

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 67 (1992)

**Heft:** 3: Küche und Bad

**Vereinsnachrichten:** SVW

#### **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:** 26.01.2026

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

**Heizgradtag-Zahlen  
im 4. Quartal 1991**

Die HGT-Zahlen für das 4. Quartal 1991, dem eigentlichen Start in die Heizsaison, liegen für die ganze Schweiz leicht über den Vorjahreswerten. Die Abweichungen liegen zwischen 5 und 10 Prozent. Die Werte liegen jedoch weiterhin innerhalb der langfristigen Vergleichszahlen.

(Okt./Nov./Dez.)	1990	1991
Samedan	2172	2230
Schaffhausen	1307	1453
Güttingen	1288	1376
St. Gallen	1369	1539
Tänikon	1336	1513
Kloten	1276	1416
Zürich	1297	1417
Wädenswil	1299	1416
Glarus	1382	1553
Chur/Ems	1292	1447
Davos	1887	1924
Basel	1162	1247
Bern	1342	1493
Wynau	1300	1472
Buchs/Suhr	1283	1424
Interlaken	1381	1524
Luzern	1266	1339
Altdorf	1243	1382

Die Heizgradtag-Zahlen (HGT 20/12°) werden von der Schweiz. Meteorologischen Anstalt (SMA) ermittelt, mit deren Bewilligung durch die Redaktion «wohnen» ausgewertet und als spezielle Dienstleistung für die Leser vierteljährlich veröffentlicht. Näheres zu den Heizgradtag-Zahlen im Merkblatt Nr. 24 des SVW.



**Gartenbau-  
Genossenschaft  
Zürich**

Beratung  
Neuanlagen

**Agenda**

16./26. März	Kurs SVW. Kombinierte Wohnbauförderung von Bund, Kantonen und Gemeinden für Neubauten und Renovationen. (Vgl. Ausschreibung im «wohnen» Nr. 2/92, S. 14.)
1./29. April	Fachtagung. Wohnmodell Davidsboden. Christoph-Merian-Stiftung, «Fachtagung», Postfach, 4002 Basel. Infolge der äusserst grossen Nachfrage haben sich die Veranstalter entschlossen, eine zweite, gleichartige Veranstaltung durchzuführen. Details siehe «das wohnen» Nr. 1/92, S. 12.
7. bis 11. April	HILSA 92. 10. Internationale Fachmesse für Heizungs-, Luft- und Klimatechnik. Messegelände Züspä, Zürich. 1994 wird eine Spezialmesse für den Bereich Sanitär/Spengeli stattfinden.
13. Mai	Wanderausstellung «Traumwelt Teppich». Einkaufszentrum «Säntispark», Abtwil SG. Organisiert vom Teppich-Forum.

**Ausserordentliche Delegiertenversammlung  
1992 des SVW in Bern**

Samstag, 23. Mai 1992, im Hotel Bern, Zeughausstrasse 9, Bern

**Programm**

10.00 Uhr Begrüssung durch Zentralpräsident René Gay, Genf

## Fachreferat:

Walter Pahl, Mannheim

a. Präsident der Sektion Wohnungsbaugenossenschaften,  
CECODHAS

**Die deutsche Wohnungswirtschaft nach der Vereinigung mit der ehemaligen DDR.**

11.00 Uhr Beginn der ausserordentlichen Delegiertenversammlung

Die einzelnen Traktanden werden mit der Einladung bekanntgegeben.

Wichtigstes Traktandum ist die Beratung und Verabschiedung der neuen Verbandsstatuten.

11.30 Uhr Gemeinsames Mittagessen

14.00 Uhr Fortsetzung der ausserordentlichen Delegiertenversammlung

etwa 16.00 Uhr Schluss der Veranstaltung

Simultanübersetzung

Im Holzerhurd 56  
8046 Zürich  
Tel. 01/371 55 55



Renovationen  
Unterhalt

# die guten Gärtner

## Renovieren – was zahlt der Mieter?

Wenn ein Hauseigentümer seine Liegenschaft oder Teile davon erneuert, berechtigt ihn dies dazu, den Mietzins zu erhöhen, sofern die vorgenommenen Investitionen wertvermehrend sind.

Die zulässige Mietzinserhöhung bemisst sich nach dem Anteil Mehrwert, der Lebensdauer der Anlage und der Höhe des Hypothekarzinssatzes. Dazu kommt eine Pauschale für Unterhalt, Verwaltung und Risiko.

eine Neuinvestition oder um eine Ersatzinvestition handelt. Die Mietzinserhöhung, die sich aus dem Mehrwert ergibt, ist für Zinssätze von 5, 6, 7 und 8% direkt ablesbar.

Das neue Formular richtet sich an Vermieter, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, Fachleute aus der Immobilienbranche und Verwalter von Liegenschaften. Die umfangreiche Tabelle wird ergänzt durch anschauliche Beispiele, die jedermann nachrechnen und auf seine eigene Renovation übertragen kann.

Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen									
1. Einzelinvestitionen vorliegend an allgemeinen Gebäudeteilen									
Ersetzte Investition Anteil Mehrwert in %	Neu- investition Anteil Mehrwert in %	Lebens- erwartung in Jahren	Pauschale/ Unterhalts- Vergütung/ Risiko		Total Mietzinserhöhung in % des wertvermehrenden Hypothekarzinssatzes von				
			5%	6%	7%	8%	9%	10%	
1.1 Heizungs/Wärmereservierung und -verteilung									
Heizkessel, Steuerung	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Brenner	100	15 Jahre	2,0%	11,6	12,3	13,0	13,7	14,2	
Chromatikabstakanen	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Glasersatzkästen	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Umweltgasgerü	100	25 Jahre	1,0%	8,1	8,6	9,1	9,6	10,1	
Umweltgerü bei Fernwärme inkl. Anschlussgebühren	100	40 Jahre	1,0%	6,8	7,6	8,5	9,4	10,3	
Isolatoren/Leitungen	100	40 Jahre	1,0%	6,8	7,6	8,5	9,4	10,3	
Mauerarbeiten	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Elektroarbeiten	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Ofen/Leichtausbauten	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Elektronische Wärme-, Mengen- u. Durchflusssensoren	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Verdunstungssättiger, elektronisch	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Verdunstungssättiger, mechanisch	100	30 Jahre	2,0%	13,3	14,0	14,6	15,3	16,0	
Thermosat-/Radiatorenventile	100	15 Jahre	1,0%	8,5	9,3	10,1	10,9	11,7	
1.2 Warmwasserbereitung und -verteilung									
Kondi-Jewel	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Umweltgasgerü	100	40 Jahre	2,0%	6,8	7,6	8,5	9,4	10,3	
Umweltgasgerü - Mauerarbeiten	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Umweltgasgerü - Fenster	100	20 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	
Umweltgasgerü - Dacharbeiten	100	15 Jahre	1,5%	11,1	11,8	12,5	13,2	13,7	

Quelle: SHEV, 1.1.92

Die neue Tabelle «Mietzinserhöhungen zufolge wertvermehrender Investitionen», herausgegeben vom Schweizerischen Hauseigentümerverband, erfasst die gebräuchlichsten wertvermehrenden Investitionen an Gebäuden und Wohnungen und gibt an, zu welchen jährlichen Mietzinserhöhungen in Prozenten der Investition diese Massnahmen in der Regel berechtigen. Die Tabelle umfasst 76 verschiedene Positionen, wobei immer unterschieden worden ist, ob es sich um

### Neuerungen im Mietrecht

Wenn eine Hypothekarzinssenkung nicht weitergegeben wird, muss dies wie bei einer Mietzinserhöhung mitgeteilt und begründet werden.



### Rund um die Anteilscheine

Frage: Formellerfordernis für Anteilscheine. Wiederholt wurde angefragt, in welcher Form Anteilscheine ausgegeben werden müssen. Müssen spezielle Urkunden gedruckt werden, oder genügt ein gewöhnlicher Brief?

In den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Genossenschaft (OR 828 ff.) ist keine Vorschrift zu finden, die besondere Formellerfordernisse an die Ausgestaltung des Anteilscheins stellt. Aus den Artikeln 852 und 853 OR geht lediglich hervor, dass eine schriftliche Bestätigung, lautend auf den Namen des Mitglieds, vorliegen muss, wenn Anteilscheine ausgegeben werden. Der Anteilschein ist ja kein Wertpapier, sondern nur eine Beweisurkunde. Jedes Schriftstück, also auch ein Brief, kann die Funktion einer Beweisurkunde haben. Es genügt allerdings nicht, dass der Name des Mitglieds in der Adresse enthalten ist, sondern der Brief muss ausdrücklich erwähnen, dass Herr Müller oder Frau Huber Anteilkapital im Betrag von 3000 Franken oder – andere Variante – 30 Anteilscheine zum Nominalbetrag von 100 Franken gezeichnet und einbezahlt hat. Schreiben die Statuten allerdings eine besondere Gestaltung vor, so sind die Statutenbestimmungen für die Formellerfordernis massgebend.

## WYSS MIRELLA 3000

### Die neuen Ökowaschmaschinen sind da!

**WYSS MIRELLA**

Gebr. Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büron Tel. 045 74 00 74

Frage: Erhöhung der Anzahl zu erwerbender Anteilscheine. Nach einer umfassenden Renovation beziehungsweise Gebäudesanierung zeigt es sich, dass das von den Genossenschaftern geforderte und einbezahlte Genossenschaftskapital die geforderten Eigenmittel von 6 Prozent am investierten Kapital nicht mehr erreicht. Der Vorstand beschliesst, von den Genossenschaftern den Erwerb von zusätzlichen Anteilscheinen zu fordern. Wie muss der Vorstand vorgehen?

Damit der Vorstand die Genossenschafter zum Erwerb zusätzlicher Anteilscheine verpflichten kann, müssen die Statuten eine entsprechende Bestimmung enthalten (OR 832 Ziff. 3, OR 867 Abs. 1), was in der Regel auch der Fall ist.

Artikel 867 Absatz 2 OR schreibt vor, dass die Einzahlung von Genossenschaftsanteilen unter Ansetzung einer angemessenen Frist mit eingeschriebenem Brief eingefordert werden muss.

Was ist unter einer angemessenen Frist zu verstehen? Obwohl die Zeichnung und Einzahlung von Anteilscheinen eine Verpflichtung aus der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft, also aus dem Gesellschaftsvertrag ist, muss im Fall der Wohnbaugenossenschaften zur Beurteilung der angemessenen Frist das Mietrecht beziehungsweise der Mietvertrag in die Betrachtung miteinbezogen werden. Will der Genossenschafter diese zusätzliche finanzielle Belastung nicht auf sich

nehmen, so muss er – ähnlich wie bei einer gerechtfertigten Mietzinserhöhung, die er nicht auf sich nehmen will – die Möglichkeit haben, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen und aus der Genossenschaft auszutreten. Das bedeutet, dass bei der Ansetzung der Einzahlungsfrist die im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermine und Kündigungsfristen, verlängert um eine Bedenkzeit, berücksichtigt werden sollten. Es versteht sich auch von selbst, dass den Genossenschaftern, die den geforderten Betrag nicht sofort aufbringen können, Zahlungserleichterungen oder Zahlungsaufschub angeboten werden sollten.

Barbara Truog

## Neue Berechnung der kostendeckenden Eigentümerlasten bei WEG-Mietzinsplänen

Seit dem 1. Januar 1992 ist die Verzinsung des Eigenkapitals kein Bestandteil mehr für die Ermittlung der kostendeckenden Eigentümerlasten.

den Eigentümerlasten.

Für die Amortisation des Fremdkapitals ist auf 25 Jahre verteilt ein Betrag von 25 Prozent der Anlagekosten (= II. Hypothek) vorgesehen.

Beispiel siehe Tabelle unten

Die Erwerbs- oder Anlagekosten werden mit Fr. 100 000.– eingesetzt. Dieser Betrag erlaubt jederzeit eine Umrechnung auf die jeweilige Kostensituation.

### Kostendeckende Eigentümerlasten

I. Hypothek 65% der Anlagekosten = Fr. 65 000.– zu 8,00%	Fr. 5200.–
II. Hypothek 25% der Anlagekosten = Fr. 25 000.– zu 8,25%	Fr. 2063.–

Amortisation (für Altersentwertung) 25% der Anlagekosten innert 25 Jahren	Fr. 1000.–
--	------------

Unterhalt/Betrieb 0,7% der Anlagekosten	Fr. 700.–
---	-----------

Total kostendeckende Eigentümerlasten ohne Nebenkosten pro Jahr (= 8,9% der Anlagekosten)	Fr. 8963.–
--	------------

Total kostendeckende Eigentümerlasten ohne Nebenkosten pro Monat	Fr. 747.–
---	-----------

## Hinterlüftete Fassaden, Fassadenisolationen: Unsere besondere Spezialität!

- 15 Jahre Erfahrung
- 500 000 m<sup>2</sup> verarbeitet
- Permanente Schulung unserer Spezialisten
- Umfassende Beratung

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hochbau  
Umbau  
Fassadenisolation  
Betonanierung

**Robert Spleiss AG**  
BAUUNTERNEHMUNG  
Mühlebachstrasse 164 8034 Zürich  
Telefon 01 382 00 00 Telefax 01 382 00 07

## GESUCHT

### Selbständige/r Verwalter/-in für mieterfreundliche Siedlung im Kanton Zug

Die 34 Wohnungen sind mit dem WEG erstellt.  
Zeitliche Beanspruchung: etwa 25 Prozent.

Ihre Voraussetzungen: Erfahrung in EDV und Wohnungswirtschaft, Kontaktfreudigkeit, Bauerfahrung von Vorteil, eigene Büroräumlichkeiten.

Antritt: **1. Januar 1993** oder früher.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse usw.) an Chiffre W 391P, Cicero-Verlag AG, Postfach, 8021 Zürich.

Das Zeichen für:

Renovieren  
Sanieren  
Umbauen  
Erneuerung

**MEIER + STEINAUER**  
Meier + Steinauer AG  
Architekten  
Neugasse 61, 8005 Zürich  
Telefon 01/271 57 57  
Telefax 01/271 56 66