

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 54 (1979)
Heft: 7-8

Vereinsnachrichten: Rückblick bei der Sektion Innerschweiz

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>

len Charakter. Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften und ihrer Dachorganisationen ist deshalb von besonderem Wert für eine befriedigende Wohnungsmarktentwicklung, die den besonderen Bedürfnissen aller sozialen Schichten und Regionen unseres Landes gerecht wird. Mit meinem Dank für Ihren Beitrag als einer der Träger der Wohnbaupolitik in der Schweiz verbinde ich die Hoffnung auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und wünsche der Delegiertenversammlung zum 60. Jahrestag Ihres Verbandes viel Erfolg.

Um das Referat schon in dieser Nummer publizieren zu können, mussten wir die sehr interessanten Ausführungen über Baunachfrage, Mieterschutz und Energie ausklammern. Wir werden in der nächsten Ausgabe darauf zurückkommen. Die Zwischentitel wurden durch die Redaktion eingesetzt.

Rückblick bei der Sektion Innerschweiz

Recht zahlreich trafen sich die Delegierten der Sektion Innerschweiz SVW am 11. Mai unter dem Vorsitz von Zentralvorstandsmitglied Franz Muoser zur ordentlichen Jahresversammlung. In seinem aufschlussreichen Rechenschaftsbericht konnte Präsident Muoser zwar weniger von Neubauten der einzelnen Genossenschaften berichten, aber auf umfangreiche Reparatur- und Renovationsprogramme hinweisen.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern setzte ihr millionenschweres Erneuerungsprogramm mit ordentlichen Renovationen von 2,6 Mio Franken und ausserordentlichen Aufwendungen von 4,4 Mio Franken fort. Aber auch die Eisenbahnerbaugenossenschaft Luzern und die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens – letztere feierte im März 1979 in gediegenem Rahmen ihr 50jähriges Bestehen – investierten bedeutende Mittel für den Gebäudeunterhalt. Präsident Muoser gab seiner Genugtuung über den erfreulichen Besuch der Arbeitstagen in Muttenz aus dem Sektionsgebiet Ausdruck und orientierte schliesslich über die Solidaritätsaktion in einem Prozessfall. Sein Bericht wurde mit dem Dank für die umfangreiche Arbeit ge-

nehmigt. In der allgemeinen Aussprache erhielten die Delegierten wertvolle Hinweise über den Einkauf von Heizöl und die Gebühren für TV-Gemeinschaftsanlagen.

Rasche Erledigung fanden die übrigen statutarischen Geschäfte. Der Kassier konnte wiederum von einem erfreulichen Rechnungsabschluss berichten. Als neue Kontrollsektion wurde die Eisenbahnerbaugenossenschaft Erstfeld bestimmt. Da der amtierende Vorstand mitten in den Vorbereitungsarbeiten für die Delegiertenversammlung des Schweizerischen Verbandes vom 16./17. Juni 1979 in Luzern steckte, wurden die Vorstandswahlen um ein Jahr verschoben. Zuhanden dieser Delegiertenversammlung wird für den altershalber amtsmüden Franz Muoser das Vorstandsmitglied der ABL, Hans Schaber, als neues Mitglied des Zentralvorstandes in Vorschlag gebracht.

Franz Muoser wurde aus der Mitte der Versammlung für seinen verdienstvollen jahrelangen Einsatz Dank ausgesprochen. Einem einfachen Imbiss schloss sich ein angeregter Erfahrungs- und Gedankenaustausch an.

-m-

Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

Im Mittelpunkt des Interesses an der Jahresversammlung des BNW stand dieses Jahr das Problem der Instandstellungskosten beim Auszug aus einer Wohnung.

Das Bundesgericht hat ein Urteil über die Instandstellungspauschale gefällt. Seit vielen Jahren besteht im Kanton Baselstadt die allgemein angewandte und somit ortsüblich gewordene Regelung, dass beim Auszug eines Mieters die Kosten für das Weisseln und die Reinigung der Wohnung mit einer Pauschale abzugelten seien. Diese beträgt zurzeit zwischen 10 und 15% einer Jahresmiete. Diese Regelung, die sich im grossen ganzen bewährt hat, ist nun gemäss Bundesgericht nicht mehr zulässig.

Zu diesem Problem referierten drei Herren: Rolf Schenk, Präsident des Mieterverbandes Basel, Dr. iur. Walter Zähler, Präsident des Schweiz. Mieterverbandes, Dr. O. Schmutz, Vorsteher des amtlichen Wohnungsnachweises.

Dr. W. Zähler orientierte über die Abschaffung der Instandstellungskosten. Dabei ist nicht an ausserordentliche Schäden in der Wohnung gedacht. Gemäss Entscheid des Bundesgerichtes können also bis 1982 keine Instandstel-

lungskosten mehr verlangt werden. Schwierig ist die Frage, inwieweit vorausbezahlte Instandstellungskosten zurückverlangt werden können.

Rolf Schenk befasste sich mit dem Begriff «Instandstellungskosten». Darunter wurde bis jetzt nach Ortsgebrauch die Reinigung der Wohnung plus Weisseln verstanden. Nach dem bundesgerichtlichen Entscheid fällt auf alle Fälle das Weisseln weg. Der Mieterverband steht zurzeit in direkter Verhandlung mit dem Hausbesitzerverein, um einen neuen Mietvertrag zu schaffen. Einzelheiten darüber dürften nächstens publik werden.

Dr. O. Schmutz hätte es begrüsst, wenn auch die Wohngenossenschaften, wie dies von Präsident Ernst postuliert worden ist, beigezogen worden wären. Der Amtliche Wohnungsnachweis und die Schlichtungsstelle haben sich seit langem mit dem Problem der Instandstellungskosten befasst. Man hat den Eindruck, dass mit diesem Entscheid des Bundesgerichtes das Kind mit dem Bade ausgeschüttet worden ist, ein Entscheid, der übrigens nur wenige Wohngenossenschaften betrifft. Dr. Schmutz glaubt, dass im Hinblick auf die einstweilen unklare Situation zu früh diskutiert wird.

Eine lebhaftige Diskussion brachte immerhin Klarheit über die Stellungnahme der Wohngenossenschaften.

Zu Beginn der Verhandlungen hatte der Präsident den ausscheidenden Zentralsekretär Karl Zürcher und seinen Nachfolger Dr. Fritz Nigg herzlich begrüsst. Präsident Ernst ergänzte den Jahresbericht mit dem Hinweis, dass das Lärmproblem in verschiedenen Quartieren zur Beunruhigung Anlass gebe.

Der BNW umfasst gegenwärtig 106 Wohngenossenschaften und 9 Einzelmitglieder, mit 10 769 Wohnungen.

Im Jahresbericht wird darauf hingewiesen, dass trotz der allgemeinen Unsicherheit und der Zurückhaltung im Wohnungsbau im vergangenen Jahre wieder Genossenschaftswohnungen erstellt worden sind. Offensichtlich tendieren aber die Wohnbaugenossenschaften zurzeit immer noch weniger auf die Errichtung neuer Wohnungen als vielmehr auf die Erneuerung und Modernisierung der bereits vorhandenen Wohnungen. Dazu dienen unter anderem auch die Erträge aus den verminderten Hypothekarzinsaufwendungen, kommen doch Modernisierungen und Erhöhung des Wohnkomfortes den Mietern zugute, ohne dass diese in der Regel vollumfänglich dafür belastet werden müssen. Damit lässt sich aber auch die Werterhaltung des genossenschaftlichen Eigentums besser bewerkstelligen, als dies in der Epoche der rasch ansteigenden Kosten und einer sehr zurückhaltenden Mietzinspolitik möglich gewesen wäre.

An Stelle des aus Altersgründen zurücktretenden Präsidenten wurde Hans-