

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 62 (1987)
Heft: 6

Vereinsnachrichten: Sektion Bern SVW : Genossenschaftliches Wohnen

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: 23.02.2026

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

Schadstoffe in Wohnbauten beschäftigten Schaffhauser Genossenschaften

Mancherlei Gifte in den Wohnbauten stecken gar nicht im Gebäude drin. Sie werden durch die Bewohner hereingeschleppt oder produziert. Diese Giftpalette reicht von Putzmitteln bis zum Tabakrauch. Und was heisst schon Gift, gab Dr. Markus Zingg an der

Generalversammlung der Schaffhauser SVW-Sektion

zu bedenken. Er vermeidet absichtlich das Schlagwort vom Wohngift und stellt sein Referat unter den Titel «schädliche Stoffe in Wohnbauten». Denn Gift sei eine Frage der Dosis, potentielle Giftstoffe wie Kochsalz gehörten zu unserem täglichen Leben.

Gefährdete Risikogruppen

Im Wohnbereich sind schädliche Stoffe ganz besonders unerwünscht. Ausgerechnet die Angehörigen von Risikogruppen, wie Betagte, Kranke und Kinder, verbringen besonders viel Zeit in der Wohnung. Die schädlichen Stoffe vermischen sich mit der Raumluft und wirken so auf die Menschen ein. Deshalb sei der wichtigste Ratschlag von Dr. Zingg gleich vorweggenommen: Richtig lüften! Denn ein Mensch benötigt pro Stunde 12 bis 15 m³ Frischluft. Chemische Luftverbesserer wie Sprays verändern nur den Geruch, aber nicht die Zusammensetzung der Luft, und physikalische (z.B. Ozonatoren) haben überdies schwer kontrollierbare Nebenwirkungen. Dass Cheminées alles andere als Luftverbesserer sind, weiß man.

«Wohngifte» als Schlagwort...

Bauseitig bedingte Schadstoffe in der Raumluft bilden ein seit mehr als hundert Jahren bekanntes Problem. Als «Wohngifte» sind sie heute wieder einmal aktuell. In einem kurzen Überblick zeigte der Referent auf, woher bauseitige Schadstoffe stammen können. Dass sie zur Plage werden, kommt nicht zuletzt daher, dass Neubauten zu früh bezogen werden, bevor sie richtig ausgetrocknet und durchgelüftet sind. Das Malaise eines bekannten Schweizer Publizisten, der seinem Ärger kürzlich in einem Buch über Wohngifte Luft gemacht hat, führte der Referent ebenfalls darauf zurück. Bis bestimmte Betonzusätze «verduftet» sind, kann es freilich über ein Jahr dauern! Und bei vielen Renovationen bleiben die Wohnungen notgedrungen ohne Unterbruch besetzt.

...und echtes Problem

Schadstoffe in der Wohnung stammen häufig von Einrichtungsgegenständen der Bewohner. Das sind nicht allein Möbel, sondern allenfalls Tierkäfige und Blumentöpfe (Milben) oder Reiseandenken. Je mehr Hobbies in einer Wohnung betrieben werden, desto grösser werden auch ihre schädlichen Auswirkungen über Lösungsmittel, Treibstoffe, Abfälle.

Freilich schob der Referent, der beim kantonalen Labor für Lufthygiene in Schaffhausen tätig ist, die Verantwortung nicht einfach auf die Bewohner ab. Immer wieder wird er mit dem Problem konfrontiert, dass schädliche Stoffe auch aus den Wohnbauten selbst austreten. Schuld daran sei oft eine mangelhafte Verarbeitung. Bauherrschaft und Architekten müssen also nicht nur darauf achten, was für Materialien und Hilfsstoffe verwendet werden, sondern auch, wie die Handwerker mit ihnen umgehen. Treten nach der Fertigstellung Schadstoffprobleme auf, so braucht es die Zusammenarbeit von Vermieter und Mieter, um die richtige Lösung zu finden.

Ernst Schlatter 10 Jahre im Amt

Die Generalversammlung der Sektion Schaffhausen SVW fand Ende Februar in Schaffhausen statt. Höhepunkt war die Ehrung von Ernst Schlatter, der seit 10 Jahren der Sektion als Präsident vorsteht. Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg gratulierte ihm im Namen des Dachverbandes. Aus dem Sektionsvorstand traten gleich 2 Mitglieder wegen eines Berufswechsels zurück, nämlich H. Schmid, bisher Vizepräsident, und E. Meier. Die Versammlung bestätigte die weiter amtierenden Mitglieder und wählte neu A. Genelin von der Genossenschaftlichen Zentralbank, der unter anderem die Wohnungen der Immobilien-Genossenschaft Schaffhausen verwaltet, sowie W. Rombach, Kassier der Baugenossenschaft Feuerthalen-Langwiesen, in den Sektionsvorstand.

Sektion Bern SVW: Genossenschaftliches Wohnen

Im Mai hielt die Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) ihre 67. ordentliche Generalversammlung ab. 90 Wohn- und Baugenossenschaften in den Kantonen Bern, Solothurn und Freiburg gehörten dazu.

In einem beachtenswerten Grusswort umriss Thomas Guggenheim, Direktor

des Bundesamtes für Wohnungswesen, die weitere Entwicklung des schweizerischen Wohnungsbaus.

Rückgang des Erstwohnungsbaus

Beim Erstwohnungsbau, zum Beispiel in den typischen Stadtstrand- und Vorortssiedlungen, wird in der Schweiz ein allgemeiner Rückgang erwartet. Allerdings bestehen noch Differenzen über die Frage, in welchem Ausmass der Rückgang erfolgen wird. Dafür entsteht eine Gewichtsverlagerung in der Wohnbautätigkeit. Thomas Guggenheim nannte die Erneuerung von Wohnungen der Rohbauten aus den Jahren 1955 bis 1980. Nicht eine routinemässige Erneuerung der Mietobjekte drängt sich auf. Mit Zusammenlegungen und der etagenweisen Auskernung der Bauhülle können neue, mehr den heutigen Bedürfnissen angepasste Wohnsubstanzen geschaffen werden. Diese Änderungen in den Städten und den Vororten der Städte bedingen relativ hohe Investitionen.

Parallel dazu wird sich der Zweitwohnungsbau weiterentwickeln. Ferienhäuser, die im 3. Lebensalter zur dauernden Bleibe werden, kommen immer mehr in Mode. Daraus ergibt sich die allgemeine politische Frage: Welche Folgen hat diese Entwicklung für uns?

Qualität mit Bundeshilfe wahren

Bei neuen Wohnbauvorhaben sollten Wohnbaugenossenschaften mit dem Bundesamt für Wohnungswesen vermehrt Kontakt aufnehmen, um den Bedarf abzuklären. Es gilt, die Qualität des Wohnens zu wahren und auch gestalterisch neu zu bauen, so dass vermehrt die direkte Umwelt der Wohnung ins Leben einbezogen wird. Vor dem Haus sollen nicht nur Autos und Töflis abgestellt werden, sondern auch Kinder spielen. Zu der Erneuerung der renovationsbedürftigen Wohnungen aus der Zeit der Hochkonjunktur meinte der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes) würden geprüft.

Auch Zentralsekretär Fritz Nigg vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen betonte, wie wichtig es sei, in der sich verändernden Situation am Ball zu bleiben. Die stets wirksamere Tätigkeit des Verbandes helfe, die Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger nach aussen zu tragen.

Gute Jahresarbeit der Berner Sektion

Allgemeines Lob fand der Jahresbericht an der Generalversammlung in Langenthal. Die Sektion Bern darf sich über eine flotte Verbandsarbeit im Berichtsjahr 1986 freuen. Der Präsident der

Sektion, *Willi Balmer*, wies bei der Genehmigung des Jahresberichtes auf zwei Schwerpunkte hin: Obwohl die individuelle Heizkostenabrechnung noch vielerorts umstritten ist, kann sie vielleicht doch auch etwas zur Pflege unserer geplagten Umwelt beitragen. Zu den Fruchtfolgefächern stellte er das Fragezeichen, wie es mit dem Steigen der Landpreise stehe, wenn ursprüngliches Bauland zurückgezogen und somit das Angebot verknapppt wird.

Im Rahmen der übrigen statutarischen Geschäfte wurden als neuer Revisor Max Brüllmann, Finanzchef der Familien-Baugenossenschaft in Bern, und als Ersatz Franz Mosimann aus Eviard gewählt.

Steuerprobleme für Wohnbaugenossenschaften

Der Kanton Bern versucht, neue Steuerquellen zu erschliessen. 1975 wurden die amtlichen Werte der Liegenschaften erhöht. Wenn nun eine Genossenschaft eine Differenz zwischen kostendeckendem und marktüblichem Mietzins hat, wird die Differenz laut neuestem Bundesgerichtentscheid als verdeckte Gewinnausschüttung aufgerechnet. Es gilt nun, im kantonalen Rahmen mit der Steuerverwaltung als Genossenschaftsvertreter hart über die Anwendung und den Zeitpunkt des Inkrafttretens zu verhandeln, wurde aus der Versammlungsmitte argumentiert. Auch hörte man die Anregung, dass eine Genossenschaft lieber ihre Wohnobjekte saniere und somit ihren tatsächlichen Wert erhöhen sollte, anstatt als gemeinnützige Wohnbauträger übermäßig an den Fiskus abzuliefern.

Paul Ignaz Vogel

Experte gegen individuelle Heizkostenabrechnung

Ein klares Nein zur individuellen Heizkostenabrechnung, geäussert von einem prominenten Energiefachmann, ertönte als unerwarteter Paukenschlag an einem Kurs über Energieprobleme in St. Gallen. Veranstalter war die

Vereinigung der Ostschweizerischen Wohnbaugenossenschaften,

welche abschliessend, ebenfalls in der neuen Kaufmännischen Berufsschule, ihre *Generalversammlung* abhielt.

Mit scharfen Worten geisselte dipl. Ing. Bruno Wick, Wyden, zuerst einmal die Energieverschwendungen aus Fahrlässigkeit und schierer Dummheit.

Auch um die Luft zu schonen, sei eine neue Energiepolitik nötig. Für möglich hält er Sparmassnahmen, die den Heizölverbrauch innerhalb 20 Jahren auf 60 Prozent, jenen von Benzin auf 70 Prozent (mit Katalysator), von Strom auf 80 Prozent und Gas auf 90 Prozent des heutigen Bedarfes reduzieren. Am konkreten Beispiel eines von ihm verwalteten Hauses zeigte er auf, wie der Brennstoff- und übrigens auch der Wasserverbrauch gegenüber 1971 auf einen Drittel reduziert werden konnte.

Erst neuerdings spreche man auch ernsthaft vom Stromsparen bei Wohnbauten. Zwar benötigen zwei Parkplätze in einem innerstädtischen Parkhaus so viel Strom wie eine ganze Wohnung! Der Stromverbrauch für das Licht werde gleichwohl meistens unterschätzt. Er beträgt etwa 20 Prozent des gesamten Bezuges.

Um den Wärmeverbrauch von Mehrfamilienhäusern mit Hilfe von Wärmebilanzen zu analysieren, gibt es heute raffinierte Computerprogramme. An einem Beispiel zeigte B. Wick auf, zu welch verblüffenden Resultaten eine solche Analyse führen kann.

VAHK – ein Irrweg?

Die individuelle oder verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VAHK) erweise sich zunehmend als Irrweg, der Eigentümer und Mieter nur von den eigentlichen Problemen und Lösungsmöglichkeiten ablenke: schlechte Heizverteilung, Heizkessel, Gebäudehülle, mangelnde Wärmerückgewinnung und automatische Einzelraumregulierung, welch letztere allein eine gezielte Wärmeabgabe garantire. Nach einem gewissen Anfangserfolg verpuffe die Wirkung der VAHK. Was aber bleibt und laufend zunimmt, sind die Bauschäden, welche durch die zu geringen Raumtemperaturen verursacht werden. Der Referent nahm die Mieterinnen und Mieter in Schutz, die sich ohne VAHK angeblich unvernünftig verhielten. Wenn die Beheizung richtig dosiert sei, werde auch richtig gelüftet, weil die Temperatur immer stimme und die Folgen falschen Lüftens sofort auf die Bewohner zurückfielen.

Die Baugenossenschaften forderten Wick auf, den Verbrauch von Öl und Strom für jeden Monat einzeln festzuhalten. Eine gewissenhaft geführte, detaillierte Energiebuchhaltung sei die unentbehrliche Grundlage zur Analyse des Energieverbrauchs und der Sparmöglichkeiten. Der grösste unmittelbare Auslöser energetischer Sanierungen sei heute der Schimmelpilz. Er tritt überall dort verbreitet auf, wo ein Haus energetisch schlecht ist, und soll daher als Anzeichen für energietechnische Probleme ernst genommen werden. Im Gegensatz zu früheren Annahmen tritt die Ver-

schimmelung in der Übergangszeit Anfang und Ende Winter auf, dagegen weniger an kalten Tagen. Natürlich wird das Problem noch grösser, wenn zuwenig gelüftet wird, womit der Kreis zur individuellen Heizkostenabrechnung geschlossen sei.

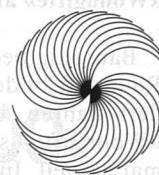
Gigantische Verbrauchszahlen

Mit enormen Zahlen wartete Armin Georgy, Direktionsassistent der St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke SAK, auf. Er bezifferte nämlich den gesamten Nutzenergiemodus der Schweiz. Davon entfällt etwa $\frac{1}{5}$ auf die Elektrizität. Obwohl die SAK über eigene Wasserkraftwerke verfügen, stellen sie nur 31 Prozent des von ihnen gelieferten Stroms selbst her. Den grösseren Teil importieren sie; wie überall befindet sich darunter viel Elektrizität aus Atomkraftwerken, auf die vorläufig nicht verzichtet werden kann.

Stromsparen aus der Sicht des Hauseigentümers und jener des Mieters sei nicht dasselbe, gab Georgy zu bedenken. So lasse sich beim Betrieb eines Kühlschranks kaum Strom sparen, wohl aber durch die Anschaffung eines neuen Gerätes mit geringerem Energiebedarf. Beim Kochen hingegen kann erheblich Strom gespart werden, indem die Kochplatte nicht mehr und länger als nötig eingeschaltet und die Restwärme genutzt wird. Mit Bewilligungen für elektrische Raumheizung seien alle Elektrizitätsversorger heute sehr zurückhaltend; es gehe darum, jene Fälle herauszufiltern, in denen andere Wärmequellen weniger zweckmässig seien. In St. Gallen rechnet man im Mittel jährlich mit der hohen Zahl von 245 Heiztagen (mittlere Temperatur unter 12 Grad). Dass trotzdem das Freizeitzentrum Säntispark mitten im Winter aussenliegende Schwimmbecken beheizen dürfe, könne

Schaub Maler

Hofackerstrasse 33
8032 Zürich



Tel. 53 50 60

