

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 66 (1991)  
**Heft:** 9: Heizung, Energie

**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:** 19.10.2024

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

## Wohnbauförderung im Kanton Zürich

(«das wohnen» Nr. 7-8/91, S. 23)

Die Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990 des Kantons Zürich ist seit dem 1. Januar 1991 in Kraft. Sie beinhaltet neu Mindestvorschriften über das Rechnungswesen (§§ 78-82). Diese Vorschriften gelten für alle Eigentümer von mehreren Wohnungen, die vom Kanton Zürich im Rahmen des alten und neuen Wohnbauförderungsrechts unterstützt und deren höchstzulässige Mietzinsen durch die Direktion der Volkswirtschaft festgelegt werden. In diesem Sinn muss die Annahme von H. Meister korrigiert werden, wonach die Verordnung nur für jene Überbauungen Gültigkeit besitzt, die ab 1. Januar 1991 nach dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums unterstützt werden. Auch müssen diese Bauten in der Buchhaltung nicht separat ausgediegt werden.

Nach der Wohnbauförderungsverordnung ist in den Erneuerungsfonds jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens 1/2 Prozent des Gebäudeversicherungswertes einzulegen (§ 80 Absatz 1). Aufgrund der ersten Erfahrungen mit den neuen Vorschriften über das Rechnungswesen ist vor allem die vorgeschriebene Verzinsung des Erneuerungsfondsbestandes mit 4 Prozent umstritten (§ 80 Absatz 2). Das kantonale Amt für Wohnbauförderung verzichtet deshalb auf diese Verzinsung bis Ende 1992.

Die Baugenossenschaften können anstelle der kantonalen Vorschriften weiter das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Baugenossenschaften vom 11. Dezember 1964 anwenden. Das Reglement wird zurzeit revidiert. Eine Überprüfung der kantonalen Vorschriften über das Rechnungswesen ist im Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung des städtischen Rechnungsreglementes vorgesehen. Gleichzeitig wird eine Harmonisierung zwischen der Wohnbauförderungsverordnung und der Weisung der kantonalen Finanzdirektion zur Einschätzung von Baugenossenschaften vom 7. Juni 1984 angestrebt. Bei umfassenden Wohnbausanierungen war in der Vergangenheit

### Heizgradtagzahlen im 2. Quartal 1991

Das markanteste Ereignis im April war ein kräftiger und nachhaltiger Kaltluft-einbruch kurz nach der Monatsmitte. Nachdem am 16. April bei sonnigem Wetter Temperaturen von 20 Grad gemessen wurden, lag am Folgetag im östlichen Mittelland eine dünne Schneedecke; es traten - bei Temperaturen um den Gefrierpunkt - mässige bis kräftige Nachfröste auf. Die kalte zweite Monatshälfte vermochte den Wärmeüberschuss der ersten Hälfte völlig auszugleichen.

Anfang Mai durchquerte die Kaltfront eines Tiefs die Schweiz, und die Kälte erreichte ihr Maximum am 4. und 5. Mai, es fiel Schnee bis auf 700 Meter! Das Wetter blieb überwiegend kühl; erst gegen Ende Mai stellten sich sommerlich warme Temperaturen ein. Der Juni 1991 war bis zum 20. vorwiegend tiefdruckbestimmt. Nebst dem 1. Juni gab es nur am 15. sommerliche Temperaturen; an diesem Tag wurde in Sion mit +31,6 °C auch die wärmste Temperatur des Junis gemessen. Zum Monatsende war eine neue Abkühlung mit Schnee bis 2000 Meter zu verzeichnen.

Im Jahresvergleich wird deutlich, dass die Heizgradtagzahlen im Durchschnitt um mehr als zehn Prozent gestiegen sind. Diese Tatsache dürfte sich spürbar auf die Heizkostenabrechnung der Verwaltungen auswirken. Die Mieter/-innen werden die Abkühlung zum zweiten Mal zu spüren bekommen, indem die Rückzahlungen für die Akontozahlungen nicht mehr so hoch wie in den letzten Jahren ausfallen werden.

Quelle: MZA

der Bestand des Erneuerungsfonds in der Regel unzureichend, das heisst die Mietzinsse mussten nach der Sanierung stark erhöht werden, was nicht im Interesse der Mieter liegt. Aus diesem Grund unterstützt das Amt für Wohnbauförderung die Bestrebungen der Baugenossenschaften,

### Heizgradtagzahlen 2. Quartal (April/Mai/Juni)

	1991	1990
Samedan	1410	1257
Schaffhausen	694	404
Güttingen	705	449
St. Gallen	915	640
Tänikon	810	511
Kloten	679	401
Zürich	736	466
Wädenswil	701	435
Glarus	765	449
Chur/Ems	699	415
Davos	1405	1215
Basel	563	337
Bern	729	432
Wynau	721	425
Buchs/Suhr	648	409
Interlaken	756	458
Luzern	630	397
Altdorf	672	371

### Jahresvergleich (Juli bis Juni)

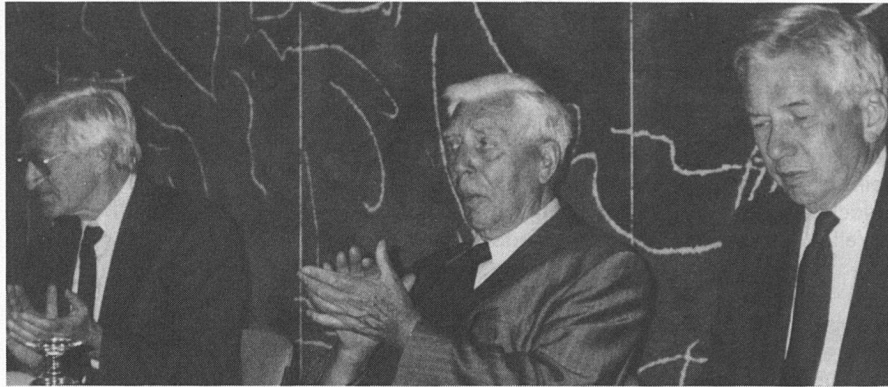
	1990/91	1989/90
Samedan	6808	6049
Schaffhausen	3688	3245
Güttingen	3655	3305
St. Gallen	4132	3552
Tänikon	3930	3514
Kloten	3609	3215
Zürich SMA	3668	3176
Wädenswil	3605	3216
Glarus	3867	3395
Chur/Ems	3558	3138
Davos	6026	5471
Basel	3222	2791
Bern	3751	3399
Wynau	3745	3350
Buchs/Suhr	3586	3246
Interlaken	3834	3539
Luzern	3447	3191
Altdorf	3421	3068

die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zu erhöhen.

Christian Caduff  
Chef des Amtes für Wohnbauförderung  
des Kantons Zürich ■

*grossgeschrieben, zum Beispiel in der Altbausanierung.*

Planmässige Renovations-Konzepte für Norm- und Zweckbauten. Entscheidungsgrundlagen für Mietzins- und Renditeberechnungen. Energiesparkonzepte für systematische und gezielte Altbausanierung. Kooperation mit Firmen, die Fertiglösungen rational



In der Mitte Präsident Emil Matter, rechts Vizepräsident Dr. François Picot und links Geschäftsführer Walter Albrecht.

## Ablösung bei der Bürgschaftsgenossenschaft

An der diesjährigen Generalversammlung der Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngesellschaften sind drei wichtige Persönlichkeiten nach langjähriger Tätigkeit zurückgetreten. Die diesbezügliche Meldung im «wohnen» Nr. 7-8/91 ist leider durch einen Fehler im Umbruch entstellt worden. Hier sind nun die drei Zurücktretenden im Bild wiedergegeben. Zum neuen Geschäftsführer wurde Willy Wegmann, Vizedirektor der Zürcher Kantonalbank, gewählt. (Red.) ■

## Baugenossenschaften legen zu

Seit 1989 geht die Wohnbautätigkeit in der Schweiz zurück. Bei einem Wohnungsbestand von total 3,1 Millionen Wohneinheiten (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern) betrug der Zuwachs an neuen Wohnungen 1989 43 328 und 1990 42 480. Im laufenden Jahr nahm der Wohnungsbau erneut deutlich ab; es werden mit Sicherheit weniger als 40 000 Wohnungen erstellt werden. Demgegenüber erhöhten die Baugenossenschaften ihre Aktivität. Sie bauten in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern (in den kleinen Gemeinden wird die betreffende Zahl nicht erhoben) 1989 2419 Wohneinheiten

(9,5% Anteil an der gesamten Wohnungsproduktion), 1990 dagegen waren es 2519 (Anteil 10,8%). Der Anteil lässt sich nicht auf die gesamte Wohnungsproduktion hochrechnen (das ergäbe 4318 Wohneinheiten), weil in ausgesprochen kleinen Gemeinden die genossenschaftliche Bautätigkeit geringer ist. Allerdings weitet sie sich auch dort tendenziell aus. Gesamtschweizerisch betrug die genossenschaftliche Bautätigkeit mit Sicherheit einiges über 3000 Wohneinheiten im Jahr, was eine Baumasse von mindestens 1,1 Mrd. Franken ergibt. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer ähnlichen Leistung und einem erneut steigenden Marktanteil. Dazu kommen Renovationen älterer genossenschaftli-

cher Siedlungen in der Grössenordnung von jährlich 300 bis 400 Millionen Franken.

Von den insgesamt (also nicht nur von den Baugenossenschaften) erstellten Wohnungen erhielten 1989 lediglich 1194 (4,7%) öffentliche Finanzbeihilfen; 1990 waren es 1686 (7,0%). Dies zeigt, dass sowohl die Bautätigkeit der Genossenschaften als auch die öffentliche Beihilfe für den Bau neuer Wohnungen – wie in früheren Perioden – antizyklisch verlaufen. Gegen Ende 1990 und erneut 1991 wurden denn auch die öffentlichen Beihilfen für den öffentlichen Wohnungsbau erheblich erhöht.

Anhang zum Artikel  
«Heizkostenabrechnung»  
von Barbara Truog  
(S. 10f.)

Wer sich eingehender mit der Heizkostenabrechnung auseinandersetzen möchte, dem sei die rund 200 Seiten umfassende Publikation des Schweizerischen Hauseigentümergebietes «Heizung – Heizkosten» von Albert L. Petermann und Beny Fasnacht zur Lektüre empfohlen. Neben der eingehenden Behandlung der rund um die verschiedenen Heizsysteme anfallenden Kosten und deren Abrechnung werden in einem zweiten und dritten Teil die Themen «Heizungsanlage als Investitionsproblem des Hauseigentümers» und «Heizung – Bedienung, Funktionieren» angegangen. Auch wenn die vierte Ausgabe sich noch nicht auf das neue Mietrecht bezieht, sind die Ausführungen immer noch aktuell und nützlich.

## Pauschalen für elektrische Energie

– Für Heizungen ohne Warmwasseraufbereitung

	Brenner	Umwälzpumpe	Total
Häuser bis zu 6 Wohnungen	80.–	175.–	255.–
Häuser bis zu 12 Wohnungen	80.–	210.–	290.–
Häuser bis zu 20 Wohnungen	80.–	265.–	345.–

– Für Heizungen mit Ganzjahresbetrieb

Haustyp	Brenner	Umwälzpumpe	Total
Haustyp bis zu 6 Wohnungen	100.–	225.–	325.–
Haustyp 6 bis 12 Wohnungen	100.–	265.–	365.–
Haustyp 12 bis 20 Wohnungen	100.–	335.–	435.–

Quelle: Petermann/Fasnacht: Heizung – Heizkosten, Zürich 1985



## Eurotrend-Hypothek – ein neues Finanzierungsinstrument

Der schweizerische Hypothekarmarkt befindet sich seit Beginn der achtziger Jahre im Umbruch. Die Antwort der Zürcher Kantonalbank (ZKB) auf diesen Strukturwandel heisst Eurotrend-Hypothek. Als erste Schweizer Bank hat die ZKB ein hypothekarisches Finanzierungsinstrument lanciert, das dem Hypothekarkunden die Möglichkeit gibt, sich gegen Zinsschwankungen abzusichern.

Mit der Eurotrend-Hypothek realisiert die ZKB eine Innovation, die den Hypothekarmarkt in grundlegend neue Bahnen lenkt. Die Eurotrend-Hypothek entpolitisiert die Hypothekarzinsgestaltung und schafft Transparenz bezüglich Finanzierungspreisen, Marge und Absicherungskosten. Der Zins der Eurotrend-Hypothek basiert auf dem Satz für sechsmonatige Geldausleihungen in Schweizer Franken auf dem Euromarkt, dem LIBOR (London Interbank Offered Rate). Während der festen Laufzeit des Darlehens von 3 oder 5 Jahren wird der Zinssatz alle 6 Monate dem aktuellen LIBOR angepasst. Die Marge der Bank bei erstrangigen Eurotrend-Hypotheken beträgt 0,75 Prozent, bei zweitrangigen 1,25 Prozent. Diese Marge entspricht dem Bruttoertrag der ZKB. Da der LIBOR-Zinssatz grossen Schwankungen unterliegen kann, der Kunde in Zeiten steigender Zinsen jedoch ein sicheres Dach über dem Kopf haben möchte, aber auch von Zinssenkungen profitieren will, wird das Zinsrisiko mit einer oberen (Cap) oder mit einer oberen und unteren Zinsgrenze (Cap+Floor = Collar) abgesichert.

Für diese Absicherung bezahlt der Kunde eine Prämie, welche sich nach dem Preis für die Absicherungsinstrumente auf den Swap-Märkten richtet. Die Prämie ist als einmalige Zahlung bei Vertragsabschluss zu entrichten und bemisst sich in Prozenten des Kapitalbetrages. Der Mindestbetrag für eine Eurotrend-Hypothek beträgt sFr. 500 000. Nach Ablauf der Hypothek steht es dem Kunden frei, das Darlehen zu den dannzumal aktuellen Konditionen zu erneuern oder in eine andere Hypothekenart umzuwandeln.

ZKB, Pressestelle, Tel. 01/220 29 79 ■

## Unterschiedlicher Anstieg der Mieten

Von Dezember 1982 bis Mai 1991 sind die Wohnungsmieten in der Schweiz gemäss der jüngst durchgeführten Mietpreiserhebung des Bundesamtes für Statistik um 47,1 Prozent gestiegen. Erfasst wurden über 110 000 Mietpreise. Am stärksten haben sich die Mieten in den vergangenen achteinhalb Jahren mit einem Plus von 71,9 Prozent in der Genfer Vorortsgemeinde Carouge erhöht, am geringsten in Bolligen bei Bern mit 27,3 Prozent. Von den fünf Schweizer Grossstädten liegt Genf mit einem mittleren Mietpreisanstieg von 56,9 Prozent innert

achteinhalf Jahren an der Spitze. In Basel haben sich die Wohnungen um 50 Prozent verteuert, in Lausanne um 48,4, in Bern um 46,9 und in Zürich um 44 Prozent. Am teuersten war beispielsweise eine 4-Zimmer-Wohnung im Mai 1991 in Zollikon bei Zürich, wo ohne Nebenkosten im Mittel 1569 Franken pro Monat hinzublättern waren, am günstigsten in der Juragemeinde Le Locle mit 473 Franken. Im schweizerischen Durchschnitt bezahlte man 998 Franken. Die Grossstädte lagen mit durchschnittlich 1012 Franken (Lausanne) bis 1167 Franken (Genf) für eine 4-Zimmer-Wohnung zum Teil erheblich über dem Landesmittel.

Quelle: wf ■

## Agenda

### Internationale Tagung

#### «Integration älterer Menschen im Wohnquartier – ausländische Beispiele»

28. und 29. November 1991 in Frankfurt

Im Mittelpunkt des Interesses stehen quartierbezogene Konzepte, die mit einem breiten Spektrum baulicher, städtebaulicher, sozialer und organisatorischer Massnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen älterer Menschen beitragen.

Vorgestellt werden realisierte komplexe und innovative Quartierentwicklungskonzepte aus folgenden Ländern:

- Norwegen
- Dänemark
- Schweden
- Frankreich
- Grossbritannien
- Schweiz
- Niederlande
- Österreich

Weitere Informationen über die Tagung erhalten Sie über:

Wohnbund  
Verband zur Förderung  
wohnpolitischer Initiativen  
Humboldtstrasse 79  
D-6000 Frankfurt 1  
Tel. 069/597 42 80  
Fax 069/597 87 66

### 2. Basler Workshop zur Zukunft des Wohnens

22. November 1991 in Basel

#### Thema: Wohnraumbeschaffung

Eine interdisziplinäre Tagung für Interessierte aus Architektur, Planung, Behörde, Vermietung und Sozialbereich.

Mit der Expertin Susanne Gysi, Abteilung Architektur und Planung der ETH Zürich, und dem Experten Jörg Hübschle, Geschäftsführer der Genossenschaft «Wohnstadt» Basel.

Ziele des Workshops:

Das gegenseitige Kennenlernen von Problemsichten und der Abbau von Feindbildern;  
Erarbeitung von Möglichkeiten zur Wohnraumbeschaffung für verschiedene Gruppen von Wohnungssuchenden;  
Stabilisierung der Zusammenarbeit der verschiedenen Fachkreise.

Auskunft und Anmeldung bei:

Büro für soziale Arbeit  
Leonhardstrasse 51, 4051 Basel  
Tel. 061/271 83 23