

zawonet

Verein
Netzwerk
zahlbar Wohnen

Der Verein „zawonet Netzwerk zahlbar Wohnen“ wurde 2014 in Zürich gegründet.

Zur Erhaltung von zahlbarem Wohnraum ist gutes und preiswertes Bauen ein wichtiger Faktor.

Bau- und Immobilienfachleute wollen selber einen aktiven Beitrag zu diesem Thema leisten.

zawonet

Verein
Netzwerk
zahlbar Wohnen

zawonet führt Besichtigungen und Veranstaltungen zum Thema zahlbares Wohnen durch, die gut besucht werden.

Der Verein besteht heute aus rund 60 Mitgliedern und einem Interessierten-Umfeld von rund 200 Personen.

Weitere Infos unter www.zawonet.ch

Matthias Hubacher / Urs Egli

Matthias Hubacher ist seit 1983 als Architekt selbständig berufstätig. In dieser Zeit hat er zahlreiche Um- und Neubauten realisiert.

Ein Teil seiner Tätigkeit sind Sanierungen von Mehrfamilienhäusern mit vernünftigem, sozialverträglichem Aufwand.

Urs Egli ist Betriebsökonom. Er betrieb während vielen Jahren eine eigene IT-Firma mit 25 Mitarbeitern; heute ist er ehrenamtlich tätig (Schweizer Berghilfe, SAC etc.).

Er besitzt 5 Liegenschaften mit total 16 Wohnungen und 2 Gewerbelokalen, die er selber bewirtschaftet.

MFH Grüngasse 4

Haus im Häuserblock «Eschenmoser»

Baujahr 1957

Parterre

2 Ladenlokale,
vermietet und in
Betrieb: Café und
Optiker, total 120 m²
NNF

Obergeschosse

4 Wohnungen, 3 ½
Zimmer, 98 m² NNF

Dachgeschoss

1 Wohnung, 3 Zimmer,
78 m² NNF



MFH Grüngasse 4



Sanierungsumfang

- Sanierung Gebäudehülle, Balkone sowie Personenaufzug
- Erneuerung von Flach- und Steildächern Ersatz aller Hausinstalltionen
- Gesamtrenovation der Wohnungen mit minimalen Grundrissveränderungen
- Teilersatz Fenster und Sonnenschutz
- Ladenlokale blieben während Umbau in Betrieb
- 2016 Planung, 2017 Vorbereitung, 2017/2018 Ausführung (6 Monate)

Sanierung und Mieterinformation

Oktober 2015

Infolge von Reklamationen einiger Mieter (Schimmel und Geruchsbildung, Feuchtigkeitsschäden) verspricht Urs Egli den Mietern, den Problemen auf den Grund zu gehen. Der Architekt Matthias Hubacher erhält den Auftrag für eine Zustandsanalyse der Liegenschaft.

Dezember 2015

Die Zustandsanalyse zeigt einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Darauf erteilt Urs Egli Matthias Hubacher den Auftrag für ein detailliertes Sanierungskonzept mit Kostenschätzung.

Dezember 2015

Die Mieter werden von Urs Egli schriftlich über diese Auftragserteilung samt Zustandsanalyse der Liegenschaft informiert.

Sanierung und Mieterinformation

April 2016

Der Sanierungsplan mit Kostenschätzung liegt vor. Fazit: Die Liegenschaft ist in einem sehr schlechten Zustand, das Bewohnen ist fast nicht mehr zumutbar (Schimmel, Feuchtigkeit, unangenehme Gerüche), Schäden an der Bausubstanz (Gebäudehülle).

Es besteht dringender Handlungsbedarf für eine Gesamtsanierung. Der Umfang der Arbeiten macht leider eine Leerräumung der Wohnungen unvermeidlich.

April 2016

Urs Egli erhält von der Bank eine Finanzierungszusage. Der Businessplan zeigt auf, dass mit einer moderaten Mietzinserhöhung der zu leistende Kapitaldienst tragbar und eine angemessene Rentabilität gewährleistet ist.

Sanierung und Mieterinformation

Mai 2016

Urs Egli entscheidet sich nach Absprache mit Matthias Hubacher, den Mietern auf den 30. September 2017 zu kündigen (Kündigungsfrist 16 Monate).

Die Mieter werden von Urs Egli am 19. Mai 2016 schriftlich über die Schadensbilanz und die Sanierungsmassnahmen, die eine Leerräumung der Wohnungen nötig macht und sechs Monate lang dauern wird, informiert.

Am 24. Mai 2016 erhalten die Mieter die gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungen. Urs Egli empfiehlt mündlich zwei Mietern, die in einem hohen Alter stehen, den Umzug in ein Altersheim in der Umgebung. Er macht dafür drei verschiedene Vorschläge, die er vorabgeklärt hat.

Sanierung und Mieterinformation

Juni 2016

Die beiden älteren Mietparteien fechten die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an. Sie werden von einem ausgewiesenen Juristen im Mietrecht vertreten.

Die anderen Mieter finden problemlos eine neue Wohnung. Ein jüngerer Mieter möchte nach der Sanierung wieder einziehen und schliesst einen neuen Mietvertrag ab.

September 2016

Die Schlichtungsbehörde entscheidet, dass die Kündigungen gültig sind und gewährt keine Fristverlängerung. Wichtigste Beweismittel sind eine gut dokumentierte Zustandsanalyse mit Sanierungskonzept und eine Finanzierungszusage der Bank.

Sanierung und Mieterinformation

2016 - 2017

Etappenweiser Auszug aller der Mieter. Auch die beiden älteren Mieter finden rasch eine Wohnung in einem Altersheim in der Nähe.

Um Leerstände und Mietzinsausfälle zu vermeiden, vermietet Urs Egli die frei gewordenen Wohnungen in dieser Zeit befristet zu attraktiven Konditionen.

Oktober 2017 - März 2018

Baubeginn 1. Oktober 2017, reibungsloser Bauablauf. Verschiedene Sparmassnahmen helfen mit, hohe Baukosten zu vermeiden.

Durch gute, laufende Kommunikation und Planung erreicht Matthias Hubacher, dass für die beiden Gewerbetreibenden im Erdgeschoss nur geringe Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten erleiden. Urs Egli kommt ihnen zudem mit einer Mietzinsreduktion entgegen.

Sanierung und Mieterinformation

November 2017

Dank einer verlässlichen Kostenprognose kann Urs Egli die zukünftigen Mieten definitiv festlegen und schreibt Ende Nov 2017 die Wohnungen auf Homegate aus. Weit über 100 Interessenten melden sich. Es finden div. Besichtigungen auf der Baustelle statt.

Dezember 2017

Alle Wohnungen sind per 1. April 2018 vermietet.

April 2018

Per Ende März kann die Sanierung wie geplant und unter Einhaltung des Kostenvoranschlags abgeschlossen werden. Am 1. April beziehen die neuen und alten Mieter ihre Wohnungen.