

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 66 (1991)
Heft: 6: Aussenräume

Buchbesprechung

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: 06.05.2025

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

Höhere Mietzinsaufschläge für WEG-Wohnungen?

Der SVW hat kurz vor Ostern seine Mitglieder über ein Vernehmlassungsverfahren orientiert, das vom Bundesamt für Wohnungswesen bei den interessierten Organisationen und Amtsstellen durchgeführt wird. Es geht um die Mietzinsgestaltung bei Wohnungen, die mit dem Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) verbilligt werden. Die anfängliche Mietzinsbelastung wird bei der WEG-Grundverbilligung auf 5,6 Prozent des Anlagewertes festgesetzt. Das heisst, dass die so verbilligten Mietzinse nur etwa 60 Prozent des Betrages ausmachen, der nötig wäre, um alle Kosten zu decken. Um mit der Zeit auf eine kostendeckende Miete zu kommen, darf der Eigentümer dieser WEG-Mietwohnungen den Mietzins in der Folge alle zwei Jahre um jeweils 7 Prozent erhöhen.

Um den jeweils nach zwei Jahren fälligen siebenprozentigen Mietzinsaufschlag geht es nun bei der Umfrage des Bundesamtes. Bei den früher mit dem WEG verbilligten Wohnungen ist jeweils ein Mietzinsaufschlag von nur sechs Prozent im gleichen, zweijährigen Turnus vorgesehen. Angesichts der stark gestiegenen und wohl hoch bleibenden Zinssätze befürchtet das Bundesamt mit Recht, bei weiterhin nur sechsprozentigen Mietzinsaufschlägen müsste allmählich eine übermässige Verschuldung in Kauf genommen werden. Eine Möglichkeit, diese zu vermeiden, bestünde darin, die Mietzinsaufschläge überall zu erhöhen. Das Bundesamt schreibt dazu (Titel von der Redaktion eingesetzt):

Siebenprozentige Mietzinsaufschläge für alle?

«Was die Mietobjekte betrifft, so dürften Veränderungen an der Mietzinsentwicklung aufgrund der ursprünglich gemachten Zusicherungen auf grössere Schwierigkeiten stossen. Umgekehrt darf davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Mieter aufgrund der extremen Kapitalzinsveränderungen und mit Blick auf die Mietzinsentwicklung im freien Wohnungsmarkt für eine einmalige Korrektur des Mietzinsniveaus ein gewisses Verständnis hätten.» Das Bundesamt stellt sich vor, dass beim nächsten (zweijährlichen) Mietzinsaufschlag die Mietzins-

erhöhung auf 16 Prozent statt auf 6 Prozent bemessen würde. Zwei Jahre nach dieser Anpassung würde dann der nächste Aufschlag von 7 Prozent erfolgen. Die folgenden Aufschläge beliefen sich ebenfalls auf jeweils 7 Prozent.

Wegen der äusserst kurzen Frist für die Vernehmlassung war es dem SVW nicht möglich, eine ordnungsgemässe Vernehmlassung durchzuführen. Aus dieser Not machte der Verband insofern eine Tugend, als er in einem ohnehin vorbereiteten Versand die Anfrage des Bundesamtes an alle Mitglieder weiterleitete. Er ersuchte sie, dem Bundesamt ihre Stellungnahme direkt einzureichen und den Verband durch eine Kopie zu orientieren. Der SVW wurde in der Folge über eine Anzahl von Stellungnahmen betroffener Mitglieder orientiert. Zudem führte der Geschäftsführer eine Anzahl Besprechungen durch. Gestützt darauf kam die Geschäftsstelle zu den folgenden Resultaten:

Erstreckung und zusätzliche Hilfe

1. Für den Fall, dass der zweijährliche Mietzinsanstieg nach WEG-Modell erhöht würde, rechnen die Bauräger mit erheblichen Schwierigkeiten. Unter anderem wird eingewendet, ein solcher Schritt würde gegen Treu und Glauben verstossen, der effektiven Mietzinsentwicklung und Verschuldung in den vergangenen Jahren zu wenig Rechnung tragen, und er wäre nicht verhältnismässig.
2. Grundsätzliche Bedenken gegenüber einer rückzahlbaren und verzinslichen Grundverbilligung hat der SVW von Anfang an immer wieder geäussert. Das Gegenargument lautete jeweils, es werde beim Auftreten erheblicher Schwierigkeiten darum gehen, neue Möglichkeiten zu eröffnen. Diese können unseres Erachtens nicht einfach darin bestehen, dass die Mieter zusätzlich belastet werden.
3. Die von uns kontaktierten Baugenossenschaften erkennen durchaus, dass allein ein Verzicht auf erweiterte Mietzinserhöhungen das Problem nicht löst. Was offenbar begrüsst würde, wäre eine Erstreckung der gesetzlich vorgegebenen Frist zur Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse. Es wurde auch verschiedentlich angeregt, der Bund solle Zuschüsse einführen, damit die Summe der Vorschüsse weniger stark anwächst und die Frist für die Rückzahlung dementsprechend kürzer wird.

4. Verschiedentlich wurde von den Baugenossenschaften darauf hingewiesen, dass die eidgenössischen Räte gegenüber der Wohnbauförderung momentan sehr aufgeschlossen sind. Dies sollte in einem gewissen Umfang auch den bestehenden, mit WEG geförderten Wohnungen zugute kommen. Es gehe hier nicht zuletzt darum, mit einer zusätzlichen Hilfeleistung die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz des WEG-Modells bei Baurägern, Kantonen und in der Öffentlichkeit zu stützen.

Die Geschäftsstelle hat das Bundesamt fristgemäss über diese Ergebnisse orientiert. Auf eine Stellungnahme zu den ebenfalls vorgesehenen Änderungen bei Eigentumsobjekten verzichtete sie, weil dazu keine Meinungsäusserungen eingetroffen waren.

Fritz Nigg ■

Neuaufgabe

Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Auflage des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begrüssung und Information neuer Mieterinnen und Mieter in Ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Auskunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.

Bestell-Nr. 11, 1990

Preis/Stück: Fr. 2.50; Rabatte ab 10 Stück

Bestellungen an:

SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, Tel. 01/362 42 40

Wer einen Vogel beim Bau
seines Nestes beobachtet,
erhält ein faszinierendes
Naturschauspiel. In kurzer Zeit
entsteht ein architektonisches
Kunstwerk, das dem Bedürfnis
nach Wärme und Geborgenheit
in jeder Beziehung ge-
recht wird.
So gestaltet hat Ortlieb von

Büchertip

Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen

In der vom Bundesamt und der Forschungscommission Wohnungswesen herausgegebenen Schriftenreihe Wohnungswesen ist als Band 47 die Schrift «Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen» erschienen. Der Bericht untersucht die Einflüsse der bautechnischen Vorschriften auf den Erneuerungsprozess. Darunter sind Material- und Dimensionierungsvorschriften für Treppen, Fenster, Raumhöhen, Isolationen usw. zu verstehen. Eine ähnliche Studie über die Erneuerungswirkungen der Planungs- und Bauvorschriften wird demnächst folgen. Beide Arbeiten gehen der Frage nach, ob und inwieweit die heute primär auf den Neubau ausgerichteten Gesetzesbestimmungen eine zweckmässige Wohnungserneuerung behindern und welche Verbesserungen sich im Interesse einer verstärkten Substanzerhaltung aufdrängen.

Beim Studium der bautechnischen Vorschriften fällt auf, dass sie die Erneuerungstätigkeit als solche zwar nicht übermässig behindern. Es werden aufgrund der geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen aber oft Lösungen gewählt, die in nutzungsspezifischer und bautechnischer Hinsicht nicht unbedingt zweckmässig und optimal sind. Zudem wird im grossen Stil auf Ausnahmebestimmungen und Ermessungsspielräume abgestellt, was im Interesse der Rechtssicherheit und der einheitlichen Rechtsanwendung problematisch ist. Die Broschüre stellt deshalb allgemeine Empfehlungen und konkrete Formulierungsvorschläge für Baureglemente zur Diskussion, die im Zusammenhang mit der erneuerungsfreundlichen Ausgestaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen breite Beachtung finden mögen.

Die Publikation umfasst 68 Seiten und kann unter Angabe der Bestellnummer 725.047 d bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern, oder über den Buchhandel zum Preis von 9 Franken bezogen werden. ■

Solarchitektur

Die neue Broschüre «Passivsolare Gemeinschafts- und Geschäftsbauten» füllt eine Lücke im Literaturangebot über die Nutzung passiver Sonnenenergie. Im Bereiche der kommerziell genutzten oder öffentlichen Gebäude sind wenig Unterlagen greifbar. Verschiedene Schweizer Autoren untersuchten nun bestehende Bauten dieser Nutzungsart. Die Broschüre ist eine gekürzte Ausgabe ihres Berichts.

Mehr Möglichkeiten zum Sparen

Bis anhin konzentrierte sich die Forschungs- und Bautätigkeit zur Nutzung der passiven Sonnenenergie insbesondere auf Privathäuser. Kommerziell genutzte oder öffentliche Gebäude unterscheiden sich aber in Dimension, Zweck, Einrichtung, inneren Lasten und Belegungszeiten von Wohnbauten. Sie bieten mehr und komplexere Möglichkeiten, Energie einzusparen, als Privathäuser. In der neuen Dokumentation «Passivsolare Gemeinschafts- und Geschäftsbauten» sind die Untersuchungen von elf Gebäuden im Raume Nordspanien bis Südschandinavien festgehalten. Die Bauten verteilen sich auf die Nutzungskategorien Handel, Verwaltung und Produktion, Bildung und Erziehung, Wohnen sowie Freizeit.

Bis zu 90 Prozent
weniger Energieverbrauch

Die elf Gebäude werden anhand von Fotos, Plänen und Diagrammen dargestellt, die Messdaten teilweise mit Werten ortsüblicher Bauten verglichen. Dank architektonischen Massnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs und zur passiven Sonnenenergienutzung erreichen die Fallbeispiele Einsparungen bis zu 90 Prozent. Die Projektauswahl zeigt somit insgesamt eine Reihe erfolgreicher Energiesparstrategien auf. Ferner attestieren die Studien den Solarbauten in der Regel eine sehr hohe Benutzerfreundlichkeit.

Passivsolare Bauelemente einbeziehen

Verschiedene Schweizer Autoren bereiteten die originalen Fallstudien im Rahmen einer Arbeit der Internationalen Energie Agentur (IEA) auf. Ihr Bericht findet sich in gekürzter Ausgabe in der Broschüre «Passivsolare Gemeinschafts- und Geschäftsbauten» wieder. Sie soll Architekten und Bauherren motivieren, vermehrt passivsolare Elemente und Prinzipien bei den eigenen Bauvorhaben zu berücksichtigen: Die Fallbeispiele könnten als Ideen einfließen und die Entwürfe mit neuen Elementen bereichern.

Bezugsquelle: Passivsolare Gemeinschafts- und Geschäftsbauten, Fallbeispiele (72 Seiten, A4, broschiert, 24 Franken); Infosolar, Postfach 311, 5200 Brugg ■

elektrotechnische Unternehmung

elektronische Steuerungen

24-Stunden-Service

Telefon (01) 30144 44

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

Planung Installation

Telefon A Schalttafelbau