

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 62 (1987)

**Heft:** 6

**Artikel:** Experte gegen individuelle Heizkostenabrechnung

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105520>

#### 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:** 21.02.2026

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

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 innert 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.

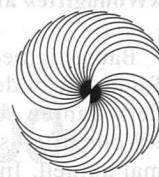
### Gigantische Verbrauchszahlen

Mit enormen Zahlen wartete Armin Georgy, Direktionsassistent der St. Gallerisch-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



nicht den SAK angelastet werden. Den nötigen Strom liefere ein anderes Werk.

### 100 Jahre städtische Gasversorgung

Die Stadt St.Gallen wird von den Stadtwerken mit Gas, Elektrizität und Wasser beliefert. Der dafür zuständige Chef, Karl Stadler, wies auf das im Mai bevorstehende 100jährige Bestehen der städtischen Gasversorgung hin. In einem Überblick über die Versorgung der Stadt kam er auch auf den Ausgleich zwischen dem im Sommer und Winter sehr unterschiedlichen Gasbedarf zu sprechen. Gas für die kältesten Tage im Jahr kommt sehr teuer. Für Zweistoffheizungen Gas/Öl wird ein günstiger Tarif gewährt, weil sie an den kältesten Tagen umgestellt werden können und dann nicht auf das teure Gas angewiesen sind. Überschüssiges Gas und die Wärme aus der Kehrichtverbrennung werden in der Stadt St.Gallen gemeinsam verwertet. Sie bilden die Grundlage der neuen FernwärmeverSORGUNG im Westen der Stadt.

Die Generalversammlung der Ostschweizer Sektion des SVW ging in kurzer Zeit vor sich. Den schriftlich unterbreiteten Jahresbericht konnte Sektionspräsident Hans Rohner kurz ergänzen.

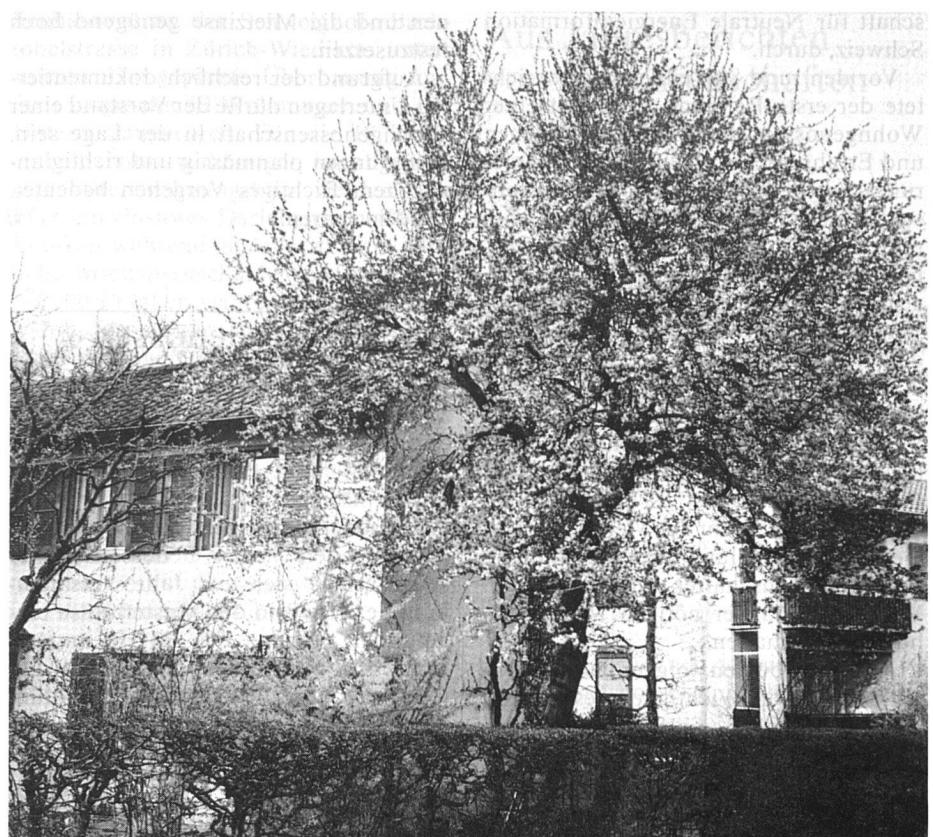
### Endlich Durchbruch beim Baurechtszins?

Über die Frage der Anpassung von Baurechtszinsen in den mit der Stadt St.Gallen eingegangenen Baurechtsverträgen scheint nach langem Bemühen von Sektionsvorstand und Zentralsekretariat ein Durchbruch gelungen zu sein. Der Stadtrat hat sich bereit erklärt zu einer akzeptablen Neuregelung der Baurechtszinsen. Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung ist bereits am Werk. Der Sektionsvorstand hofft, in nächster Zeit seine Stellungnahme zu einer für beide Seiten tragbaren Neuregelung abgeben zu können.

Die ursprünglich für die Neuüberbauung Remishueb vorgesehene Stiftung, in der auch die Sektion mitgewirkt hätte, wird nicht realisiert werden. Das ambitionierte Bauvorhaben soll nun in einer 1. Etappe durch andere Träger ausgeführt werden, führte Hans Rohner aus. fn

## Dynamische Basler Sektion

Die Dachorganisation BNW der Bau- und Wohngenossenschaften in der Region Basel war in den vergangenen Jahren überaus aktiv. Ihr jüngster Jahresbericht hält fest, dass im Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Ende 1986 122 Bau- und Wohngenos-



Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg Basel

...genossenschaften zusammengeschlossen waren. In ihrem Besitz befanden sich 11504 Wohnungen.

«Gerade in Basel ist es je länger um so mehr notwendig, dass die Reihen enger geschlossen werden. Es genügt allein nicht, Genossenschafter zu sein und in gut gepflegten und meist auch preisgünstigen Wohnungen zu leben. Die übergeordneten Ziele der Genossenschaftsbewegung dürfen dabei nicht in Vergessenheit geraten. Am Anfang dieser inzwischen weltweit tätigen Genossenschaftsbewegung stand der Gedanke der Selbsthilfe, nicht der Selbstzufriedenheit.»

Im Hinblick auf diese Zielsetzung hat der BNW für die Genossenschaften in den letzten Jahren die Führung übernommen, einmal durch die Schaffung einer hauptamtlich tätigen Geschäftsstelle, ohne die eine weitere Aktivität praktisch undenkbar gewesen wäre. Sie steht in allen Fragen der Geschäftsführung und der Verwaltung den Genossenschaften zur Verfügung. Aber auch mit der Einrichtung einer verbandseigenen Treuhandstelle zur Kontrolle der Rechnungen ist der BNW in der Lage, den Genossenschaften preisgünstig gute Dienste zu leisten.

Mit der Gründung des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest, dem rund 30 Wohngenossenschaften beigetreten sind, wurde die Wiederaufnahme der genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit möglich. Sie soll, nachdem die neu erstellten Wohnungen auf dem alten Schlachthofareal am St. Johanns-Parkweg von 44 Familien mit zusammen 86

Kindern bezogen worden sind, fortgesetzt werden. Neue Projekte stehen in Beratung, und es wäre zu wünschen, wenn sich die Genossenschaften gesamthaft ihrer Zweckbestimmung, als gemeinnützige Wohnbauträger weiterzuwirken, erinnerten und sich am Gemeinschaftswerk, dem Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, beteiligen würden.

### Die Generalversammlung

unter der Leitung von BNW-Präsident Hp. Bertschmann verabschiedete Jürgen Zimmermann, der 16 Jahre lang im Vorstand mitgewirkt hatte. Zu seinem Nachfolger wurde Theo Meyer, Riehen, gewählt. Sodann orientierte Dr. H.M. Tschudi, Vorsitzender der Projekt-kommission, über die Fernseh-Verkabelungen von Basel. fn.

## BNW: Sanieren, flicken oder aufschieben?

Im Rahmen seiner regelmässigen Weiterbildungsveranstaltungen führte der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften in Basel am 7. April einen Kurs über «Altbauten: Sanieren, Flicken oder Aufschieben?» in Zusammenarbeit mit der GNEIS, Genossen-