

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 10: Badezimmer, Wasser

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **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:** 15.03.2025

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

## Rechtsecke

### Wie wird die Einführung von Messgeräten zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung und die damit verbundene Änderung in der Heizkostenabrechnung mitgeteilt?

Der Verwalter einer Siedlung, für einmal keine Baugenossenschaft, möchte Ende September Messgeräte zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung installieren lassen. Sind die Geräte installiert, muss gemäss Energienutzungsbeschluss auch nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden. Der Verwalter fragt sich nun, wie er dies den Mietern korrekt mitteilt und ob er allenfalls auf die Installation verzichten muss, da zu diesem Zeitpunkt eine Mitteilung per amtlichem Formular unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen und -termine erst auf 1. April 1993 möglich ist, die Anlage aber schon vorher in Betrieb wäre. Die Abrechnung würde dann auch einen Zeitraum erfassen, für den die Mitteilung quasi noch nicht wirksam wäre.

Antwort: Wie inzwischen allgemein bekannt ist, müssen in bestehenden Gebäuden bis im Jahr 1998 Geräte zur Erfassung und Regulierung des Wärmeverbrauchs installiert sein. Ausgenommen sind nur diejenigen Fälle, wo dies technisch und betrieblich nicht möglich ist. Die Installation solcher Geräte entspringt also nicht einer Laune des Hauseigentümers, um die Mieter zu schikanieren und gegebenenfalls die Miete erhöhen zu können. Jede für eine Liegenschaftsverwaltung zuständige Person ist auch gut beraten, mit der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen nicht bis zum letzten Augenblick zuzuwarten.

Die Installation solcher Geräte führt zu einer Veränderung in der Erhebung der Verbrauchsdaten und in der Folge auch zu einer Änderung des Verteilschlüssels der Heizkosten. Die Gerichtspraxis hat sich wiederholt zu diesen Problemen geäußert und verlangt, dass eine Änderung im Verteilschlüssel wie eine andere einseitige Vertragsänderung mitgeteilt wird, auch wenn im Mietvertrag nichts über den Verteilschlüssel abgemacht wurde. Das heisst mit anderen Worten, dass das amtliche Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen verwendet werden muss. Weiter bedeutet dies, dass die Änderung auf einen vertraglich festgelegten Kündigungstermin und unter Einhaltung der vertraglich festgehaltenen Kündigungsfrist, verlängert um die 10tägige Notifikationsfrist, mitgeteilt werden muss. In unserem Fall kann der Verwalter also erst auf den 1. April 1993 korrekt mitteilen. Weiter ist anzumerken, dass Vertragsänderungen erst dann vorgenommen und mitgeteilt werden dürfen, wenn die zur Vertragsänderung führen-

den Arbeiten abgeschlossen sind. Es wäre ihm deshalb nicht möglich gewesen, bereits im Juni – angenommen, er muss eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten – die Mitteilung zu verschicken und auf den 1. Oktober 1992 anzukünden.

Was nun? Die Installation auf den nächsten Sommer verschieben, was heissen würde, dass die Arbeiten um den 10. Juni abgeschlossen sein sollten? Manchmal muss in unseren Breitengraden aber noch bis in den Juni geheizt werden. Die Beantwortung dieses Punktes muss offenbleiben. Da es sich aber nicht um eine Vertragsänderung handelt, die den Ertrag der Liegenschaft erhöht, sondern lediglich zu einer anderen Verteilung tatsächlich anfallender Kosten führt, scheint das Problem doch eher akademischer Natur zu sein.

Wieder einmal mehr hilft in einem solchen Fall eine gute Mieterinformation, Konflikte und Streitigkeiten zu vermeiden. Ich habe deshalb dem Verwalter geraten, den Mietern sofort einen netten Brief zu schicken, in welchem er die Installation der Geräte ankündigt. Ferner soll im Brief auch erwähnt sein, dass nach der Installation gemäss Energienutzungsbeschluss nach dem neuen System abgerechnet werden muss. Ebenfalls im Sinne einer guten Information zu erwähnen ist, dass auf Frühjahr 93 mit einem Mietzinsaufschlag in einem gewissen Rahmen (ungefähren Frankenbetrag angeben) wegen wertvermehrender Investition zu rechnen ist. Zu guter Letzt sollte im Brief auch noch geschrieben sein, dass der genaue Betrag der Mietzinserhöhung und die Änderung im Verteilschlüssel im Dezember (dreimonatige Kündigungsfrist) korrekt mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werde.

Barbara Truog

### Einschätzung von Baugenossenschaften im Kanton Zürich

Ab 1.1.1993 gelten im Kanton Zürich neue Ansätze für steuerfreie Einlagen in Fonds:

#### A. Ertragssteuer

- Einlagen in den Amortisationsfonds werden als Abschreibungen behandelt und solangen steuerfrei gelassen, als
  - die jährliche Gesamteinlage einschliesslich der gutgeschriebenen Zinsen nicht höher ist als
    - 1 Prozent des Anlagewertes der Wohnhäuser (ohne Land)
    - 0,75 Prozent des Anlagewertes der Wohnhäuser (mit Land)
    - 2 Prozent des Buchwertes der Wohnhäuser (ohne Land)
    - 1,5 Prozent des Buchwertes der Wohnhäuser (mit Land) und
  - der Buchwert der Liegenschaften die unterste Abschreibungsgrenze noch nicht erreicht hat. Der Buchwert ist gleich dem Betrag, der sich nach Abzug des Amortisationsfonds vom Liegenschaftskonto ergibt. An der einmal gewählten Abschreibungsmethode ist festzuhalten.
- Einlagen in den Erneuerungsfonds werden als Rückstellungen für Grosseparaturen (Erneuerungen) behandelt und solange steuerfrei gelassen, als
  - die jährliche Gesamteinlage einschliesslich der gutgeschriebenen Zinsen den Betrag von 3/4 Prozent der Versicherungssumme der Gebäude per Ende des betreffenden Geschäftsjahres nicht übersteigt, und

## Kurse

### Die neue Luftreinhalteverordnung LRV – Was nun?

**Am 1. Juli 1992 sind im ganzen Kanton Zürich die neuen Emissionsvorschriften für Feuerungen, wie sie die revidierte Luftreinhalteverordnung des Bundes vorschreibt, in Kraft getreten. Was kommt nun auf die Genossenschaften zu und wann?**

- Heizungserneuerungen? Welche Anlagen müssen innerhalb welcher Fristen saniert oder ersetzt werden?
- Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung?
- Wieviel wird uns das kosten? Wie sollen wir planen?
- Welche Hilfen stehen uns zur Verfügung?

Diese und weitere Fragen werden am Orientierungsabend der Sektion Zürich SVW von den Herren W. Schüpbach, Heizungsingenieur, und M. Lenzlinger, Energieberater der Stadt Zürich, beantwortet.

Datum: 11. November 1992

Ort: Handelsschule KVZ, Limmatstrasse 310, Zürich

Kosten: Fr. 25.– pro Teilnehmer/in

Anmeldung: SVW, Sektion Zürich, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich

- der gesamte Erneuerungsfonds 10 Prozent der Versicherungssumme der Gebäude nicht übersteigt.

3. Die Amortisations- und Erneuerungsfonds dürfen ihrer Zweckbestimmung nicht entfremdet werden. Soweit nicht besteuerte Bestandteile der Fonds zu Ausgaben verwendet werden, die keine geschäftsmässig begründeten Betriebsausgaben der Genossenschaft darstellen, sind die betreffenden Beträge bei der dannzulagigen Einschätzung zu besteuern. Sofern Grosseparaturen (Erneuerungen) zweckwidrig nicht dem Erneuerungsfonds belastet werden, ist ein entsprechender Teil der Rückstellung zu besteuern.

4. Höhere als die steuerlich zugelassenen Einlagen in den Amortisations- und Erneuerungsfonds sind als Ertrag zu besteuern und als offene Reserven der Genossenschaft zu behandeln.

#### B. Kapitalsteuer

5. Als steuerbares Kapital gelten das Genossenschaftskapital mit Einschluss des einbezahlten Anteilschneidkapitals, die offenen Reserven und die als Ertrag versteuerten stillen Reserven.

#### C. Schlussbestimmungen

6. Diese Weisung ersetzt die Weisung der Finanzdirektion vom 7. Juni 1984 und gilt für die Einschätzungen für das Steuerjahr 1993 und die folgenden Jahre. ■

## Agenda

### 3. Basler Workshop zur Zukunft des Wohnens

*Wohnbedürfnisse – Modelle der Selbstverwaltung, Mitwirkung bei Bau und Erneuerung von Wohnungen.*

Vorhandene Ressourcen sollten besser genutzt werden, Synergieeffekte zum Tragen kommen. Im interdisziplinären Austausch von Ideen und Erfahrungen können Erkenntnisse gewonnen werden, die zu neuen Konzepten zur Lösung von Wohnproblemen führen.

Der Workshop hat zum Ziel, Interessierte aus Architektur, Planung, Behörde, Verwaltung, Vermietung und Sozialbereich zu einem Austausch von Problemsichten und zur Suche nach Möglichkeiten der Zusammenarbeit auf regionalen Ebenen zu gewinnen.

Susanne Gysi, Lehrstuhl für Architektur und Planung der ETH Zürich.

Jörg Hübschle, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft «Wohnstadt» Basel.

27. November 1992, Gewerkschaftshaus, Rebgasse 1, Basel  
Kosten Fr. 160.–

Anmeldung und Auskünfte:

Büro für soziale Arbeit  
Leonhardstr. 51, 4051 Basel  
Tel. 061 271 83 23  
Fax 061 271 83 29

## Büchertip

### Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW, 1992–1995

In der vom Bundesamt und der Forschungskommission Wohnungswesen herausgegebenen Schriftenreihe Wohnungswesen ist als Band 52 die Schrift «Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW, 1992–1995» erschienen.

Sie enthält in einem ersten Teil einen kurzen Rückblick auf die vergangenen, 15jährigen Forschungsaktivitäten sowie eine Zusammenfassung der gesetzlichen Grundlagen, forschungspolitischen Erwägungen und methodischen Ansätze. Im zweiten Teil folgt ein genereller Überblick über die heutige Wohnsituation und die langfristigen Entwicklungstendenzen. Daraus abgeleitet finden sich im dritten Teil die forschungspolitischen Folgerungen für die neueste Programmphase, während im vierten Teil einige Ausführungen zum Budget und zum Auswahlverfahren gemacht werden. Den Schluss bildet die tabellarische Übersicht über die Forschungsthemen sowie die Beschreibung der themenspezifischen Probleme und Forschungsziele.

Die geplanten Aktivitäten konzentrieren sich aufgrund der limitierten Mittel auf

insgesamt 14 Themen in folgenden drei Schwerpunkten:

- Wohnungsversorgung und Marktanalysen
- Wohnbedürfnisse und Wohnformen
- Information und Umsetzung

Das Forschungsprogramm ist kein Ausschreibungspapier, sondern eine Absichtserklärung. Die Forschungsthemen werden zu gegebener Zeit unter den interessierten Fachleuten ausgeschrieben. Interessenten können sich mit Angabe des Interessensgebietes beim Sekretariat der Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, schriftlich melden. Die Publikation ist auf deutsch und französisch erhältlich. Sie umfasst 48 Seiten und kann unter Angabe der Bestellnummer 725.052d bei der Eidg. Drucksa- chen- und Materialzentrale, 3000 Bern, oder über den Buchhandel zum Preis von Fr. 7.– bezogen werden.

BWO ■

### Zum Gedenken an Hanspeter Bertschmann-Waibel

Am 4. September wurde Hanspeter Bertschmann von seiner langjährigen schweren Krankheit erlöst. Als äusserst aktiver und engagierter Mensch hinterlässt er grosse Lücken. Hanspeter Bertschmann war bis zu seinem Tode unter anderem Präsident des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW sowie der Wohngenossenschaft Rankhof.

Dank und Anerkennung, die ihm in grossem Masse gebührt, können wir



Foto: Archiv dw

Hanspeter Bertschmann

ihm nicht mehr übermitteln. Aber in Dankbarkeit werden wir uns an Hanspeter Bertschmann erinnern. Alles, was er für den BNW getan hat, bleibt unvergessen. Sein Wissen und Können hat dem BNW weitere Stärke gegeben, und so sollen seine stets hochgehaltenen Prinzipien des gemeinnützigen und sozialen Wohnens im genossenschaftlichen Geiste weiterleben.

BNW/GB/bu

## Logis Suisse SA

### Neuwahlen in die Verwaltungsräte der Logis Suisse SA und deren Tochtergesellschaften

*Logis Suisse SA*

Vasco Pedrina, Zürich; Pietro Martinelli, Bellinzona; Jacques Stadelmann, Delémont; Rodolfo Keller, Effretikon.

*Logis Suisse (Nordostschweiz) SA*

Frau E. Brandenberger Bertolo, Schaffhausen; Dr. Gion Hendry, Schaffhausen; Alfred Roth, Schaffhausen; lic. jur. Marcel Wenger, Schaffhausen.

*Logis Suisse (Nordwestschweiz) SA*

Jörg Hübschle, Allschwil; Dr. Thomas Keller, Waldenburg; Heinz Pulver, Binningen; Peter Recher, Binningen; Dr. Lukas Spiess, Arlesheim.

*Logis Suisse (Romand) SA*

Jacques Stadelmann, Delémont.

*Logis Suisse (Ostschweiz) SA*

Werner Althaus, St. Gallen.

*Logis Suisse (Zürich) SA*

Infolge Rationalisierung wurde die Geschäftsleitung neu bei der Logis Suisse (Aargau) SA konzentriert. Das Aufgabengebiet wird neu von folgenden Personen betreut: Franz Zraggen (Geschäftsführer), Mario Häusermann (dipl. Immobilien-Treuhänder).

### OIKOS. Von der Feuerstelle zur Mikrowelle

Ausstellung des Deutschen Werkbundes Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Museum für Gestaltung Zürich.

Vom 9. September bis 1. November, Ausstellungsstrasse 60, Zürich

### Eisenbahner feierten 20. Treff

Die vier traditionsreichen Eisenbahner-Baugenossenschaften von Luzern, St. Gallen, Bern und Basel stehen durch regelmässige Zusammenkünfte ihrer Vorstandsmitglieder in freundschaftlicher Verbindung. Dieses Jahr trafen sie sich zum 20. Mal, und zwar in St. Gallen. Mit dabei war auch eine Delegation der SBB-Generaldirektion, mit Dr. A. Girsberger, H. Rütli und A. Horisberger. Die SBB haben 1991 für Bau und Erneuerung von nicht weniger als 7100 Genossenschaftswohnungen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. ■