

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 1-2

**Artikel:** Sieger nach Franken  
**Autor:** Burri, Bruno  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107342>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

Die ASIG sanierte Wohnungen in der Flugschneise

# Sieger nach Franken

«Keine Wohnung über 1000 Franken», lautete die Vorgabe bei der Sanierung, denn das Hochhaus in Zürich Hirzenbach ist stark vom Fluglärm betroffen.

Da im gleichen Gebäude auch ein Privateigentümer Wohnungen anbietet, erlaubt das Objekt zudem aufschlussreiche Mietzinsvergleiche.

**VON BRUNO BURRI\*** ■ Die Baugenossenschaft ASIG besitzt im Hirzenbach-Quartier in Zürich Schwamendingen 36 Wohnungen in einem Hochhaus mit Baujahr 1966. Ende der Neunzigerjahre unterzog sie die Fassade einer umfassenden Sanierung. Im Jahr 2004, nach 38 Jahren, leitete die Genossenschaft als weiteren Schritt zur Werterhaltung der Liegenschaft eine Innensanierung ein. Neue Küchen und Bäder, eine Aufwertung der Eingangsbereiche und diverse Massnahmen im Keller und der Umgebung umfasste das Bauprogramm.

**PRIVATEIGENTÜMER MACHT NICHT MIT.** Die restlichen 63 Mietwohnungen im neugeschossigen Gebäude befinden sich in privatem Eigentum. Für die Aussensanierung konnten die Arbeiten mit dem Vermieter der Nachbarwohnungen koordiniert werden. Allerdings wurde die Fassade nur im ASIG-Teil auch in energetischer Hinsicht aufgewertet. Im ganzen Haus ersetzte man dagegen die Fenster, und die Gebäudehülle erhielt einen neuen, leuchtend-gelben Anstrich.

Bei der Innensanierung folgte der private Eigentümer dem Vorhaben der ASIG nicht mehr. Nach Auskunft der Verwaltung wäre ein solcher Eingriff zusammen mit der Aussensanierung besser angezeigt gewesen. Im Übrigen seien die Installationen und Geräte voll gebrauchsfähig. Ein Innenausbau würde die Mietzinse unerwünscht nach oben treiben.

**GÜNSTIG DANK ERNEUERUNGSFONDS.** Das Beispiel zeigt eindrücklich auf, wie Genossenschaften vorbildlich darauf bedacht sind, ihre Liegenschaften in einem guten Zustand zu erhalten. Etwa alle dreissig Jahre erneuern sie ihren Bestand. Ziel dieser Massnahmen ist ein Werterhalt auf aktuellem Niveau. Zum Teil tätigen sie gleichzeitig wertvermehrende Investitionen. Zur Finanzierung legen sie jährlich einen Betrag in den Erneuerungsfonds. Im Kanton Zürich dürfen die gemeinnützigen Bauträger derzeit 0,75 Promille vom Gebäudeversiche-



Das neugeschossige Gebäude liegt in der Flugschneise Süd – umso wichtiger sind günstige Mietzinse.

rungswert steuerfrei im Fonds zurückstellen. Die Renovationskosten werden zu 35 Prozent aus diesem Fonds gedeckt. Nur die restlichen 65 Prozent müssen neu finanziert werden und haben Auswirkung auf den Mietzins. Anders sieht die Rechnung bei einem Vermieter aus, der nicht nach gemeinnützigen Kriterien wirtschaftet und aus dem Immobilienbestand eine Rendite erzielen will. Für eine Renovation kann er auf keine vergleichbaren Rückstellungen zurückgreifen. Gemäss Mietrecht darf aber auch er höchstens 60 bis 70 Prozent als

wertvermehrende Investition auf den neuen Mietzins überwälzen. Den Rest muss er selber finanzieren, was eine Verringerung der Bruttorendite zur Folge hat. Deshalb wirtschaften profitorientierte Vermieter vorzugsweise nach dem Prinzip der Einzelreparatur und streben keine Gesamtrenovierungen aller Wohnungen an.

**BIS 36 PROZENT TEURER.** Fachleute schätzen, dass sich die durchschnittlichen Mietzinse einer Baugenossenschaft im freien Woh-



Trotz strenger Vorgaben bezüglich Mietzinserhöhung erhielten die Wohnungen zeitgemässe Küchen.



Während die ASIG in ihrem Gebäudeteil auch eine energetische Sanierung ausführen liess, verzichtete der private Nachbar-Eigentümer auf diese Massnahme.

nungsmarkt mit der Zeit etwa 20 bis 25 Prozent von gleichartigen Objekten eines profitorientierten Vermieters unterscheiden. Ein Vergleich derzeitiger Mietzinse (Stichproben) bestätigt dies und zeigt sogar noch grössere Unterschiede: Die Wohnungen des privaten Vermieters sind gegenüber den im Grundriss und im Baujahr identischen Wohnungen der ASIG sieben bis 36 Prozent teurer. Dies mit dem zusätzlichen Unterschied, dass die Mitglieder der Genossenschaft eine toprenovierte Wohnung besitzen, während ihre Nachbarn sich mit dem Standard begnügen müssen, der vor vierzig Jahren galt. Die Streubreite der zum Teil enormen Abweichungen ist abhängig davon, wie viele Mieterwechsel eine Wohnung in der Vergangenheit zu verzeichnen hatte und ob bei der Neuver-

mietung eine Mietzinserhöhung verrechnet wurde. Allen Privatobjekten ist gemeinsam, dass die Hypothekarzinsenkungen der vergangenen Jahre nicht vollumfänglich an die Mieter weitergegeben wurden.

**VERMIETUNG ÜBER PREIS.** Seit Oktober 2003 kommt für die ASIG und vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner eine bedeutende neue Rahmenbedingung hinzu. Die Wohnungen liegen mitten in der Anflugschneise Süd des Flughafens Kloten. Jeweils am Morgen früh (6 bzw. 7 Uhr) und bei besonderen Wetterlagen auch abends bis 22 Uhr donnern die Jets direkt über die Liegenschaft. «Wenn der erste Flieger kommt, bin ich tätschwach. Das Weiterschlafen kann man glatt vergessen. Ich werde jetzt übrigens auch wach, wenn er nicht

kommt . . . », erzählte eine Bewohnerin der ASIG-Hauszeitung «Nachbar». Aber nicht alle fühlen sich gleichermassen betroffen, wie das folgende Zitat belegt: «Die Südanflüge werden viel zu stark aufgebauscht.» Wie ist auf diese neue Rahmenbedingung zu reagieren? «Keine Wohnung darf nach dem Umbau netto mehr als 1000 Franken kosten», bringt es Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt, auf den Punkt. «Für uns war klar, dass nicht die Lage als Vermietungsargument dienen kann. Wenn wir im Hirzenbach erfolgreich vermieten wollen, dann über den Mietzins.» Die gesamte weitere Planung hatte sich dieser Vorgabe unterzuordnen. Die Berechnung war einfach: Maximaler neuer Mietzins minus alter Mietzins mit 4 Prozent kapitalisiert, ergibt den Betrag, der investiert werden kann. Sehr schnell konnten deshalb Überlegungen zu Zusammenlegungen von Wohnungen oder zu umfassenden Grundrissänderungen verworfen werden. Sie kämen allesamt zu teuer. Auch eine Balkonvergrösserung fiel wegen der Kostenfolgen ausser Betracht. Der vorhandene Spielraum sollte aber für sinnvolle Massnahmen ausgeschöpft werden. «Innen top», sollen die Wohnungen nach Peter Hurter sein, ohne dass die ASIG dabei einen Luxusstandard anstrebt. ☺

*\*Bruno Burri arbeitet als Journalist und Kommunikationsberater in Zürich und ist Vizepräsident der Baugenossenschaft ASIG.*

Anzeige



**GBMZ**

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

Kolonie 7  
Neunbrunnenstrasse  
Zürich

75 grosse Wohneinheiten mit gutem Ausbaustandard

Mit uns realisieren auch Sie guten und kostengünstigen Wohnbau

**GLP** ARCHITEKTEN

GLP Architekten AG Generalplaner Generalunternehmer Neptunstrasse 20 PF 8032 Zürich  
Tel 01 257 10 10 Fax 01 257 10 20 E-mail glp.ch@bluewin.ch www.glp-architekten.ch

