



STADT WINTERTHUR ERNEUERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

Titelbild

Sanierung der Siedlung Im Feldtal der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (Foto Stadtentwicklung)

Herausgeberin

Stadt Winterthur

Departement Kulturelles und Dienste

Stadtentwicklung Winterthur

Obertor 32

8402 Winterthur

Telefon 052 267 62 72

stadtentwicklung@win.ch

www.stadtentwicklung.winterthur.ch

Kontaktperson

Andreas Schönbächler

Telefon 052 267 68 34

andreas.schoenbaechler@win.ch

Ausgabe

April 2009

INHALT

1.	EINLEITUNG	4
2.	ANALYSE DES ERNEUERUNGSBEDARFS	
2.1.	Gesellschaftliche, ökologische und städtebauliche Chancen	5
2.2.	Nachholbedarf speziell bei privaten Immobilien aus der Nachkriegszeit	7
2.3.	Einzelne Konzentrationen in grossräumigen Siedlungen	10
2.4.	Zusammenhang zwischen Wohnqualität und Bewohnerschaft	12
2.5.	Zusammenfassung	13
3.	MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER BESTANDESERNEUERUNG	
3.1.	Massnahmen im direkten Einflussbereich der Stadt	14
3.2.	Massnahmen zur Anregung privater Eigentümerschaften	16
3.3.	Langfristiger Erhalt der Wohnqualität als Umsetzungsleitlinie	18

1. EINLEITUNG

Die Wohnungspolitik des Stadtrats (Bezug unter www.stadtentwicklung.winterthur.ch) baut auf folgenden drei Pfeilern auf:

- Im Neuwohnungsbau verstärkte Ausrichtung auf mittlere und obere Segmente
- Umfassende Erneuerung des Bestands an die heutigen Marktbedürfnisse
- Schaffung und Sicherung von Wohnungsangeboten für spezifische Lebenssituationen

Der Schwerpunkt bei der Umsetzung wurde in der ersten Phase auf den Neubau als dynamischste Grösse gelegt. Zudem wurden spezielle Angebote im Bereich des Wohnens für Studierende und für das Alter vorangetrieben.

Ein wichtiger Pfeiler zur Erhaltung der Wohnqualität und damit zu einer ausgewogenen Zusammensetzung der Einwohnerinnen und Einwohner stellt die Erneuerung des Wohnungsbestands dar. Erneuerungsbedarf gekoppelt mit negativen sozialen Effekten in ganzen Quartieren ist in vielen Städten ein Thema. Die Ausgangslagen unterscheiden sich aber je nach der baulichen Struktur, den ökonomischen Kräften etc.. So verfügt die Stadt Winterthur im Vergleich zu anderen Städten über wenige eigene Liegenschaften oder Beteiligungen an Wohnbauträgerschaften, die sie direkt beeinflussen könnte. Die Wohnungspolitik richtet sich daher vor allem an private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Ziel der Stadt ist es, die gewünschte Erneuerung mit konkreten Massnahmen zu fördern.

Für Winterthur als «Energistadt Gold» ist die Erneuerung des Wohnungsbestands auch aus energetischen und ökologischen Gründen ein zentrales Thema. Angesichts des hohen Anteils des Gebäudebereichs am gesamten Energieverbrauch von rund 50% und des enormen Fortschritts bei der baulichen Energieeffizienz liegt hier eines der grössten Potenziale zur Energieeinsparung und Reduktion der damit verbundenen Emissionen sowie Wohnkosten. Die Stossrichtung der Wohnungspolitik dient damit gleichermassen der Erreichung dieser umweltpolitischen Ziele.

Die 3 Pfeiler der stadträtlichen Wohnungspolitik

Abbildung 1



2. ANALYSE DES ERNEUERUNGSBEDARFS

2.1. Gesellschaftliche, ökologische und städtebauliche Chancen

Nicht oder nur ungenügend renovierte ältere Wohnungen vermögen den steigenden Bedürfnissen betreffend Grundrissen und Komfort in aller Regel nicht mehr zu genügen. Zudem besteht ein enormes Sparpotenzial an Wärmeenergie, wobei entsprechende Sanierungsmassnahmen meist auch der Wohnqualität zuträglich sind. Die Erneuerung bestehender Wohnungen führt im Allgemeinen zu keinem völlig neuen Preis- und Mieter/innen-Segment, sondern verhindert vielmehr einen langfristigen Qualitätszerfall und den Wegzug der ursprünglichen Bewohnerschaft. Aus der Bevölkerungsbefragung 2007 der Stadt Winterthur (Bezug unter www.stadtentwicklung.winterthur.ch) gingen denn auch ungenügender Unterhalt und Komfort als Hauptgründe für Unzufriedenheiten mit der Wohnung hervor, klar vor einer zu hohen Miete.

Nicht zuletzt wirkt sich ein ungenügender Unterhalt einer Liegenschaft auch negativ auf die Umgebung aus. Sinkende Attraktivität, vernachlässigte Pflege, abnehmendes Sicherheitsgefühl etc. setzen eine sich verstärkende Abwärtsspirale in Gang. Die Erneuerung des Wohnungsbestands ist damit deutliches Gebot einer wirtschaftlich, gesellschaftlich und ökologisch nachhaltigen Entwicklung.



Mit durchdachten Eingriffen kann auch in geschützten Siedlungen der Wohnraum etwa durch einheitliche Anbauten aufgewertet werden.

(Bild: Reihenhäuser der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur im Stadtrain, Foto HGW)

Für die Behebung struktureller Mängel einer Liegenschaft sind oft Ersatz- oder Erweiterungsneubauten nötig. Auch wenn die Erneuerungstätigkeit in den nächsten Jahren wie angestrebt zunehmen sollte, betrifft dies immer nur einen kleinen Teil des Gesamtwohnungsbestands. Damit bleibt genügend günstiger Wohnraum für Leute, die darauf angewiesen sind, erhalten. Durch entsprechende Planung, allenfalls Etappierung und rechtzeitige Information ist in den einzelnen Projekten auf die bestehende Mieterschaft Rücksicht zu nehmen, damit notwendige Wechsel möglichst ohne soziale Härtefälle (z.B. über Ersatzangebote) vollzogen werden können.

Auch städtebaulich stellen sich verschiedene Herausforderungen. Möglichkeiten für eine Nachverdichtung etwa sind oft eine wichtige Voraussetzung für umfassende Erneuerungen bis hin zu Ersatzneubauten. Wieweit und auf welche Weise derartige Massnahmen tatsächlich zur Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität beitragen, ist von Fall zu Fall zu beurteilen. Insbesondere gilt dies bei der Abwägung des Erneuerungsbedarfs mit dem Erhalt schutzwürdiger Bauten und Siedlungen. Meist bieten Renovationsprojekte jedoch auch Möglichkeiten für städtebauliche Aufwertungen. Ein frühzeitiger Kontakt mit den Baubehörden ist dabei hilfreich, einen zielführenden Weg zu finden.

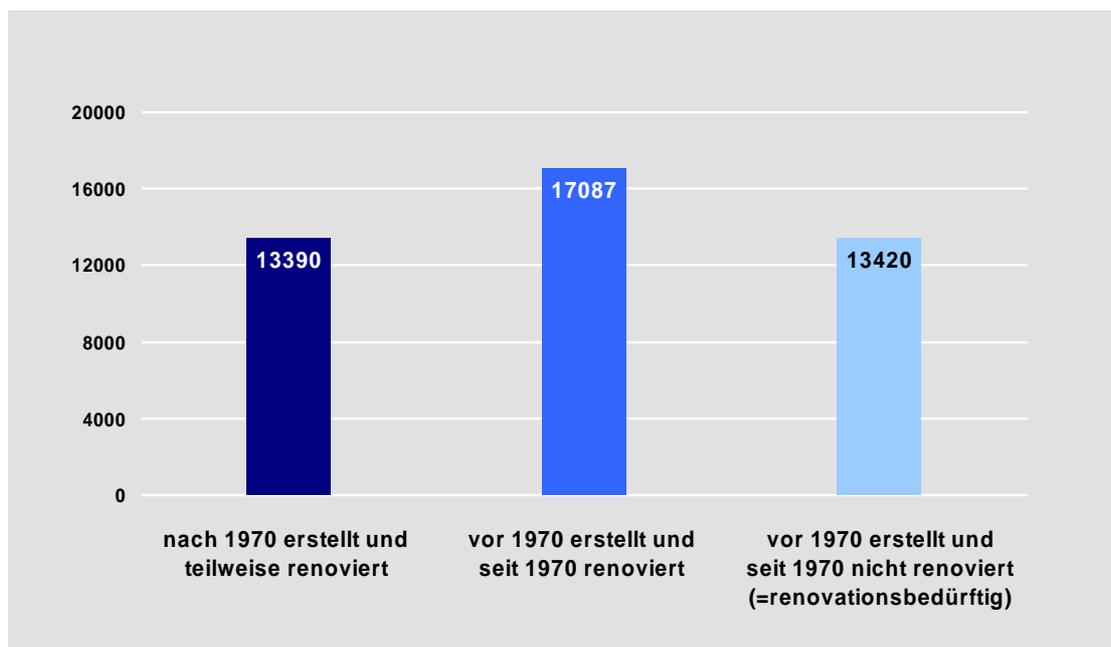
2.2. Nachholbedarf speziell bei privaten Immobilien aus der Nachkriegszeit

Gemäss Volkszählung 2000 gibt es in Winterthur 13'420 Wohnungen einschliesslich Einfamilienhäuser, die vor 1970 gebaut, in den letzten 30 Jahren aber nicht Wert vermehrend renoviert worden sind. Aufgrund des 30-jährigen Erneuerungszyklus vieler Gebäudeteile werden diese Wohnungen als renovationsbedürftig bezeichnet.

Die Zahl renovationsbedürftiger Wohnungen entspricht ziemlich genau der Anzahl Wohnungen, welche zwischen 1971 und 2000 neu gebaut wurden. Bei vielen dieser Wohnungen stehen ebenfalls erste Renovationsarbeiten an, wie auch bei den seit 1970 bereits einmal renovierten. Diese Betrachtung verdeutlicht, dass die stetige Erneuerung des Wohnungsbestands langfristig einen stärkeren Einfluss auf die Wohnqualität insgesamt hat als der Neuwohnungsbau.

Anzahl renovationsbedürftiger Wohnungen im Gesamtbestand (inklusive Einfamilienhäuser)

Abbildung 2

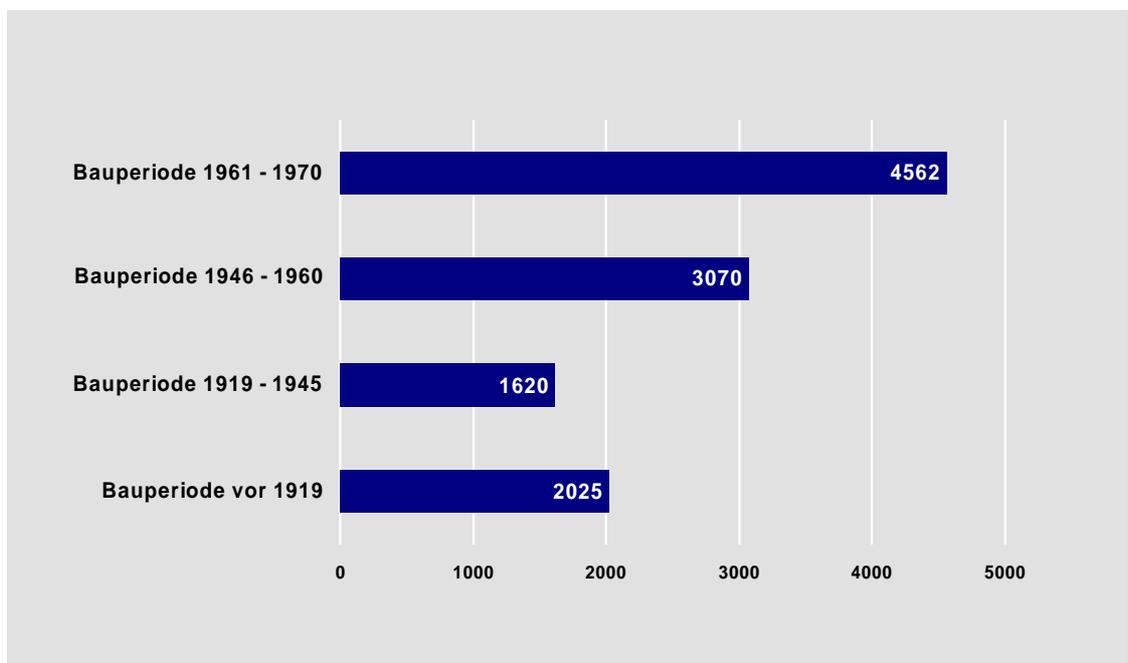


Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; eigene Darstellung

Werden die Einfamilienhäuser bei Seite gelassen, da sie in diesem Kontext weniger interessant sind, gibt es in Winterthur 11'277 renovationsbedürftige Wohnungen. Die meisten davon stammen aus der Nachkriegszeit und befinden sich typischerweise in eher grösseren Mehrfamilienhäusern. Die in den 90er Jahren registrierte Renovationstätigkeit von ziemlich genau einem Drittel aller Wohnungen reicht nicht aus, um den Nachholbedarf zu decken.

Renovationsbedürftige Wohnungen nach Bauperioden (ohne Einfamilienhäuser)

Abbildung 3



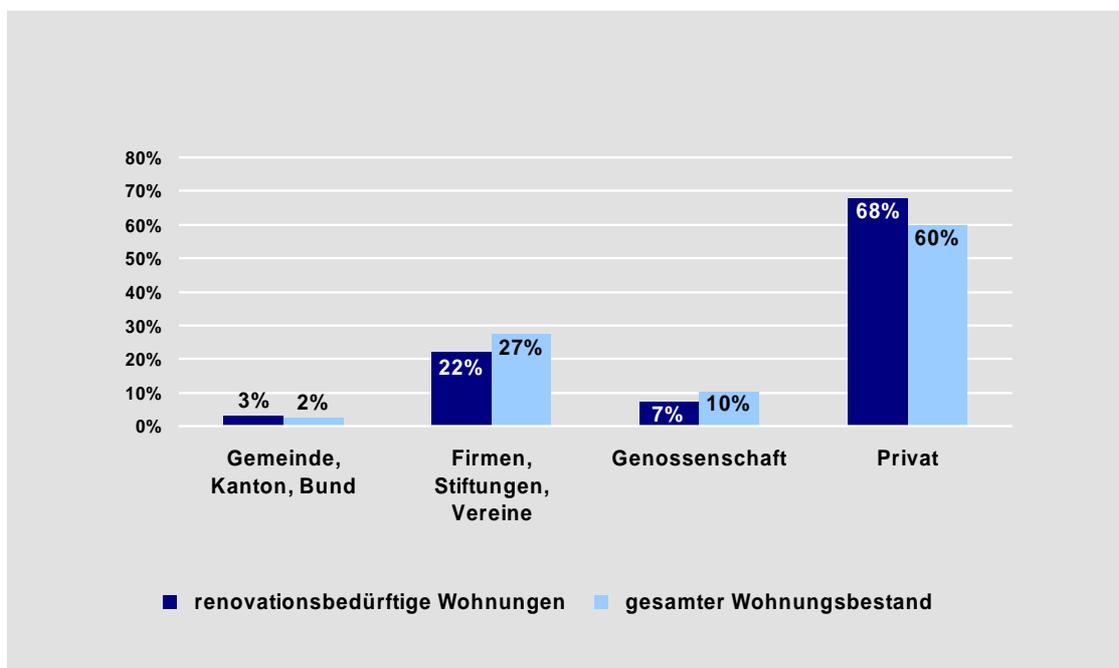
Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; eigene Darstellung

Es ist anzunehmen, dass nicht alle tatsächlich erfolgten, relevanten Erneuerungsarbeiten statistisch erfasst worden sind. Auf der anderen Seite stellt sich die Frage nach der effektiven Eingriffstiefe der registrierten Renovationen. Lediglich als Unterhaltsarbeiten zu betrachtende "Pinselrenovationen" sind in diesen Zahlen grundsätzlich nicht enthalten. In Begehungen vor Ort haben sich die Gebäudeangaben insbesondere für grössere Mehrfamilienhäuser als tauglich erwiesen, abgesehen von den Einschränkungen betreffend ihre Aktualität (Stand 2000).

Ein Grossteil der renovationsbedürftigen Wohnungen ist Eigentum von Privaten. Bei grösseren Liegenschaften besitzen auch Firmen, Stiftungen und Vereine einen hohen Anteil. Ein Vergleich mit den Eigentumsverhältnissen über den gesamten Wohnungsbestand zeigt auf, dass Genossenschaften rund 10% des Wohnungsbestands halten, aber nur 7% der renovationsbedürftigen Wohnungen. Auch Firmen, Stiftungen und Vereine (27% resp. 22%) nehmen eher Renovationen vor. Bei den Privaten (60% resp. 68%) besteht jedoch besonderer Nachholbedarf, der nicht alleine mit einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern erklärt werden kann. Für diese Betrachtung wurden auch die nicht renovierten, zwischen 1971 und 1980 erstellten Wohnungen einbezogen, um die Renovationstätigkeiten bei solchen neueren Liegenschaften zu berücksichtigen.

Anteile der Eigentümerschaftskategorien am Wohnungsbestand und an den renovationsbedürftigen Wohnungen

Abbildung 4



Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; eigene Darstellung

2.3. Einzelne Konzentrationen in grossräumigen Siedlungen

Betrachtet man die räumliche Verteilung der renovationsbedürftigen Liegenschaften, ergeben sich auffallende Konzentrationen in den Quartieren Oberfeld, Guggenbühl, Gutschick und Endliker. Dabei handelt es sich um Quartiere mit grossen Mehrfamilienhaus-Siedlungen aus der Nachkriegszeit. Im Oberfeld, Guggenbühl und Endliker betrifft der Renovationsbedarf hauptsächlich Siedlungen einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer, denen aufgrund ihrer Grösse eine wesentliche Bedeutung für das ganze Quartier zukommt. Im Gutschick ist die Situation betreffend Eigentümerschaft und Renovationsbedarf durchmischer, letzterer bewegt sich aber auf einem für das Quartier erheblichen Niveau. Diesbezüglich sind auch die Quartiere Pfaffenwiesen und Wingertli zu beobachten, die zwar keinen akuten, aber doch erhöhten Renovationsbedarf aufweisen.

Renovationsbedarf der Gebäude im Quartier Oberfeld

Abbildung 5

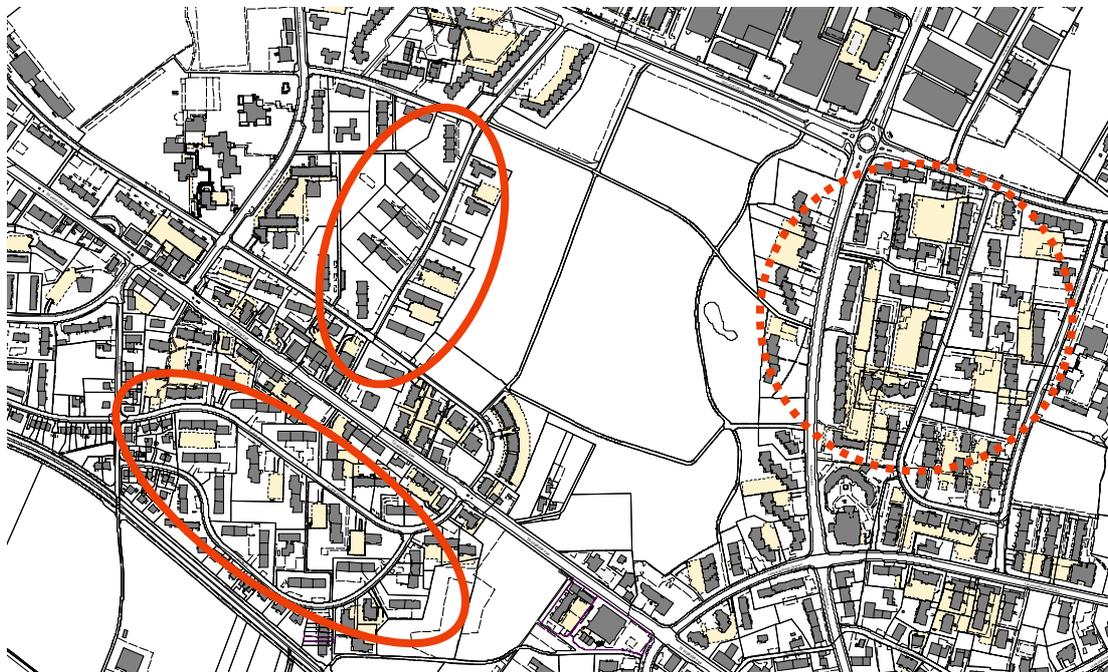


Rot eingekreist: Gebiet, in dem mehr als 80% der älteren Wohngebäude seit 1971 nicht renoviert worden sind.

(Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; amtl. Vermessung; eigene Darstellung)

Renovationsbedarf der Gebäude in den Quartieren Gutschick und Endliker

Abbildung 6



Rot eingekreist: Gebiet, in dem mehr als 80% (rot gestrichelt: mehr als 60%) der älteren Wohngebäude seit 1971 nicht renoviert worden sind.
 (Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; amtl. Vermessung; eigene Darstellung)

Renovationsbedarf der Gebäude im Quartier Guggenbühl

Abbildung 7



Rot eingekreist: Gebiet, in dem mehr als 80% der älteren Wohngebäude seit 1971 nicht renoviert worden sind.
 (Quelle: BfS, eidg. Volkszählung 2000; amtl. Vermessung; eigene Darstellung)

Auch in der Altstadt finden sich etliche renovationsbedürftige Liegenschaften. Diese stehen aufgrund ihrer prominenten Lage häufig im Zentrum der Diskussionen und haben einen negativen Einfluss auf das Image ihrer Umgebung und damit deren Entwicklung. Weitere aufgrund der statistischen Daten feststellbare Konzentrationen sind entweder seit dem Jahr 2000 erneuert worden oder betreffen vorwiegend Einfamilienhäuser. Diverse sanierungsbedürftige Liegenschaften finden sich im Weiteren ohne klare Schwerpunkte über die ganze Stadt verstreut.

2.4. Zusammenhang zwischen Wohnqualität und Bewohnerschaft

Die Betrachtung von Renovationsdaten und dem sichtbaren äusseren Eindruck lässt nur bedingt auf den Gesamtzustand einer Liegenschaft schliessen. Renovationen wie Verbesserungen der Aussenhülle, grössere Balkone, Liftanbauten oder die Erstellung von Tiefgaragen steigern den Wohnkomfort aber erheblich und dürften in der Regel auch für entsprechende Arbeiten im Innern sprechen.

Indizien für den Qualitätszerfall von Liegenschaften und Quartieren können auch registrierte soziodemografische Entwicklungen liefern. Betrachtet man die Anteile der ausländischen Bevölkerung oder den sozialen Status der Bewohnerinnen und Bewohner, so zeigen sich durchaus höhere Quoten und tiefere Statuswerte in den Quartieren mit erhöhtem Erneuerungsbedarf. Allerdings trifft dies auch auf andere Quartiere zu, wo offenbar weitere Merkmale die Bevölkerungszusammensetzung beeinflussen, so etwa die Lagequalität.

Ebenfalls für eine negative Entwicklung können die Leerwohnungsbestände sprechen, welche etwa im Quartier Oberfeld einen langjährigen Schwerpunkt aufweisen. Systematische Überbestände beispielsweise an kleinen Wohnungen, welche deren Zusammenlegung nötig machten, sind dagegen über die gesamte Stadt nicht festzustellen.

2.5. Zusammenfassung

In Winterthur besteht erheblicher Nachholbedarf bei der Renovation von Liegenschaften. Dieser betrifft vor allem Gebäude aus der Nachkriegszeit und im Eigentum Privater. Räumliche Konzentrationen gibt es in den Quartieren Oberfeld, Guggenbühl, Gutschick und Endliker, wobei dies eher mit der Siedlungsstruktur und weniger mit anderen Lagequalitäten zusammenhängen dürfte. Stark renovationsbedürftige Einzelliegenschaften etwa in Teilen der Altstadt wirken sich Image schädigend und damit negativ auf die Umgebung aus. Mit Blick auf soziodemografische Indikatoren kann gesagt werden, dass Wohnraumqualität und Status der Bewohnerinnen und Bewohner miteinander in Zusammenhang stehen. Schliesslich sprechen auch ökologische Gründe für eine erhöhte Erneuerungstätigkeit. Die Stadt ist daher bestrebt, dem aufgezeigten Erneuerungsbedarf mit konkreten Massnahmen zu entsprechen.

3. MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER BESTANDESERNEUERUNG

3.1. Massnahmen im direkten Einflussbereich der Stadt

Die Stadt Winterthur besitzt selber nur eine relativ kleine Anzahl an Mietwohnungen. In der Weiterentwicklung ihres Bestandes nimmt sie jedoch eine Vorbildfunktion bei der Erneuerung des Wohnraums wahr. In der Periode 2008 bis 2012 sind rund Fr. 26 Mio. für ein eigentliches Programm zur Sanierung städtischer Wohnliegenschaften vorgesehen. Dabei werden die Interessen der bestehenden Mieterschaft soweit wie möglich gewahrt. Insbesondere bei schutzwürdigen älteren Gebäuden ist auch mit der baulichen Substanz sorgfältig umzugehen. Für den langfristigen Erhalt der Wohnqualität lassen sich Eingriffe jedoch nicht vermeiden. Liegenschaften mit Gemeinschaftsbädern beispielsweise entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und sind im Zuge einer Sanierung mit Badezimmern in den Wohnungen auszustatten. Wie weit zusätzliche Qualitätssteigerungen etwa durch Anbauten realisierbar sind oder Wohnungen insbesondere an weniger attraktiven Lagen nur einfach saniert werden, ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Wie bei allen öffentlichen Gebäuden hat sich Winterthur im Rahmen des «Gebäudestandards 2008» auch bei Sanierungen von Wohnbauten die Befolgung des Minergie-Standards zum Ziel gesetzt.



*Zum langfristigen Erhalt der Wohnqualität passt die Stadt ihre Liegenschaften im Zuge von Sanierungen an die heutigen Anforderungen an Komfort, Wärmedämmung etc. an.
(Bild: Liegenschaft an der Feldeggstrasse, Sanierung in Planung, Foto Amt für Städtebau)*

Nicht zuletzt zur Wahrung der Wohnqualität der Umgebung ist es auch möglich, dass die Stadt eine stark renovationsbedürftige Liegenschaft zwecks Sanierung erwirbt. Gewissen Einfluss hat sie ferner auf Bauträgerschaften, an denen sie beteiligt ist oder mit denen sie intensiv zusammen arbeitet, wie etwa der GAIWO oder der Pensionskasse der Stadt. Durch die Vergabe angrenzender Landflächen kann schliesslich in gewissen Situationen die Erneuerung von Siedlungen privater Eigentümerschaften durch Erweiterungen oder Ersatzbauten gefördert werden.

In drastischen Fällen renovationsbedürftiger Liegenschaften, welche nicht nur Gegenstand öffentlichen Ärgernisses sind, sondern eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen, greift die Stadt von Gesetzes wegen ein und verfügt Zwangssanierungen. Dieses letzte Mittel ist in einzelnen Fällen bereits eingesetzt worden. Ist eine Liegenschaft aufgrund ihres Zustandes als nicht mehr bewohnbar einzustufen, sind zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Umgebung mit der Grundeigentümerschaft Lösungen zu suchen. Dies kann auch ein vorsorglicher Abbruch bedeuten.

Als Bewilligungsbehörde ist die Stadt gefordert, Erneuerungsprojekte bei der Abwägung mit Interessen eines attraktiven Siedlungsbildes etwa in Quartiererhaltungszonen und bei schützenswerten Gebäudeteilen im Rahmen der Rechtsordnung nicht unverhältnismässig zu erschweren. Dabei spielt das Ziel der Erhöhung der Wohnqualität eine entscheidende Rolle, wofür auch die Qualität der Umgebung von Bedeutung ist. Zusammen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern werden gangbare Lösungen entwickelt, die den unterschiedlichen Anliegen soweit möglich Rechnung tragen.

3.2. Massnahmen zur Anregung privater Eigentümerschaften

Das grundlegende Ziel der Stadt ist es, über ein attraktives Umfeld mit entsprechender Nachfrage nach qualitativ hochstehendem Wohnraum zu verfügen und somit gute Voraussetzungen für bauliche Investitionen zu schaffen. Darüber hinaus soll die Bestandserneuerung durch Private mit spezifischen Massnahmen, wie insbesondere der Vermittlung von Informationen und der Schaffung von Spielräumen, gefördert werden.



*An attraktiven Lagen kann sich ein Ersatzneubau zur erhöhten Ausnützung eines Grundstücks und besseren Vermietbarkeit der Nutzflächen lohnen.
(Bild: Abbruch für das Projekt Citywin an der Rudolfstrasse, Foto Stadtentwicklung)*

Mit Halterinnen und Haltern grösserer renovationsbedürftiger Liegenschaften wird gezielt der Dialog gesucht. Zur Sensibilisierung insbesondere privater Eigentümerinnen und Eigentümer von kleineren Liegenschaften muss die Bestandserneuerung über Verbände und Medien öffentlich thematisiert werden. Mit speziellen Programmen will die Stadt zusammen mit Partnerorganisationen Anreize für Private schaffen, sich mit der Erneuerung ihrer Liegenschaften auseinander zu setzen. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch energetische Sanierungsmöglichkeiten mit verschiedenen vorhandenen Fördermitteln. Die städtische Fachstelle Energie bietet Bauwilligen entsprechende Beratung an. Nach der erfolgreich abgeschlossenen Solardachaktion «100jetzt!» startet Winterthur im Herbst das Programm «Jetzt – energetisch modernisieren».

Das Heizsystem ist bei Sanierungen stets mitzuberücksichtigen. Bei grösseren Siedlungen bietet das Energie-Contracting von Stadtwerk diesbezügliche Beratung an und kann bei Bedarf Planung, Bau und Betrieb übernehmen, wodurch sich der Investitionsaufwand für die Sanierung reduziert.

Speziell in Quartieren mit erhöhtem Erneuerungsbedarf sind die verschiedenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer einzuladen, über mögliche Aufwertungsmassnahmen sowie über eine allfällige Zusammenarbeit mit der Stadt zu diskutieren. Dies kann beispielsweise eine attraktivere Umgebungsgestaltung betreffen oder die Koordination von Erneuerungstätigkeiten für ein etappiertes Vorgehen.



*In der Quartiererhaltungszone Talgut wird mit vier Wohnbauträgerschaften der Rahmen für eine langfristige bauliche Erneuerung und Verdichtung entwickelt.
(Bild: Liegenschaften am Salomon-Bleuler-Weg, Foto Amt für Städtebau)*

Im Rahmen ihrer planerischen Tätigkeit ist es der Stadt möglich, über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bau- und Zonenordnung Anreize für Erneuerungen zu schaffen. Bei Festlegungen von Baulinien etwa können Spielräume für Verdichtungen geschaffen oder durch eine entsprechende Ausgestaltung von Sonderbauvorschriften attraktive Möglichkeiten zur Erneuerung geboten werden. Diese Interessen sind mit anderweitigen städtebaulichen Anliegen abzuwägen. Ein aktuelles Beispiel für eine derartige kooperative Planung ist die bauliche Rahmenordnung für die Siedlungserneuerung von vier gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in der Quartiererhaltungszone Talgut.

3.3. Langfristiger Erhalt der Wohnqualität als Umsetzungsleitlinie

Die konkrete Umsetzung der Bestandserneuerung bedarf oft einer intensiven Zusammenarbeit zwischen verschiedenen städtischen Stellen und privaten Beteiligten. Dabei müssen teilweise gegenläufige Interessen in Einklang gebracht werden. Auch mit der bestehenden Mieterschaft können Konflikte auftreten, wenn diese die vorgesehene Erneuerung nicht für notwendig hält und keine höheren Mietzinse dafür in Kauf nehmen möchte.

Die Qualität einer Liegenschaft bleibt langfristig aber nur mittels umfassender Erneuerungstätigkeiten erhalten. Diese beziehen sich jeweils auf einen Zeithorizont von ein bis zwei Generationen und müssen entsprechend tiefgreifend erfolgen. Was dies für eine bestimmte Liegenschaft bedeutet, ist von Fall zu Fall zu beurteilen und kann auch zu Abbruch und Neubau führen. Bis sich entsprechende Resultate im gesamten Wohnungsbestand abzeichnen, werden nicht zuletzt aufgrund der baulichen Prozesse sowie der damit verbundenen grossen Investitionen Jahre vergehen.

Der Stadtrat ist daher bestrebt, in seinen entsprechenden Tätigkeiten auf Grundlage dieses Berichts konsequent auf die Förderung der Bestandserneuerung hinzuwirken. Dabei setzt er sich für sozialverträgliche Lösungen ein, ohne das Ziel des langfristigen Erhalts der Wohnqualität zu gefährden.

