

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 53 (1978)  
**Heft:** 9  
  
**Rubrik:** Sie fragen : wir antworten

### **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:** 02.04.2025

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

## Sie fragen – wir antworten

### Eine neue Rubrik

Immer wieder gelangen Anfragen an das Verbandssekretariat SVW oder an die Redaktion, die von allgemeinem Interesse sind. Eine knappgefasste Beantwortung solcher Fragen wird in Zukunft unter obigem Titel zu finden sein. *Red.*

### Was sind die Aufgaben der Schlichtungsstellen?

Gemäss dem Bundesbeschluss vom 30.6.1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen haben die Kantone kantonal, regional oder gemeindeweise Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse einzurichten, in welchen die Mieter- und Vermieterverbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, vertreten sind.

Die Aufgaben der Schlichtungsstellen bestehen darin, die Mieter und Vermieter in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen zu beraten und im Streitfall zu versuchen, eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen. Der Aufgabenkreis ist recht weit gezogen, z.B. können auch Wohnungsabnahmen darunter fallen.

## Fachliteratur

### Die Wohnbaugenossenschaften

Im Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich ist eine 214 Seiten umfassende Dissertation über «Die Wohnbaugenossenschaften» von Frau Dr. Susy B. Moser erschienen.

Ausgehend von den allgemeinen genossenschaftsrechtlichen Bestimmungen werden in der vorliegenden Arbeit die spezifischen rechtlichen Probleme, welche sich bei Wohnbaugenossenschaften stellen, untersucht.

In einem ersten Teil wird zunächst der Begriff der Wohnbaugenossenschaft geklärt und insbesondere ihre Zweckbestimmung einer genaueren Betrachtung unterzogen. Zur Diskussion steht nicht nur die traditionelle Miet-Wohnbaugenossenschaft, sondern auch die bis anhin wenig verbreitete Eigentums-Wohnbaugenossenschaft. Anschliessend wird auf die Gründe für die Errichtung von Wohnbaugenossenschaften, auf deren Entstehungsgeschichte und auch deren aktuelle Situation eingetreten.

Der zweite Teil ist den Vermögensverhältnissen der Wohnbaugenossenschaften, vorab ihren Finanzierungsproblemen und dem zur Verfügung stehenden Finanzierungsinstrumentarium gewidmet.

Im dritten Teil finden sich einlässliche Untersuchungen über die Rechtsstellung der Mitglieder, über die Tragweite des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie die Rechtsnatur und Ausgestaltung der Benutzung genossenschaftlicher Einrichtungen als wichtigstes Vermögensrecht. Ferner werden die Ansprüche am Reinertrag und am Liquidationserlös sowie die Abfindung im Falle des Ausscheidens aus der Genossenschaft, namentlich das Recht auf Rückzahlung der Anteile, geklärt. Ausführlich erörtert wird sodann das Stimmrecht in der Wohnbaugenossenschaft. Auch die mitgliedschaftlichen Pflichten, so die Anteilsübernahmepflicht und weitere finanzielle Leistungspflichten wie auch die Tragweite der Treuepflicht, werden einer genaueren Prüfung unterzogen. Anschliessend folgen Ausführungen über Erwerb, Verlust und Übertragung der Mitgliedschaft, wobei im speziellen auf das Problem der Verknüpfung der Mitgliedschaft mit einem Grundstück sowie auf die Möglichkeit des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und dessen Folgen für das Mietverhältnis hingewiesen wird.

In einem letzten Teil ist auf die Bedeutung des Gemeinwesens einzutreten, auf dessen Unterstützungsleistungen sowie

## Stabilisierte Nachfrage nach Bauleistungen

Eine Gesamtbeurteilung der Lage der schweizerischen Bauwirtschaft ist äusserst schwierig, wird doch das Bild des Baumarktes von einer schillernden Vielzahl von Wirtschaftsgruppen geprägt.

Unumstrittene Tatsache ist, dass das Bauvolumen im Jahre 1977, erstmals seit 1973, nicht mehr weiter abgenommen hat. Es wurden 1,5 Prozent mehr verbaut als im Vorjahr, und für 1978 sind 1,6 Prozent mehr Bauvolumen als 1977 gemeldet worden. Grosse Bedeutung kommt dabei der Aufteilung des gesamten Bauvolumens auf die öffentliche und die private Bautätigkeit zu: 1977 ging die öffentliche Bautätigkeit um 3,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zurück, während die private Bautätigkeit 1977 demgegenüber erfreulicherweise um 5,7 Prozent zugenommen hat, nachdem in den Vorjahren noch massive Rückbildungen zu verzeichnen waren. Für die im Baune-

ben- oder Ausbaugewerbe zusammengefassten Branchen ist es zudem von Bedeutung, dass zur Zunahme hauptsächlich der Wohnungsbau beigetragen hat. Dieser ist innert Jahresfrist um rund 10 Prozent angestiegen, und der Bestand an leerstehenden Wohnungen hat um rund 11000 Einheiten abgenommen. Nicht zu übersehen in diesem Zusammenhang ist der Ersatzbedarf und die Altbausanierung. Wurden schon im Jahre 1974 22 Prozent der gesamten Bauinvestitionen für Unterhaltsarbeiten und Altbausanierung ausgegeben, hat sich dieser Anteil in den letzten Jahren erheblich vergrössert. Nur so ist die bessere Lage des Ausbaugewerbes im Vergleich zum Bauhauptgewerbe zu erklären.

Ausgehend von einer Fortsetzung der angetroffenen Entwicklung kann für 1978 gesagt werden, dass die Bautätigkeit weiter zunimmt, die öffentlichen Bauinvestitionen aber zurückgehen werden. Beim Wohnungsbau deutet sich ein Zuwachs von 13 Prozent an. Im gewerblichindustriellen Bereich wird ein um 10 Prozent höheres Projektvolumen gemeldet; die Realisierung in diesem Ausmass muss jedoch als unsicher betrachtet werden.