

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 63 (1976)
Heft: 5: Wohnen = Habiter

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 20.02.2026

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

Kompromisse schliessen müssen. Einerseits haben wir ein sozialpolitisches Instrument und andererseits die konjunkturpolitisch schwierige Lage. Der Bundesbeschluss ist eindeutig aufgrund der Konjunkturlage gefasst worden. Die Qualitätsrichtlinien des Wohnungsbewertungssystems eignen sich nicht für bestehende Bauten. Sie meinen, dass wir Investitionslenkungen zugunsten der Qualität betreiben sollten. Hier wären wir ganz Ihrer Meinung. Wir haben daher einen Katalog mit Qualitätsrichtlinien aufgestellt, die auch bei Renovierungen beachtet werden müssten. Eine Kriteriengruppe wäre damit zu begründen, dass dort, wo zum Beispiel für ein Quartier kein Gesamterneuerungskonzept vorhanden wäre, die Bundeshilfe verweigert würde. Wenn man nun aber weiß, wie lange die Planungen für solche Konzepte dauern, dann ist diese Art der Konjunkturpolitik nicht mehr realistisch. In der Schweiz existiert kein Gesetz, das erlauben würde, Personen aus Wohnungen mit ungenügendem Komfort auszusiedeln und ihnen dafür bessere Wohnungen zuzuweisen. Im Ausland gibt es jedoch Ansätze zu solchen Erlassen. Solange wir solcher Grundlagen entbehren, ist es meist zu verantworten, dass auch Wohnungen renoviert werden, die vielleicht investitionsmässig nicht mehr genügen. Diese Wohnungen bleiben ja doch bestehen. Also trifft die Ablehnung nicht eigentlich den Vermieter, sondern die Benutzer dieser Wohnungen. Aus diesem Grunde haben wir vereinfachte Richtlinien aufgestellt. Den baulichen Gegebenheiten wird dabei gebührend Rechnung getragen. Wichtig scheint mir, dass Bausubstanz in einem Quartier erhalten bleibt, das trotz Fehlens bestimmter Einrichtungen dem Bewohner weit mehr bieten kann als «moderne» Überbauungen.

Gloor: Unterliegt die Miete in den Altwohnungen auch der Progression, wie dies bei Neuwoningen der Fall ist? Wie gross ist diese Progression, vor allem in Hinblick auf die Inflationsdämpfungskampagne in der Schweiz, wo bald der Prozentsatz der Inflation tiefer liegt als jener, den Sie für Ihre Berechnung angenommen haben?

Gurtner: Bezuglich der Vorschriften über die Mietzinsgestaltung ist allen Hilfsvarianten gemein, dass sich die nach der Erneuerung erge-

bende Neumiete aus der vorherigen Altmiete und der aus den wertvermehrenden Erneuerungsaufwendungen berechneten Kostenmiete zusammensetzt. Letztere ist nach den leicht modifizierten Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes festgelegt worden und umfasst die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, eine Quote für Unterhalt und Verwaltung, die Amortisation von 30% der wertvermehrenden Erneuerungskosten innerhalb 25 Jahren sowie eine Nebenkostenpauschale von 0,5% der Erneuerungskosten, was einer Bruttomiete von rund 8% der wertvermehrenden Aufwendungen entspricht. Beschränkt sich die Bundeshilfe auf die reine Finanzierungshilfe, werden also keine zusätzlichen Verbilligungsmassnahmen beansprucht, so bildet die Neumiete die Basis für eine während der Dauer der Verbürgung kontrollierte Mietpreiserhöhung von jährlich höchstens 3%.

Optiert man dagegen für Mietzinsverbilligungsbeiträge, so dient die derart berechnete Neumiete als Grundlage für die Berechnung der Bundesleistungen, welche die Mieten in den Varianten des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes durch Vorschüsse und A-fonds-perdu-Beiträge anfänglich um bis zu 40% und in Form von Kapitalzinszuschüssen um 2% der Erneuerungskosten oder um rund 15 bis 20% unter die Neumiete zu senken vermögen. Der Mietzinsanstieg ergibt sich aus der degressiven Gestaltung der Bundesleistungen und bewegt sich je nach Verbilligungssystem im Rahmen von rund 3% pro Jahr. Was die Mietzins- und Zweckentfremdungskontrolle betrifft, ist man bei der Erneuerungsaktion der im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz für Neubauten stipulierten 25jährigen Kontrollfrist insofern abgekommen, als mit Finanzierungshilfe erneuerte und anschliessend mit Vorschüssen verbilligte Altwohnungen durch Ablösung und Rückzahlung der Bundeshilfe jederzeit von sämtlichen Kontrollen befreit werden können. Das gleiche gilt für die Kapitalzinszuschüsse, wo die sonst während 10 Jahren dauernde Mietzinskontrolle mit dem Verzicht auf weitere Zuschussleistungen entfällt. An der 25jährigen Kontrollfrist festgehalten wird somit lediglich im Falle der Zusatzverbilligungen gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz.

Bezuglich der in dieses Gesetz eingeplanten Mietzinserhöhungen besteht heute tatsächlich die Gefahr, dass die vorgesehene Steigerungsrate von jährlich 3% in den nächsten Monaten über den effektiven Wachstums- und Teuerungsgraten liegen könnte. Inwieweit diese Abflachung der wirtschaftlichen Entwicklung von Dauer sein wird, ist freilich eine andere Frage. Das Bundesamt für Wohnungswesen ist sich jedoch der Problematik bewusst, weshalb denn auch verschiedene Sicherungen vorgesehen sind. So kann der Bundesrat im Falle wirtschaftlicher Veränderungen die «technischen» Rahmenbedingungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes jederzeit den herrschenden Gegebenheiten anpassen. Noch ist es jedoch zu früh, solche Veränderungen zu veranlassen, doch wird das Bundesamt für Wohnungswesen die Entwicklung während der nächsten Monate aufmerksam verfolgen.

Peverelli: Es sieht so aus, als seien verschiedene Projekte durch die Rezession blockiert und steckten sie in der Schublade, um an das Bewertungssystem angepasst zu werden, dies in der Absicht, die Subventionierung und folglich die Auftragserteilung zu sichern. Ist es durch das Bundesamt für Wohnungswesen möglich, eine solche Tendenz festzustellen? Inwieweit hat in der jetzigen Situation das Bewertungssystem in quantitativer Hinsicht eine Funktion?

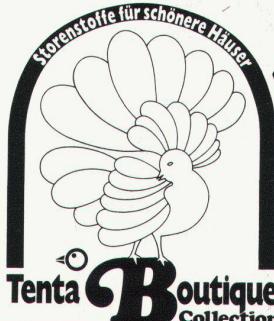
Aellen: Wir können ganz deutlich feststellen, dass trotz der stark veränderten Bedarfslage ein Angebotsüberhang an Projekten vorhanden ist und gerade in dieser Situation dem Bewertungssystem eine grosse Bedeutung zukommt. Die ursprüngliche Zielsetzung, nämlich die qualitativ besten Projekte auszuwählen, kommt in dieser Lage stark zum Tragen; um so mehr, als sich in Zukunft das Wohnbauvolumen reduzieren wird, ist es wichtig, qualitativ möglichst hochstehende Projekte unter Wahrung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zu realisieren. Anhand der rund 9000 Wohnungen, die im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens bisher im Bundesamt für Wohnungswesen behandelt worden sind, hat das Bewertungssystem eine erste Bewährungsprobe bestanden. ■

Bald werden Häuser schöner sein und Wohnungen wohnlicher.

Bald werden Häuser schönere Storen haben – mit neuen, dezenten Farben. Mit den Storenstoffen der TENTA-Boutique-Collection. In den Farben Paprika, Kupfer, Gold, Polar und Schilf – sowohl uni als auch verschieden gestreift.

Senden Sie uns den Coupon, wenn Sie mehr wissen (und etwas sehen) möchten.

**Die TENTA-Boutique-Collection.
Storenstoffe für schönere Häuser.**



Coupon

Einsenden an GEISER AG Tentawerke
3415 Hasle-Rüegsau
Tel. 034 61 38 61
Ihre neuen Storenstoff-Dessins
möchte ich sehen.

Name: _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____



ADVICO

DIE ANFORDERUNGEN AN DIE ISOLIERUNG WAREN HIER GENAU 2486 METER HOCH.

Die Bergstation Corviglia, St. Moritz. Da mussten bei der Planung ein paar Dinge einkalkuliert werden, mit denen man in solcher Höhe immer zu rechnen hat.

Extreme Temperaturschwankungen. Frost und Hitze. Regen, Wind und Schnee. Das sind Herausforderungen, die die Bergstation überstehen muss. Jahr für Jahr. Und dass sie das immer heil übersteht, liegt auch an der durchdachten Isolierung.

Isoliert wurde mit Flumroc. Denn Flumroc erfüllt alle Anforderungen, die Fachleute heute an eine Isolierung stellen. Flumroc ist brandsicher, absorbiert wirkungsvoll den Schall und sorgt für ein gesundes Raumklima.

Die bessere Isolierung.



Aber Flumroc hat noch einen weiteren Vorteil, der sich bezahlt macht. Wer mit Flumroc isoliert, kann auch mit bedeutend weniger Heizkosten rechnen. Denn eine Flumroc-Isolierung lässt die teure Wärme im Haus und die Kälte nicht hinein. Und gerade darauf kommt es bei der Bergstation an.

Flumroc wird mit jedem Isolierproblem fertig. Dafür stehen genug Beispiele. Sprechen Sie mit uns, wenn Sie eine Lösung brauchen. Wir bieten Ihnen Planungshilfe und stellen Ihnen unser Know-how zur Verfügung.

Wir lassen uns gerne von besseren Lösungen überzeugen.
Informieren Sie uns im Detail über Flumroc-Isolierungen.
Name: _____
Strasse: _____
PLZ: _____
Ort: _____
Firma: _____
Flumroc AG, 8890 Flums
Tel. 086 3 2646 w

rechnen bei der Gebäudereinigung

d. h. für jedes Objekt, für jeden Raum,
für jede Bodenart die richtigen, zweckmässigen
Maschinen, Geräte und Produkte, zum

Reinigen mit Methode

Wetrok ist Ihr Reinigungspartner und bietet:

★ **ein breites Sortiment**

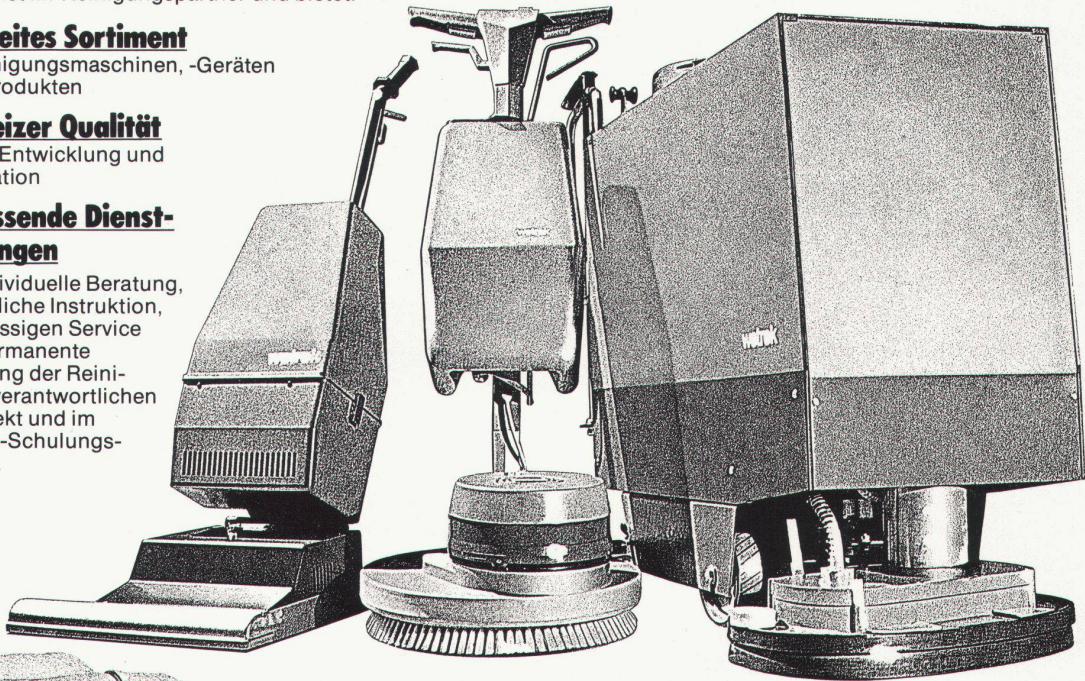
an Reinigungsmaschinen, -Geräten
und -Produkten

★ **Schweizer Qualität**

eigene Entwicklung und
Fabrikation

★ **umfassende Dienst-
leistungen**

wie individuelle Beratung,
persönliche Instruktion,
zuverlässigen Service
und permanente
Schulung der Reini-
gungsverantwortlichen
im Objekt und im
Wetrok-Schulungs-
center .



★ Drei gute Gründe,
die Ihr Vertrauen verdienen...

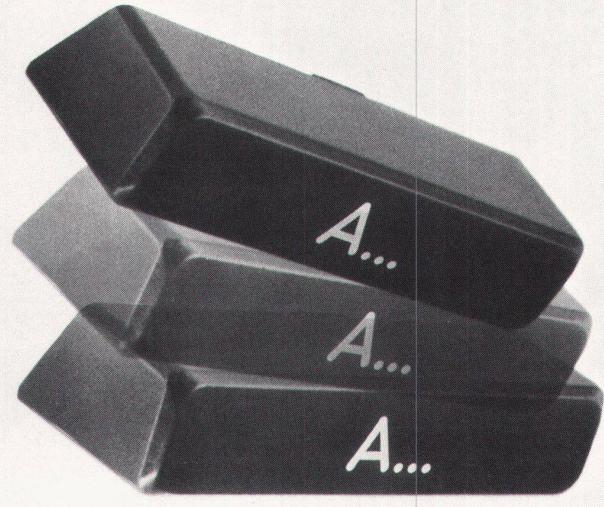
...deshalb
wetrok

Diethelm & Co. AG · Servo-Wetrok-Organisation
8052 Zürich, Eggbühlstrasse 28 · Telefon 01/50 30 30



SIEMENS

Tasten Sie sich durch



SIEMENS-ALBIS AKTIENGESELLSCHAFT
 Vertrieb Fernschreibtechnik
 8047 Zürich, Albisriederstr. 245, Tel. 01 - 54 2211
 3007 Bern, Belpstrasse 26, Tel. 031 - 65 0111
 1020 Renens, 42, rue du Bugnon, Tel. 021 - 34 96 31

Das Siemens-System 102 ist eine Fernschreibvermittlung nach Mass. Es arbeitet dort, wo es gebraucht wird: Im Sekretariat der Geschäftsleitung wie bei den Mitarbeitern in den verschiedenen Abteilungen und Standorten. Sie erreichen also Ihre Geschäftspartner bequem von Ihrem Arbeitsplatz aus und Ihre Mitarbeiter können intern kostenlos miteinander schriftlich kommunizieren – das macht sich besonders bei Rundschreiben bezahlt.

Ausserdem wählen Sie zwischen drei Sendeprioritäten. Fernschreiben einfacher Priorität werden zum Beispiel nachts automatisch gesendet. Oder Sie verkehren mit Ihrem Partner – wie beim Telefonieren – im Dialogverkehr.

Deshalb: «Tasten Sie sich durch». Fordern Sie unsere Farbbroschüre an. Sie enthält weit mehr nützliche Informationen als in dieser Anzeige Platz hat.

Senden Sie mir bitte Unterlagen über das Siemens-System 102.

Coupon:

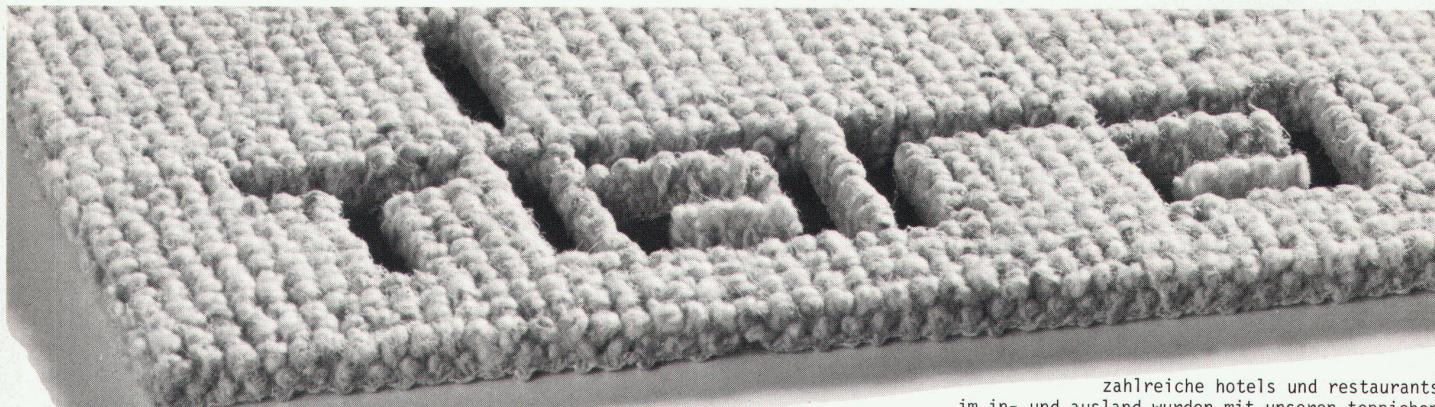
Firma _____

z. Hd. von _____

Strasse _____

PLZ, Ort _____

Fernschreib-Nebenstellenanlagen: Siemens-System 102



ausgestattet. all diese referenzen sind ein beweis fuer qualitaet und unsere unerschoepflichen moeglichkeiten. gerne machen wir auch fuer sie einen unverbindlichen vorschlag. wenden sie sich an: tisca/tiara beratungsdienst, bahnhofplatz 14, zuerich, tel.01/27 33 57 oder an tiara teppichboden ag, urnaesch, tel.071/58 16 16.

zahlreiche hotels und restaurants

im in- und ausland wurden mit unseren teppichen

zur verfuegung gestellt.

Oswald zeigt:

den Korpus zum Arbeitstisch
den Korpus mit Vollauszügen
den Korpus für die Registratur
den Korpus für die kleine Kasse
den Korpus der abschliessbar ist
den Stahlkorpus

Der Stahlkorpus mit seinem Fussgestell
aus naturfarbenem Eichenholz passt
in unser Normprogramm

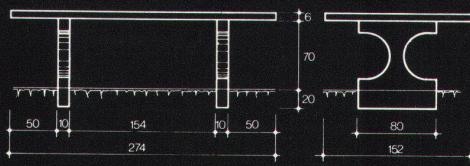
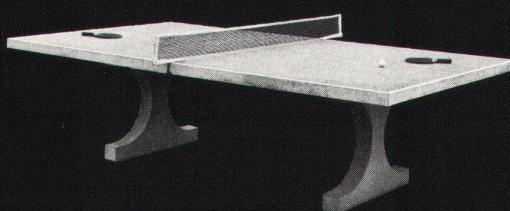
Ph. Oswald
Schreinerei und Innenausbau AG
8154 Oberglatt ZH
Telefon 01/850 11 58



Pingpong – Tische

aus Spezialbeton, witterungsbeständig,
in Turnierabmessung.

Für Tischtennisstile, dem beliebten
Fitnesstraining, empfehlen wir unsere
unverwüstlichen Pingpong-Tische für
Wohnsiedlungen, Freizeit-, Sport- und
Badeanlagen, Hotels, Ferienheime,
Schulen, Jugendheime und Eigenheime.



Ausführungsarten:

1: Tischoberfläche in glattem
Sichtbeton

2: Tischoberfläche in porenlös
geschliffenem Kunststein

Herbag

Herstellung von Baustoffen AG

8640 Rapperswil	055-27 64 54
8716 Schmerikon	055-86 29 86
9230 Flawil	071-83 13 75
8052 Zürich-Seebach	01-50 35 40