Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 4

Artikel: Werte von 1 000 000 000 000 Franken müssen erhalten werden
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105660

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Werte von 1 000 000 000 000 Franken müssen erhalten werden

In der Schweiz stehen mehr als 2 Millionen Gebäude. Etwas mehr als die Hälfte sind Wohnhäuser. Der Gebäudeversicherungswert aller Gebäude beträgt heute über eine Billion Franken – eine fast unvorstellbare Summe.

Wir können es uns nicht leisten, diese riesigen Werte dem Zerfall zu überlassen. Deshalb gilt es, die Anstrengungen zur Erneuerung und Sanierung unserer Bausubstanz zu erhöhen und zu intensivieren.

Probleme und Chancen

Das Altern birgt unter anderem dieses Problem, sowohl bei Menschen wie bei Dingen: Man verschliesst sich der Erkenntnis, negiert Zerfallserscheinungen, man sieht sich und seine allernächste Umgebung in subjektiv rosig gefärbtem Licht. Oder man verdrängt allfällige Zweifel. Dies gilt – bezogen auf die Wohnung – vielfach auch für den Liegenschaftenbesitzer, für Verwaltungen und vor allem für viele langjährige Mieter. Wenn man Historikern und Statistikern glauben darf, hat sich in den letzten 100 Jahren das Neubauvolumen gegenüber den vergangenen 1000 Jahren verzehnfacht. Aus einer Reihe von verschiedenen Gründen sind diesem stürmischen Wachstum heute glücklicherweise Grenzen gesetzt. Als Folge des Booms und als dessen Konsequenz tritt jedoch immer mehr die Notwendigkeit von Renovationen und Sanierungen zutage.

Es geht dabei einerseits um die Erhaltung grosser Werte, die von privater und öffentlicher Hand in Immobilien angelegt sind, also um handfeste wirtschaftliche Interessen und Überlegungen. Es geht aber auch um soziale und kulturelle Aspekte, wie beispielsweise die Aufrechterhaltung und Verbesserung eines Angebotes erschwinglicher, zentral gelegener Wohnungen, das Unversehrtlassen organisch gewachsener Stadtbilder, das Schützen historischer Bauten oder die Erhaltung einer möglichst breiten architektonischen Vielfalt.

Viel getan, aber immer noch zuwenig

Mit der heute bestehenden Erneuerungsrate kann nur ein Teil der renovations- und sanierungsbedürftigen Gebäude mit vernünftigem Aufwand vor Wertverminderung und Verlotterung bewahrt werden. Eine wachsende Erkenntnis dieser Tatsachen be steht allerdings. Die Bedeutung von Umbauten, Renovationen und Sanierungen zeigen folgende Zahlen:

Im Jahr 1987 wurden in der Schweiz für 26,7 Mrd. Franken Neubauten erstellt, 5,2 Prozent mehr als 1986. *Prozentual wesentlich stärker – um 8,1 Prozent auf insgesamt 8,2 Mrd. Franken – stieg der Umbau.* Der öffentliche Unterhalt schliesslich legte nach Angaben des Bundesamtes für Statistik um 9,8 Prozent auf 2 Mrd. Franken zu. Ein weiterer Unterhaltsaufwand ist grösstenteils nicht bewilligungspflichtig und daher nicht erfasst. Gegenüber 1980 verminderte sich der Anteil des Neubaus an der gesamten Bautätigkeit demnach von 78 Prozent auf 72,4 Prozent.

Gemäss bekannten Untersuchungen und einschlägigen Berechnungen sind aber auch diese Renovations- und Umbauzahlen immer noch zu niedrig. Die entsprechenden Anstrengungen müssen noch gesteigert werden, auch – oder vor allem – im Wohnungsbau.

Drei Faktoren

Drei Faktoren vor allem sind es, die die *Bau- und Wohngenossenschaften* schon seit

Die ausschlaggebenden Gründe für Renovationen

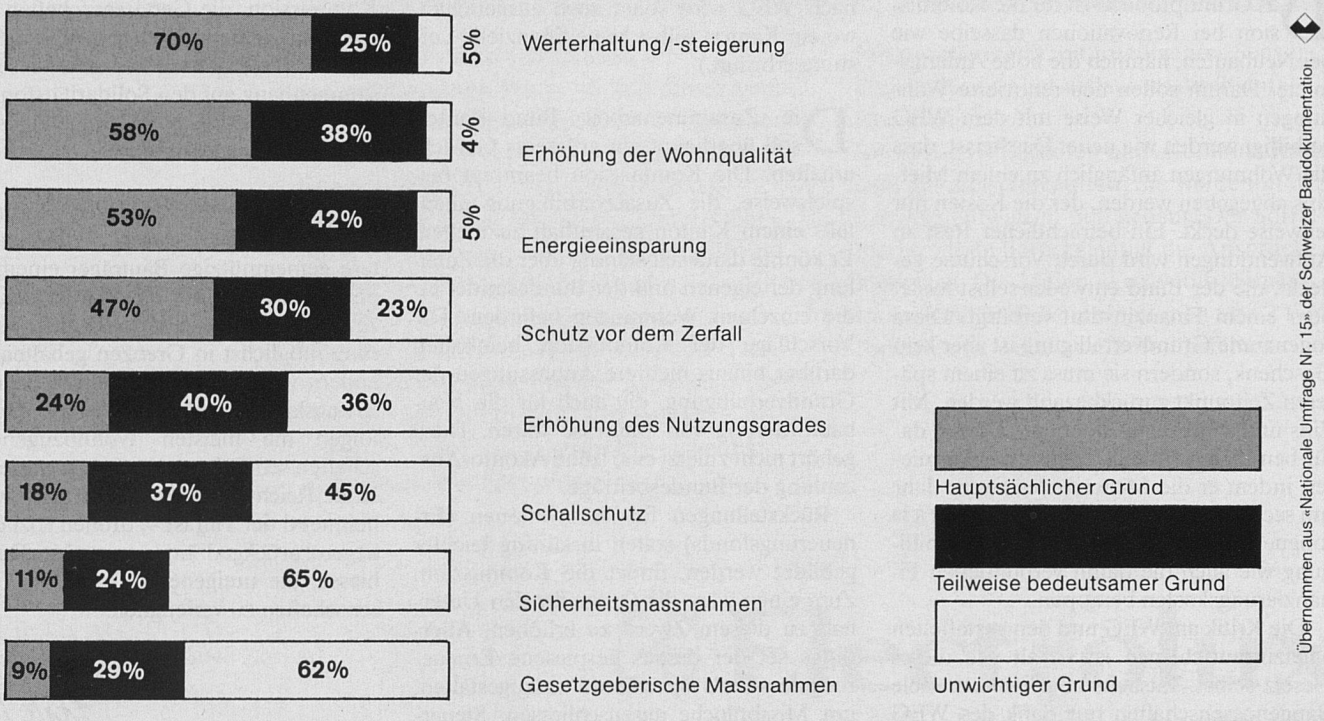

Photo: Meier + Steinauer, Zürich

Jahren, *früher* als die meisten anderen Wohnungsbesitzer und -verwalter, veranlassten, den älteren Liegenschaften besondere Aufmerksamkeit zu widmen:

– Sie haben eine hohe Verantwortung gegenüber späteren Generationen von Mietern und Vorständen.

– Gute Altwohnungen sind begehrt, ihre Mieten sind auch nach einer Modernisierung erschwinglich, ihre Lage ist in der Regel günstig oder kann mit geschickten Massnahmen verbessert werden.

– Für gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaften ist eine gute, auf die Zukunft gerichtete Wohnungsversorgung verpflichtende soziale Aufgabe.

Jeder Liegenschaftenbesitzer, insbesondere aber jede Wohnbaugenossenschaft, muss sich also mit den Problemen der Altbaurenovation, der Modernisierung und Sanierung von älteren Wohnbauten beschäftigen.

Oberflächlichkeit kommt teuer zu stehen

Für einen langfristigen Erfolg ist dabei die Überzeugung entscheidend, dass nur die für lange Zeit optimale Investition für alle Mieter auf die Dauer den erstrebten, wieder besseren Wohnwert und dadurch auch die relativ niedrigste Miete sichert. Oberflächliche Wohnungs- und Gebäudekosmetik ist die teuerste Art von «Renovation». Die Erneuerung von Altbauten ist aber auch keineswegs nur ein rein technisches Problem, sondern vielmehr eine soziologisch und ökonomisch höchst bedeutsame Aufgabe, die die verschiedensten Kreise unserer menschlichen Gemeinschaft anspricht. *Ba*

Wesentliche Fragen, die ein Sanierungskonzept beantworten soll

- Welche Mängel bestehen?
- Wie sollen sie behoben werden?
- Welche Prioritäten und Massnahmenpakete werden gewählt?
- Was kosten die Einzelmassnahmen und Massnahmenpakete einschliesslich Folgekosten?
- Welches sind die möglichen Einsparungen und Kosten-Nutzen-Verhältnisse?
- Wo überschneiden sich die Wirkungen der Massnahmen?
- Welche Varianten sind möglich (mit Vor- und Nachteilen)?
- Welche Anforderungen haben die zu wählenden Materialien und Verfahren zu erfüllen?
- Welche Massnahmen können als normale Unterhaltsarbeiten abgebucht werden und welche als wertvermehrende Massnahmen?