



Realisierung eines grossen Sanierungsprojektes unter Berücksichtigung der Probleme bei einer Mieterbaugenossenschaft

Einleitung

„Sanieren ja, aber nur in kleinen Tranchen, die überschaubar sind“. Diese Aussage wird immer wieder von Genossenschaftsvorständen als Begründung herangezogen, um nur in kleinen Tranchen ihre Gebäude zu sanieren.

Diese Einstellung führt dazu, dass Gebäude nicht richtig saniert werden. Der Ausschlag für solche Entscheidungen ist nicht die Notwendigkeit ein Gebäudeteil zu erneuern, sondern die Höhe der vorhandenen eigenen finanziellen Mittel. Dabei werden Gebäudeteile oft nicht in der richtigen Reihenfolge saniert. Zum Beispiel erst die Heizung, dann die Gebäudehülle, statt umgekehrt. Dies als Folge von Unkenntnis wie man ein Gebäude richtig saniert. Viele Vorstände sind aber leider nach wie vor beratungsresistent.

In meiner Praxisarbeit zeige ich auf, wie Genossenschaften mit einem Milizvorstand auch grosse umfassende Sanierungen durchführen können.

Als Grundlage nehme ich meine Erfahrungen bei der Gesamtsanierung unserer Liegenschaften an der Sierenzerstrasse 68 bis 79 in Basel. 2006/2007 wurden dabei insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser einer Gebäudehüllensanierung unterzogen. Zeitgleich wurden die Balkone in Wintergärten umgebaut. Weiter wurden im Dachgeschoss Dachgauben eingebaut und weitere Vorbereitungsarbeiten getätigt, um bei Bedarf aus den obersten Wohnungen Maisonette-Wohnungen zu erstellen.

Ausgangslage

Die zehn Mehrfamilienhäuser an der Sierenzerstrasse 68 bis 79 wurden kurz nach dem zweiten Weltkrieg erstellt. In der Zeit von 1946 bis 1990 wurden die Küchen und Badezimmer saniert und der normale Unterhalt getätigt. Ein Bericht in der Fernsehsendung „Kassensturz“ über radioaktive Badezimmerplatten schreckte damals die Bewohner auf. Und tatsächlich wurden solche Platten bei der letzten Sanierung in den Badezimmern verbaut. Aus diesem Umstand sowie der Notwendigkeit die Küchen zu erneuern, entschloss sich der damalige Vorstand zu einer weiteren Sanierung der Küchen und Badezimmer in den Jahren 1992 bis 1994 für CHF 4'300'000.-. Bei dieser Sanierung wurden auch sämtliche Wasserleitungen sowie Teile der elektrischen Installationen auf den neusten Stand gebracht. Die Nettomietzinse wurden nach Beendigung der Sanierung im Schnitt von CHF 440.- auf CHF 680.- pro Monat angehoben. Dies entsprach einer Erhöhung von über 50%. Diese Erhöhung wurde an der Generalversammlung mit Mühe und Not durchgebracht.

Kurz nach dieser Sanierung wurde von diversen Mitgliedern die zusätzliche Sanierung von gewissen Gebäudeteilen an der Sierenzerstrasse gefordert. Im Hinblick auf die massiven Mietzinserhöhungen sowie anstehende Sanierungsarbeiten an den anderen fünf verbleibenden Liegenschaften wurden diese Forderungen immer wieder zurückgewiesen. Auch Anträge an folgenden Generalversammlungen wurden mit dem Hinweis auf eine spätere Gesamtsanierung zur Ablehnung empfohlen.



In den Jahren 1995 bis 2003 wurden die restlichen fünf Liegenschaften einer Gesamtanierung unterzogen. Dabei wurden alle Küchen sowie die gesamte Aussenhülle saniert. Bei diesen Sanierungsarbeiten wurden wertvolle Informationen gesammelt, für die bevorstehende Gesamtanierung an der Sierenzerstrasse. Auch bei diesen Sanierungen musste der Mietzins zwischen CHF 100.- und 150.- angehoben werden.

Vorbereitung der Sanierung

Bei der Siedlung an der Sierenzerstrasse handelt es sich um die grösste unserer Genossenschaft (80 von 127 Wohnungen). Aus diesem Grund war sich der Vorstand bewusst, dass man die Mitglieder mehr in das Projekt einbinden musste, als bei den vorherigen Sanierungen, damit das Projekt bei der Generalversammlung eine Mehrheit findet. Im 2001 wurde deshalb eine Befindlichkeitsumfrage an der Sierenzerstrasse durchgeführt. Die Auswertung dieser Umfrage wurde ein Teil der Entscheidungsgrundlagen für das anstehende Umbauprojekt.

Die Wohnungsaufteilung mit 60% 3- und je 20% 2- und 4-Zimmerwohnungen war nicht mehr zeitgemäss. Der Bedarf nach grösseren Wohnungen für Familien war seit Jahren vorhanden sowie die Vermietbarkeit von den 3-Zimmerwohnungen an Paare oder gar Familien gestaltete sich immer schwieriger.

Die bestehenden Balkone sowie die Fassaden aller Häuser hatten nach rund 60 Jahren eine Totalsanierung nötig. Vermehrt konnten Abplatzungen an vielen Stellen der Balkonbrüstung und an Teilen der Fassade festgestellt werden. Auch war das Raumklima bei den nicht isolierten Häusern im Winter teilweise sehr unangenehm (Zugbildung wegen kalten Oberflächen). Alle diese Punkte flossen in das Sanierungsprojekt mit ein.

Anhand der oben aufgeführten Problematiken wurden folgende drei Schwerpunkte nach Priorität für die Sanierung definiert:

1. Energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle sowie des Daches
 - Isolation der gesamten Aussenfassade
 - Sanierung und Isolation des Satteldaches
 - Erneuerung der restlichen elektrischen Installationen, welche 1992 bis 1994 nicht saniert wurden
 - Erneuerung der TV-Installation
2. Anbau von Wintergärten als Wohnraumerweiterung
 - Variante 1: Balkonsanierung mit Vergrösserung des Balkons
 - Variante 2: Balkonsanierung mit Vergrösserung sowie Verglasung des Balkons
 - Variante 3: Anbau von Wintergärten
3. Ausbau der bestehenden Estriche zu zeitgemässen grösseren Maisonette-Wohnungen
 - Einbau von Dachgauben
 - Einbau von einer zweiten Nasszelle in den Dachwohnungen

Für die Erarbeitung dieses Sanierungskonzeptes war die Mithilfe eines Architekturbüros unabdingbar. Der Zeithorizont belief sich auf fast fünf Jahre. Wenn man bedenkt, dass sämtliche Personen aus dem Vorstand nebenbei berufstätig sind, ist diese Zeitspanne relativ kurz.



Um das Projekt zu finanzieren waren eigene Mittel, ein Darlehen des SVW (Fonds de Roulement) und Hypothekenaufstockungen notwendig. Der Fremdfinanzierungsgrad betrug fast 90%, was für Genossenschaften durchaus üblich ist.

Die Mitglieder der betroffenen Siedlung wurden periodisch an den entsprechenden Generalversammlungen über den Stand informiert. Auch wurden Wünsche seitens der Mitglieder nach Möglichkeit in das Projekt miteinbezogen. Die Kosten des Projektes betragen CHF 9'300'000.-.

Nach Umbauende musste die Kanalisation noch saniert werden. Diese Altlast stammte noch aus der Sanierungszeit 1992 bis 1994. Kostenpunkt rund CHF 270'000.-.

Durch falsch verstandene Sicherheit bei der Heiz- und Warmwasserversorgung (100% Redundanz) musste ebenfalls die gesamte Heizzentrale für CHF 250'000.- schon nach 10 Jahren erneut umgebaut werden. Durch diesen Umbau und die energetischen Sanierungsmassnahmen konnte der Verbrauch zwischen 1990 und 2010 um satte 42% gesenkt werden. Nimmt man den Verbrauch für die reine Warmwassererzeugung aus der Berechnung heraus, resultiert beim Heizverbrauch ein Minus von über 50%. Dies zeigt auf, dass eine energetische Sanierung der Gebäude in jedem Fall Sinn macht, auch unter dem Aspekt, dass die Energiepreise in Zukunft eher höher steigen. Im Weiteren profitieren unsere Mitglieder bei den jährlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen durch gleichbleibende oder nur leicht höhere Energiekosten.

Schaffen der Akzeptanz bei den Mitgliedern

Aus den Erfahrungen der letzten grossen Sanierung an der Sierenzerstrasse verfolgte der Vorstand eine offene Informationspolitik in der Endphase der Vorbereitungsarbeiten. Die Tatsache einer notwendigen Sanierung stand bei den Mitgliedern nicht gross zur Diskussion.

Die Finanzierung dieses Projektes musste ebenfalls wie die letzten Sanierungen, mittels Mietzinserhöhungen gesichert werden. Da die Spannweite der geplanten Erhöhung der Mieten je nach Ausführungsstand (Varianten Wintergärten) sehr gross war, zwischen CHF 230.- und CHF 345.- pro Monat, wurden die Mieter in der Schlussphase mittels fünf Info-Abenden über die Vor- und Nachteile der Varianten und die weiteren geplanten Arbeiten informiert.

An diesen Info-Abenden, bei denen jeweils zwei Häuser zusammenfasst wurden, wurde das endgültige Projekt mit sämtlichen Kosten und Varianten vorgestellt. Weiterer Sinn und Zweck dieser Info-Abende war, die betroffenen Mitglieder im kleineren Rahmen als der Generalversammlung zu informieren, um individueller auf allfällige Fragen und Ängste der Mitglieder eingehen zu können. Der Aufwand von fünf hintereinander folgenden Info-Abenden von fast je drei Stunden hat sich am Schluss für alle (Mitglieder und Vorstand) sehr gelohnt.

Betreffend der neu zu schaffenden Maisonette-Wohnungen hat der Vorstand bereits im Vorfeld der Abstimmung beschlossen, dass bei einem Mieterwechsel einer Dachwohnung, diese zu einer Maisonette-Wohnung umgebaut wird. Dadurch kann die Anzahl von zahlbaren, familientauglichen und zeitgemäss grösseren 4- und 5-Zimmerwohnungen erhöht werden.

Die betroffenen Parteien solcher Dachwohnungen wurden an einem separaten Info-Abend über die geplanten Möglichkeiten einer Wohnraumerweiterung informiert. Dabei liessen wir den Parteien offen, ob sie diese Erweiterung wünschen oder nicht. Der Mietzins einer solchen



Maisonette-Wohnung mit zum Beispiel rund 125 m² und 5 Zimmern beläuft sich ohne Nebenkosten auf rund CHF 1'600.-. Im Projekt rechnete der Vorstand mit vier ausgebauten Dachwohnungen. Nach Beendigung der Sanierung waren 12 von 20 möglichen Dachwohnungen ausgebaut. Das entspricht einer dreifach höheren Erwartung, was den Vorstand sehr freute und in seinem Tun bestätigt. Dies zeigt auf, dass eine solche sinnvolle Erweiterung mit gemässigt angepassten Mietzinsen durchaus reizbar ist.

Schon bei den Info-Abenden zeichnete sich eine Tendenz zur teuersten und grössten Variante ab. An der ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2005 wurde das Projekt mit dieser Variante mit sehr grossem Mehr gutgeheissen. Im Vorfeld hat der Vorstand eher mit dem Widerstand der langjährigen (älteren) Mitglieder gerechnet. Dies war nicht so. Gerade die Zustimmung unter dieser Personengruppe war sehr gross. Mehr Mühe hatten die jüngeren Mitglieder mit der Sanierung und dem Mietzinsanstieg. Waren Sie doch eher der Meinung, dass sie „billigen“ Wohnraum einem energetisch sanierten vorzögen.

Fazit

- Es ist auch einem Milizvorstand mit entsprechender Hilfe von Aussen möglich, Sanierungen im Umfang von mehreren Millionen Franken durchzuführen. Man darf allerdings den benötigten Zeitaufwand einzelner Vorstandsmitglieder nicht unterschätzen. Dies macht sich aber am Ende einer solchen Sanierung mehr als bezahlt.
- Die Mitglieder spüren den „Gewinn“ einer solchen Sanierung direkt. Gleichbleibende oder nur sehr moderat ansteigende Nebenkosten und ein sehr angenehmes Wohnraumklima vor allem im Winter sind die angenehmen Folgen davon. Gegenüber stehen natürlich die höheren Mietzinse, welche aber im Schnitt immer noch zwischen 20% und 30% unter vergleichbaren Wohnungen liegen und als „günstig“ bezeichnet werden können. Auch die Mietzinse für unsere neuen Maisonette-Wohnungen schneiden im Vergleich mit anderen Objekten sehr gut ab.
- Die sogenannte „Pflästerlipolitik“ gehört nach meiner Meinung in den Rundordner. Die dabei benötigten finanziellen Mittel sind um einiges grösser als bei einer Gesamtsanierung. Auch den Nachhaltigkeitsgedanken sollte man in der heutigen Zeit bei Sanierungen nicht ausser acht lassen. Der Gewinn dabei ist dauerhaft (z.B. Energieeinsparungen). Die Gebäude werden für die nächsten 30 bis 40 Jahre fit gemacht, um im umkämpften Wohnungsmarkt bestehen zu können.
- Die sehr weit verbreitete Meinung gemeinnütziger Wohnungsbau gleich ehrenamtliche Vorstandsarbeit ist nicht mehr zeitgemäss. Die entsprechende Entschädigung soll nicht der eines Profis entsprechen, aber dennoch massvoll sein. Es ist auch klar, dass mit einer solchen Entschädigung der geleistete Gesamtaufwand niemals abgegolten werden kann und soll. Ist doch noch ein Stück Idealismus bei dieser Sache mit im Spiel.

Arbeiten wir doch zusammen darauf hin, anderen Genossenschaften aufzuzeigen, dass eine gute und zukunftsorientierte Strategie der Erneuerung allen Beteiligten nur Vorteile bringt.