

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 60 (1985)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Die Sektion Zürich meldet...

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>

Heizkostenverteilung bewegte Schaffhauser Genossenschaften

Aus wissenschaftlicher Warte liess sich die Schaffhauser Sektion des SVW anlässlich ihrer diesjährigen Generalversammlung über die individuelle Heizkostenabrechnung orientieren. Der Referent, Prof. Heinz Horst Becker, ging zu erst auf die Frage ein, wo man die Priorität setzen will. Die individuelle Heizkostenabrechnung kann sowohl als Mittel eingesetzt werden, um Energie zu sparen und um die Luft rein zu halten, als auch, um eine «gerechtere» Zurechnung der Heizkosten auf die einzelnen Wohnungen zu erreichen. Das wirtschaftliche Anliegen, durch Investitionen in die Wärmeverbrauchsmessung Heizkosten zu sparen, steht demgegenüber momentan eher im Hintergrund.

Energie vernünftig sparen heisst u.a., den Energiebezug jederzeit richtig zu dosieren. Im Gegensatz zum Auto, wo dies durch den Druck auf das Gaspedal unmittelbar und ohne Verzug geschieht, sind die Häuser träge Systeme. Die Dosierung ist technisch schwierig. Zudem ist die Heizkostenabrechnung kein Mittel zur Dosierung der Heizung – sie dient einzig dazu, das Interesse der Bewohner an einer guten Heizungsregulierung wachzuhalten. Die Steuerung der Heizung ist dann Sache der Regelungstechnik.

Um Energie zu sparen, braucht es also sowohl eine gute Regelung als auch die verbrauchsbezogene Heizkostenverrech-

nung, letztere, um das energiebewusste Verhalten der Bewohner zu fördern. Der damit erzielte Spareffekt der individuellen Verrechnung allein dürfte im Mittel etwa 10% des Wärmeverbrauchs betragen.

Servicekosten beachten

Bei den Geräten zur Heizkostenverteilung kommt es nicht allein auf die Investitionskosten an, sondern ebenso auf die Servicekosten des Abrechnungsverfahrens. Diese müssten kapitalisiert werden, um die volle finanzielle Tragweite der Einrichtung einer individuellen Heizkostenabrechnung klar zu erkennen.

Das Verteilsystem der Heizkostenabrechnung muss berücksichtigen, dass zentral im Haus gelegene Wohnungen weniger Wärme benötigen, um die gleiche Raumtemperatur zu erreichen, als etwa Wohnungen direkt unter dem Dach. Diese Lageunterschiede bewirken in einem Mehrfamilienhaus durchaus Abweichungen von einem Verbrauchsmittel, die plus oder minus 20% betragen. Ein Ausgleich der Lageunterschiede über den Mietzins ist nicht denkbar. Dies allein schon deswegen, weil die Wirkung der Lageunterschiede jedes Jahr entsprechend der veränderten Witterung neu gewichtet werden müsste.

Der Referent stellte sodann drei Verteilverfahren einander gegenüber. Als erstes die bisher gebräuchliche Pauschale, zweitens jenes Verteilverfahren, das allein vom Energiebezug bzw. Wärmeverbrauch in der Wohnung ausgeht, und schliesslich das vollelektronische. Das Letztere misst einzig die Differenz von

Aussen- und Zimmertemperatur (die von den Bewohnern individuell eingestellt wird: Komfortsteuerung) und bringt damit den Wärmebezug selbst sowie die Lageunterschiede der Wohnungen schon gar nicht ins Spiel. Es handelt sich beim vollelektronischen Verfahren um eine Art ständig laufenden Temperaturschreiber in den Zimmern und im Freien.

Keine Rezepte

Auf den anschliessenden Überblick über die auf dem Markt befindlichen Geräte, vom Verdunstungsröhrchen bis zum kombinierten Computersystem, kann hier nicht näher eingegangen werden. Sicher ist aber, dass es Prof. Becker gelang, die individuelle Heizkostenabrechnung für einmal jenseits aller simplifizierenden Schlagworte darzustellen. Und wenn den Zuhörern auch keine Rezepte vermittelt werden konnten, so erhielten sie dafür eine sachliche Grundlage zu einem Problem, welches die Baugenossenschaften in Zukunft vermehrt beschäftigen wird.

Unter der Leitung von Sektionspräsident Ernst Schlatter hatte die Generalversammlung den vorangehenden statutarischen Teil in Rekordzeit hinter sich gebracht. Zu erwähnen ist, dass eine ganze Anzahl neuer Einzelmitglieder aufgenommen werden konnte. Der Vorstand wurde durch die Zuwahl von Eugen Meier von der Genossenschaftlichen Zentralbank ergänzt, welcher die Wohnungen mehrerer grösserer gemeinnütziger Wohnbauträger verwaltet. An seine Stelle als Mitglied der Kontrollstelle tritt neu Stefan Schneider. *fn*

GZB. Die Bank, die mehr gibt.



Bauherren gesucht.

Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

GZB  **BCC**

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft

Die Sektion Zürich meldet...

1955 kehrt nicht wieder

Unter dem Titel «Das Waldsterben und die Migros» fand kürzlich eine äusserst gut besuchte Veranstaltung statt. Der Referent orientierte die Zuhörer an Hand von vielen Tabellen und statistischem Material über den desolaten Zustand unserer Wälder. Er legte auch dar, welches die vermutlichen Hauptverursacher am heutigen Zustand sind: Auto, Industrie, Heizungen.

Immer wieder wurde darauf hingewiesen, dass als erstrebenswertes Ziel die Situation von vor 30 Jahren, also 1955, erreicht werden müsse. Der Migros (und damit natürlich auch allen anderen vergleichbaren Unternehmen) wurde empfohlen, beizutragen, die Umwelt weniger zu belasten: mehr auf den

öffentlichen Verkehr als Zubringer zu ihren Verteilerzentren umzusteigen, die Lastwagen mit Abgasreinigern auszurüsten; dafür zu sorgen, dass z.B. mehr Glas an Stelle der Kunststoffverpackungen verwendet werde, umweltfreundliche Waschmittel anzubieten usw. Anschliessend an den Vortrag wurde Gelegenheit geboten, Fragen zu stellen.

Die Diskussion war ausserordentlich interessant. Aber man überlege sich im Zusammenhang mit dem Waldsterben doch die folgenden Punkte: Wenn man sich als Ziel setzt, den Zustand von 1955 wieder zu erreichen, wie soll dies geschehen, wenn unsere Bevölkerung um mehrere Hunderttausende zugenommen hat? Müssten die Einkommen auf den damaligen Stand reduziert werden, um zum Beispiel unter anderem einen entsprechenden Rückgang der Autos zu erreichen? Damals war es dem Durchschnittsverdiener nicht möglich, sich ein Auto zu leisten. Müssten alle die Einkaufszentren auf der grünen Wiese geschlossen werden? Kaum jemand fährt beispielsweise von Baden oder Zürich per Bahn nach Spreitenbach, um eine Tasche voll Lebensmittel einzukaufen. Unsere Einkaufszentren sind ja meist so erstellt, dass man mit dem Auto hinfahren muss.

Der sogenannte 1955er Zustand hätte abgesehen von der Schonung der Umwelt viele schlimme und negative Folgen, wie Arbeitslosigkeit und Entlassungen und anderes mehr. Wenn die Schweiz gegen das Waldsterben ankämpft, sollte dies unbedingt mit dem Ausland koordiniert werden. Katalysatoren ja, aber jährlich fahren 50 Millionen Fahrzeuge in und durch unser Land. In einer der dargestellten Statistiken war der Anteil an Schadstoffen, den die Flugzeuge ausstossen, bescheiden. Auf die Frage, weshalb dies so sei, kam als Antwort: «Die lassen den grössten Teil ihres Drecks im Ausland nieder.» Im Referat war auch die Rede von der Benzinrationierung. Der Referent wurde gefragt, wie gross denn die nötige Organisation sein würde: «Dazu nehme ich nicht Stellung. Das ist eine ganz diffizile Frage und kann von mir nicht beantwortet werden.» Über den Zustand der Wälder muss man äusserst besorgt sein. Die Diskussion zeigte aber auch, dass das ganze Problem sehr komplex ist und dass je nach Position auch entsprechend emotionell reagiert wird. Was fehlt, sind vernünftige Lösungen. *H.M.*

Wohnungskontrollen

Regelmässig werden – meist im Frühjahr und Herbst – Wohnungskontrollen durchgeführt. Verwaltungs- und Kon-

trollstellenmitglieder stellen sich für diese «Samstagsarbeit» zur Verfügung. Mit diesen Kontrollen verschafft sich die Verwaltung einen Überblick über den Zustand der Liegenschaften. Gleichzeitig gibt es Mieter, welche diese Gelegenheit benützen, Wünsche über den Unterhalt und persönliche Anregungen vorzubringen. Es ist dies eine wertvolle Möglichkeit der Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter. Gleichzeitig können Mängel in den Wohnungen auf den sogenannten «Mängellisten» aufgeführt werden, bei dringenden Reparaturen werden umgehend die entsprechenden Handwerker benachrichtigt und angeboten.

Wohnungskontrollen sind keineswegs Schikane, sondern eine sinnvolle Einrichtung zum Vorteil beider Seiten. *B.*

Quotenerhöhung ist kein Aprilscherz!

Die Kosten der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sowie die Abgaben und Gebühren haben in den letzten Jahren ständig zugenommen. Diesen Mehrausgaben der Baugenossenschaften standen nicht durchwegs die entsprechenden Erträge gegenüber. Sofern die Wohnungen mit Unterstützung der Öffentlichkeit gebaut worden sind, gelten für sie oftmals die Vorschriften des Bundes über die Festsetzung der Mietzinse. Die darin vorgesehene «Unterhaltsquote» blieb seit 1979 unverändert. In zwei Eingaben machte der SVW die Bundesbehörden darauf aufmerksam, dass eine Anpassung der «Quote» an die Teuerung dringend erforderlich sei. Es liege auch im Interesse der Mieter, dass deren Wohnungen in gutem Zustand erhalten werden könnten.

Am 20. Februar 1985 hat nun der Bundesrat die «Verordnung über die Mietzinsfestsetzung bei Wohnbauten mit Bundeshilfe» endlich angepasst. Die ab 1. April 1985 geltende Fassung von Art. 1 lautet:

«Der Zuschlag bei der Festsetzung der Mietzinse im Sinne von Artikel 21 Absatz 3 der Verordnung (2) vom 22. Februar 1966 über Bundeshilfe zur Förderung des Wohnungsbaus beträgt höchstens 3,5 Prozent der anerkannten Bruttoanlagekosten, abzüglich Landwert. Für die nach dem 31. Dezember 1972 fertiggestellten Bauten beträgt der Zuschlag jedoch höchstens 3 Prozent.»

Die analoge Anpassung der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz von 1958 und den früheren Wohnbauaktionen konnte, wie man hört, aus formaljuristischen Gründen noch nicht publiziert

werden. Man darf aber annehmen, dass das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement direkt an die kantonalen Fachstellen zur Wohnbauförderung gelangen wird, um ihnen gleichwohl ein zweckmässiges und rasches Vorgehen vorzuschlagen.

Die Baugenossenschaften warten nun gespannt auf den Bescheid der kantonalen Fachstellen. Von diesen nämlich erhalten sie als Eigentümer subventionierter Wohnungen jeweils die genauen Hinweise, wenn es um Mietzinsänderungen geht. *fn.*

Forschungskommission Wohnungswesen

Die Forschungskommission Wohnungswesen stellte kürzlich ihr neuestes Dreijahresprogramm der Öffentlichkeit vor. Die Kommission ist dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement angegliedert und vollzieht Aufträge, die das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vorschreibt.

Forschungsfragen

Die Forschungskommission Wohnungswesen geht in ihrem Dreijahresprogramm auf vier Punkte ein:

Die soziale Wohnversorgung wird immer mehr verdrängt.

Der Wohnungsmarkt hat ein enormes Beharrungsvermögen und verfügt über wenig Spielraum für alternative Wohnformen.

Es zeichnen sich Sättigungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt ab.

Die gewinnorientierten Investoren beachten nicht immer die tatsächlichen wohnpolitischen Anliegen.

Paul Ignaz Vogel

Roland Seiler neuer SKS-Sekretär

Der Stiftungsrat der Schweizerischen Stiftung für Konsumentenschutz (SKS) hat den 39jährigen Ingenieur HTL Roland Seiler zum neuen geschäftsführenden Sekretär gewählt. Er tritt die Nachfolge von Nationalrat Alfred Neukomm an, der nach 18jährigem erfolgreichem Wirken als SKS-Sekretär in die Berner Stadtregierung (Gemeinderat) gewählt worden ist.

Roland Seiler, seit 1981 in leitender Funktion bei der Schuldirektion der Stadt Bern tätig, ist zurzeit Präsident der Vereinigung Bernischer Mieterverbände. Er ist einer der Gründer und heutiger Präsident der *Wohnbaugenossenschaft in Moosseedorf*.