

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** Jahresbericht 1985/86 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

### **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>**



## 1. Entwicklung der Wirtschaft

In den Jahren 1985 und 1986 setzte sich in der Schweiz der Konjunkturaufschwung, der um die Jahreswende 1982/83 in Gang gekommen war, fort. Die wichtigsten stabilitätspolitischen Ziele wurden praktisch erreicht: hoher Wachstumsrhythmus, auf breiter Front steigende Beschäftigung, sinkende Arbeitslosigkeit und markante Rückbildung der Teuerung. Im internationalen Vergleich schnitt die Schweiz damit hervorragend ab.

1985 war das Wirtschaftswachstum mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts von 47 Prozent besonders hoch. Entscheidend dafür war die Entwicklung im aussenwirtschaftlichen Bereich. Gestützt durch die weltweit kräftige Investitionsnachfrage und den gesunkenen realen Frankenkurs, entwickelte sich die Ausfuhr immer dynamischer. Zusammen mit den Ausrüstungsinvestitionen stützte sie die konjunkturelle Expansion nachhaltig. Auf dem Arbeitsmarkt kam es so zur Wende. Die Gesamtbeschäftigung verzeichnete 1985 erstmals seit 1981 wieder eine Zunahme. Im Bauhauptgewerbe insgesamt stagnierte die Beschäftigung bei einer gleichzeitigen Arbeitsplatzverlagerung zum Ausbaugewerbe. Die offiziell registrierte Zahl der Arbeitslosen bildete sich deutlich zurück: Von dem im August 1984 erreichten Höchststand von 37400 Personen ging sie bis Ende 1985 auf 28000 zurück. Im Jahresdurchschnitt belief sich die Arbeitslosenquote auf 1,0 Prozent.

Die am Landesindex der Konsumentenpreise gemessene Teuerung ermässigte sich im Laufe von 1985 spürbar, nachdem sie sich in den Wintermonaten 1984/85 insbesondere wegen des fest notierenden Dollars sowie der Kältewelle kräftig beschleunigt hatte. Im Zuge des schwächeren Dollarkurses ab dem 2. Quartal 1985 gab die Teuerung bei den Auslandsgütern nach. Einer grösseren Abnahme der Inflationsrate stand der anhaltend starke Preisauftrieb bei den inländischen Gütern und Diensten entgegen. Im Jahresdurchschnitt ergab sich eine Teuerung von 3,4 Prozent.

1986 schwächte sich das Wirtschaftswachstum nach der boomartigen Entwicklung von 1985 etwas ab. Das Bruttoinlandsprodukt nahm noch um gut 2 Prozent zu. Vor allem in der Industrie und im Fremdenverkehr begann sich das Geschäftsklima abzukühlen. Der durch

den Ölpreissturz und den Dollarkurszerfall bewirkte Rückgang der Inflationsrate auf unter 1 Prozent hat zwar erwartungsgemäss dem Wachstum des privaten Konsums beträchtliche Impulse verliehen. Gleichzeitig begannen aber die der internationalen Konkurrenz ausgesetzten Branchen die Auswirkungen der Frankenaufwertung zu spüren. Zudem hatte sich die Importkapazität der OPEC-Staaten infolge des Ölpreissrückgangs drastisch vermindert.

1986 wurde das Ziel der Vollbeschäftigung erreicht. Auf dem Arbeitsmarkt kam es insbesondere bei qualifiziertem Personal sogar zu Anspannungstendenzen. Trotz abgeschwächtem Wirtschaftswachstum war die Beschäftigungsdynamik noch ungebrochen und nach Branchen breit abgestützt. Mit 0,8 Prozent lag die Arbeitslosigkeit nur geringfügig über dem strukturell bedingten Sockel, der sich daraus ergibt, dass die Qualifikationsstruktur der Stellensuchenden nicht denen der offenen Stellen entspricht.

Die drastische Erdölverbilligung und die markante Frankenaufwertung führten 1986 zu einer insgesamt niedrigen Inflationsrate von 0,8 Prozent. Allerdings darf bei der Beurteilung dieses günstigen Ergebnisses nicht übersehen werden, dass der inländische Preisauftrieb mit 2,9 Prozent noch ungebrochen war.

### *Ausblick 1987/88*

Der Konjunkturaufschwung wird im laufenden und im kommenden Jahr nur wenig an Schubkraft verlieren. Bei den Auftriebskräften hat sich ein markanter Wechsel vollzogen: An die Stelle des Exports, der vor allem 1985 die treibende Kraft war, sind der private Verbrauch und die Investitionen getreten. Wichtig war dabei, dass die Aufwärtsentwicklung auch die Bauwirtschaft erfasst hat. An dieser Grundkonstellation wird sich im Prognosezeitraum nur wenig ändern. Das am Bruttoinlandsprodukt gemessene Wirtschaftswachstum wird nach Meinung der Fachleute 1987 wie im Vorjahr wieder gut 2 Prozent erreichen und dürfte sich 1988 nur leicht auf knapp 2 Prozent verlangsamen. Die Beschäftigung nimmt weiter zu, und die Arbeitslosigkeit bleibt niedrig. Die Teuerung wird mit dem Wegfall der günstigen Effekte sinkender Erdöl- und Rohstoffpreise wieder etwas anziehen.

### *Geld- und Kapitalmarkt*

1985 unterschritt die Schweizerische Nationalbank (SNB) das von ihr anvi-

sierte Geldmengenziel von 3 Prozent mit 2,2 Prozent deutlich. Die gegenüber 1984 deutlich knappere Geldversorgung der Wirtschaft war angesichts der massiven Teuerungsimpulse im 1. Quartal 1985 und der in der ersten Jahreshälfte noch vorherrschenden Frankenschwäche gerechtfertigt. Seit dem 2. Quartal war bei den Zinssätzen ein deutlicher Abwärtstrend zu beobachten. Diese Zinssenkung kam trotz restriktiver Geldpolitik der SNB aufgrund internationaler Portefeuille-Umschichtungen aus dem Dollar zustande. Die Zinsen für Spareinlagen und Hypotheken blieben wie 1984 unverändert.

1986 wurde das von der SNB angestrebte Zielwachstum von 2 Prozent erreicht. Die Reduktion des Geldmengenziels war aufgrund der hartnäckig hohen Inlandteuerung und der guten Konjunkturlage vertretbar. Allerdings fiel die restriktive Wirkung der Geldpolitik im Jahresverlauf unterschiedlich aus. Im 2. Quartal stellte die SNB den Banken für die Ultimobedürfnisse zu wenig zusätzliche Mittel zur Verfügung, was die Zinsen am Geldmarkt ansteigen liess. In der zweiten Jahreshälfte passte sie dann ihre Ultimopolitik der Marktlage an. Daraufhin gingen die Geldmarktsätze wieder zurück. Am Kapitalmarkt fiel das Zinsniveau gemessen an der Durchschnittsrendite für Bundesobligationen im 1. Quartal auf 4,16 Prozent, stieg dann bis Mitte Juni auf 4,48 Prozent und bildete sich anschliessend auf 4,05 Prozent per Ende Dezember zurück. Für Spareinlagen und Hypotheken blieben die Zinssätze bei den meisten Banken unverändert. Die Lebensversicherungen senkten im Sommer 1986 den Hypothekarzinsatz um  $\frac{1}{4}$  Prozent. Auf 1. Januar 1987, teilweise auf 1. April 1987, setzten die Banken die Sätze für Spareinlagen und Hypotheken um  $\frac{1}{4}$  Prozentpunkte herab.

### *Bauwirtschaft*

Die Bauinvestitionen folgten nach der schweren Rezession Mitte der siebziger Jahre wieder einem stabilen Aufwärtstrend. Das durchschnittliche Wachstum lag im Zeitraum 1977 bis 1984 bei knapp 4 Prozent. 1985 schwenkte dann die Bautätigkeit, begleitet vom witterungsbedingten jähen Einbruch im 1. Quartal, auf einen merklich flacheren Expansionspfad ein. Der im Jahresdurchschnitt 1985 erreichte reale Zuwachs der Bauinvestitionen lag aber trotzdem noch bei rund 3 Prozent. Dabei akzentuierte sich die heterogene Entwicklung in den

einzelnen Bausparten. Die öffentliche Bautätigkeit stagnierte, der Wohnungsbau nahm ab, während der gewerblich-industrielle Bau kräftiger denn je expandierte. 1986 entwickelte sich die Baukonjunktur wieder etwas günstiger. Die reale Zunahme der Bauinvestitionen dürfte rund 3,5 Prozent erreicht haben. Dabei lag das Wachstum des gewerblich-industriellen Baus nicht mehr so ausgeprägt über dem Durchschnitt wie 1984, da sich vor allem im Wohnungsbau die Nachfrage wieder belebte und sich auch bei der öffentlichen Hand eine Tendenz zu stärker zunehmenden Bauaufwendungen abzeichnete.

Für 1987 lauten die Prognosen für ein Anhalten der Aufwärtsentwicklung in der Bauwirtschaft günstig. Im Mehrfamilienhausbau sorgt der anhaltende Trend zu Renovationen und Umbauten für eine gewisse Kompensation, insbesondere zugunsten des Baunebengewebes. Der bisher so lebhafteste Gewerbebau dürfte im Zuge der Abschwächung der Industriekonjunktur etwas verlangsamt expandieren. Im öffentlichen Bereich werden sich die gegenwärtig zu beobachtenden Belebungsstadien fortsetzen. Die Vorhaben der öffentlichen Arbeitgeber werden vor allem dem Tiefbau neue Impulse verleihen.

## 2. Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

Wie schon in den Vorjahren bewegte sich die Zahl der pro Jahr neu erstellten Wohnungen um 40000. Da die Wohnbevölkerung in der gleichen Zeit nur um jährlich etwa 30000 zunahm, ertönten da und dort Mahnrufe, es würden Wohnungen über den tatsächlichen Bedarf hinaus produziert. Dem widersprach aber die Tatsache, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 1984 bis 1986 leicht abnahm. Mit anderen Worten, fast alle zusätzlichen Wohnungen fanden, wenngleich da und dort erst nach einiger Zeit, durchaus ihre Abnehmer. In den meisten Städten und Agglomerationen bestand unverändert ein deutlicher Mangel an erschwinglichen Wohnungen mit zeitgemäßem Standard. Bezeichnenderweise konnten die neuerstellten Wohnungen der Baugenossenschaften meist leichter vermietet werden, als man erwartet hatte.

Zur Abschätzung des Wohnungsbedarfes besagt eben die reine Einwohnerzahl wenig. Massgeblich ist vielmehr die Zahl der Haushalte. Diese wiederum hängt ab von der Anzahl Menschen, die gemeinsam einen Haushalt bilden. Teilerhebungen ergaben, dass diese Zahl im Mittel weiterhin sank. Da auf einen Haushalt immer weniger Personen entfielen, brauchte es ständig mehr Wohnungen, um gleich viele Personen unterzubringen. Nicht mehr als 2,3 (statisti-

sche) Personen teilten sich im Kanton Zürich im Durchschnitt in eine Wohnung, in den Städten waren es noch weniger. Minder bekannt als diese doch langsam geläufige Tatsache ist die Veränderung des Altersaufbaus. Allein im Jahre 1985 nahm in der Schweiz die Zahl der über zwanzigjährigen Einwohner um 55400 zu. Sie sind es, die Wohnungen nachfragen. Dass der Bevölkerungssaldo gleichwohl wegen des Rückganges der 1- bis 19jährigen Einwohner um 24400, wie eingangs erwähnt, nur etwa 30000 betrug, blieb demgegenüber – vorläufig – ohne Belang.

Sehr wichtig für den Wohnungsmarkt sind schliesslich jene Personen, die von einer Gemeinde in eine andere ziehen. Ihre Zahl nahm eher noch zu, 1985 wurden fast 380000 solcher «Binnenwanderer» verzeichnet. Der Zeitraum, innerhalb dessen die Gesamtbevölkerung der Schweiz einmal umzieht, wird von den Statistikern mittlerweile noch mit 17 Jahren beziffert. In den Ballungszentren ist diese «Umschlagszeit» sogar wesentlich kürzer. Selbstverständlich ist dabei zu berücksichtigen, dass viele Menschen in einem solchen Zeitraum mehrmals, andere dagegen nie umziehen. Auch stehen den Zuwanderungsgebieten – das sind Ringe in mittlerweile recht weiter Entfernung vom Zentrum der Agglomerationen – Abwanderungsgebiete gegenüber. Von der Abwanderung besonders betroffen waren einerseits die Kernstädte mit einem Teil ihrer Vorortsgemeinden, andererseits die Regionen mit einem Rückgang der Arbeitsplätze, ausgelöst meistens durch die Industrie. Massgebend für den Bau der einen oder anderen neuen Wohnsiedlung bleiben freilich weniger die allgemeinen Tendenzen als vielmehr konkrete Anlage- und Ertragsprognosen. Diese schienen zunehmend unerfüllbar. Sowohl seitens der institutionellen Anleger als auch der privaten Hauseigentümer wurde geklagt, die Preise vieler Liegenschaften seien derart in die Höhe gedrückt worden, dass ein vernünftiges Wirtschaften nicht mehr möglich sei.

Wer Wohnungen bauen wollte, bekam die Teuerung beim Landkauf hart zu spüren, jedoch nicht unbedingt bei den Baukosten. Diese nahmen innert 2 Jahren, gemessen am Zürcher Wohnbaukostenindex (Basis 1977), um 7,4 Punkte oder 5,7 Prozent zu. Damit waren sie nach einem gewissen Rückgang wieder erheblich stärker gestiegen als die Preise der Konsumgüter. Von 1977 bis 1986 betrachtete, fiel die Teuerung bei den Wohnbaukosten und den Konsumentenpreisen fast gleich hoch aus, betrug sie doch bei beiden Fällen etwa 37 Prozent. Freilich gibt der Zürcher Index der Wohnbaukosten kein landesweit repräsentatives Bild. Namentlich die Baugenossenschaften in der Westschweiz hatten sich über eine wesentlich schärfere

Bauteuerung zu beklagen, und die Kubikmeterpreise ihrer Neubauten lagen teilweise weit über dem im schweizerischen Mittelland gewohnten Niveau.

Weitgehend ausserhalb des statistischen Scheinwerferlichts blieben leider die Bodenpreise. Sicher ist, dass sie rapide anstiegen. Aus Teilerhebungen geht hervor, dass in einzelnen Zürcher Vorortsgemeinden sich die Baulandpreise innerhalb von nur sechs Jahren verdoppelten. Die steile Zunahme der Landkosten erfasste immer mehr auch die kleinen, abgelegenen Gemeinden. Aus dem Emporlodern der Landespreise in den städtischen Agglomerationen wurde so ein Flächenbrand, dessen Ende nicht abzusehen ist. Ein Blick auf die mit Fondsdarlehen des SVV unterstützten Neubauvorhaben zeigt, dass es den Baugenossenschaften kaum noch möglich war, Bauland freihändig zu erwerben. Wer nicht eigene Landreserven einbringen konnte, war in der Regel auf den guten Willen von Gemeinwesen sowie öffentlichen oder privaten Baurechtgebern angewiesen. Dass die Baufreiheit wegen der übersetzten Bodenpreise zu einem Privileg der Reichen und Mächtigen zu werden droht, mussten auch die Interessenten für ein Eigenheim erfahren. Trotz des zunehmenden Wohlstandes und der Förderung durch die öffentliche Hand sowie die Banken stagnierte die Zahl der neuerstellten Einfamilienhäuser. Man erhielt den Eindruck, die vermehrten eigenen Mittel wie auch die finanziellen Erleichterungen von Seiten Dritter würden augenblicklich durch gestiegene Landpreise verschlungen.

An der Zimmerzahl der neu erstellten Wohnungen und Einfamilienhäuser änderte sich insgesamt wenig. Rund ein Drittel waren Vierzimmerwohnungen, je knapp ein Viertel Dreizimmerwohnungen und Fünzimmerwohnungen oder -häuser. Bemerkenswert ist auch, dass der Anteil der Einzimmerwohnungen nach einem zeitweisen Rückgang sich bei nunmehr 4 bis 5 Prozent der Neubauwohnungen zu stabilisieren scheint.

Ein zunehmender Teil der Bautätigkeit entfiel auf Renovationen und Unterhaltsarbeiten. Um die Substanz der bestehenden Siedlungen zu sichern und die Wettbewerbsfähigkeit älterer Überbauten zu erhalten, wird es gleichwohl in Zukunft noch vermehrter Anstrengungen bedürfen. Dies ergaben sowohl eine Studie aus dem ETH-Forschungsprojekt MANTO als auch eine statistische Auswertung von Genossenschaftsrechnungen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ging in den meisten Kantonen leicht zurück. Sie betrug am 1. Juni 1986 in der ganzen Schweiz rund 21000. Das entsprach etwa der Hälfte der in einem Jahr neu erstellten Wohnungen oder 0,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Die somit seit mehreren Jahren bei ei-



nem Wert von 0,7 stagnierende Leerwohnungsziffer signalisiert alles in allem einen erheblichen Wohnungsmangel. Dieser Befund muss aber differenziert werden. In den Gebieten längs der Landesgrenze gab es – mit der Ausnahme von Genf – meistens mehr leere Wohnungen, ebenso in den Landgemeinden mit 2000 bis 10000 Einwohnern. Nach vielen Einzelinformationen zu schliessen, waren es entweder sehr komfortable und dementsprechend teure oder aber allzu einfache billige Wohnungen, deren Vermietung besonders schwerfiel. In einigen Baugenossenschaften begann man sich ernsthaft Sorgen zu machen wegen älterer, wenig komfortabler und kleiner Wohnungen.

Während die Preise vieler Konsumgüter weitgehend stabil blieben, stiegen die Wohnungsmieten weiter an. Die Zunahme innert Jahresfrist betrug jedesmal etwa 3,5 Prozent. Massgeblich dafür waren namentlich die auf die Mieter überwälzten Renovationskosten älterer Wohnungen sowie die wesentlich höheren Mieten der jeweils neuesten Wohnungen. Im Mittel wurden soeben erstellte Wohnungen 1986 um 11 Prozent und 1985 um 7 Prozent teurer angeboten als im Jahr zuvor.

### **Wohnbauförderung**

Innert kurzer Zeit verabschiedeten die eidgenössischen Räte neue, bis 1990 laufende Rahmenkredite für die Wohnbau- und Eigentumsförderung. Im Vollzug des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) kam es zu einigen Anpassungen durch das Bundesamt. Nicht immer nahmen die Behörden die fälligen Anpassungen von sich aus vor. So bedurfte es einer Intervention des Verbandes, damit das zuständige Departement die Einkommens- und Vermögensgrenzen für Bewohner subventionierter Wohnungen der Teuerung entsprechend an hob. Einige Zeit beanspruchte auch die Teilrevision der WEG-Verordnung, die deshalb erst auf den 1. Januar 1987 in Kraft treten konnte. Der SVW hatte sich in der Vernehmlassung für einige wichtige soziale Anliegen eingesetzt, die seiner Ansicht nach zu wenig berücksichtigt worden waren. In einem entscheidenden Punkt hatte er Erfolg, indem nämlich auch an Familien und Alleinstehende mit nur einem Kind sowie an alleinstehende Personen (in einer Kleinwohnung) weiterhin die Zusatzverbilligung I ausgerichtet wird. Die Zusatzverbilligung I setzt voraus, dass bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschritten werden. Dagegen war es nicht möglich zu erreichen, dass auch Alterswohnungen von mehr als 2½ Zimmern gefördert werden können. Diese Beschränkung des den betagten Menschen zugestande-

nen Wohnungsanspruchs ist auch in den kantonalen Erlassen üblich. Sie wirkt aber trotzdem angesichts des heutigen Wohnverhaltens kleinlich.

Von grosser Bedeutung für die meisten Baugenossenschaften war ein Vorstoss des Verbandes, mit dem eine Erhöhung der sogenannten Quote bezweckt wurde. Mit ihr werden bei subventionierten Wohnungen die Kosten von Unterhalt, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung usw. abgegolten. An sich ist die Quote an den Index der Wohnbaukosten gebunden. Dank der von ihm geführten Statistik der Genossenschaftsrechnungen konnte der Verband aber den zuständigen Behörden nachweisen, dass die Liegenschaftskosten wesentlich stärker angestiegen waren als die Bauteuerung. Die Bundesbehörden setzten daher die Quote herauf, was den Genossenschaften erlaubte, ihre Mieten den gestiegenen Kosten anzupassen.

Um den Bau preisgünstiger Wohnungen zu fördern, haben weitblickende Behörden schon vor Jahrzehnten Grundstücke an gemeinnützige Bauträger abgegeben. Teilweise geschah dies mit Baurechtsverträgen. Nicht immer sind diese Verträge so abgefasst worden, dass im nachhinein alle Streitfragen ausgeschlossen blieben. Vielmehr gibt es bezüglich des massgeblichen Bodenwertes oft sehr vage und, wie die Baugenossenschaften meinen, missverständliche Klauseln.

Sie führen dazu, dass einzelne Gemeinwesen sich berechtigt wännen, nach wenigen Jahrzehnten ihre Forderungen für den Baurechtszins zu vervielfachen. Der daraus resultierende Entzug von Barmitteln würde aber den längerfristigen Bestand einer Baugenossenschaft in Frage stellen. Der Verband und seine Sektionen wurden mehrfach von solcherart gefährdeten Mitgliedern zu Hilfe gerufen.

In einem Urteil bestätigte und präziserte das Bundesgericht den Grundsatz, dass eine Steuerbehörde unter Umständen einer Baugenossenschaft die Differenz zwischen den von ihr vereinnahmten und den quartierüblichen Mietzinsen als Gewinn aufrechnen darf. Die praktischen Auswirkungen auf die Besteuerung der Genossenschaften und ihrer Mitglieder sind noch nicht abzuschätzen. Würden die Steuerbehörden die in Lausanne umschriebenen Grundsätze nunmehr in engerziger Weise anwenden, so hätten vor allem ältere Baugenossenschaften darunter zu leiden. Es ist klar, dass damit auch der Verband zum Kampf herausgefordert wäre. Der Fiskus darf auf der Jagd nach ein paar Steuerbatzen doch nicht ausgerechnet die genossenschaftliche Selbsthilfe ins Visier nehmen.

In den Kantonen Graubünden und Neuenburg wurden neue Gesetze zur Förderung des Wohnungsbaues erlas-

sen. Das Gesetz in Graubünden lehnt sich an das WEG des Bundes an. Es sieht zusätzlich vor, dass der Kanton unter bestimmten Umständen darauf verzichtet, auf den von ihm gewährten Vorstössen zur Verbilligung der Anfangsmietzinse einen Zins zu erheben. Im Kanton Neuenburg handelt es sich um ein Rahmengesetz. Es umfasst die Übernahme von Kapitalkosten, Bürgschaften für Darlehen sowie für Vorstüsse zur Verbilligung der Anfangsmieten und ferner die Abtretung von Bauland. Im Kanton Luzern bewilligte der Grosse Rat einen Sonderkredit für die Wohnbau- und Eigentumsförderung. Auch der Zürcher Kantonsrat sprach einen weiteren Kredit für die Förderung des Wohnungsbaues. Zahlreiche Gemeinden trafen in der einen oder anderen Weise Massnahmen zugunsten des Wohnungsbaues. Vereinzelt folgten indessen die Stimmberechtigten ihren Exekutiven nicht und lehnten solche Massnahmen ab. Dabei konnte man sich nicht immer des Eindruckes erwehren, Argumente des Landtschaftsschutzes seien missbraucht worden, um egoistische Interessen zu tarnen.

### **Mietrecht**

Die eidgenössischen Räte hatten sich mit einer Volksinitiative für Mieterschutz zu befassen. Sie wurde ihnen vom Bundesrat gleichzeitig mit seinen Vorschlägen zur Revision des Miet- und Pachtrechtes im Obligationenrecht sowie zu einem Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietrecht unterbreitet. Das Parlament trat aber vorerst nur auf die Volksinitiative ein. Es verabschiedete einen Gegenentwurf, der im Gegensatz zur Initiative von der gerichtlichen Aufhebung ungerechtfertigter Kündigungen absah. Im übrigen kam er doch den Initianten ein Stück weit entgegen. Sie zogen in der Folge ihre Initiative zurück. Der Gegenvorschlag für einen Verfassungsartikel 34septies wurde im Dezember 1986 mit 922000 gegen 510000 Stimmen gutgeheissen. Damit war der Weg frei zur Revision des Mietrechtes auf der Ebene der Gesetze.

### **Genossenschaftsbewegung**

Auf Einladung der Coop Schweiz tagte im Oktober 1986 in Basel der Internationale Genossenschaftsbund IGB. SVW-Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg orientierte die Mitglieder des IGB-Wohnungsausschusses in einem Referat über die schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften. Eine Rundfahrt zu Wohnsiedlungen in der Stadt Basel gab den Ausschussmitgliedern Einblick in die Praxis. Zum Jahresende überraschte der SVW seine Mitglieder mit einem Kalender der DESWOS, Deutsche Ent-



# Jahresrechnungen

	1986		1985	
	<i>Aufwand</i>	<i>Ertrag</i>	<i>Aufwand</i>	<i>Ertrag</i>
<b>A. Betriebsrechnung Verband</b>				
Mitgliederbeiträge		241 467.75		236 420.75
Aktivzinsen		75 978.35		84 949.70
Schriftenverkauf		4 996.70		815.35
Verwaltung Fonds de Roulement		150 000.—		125 000.—
Passivzinsen	55 500.—		61 500.—	
Sekretariatskosten (mit Fondsverwaltung)	271 809.25		240 994.96	
Einlage Personalfürsorgestiftung	51 800.—		70 000.—	
Allgemeine Unkosten	47 797.60		65 168.30	
Beitrag Sekretariat Romande	12 000.—		12 000.—	
Zuweisung an Schulungsfonds	5 000.—		5 000.—	
Abschreibung an Mobilien	13 122.40		1 792.20	
Vorschlag «das wohnen»		4 659.35		18 714.50
Vorschlag an Bilanz	20 072.90		9 444.84	
	477 102.15	477 102.15	465 900.30	465 900.30
<b>B. Betriebsrechnung «das wohnen»</b>				
Abonnemente		228 886.25		217 963.50
Inserate		208 264.60		220 148.—
Kosten Zeitschrift	257 567.30		275 609.55	
Kosten Verwaltung	174 924.20		143 787.45	
Vorschlag an Betriebs-Rg. Verband	4 659.35		18 714.50	
	437 150.85	437 150.85	438 111.50	438 111.50
<b>C. Betriebsrechnung Schulungsfonds</b>				
Aktivzinsen		678.95		641.30
Zuweisung Verband		5 000.—		5 000.—
Aufwendungen	5 006.—		5 350.95	
Vorschlag an Bilanz	672.95		290.35	
	5 678.95	5 678.95	5 641.30	5 641.30
<b>D. Betriebsrechnung Solidaritätsfonds (ohne freiwillige Beiträge)</b>				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		112 342.30		91 760.—
aus Bankguthaben		81 425.40		91 149.20
		193 767.70		182 909.20
Steuern	24 533.30		24 949.35	
Vorschlag an Bilanz	169 234.40		157 959.85	
	193 767.70	193 767.70	182 909.20	182 909.20
<b>E. Betriebsrechnung Fonds de Roulement</b>				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		1 227 282.65		1 038 144.—
aus Bankguthaben		117 686.25		213 505.95
		1 344 968.90		1 251 649.95
Passivzinsen an Bund	355 375.60		325 230.70	
Entschädigungen, Unkosten, Spesen	31 871.90		25 016.90	
Kostenanteil an SVW für Fondsverwaltung und Gesuchsbearbeitung	150 000.—		125 000.—	
Steuern	100 163.30		44 107.—	
Zuweisung an Reserve	707 558.10		732 295.35	
	1 344 968.90	1 344 968.90	1 251 649.95	1 251 649.95

wicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., die in Ländern der Dritten Welt genossenschaftlichen Wohnungsbau in Gang bringt.

Bei der Genossenschaftlichen Zentralbank AG trat Dr. E. Leemann, Sprecher der Hauptdirektion, in den Ruhestand.

### 3. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW

#### Die Sektionen des SVW

Mit Ausnahme der beiden Sektionen in der Welsch- und der Nordwestschweiz wurden weiterhin die SVW-Sektionen rein ehrenamtlich geführt. Die von den Vorstandsmitgliedern dabei erbrachte Leistung kann kaum genügend gewürdigt werden. Nicht nur sind die Sektionen die wichtigste Nahtstelle zwischen dem Verband und den einzelnen Mitgliedgenossenschaften. Sondern sie sind auch die massgebliche Kontaktstelle der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften zu den kantonalen und kommunalen Behörden sowie zur Öffentlichkeit. Die meisten Mitglieder der Sektionsvorstände sind weiter an der Leitung einer Genossenschaft beteiligt. Das sichert die Verbindung zur Mitgliedschaft und deren praktischen Problemen, bringt aber den Betreffenden eine doppelte Arbeitslast. Das Zentralsekretariat bemühte sich nach Kräften, die Sektionsvorstände bei ihrer Tätigkeit zu unterstützen.

In der Sektion Aargau trat Hansjörg Plüss, Wettingen, als Präsident zurück. Als sein Nachfolger wurde Willi Fischer, Windisch, gewählt. Die Sektion widmete einen Kursabend dem Thema «Sanfte Renovation oder Gesamtanierung» und klärte mit einer Umfrage die Weiterbildungsbedürfnisse ihrer Mitglieder ab. Die Sektion Bern führte eine ihrer Generalversammlungen in Obergösgen durch und verband sie mit einer Besichtigung des Atomkraftwerkes. Der Vorstand nahm Stellung zu einigen aktuellen wohnungs- und siedlungspolitischen Fragen. Die Bündner Sektion setzte sich für die Annahme des kantonalen Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet ein. Sie hatte die Federführung des befürwortenden Komitees übernommen und durfte sich dann über einen guten Erfolg in der kantonalen Volksabstimmung freuen. An einer De-

## Bilanz

per 31. Dezember 1986

	Aktiven	Passiven
Kassa	542.40	
Postcheck	399 636.95	
Banken	6 789 780.25	
Mobilien	52 600.—	
Wertschriften	110 000.—	
Debitoren	168 647.70	
Transitorische Aktiven	5 779.—	
Darlehen Solidaritätsfonds	3 920 500.—	
Darlehen Fonds de Roulement	28 499 050.—	
Darlehen für Renovationen	2 105 500.—	
Darlehen für 3 Genossenschaften	1 950 000.—	
Kreditoren		87 325.70
Transitorische Passiven		79 963.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		29 658 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen		2 105 500.—
Bundesdarlehen für 3 Genossenschaften		1 950 000.—
Delkreder Solidaritätsfonds		201 000.—
<hr/>		
<i>Reserve Fonds de Roulement</i>		
Bestand Vorjahr	3 125 179.60	
Zuweisung 1986	<u>707 558.10</u>	3 832 737.70
<hr/>		
<i>Kapital Schulungsfonds</i>		
Bestand Vorjahr	20 142.35	
+ Vorschlag 1986	<u>672.95</u>	20 815.30
<hr/>		
<i>Kapital Solidaritätsfonds</i>		
Bestand Vorjahr	5 066 789.70	
Freiwillige Beiträge	332 481.50	
	<u>5 399 271.20</u>	
+ Vorschlag 1986	<u>169 234.40</u>	5 568 505.60
<hr/>		
<i>Kapital SVW</i>		
Bestand Vorjahr	478 115.15	
+ Vorschlag 1986	<u>20 072.90</u>	498 188.05
	<hr/>	
	44 002 036.30	44 002 036.30

legiertenversammlung der Sektion Luzern stellte sich die WOGENO Luzern vor, was Anlass gab zu einer interessanten Diskussion mit den anderen Versammlungsteilnehmern.

Der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW durchlebte zwei bewegte Jahre. Dies wurde schon rein äusserlich erkennbar, musste doch seine Geschäftsstelle gleich zweimal umziehen, bis sie im Neubau des Wohngenossenschafts-Verbandes Nordwest am Rheinufer ihr bleibendes Domizil fand. Der gesamte Betrieb der Geschäfts- und der Treuhandstelle wurde neu organisiert, und auch das Rechnungswesen bedurfte einer Erneuerung. Dank der mit Mut und Weitblick vorgenommenen personellen sowie administrativen Erweiterung stand den Genossenschaften im Raume Basel bald einmal eine landesweit einzigartige Dienstleistungsstelle zur Verfügung. Sie übernahm Mandate für Beratungen, Rechnungsführung und Revisionen von Wohngenossenschaften. Der Vorstand

setzte sich mit Nachdruck ein, um die Tätigkeit der Wohngenossenschaften zu erleichtern. Er wurde beigezogen bei der Abgabe von Baurechtsgrundstücken durch den Kanton und einzelne Landgemeinden, er setzte sich bei der baselstädtischen Finanzdirektion für eine massvolle Anpassung von Baurechtszinsen ein und hatte auch bei Vernehmlassungen die Anliegen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zu vertreten. Neben den bereits erwähnten Kursen war die Sektion mit einer weiteren Dienstleistung den Mitgliedgenossenschaften direkt behilflich. Sie schloss mit einer Basler Versicherungsgesellschaft einen Kollektivvertrag für die Haushaftpflichtversicherung ab, bei dem beträchtliche Rabatte resultierten. Einzelne Vorstandsmitglieder wirkten als treibende Kraft bei der Gründung neuer Wohngenossenschaften mit, von denen mehrere schon nach kurzer Zeit Bauvorhaben in Angriff nehmen konnten.

Wie beim BNW ermöglichte auch bei der Sektion Romande die Schaffung ei-

# Bilanz

per 31. Dezember 1985

	Aktiven	Passiven
Kassa	2 718.10	
Postcheck	277 279.80	
Banken	5 703 599.85	
Mobilien	1.—	
Wertschriften	110 000.—	
Debitoren	506 322.65	
Transitorische Aktiven	3 000.—	
Darlehen Solidaritätsfonds	2 393 000.—	
Darlehen Fonds de Roulement	27 716 150.—	
Darlehen für Renovationen	2 312 650.—	
Darlehen für 3 Genossenschaften	1 950 000.—	
Kreditoren		24 756.65
Transitorische Passiven		138 087.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		27 658 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen		2 312 650.—
Bundesdarlehen für 3 Genossenschaften		1 950 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		189 000.—
Delkredere SVW		12 000.—
<i>Reserve Fonds de Roulement</i>		
Bestand Vorjahr	2 392 884.25	
Zuweisung 1985	732 295.35	3 125 179.60
<i>Kapital Schulungsfonds</i>		
Bestand Vorjahr	19 852.—	
+ Vorschlag 1985	290.35	20 142.35
<i>Kapital Solidaritätsfonds</i>		
Bestand Vorjahr	4 588 430.50	
Freiwillige Beiträge	320 399.35	
	4 908 829.85	
+ Vorschlag 1985	157 959.85	5 066 789.70
<i>Kapital SVW</i>		
Bestand Vorjahr	468 670.31	
+ Vorschlag 1985	9 444.84	478 115.15
	40 974 721.40	40 974 721.40

der gewohnten aktiven Kurstätigkeit wurde namentlich auch der Kontakt mit den thurgauischen Baugenossenschaften gepflegt. – Die genossenschaftliche Neubautätigkeit im Gebiet der Sektion Winterthur ging weiter. Der Erfahrungsaustausch und die Zusammenarbeit unter den aktiven Bauträgern bildeten denn auch den Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Sektion.

Die Sektion Zürich hatte einmal mehr wichtige Aufgaben zu erfüllen als Bindeglied zwischen ihren 146 Mitgliedergenossenschaften und den Behörden von Kanton sowie Stadt Zürich. Zur Revision des kantonalen Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus gab sie eine ausführliche Vernehmlassung ab. Mit der Stadt Zürich arbeitete die Sektion namentlich hinsichtlich der Weitergabe und Erneuerung städtischer Liegenschaften zusammen. Eine Vorstände-konferenz befasste sich mit dem 1985 erlassenen neuen städtischen Zweckerhaltungsreglement. Während mehrere Gemeinden Bauland an Genossenschaften abgaben, scheiterte dies in einem Falle am Nein der Stimmberechtigten. In der Stadt wurde eine entsprechende Vorlage dagegen in der Volksabstimmung angenommen. Dies erforderte jedoch im Vorfeld einen erheblichen Einsatz der betreffenden Baugenossenschaft sowie der Sektion. Die traditionellen Herbstkurse erfreuten sich fast durchwegs einer ausgezeichneten Beteiligung. Zur eigenen Weiterbildung führte der Sektionsvorstand eine Exkursion nach Berlin durch.

## Mitgliederbestand

Die meisten Sektionen verzeichnen eine leichte Zunahme der Mitglieder-schaft. Ende 1986 gehörten 595 Bau- und Wohngenossenschaften sowie weitere gemeinnützige Wohnbauträger dem SVW an. Sie verfügten zusammen über 96 507 Wohnungen, das heisst 1577 Wohnungen mehr als Ende 1984. Die im Verband zusammengeschlossenen Bauträger besaßen 1986 schätzungsweise 71 Prozent aller Wohnungen, die sich im Besitz von Bau- und Immobiliengenossenschaften befanden. Noch um einiges höher war ihr Anteil an jenen Wohnungen, die von Mietern bewohnt werden, welche Mitglied der betreffenden Genossenschaft sind. Verbandsaustritte weiterhin bestehender Baugenossenschaften kamen kaum vor. Dagegen gab es als Folge von Fusionen und Auflösungen von Genossenschaften gewisse Einbussen, die aber durch die Neueintritte und die fortgesetzte Bautätigkeit mehr als wettgemacht wurden.

Insgesamt, mit Einbezug der den gemeinnützigen Bauträgern nahestehenden institutionellen Anleger, verzeichnete der SVW Ende 1986 einen auf

ner teilzeitlich besetzten Geschäftsstelle einen verstärkten Kontakt mit den Mitgliedergenossenschaften. Hier waren auch die Bestrebungen zur Werbung neuer Mitglieder von besonderem Erfolg gekrönt. So wurde eine Veranstaltung für die Eisenbahner-Baugenossenschaften durchgeführt, an der sogar Jean Clivaz, Präsident des Schweiz. Eisenbahnverbandes, teilnahm. In der Folge setzte die Sektion eine besondere Studiengruppe ein, die sich mit den Baugenossenschaften des Bundespersonals befasste. Diese stellte unter anderem fest, dass in den übrigen Baugenossenschaften eine grössere Anzahl Bundesbediensteter wohnen als in jenen des Bundespersonals zusammen genommen. Eine weitere Zusammenkunft von Baugenossenschaften sowie eine Pressekonferenz wurden auf regionaler Ebene durchgeführt, dies im Bezirke Nyon, wo Wohnbautätigkeit und Wohnungsmangel gleich stark ausgeprägt sind. Die Sektion setzte ferner eine Kommission ein zum Problem der Baukosten, die im Welschland weit in

die Höhe geschossen waren, so dass die Kubikmeterpreise zum Teil 100 Franken über jenen in der Deutschschweiz lagen. Mit Erfolg bemühte sich der Sektionsvorstand, die Präsenz der Sektion Romande bei den kantonalen und kommunalen Behörden ihres Landesteils zu verstärken.

In der Sektion Schaffhausen stand die Erhaltung der Bausubstanz genossenschaftlicher Liegenschaften im Vordergrund, was angesichts der ungünstigen Vermietungssituation eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Baugenossenschaften, Sektionsvorstand und Zentralsekretariat erforderlich machte. Ferner gab die Sektion eine Vernehmlassung ab zum Revisionsentwurf für das kantonale Baugesetz. – Am meisten beschäftigte den Vorstand der Vereinigung ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften die Anpassung der Baurechtszinsen durch die Stadt St.Gallen. Sie liess dazu unter anderem eine Expertise erstellen und wandte sich mit einer weiteren Eingabe an den Stadtrat. Neben



101 845 Wohnungen angewachsenen Bestand.

### Technische Kommission

Die Technische Kommission tagte insgesamt viermal. Sie nahm Stellung zu verschiedenen Fragen, welche ihr vom Verband unterbreitet wurden. Zudem stellten sich einzelne ihrer Mitglieder für die Beratung von Baugenossenschaften sowie Vorträge zur Verfügung, was jedesmal sehr geschätzt wurde.

### Bildungstätigkeit

Ein Kurs für Hauswarte des SVW wurde 1985 in Winterthur sowie in Muttenz durchgeführt. Insgesamt beteiligten sich rund 200 haupt- und nebenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an diesen Veranstaltungen. Das Kursprogramm war in Zusammenarbeit mit der Stiftung «Wohnen und Öffentlichkeit» in Dübendorf entstanden, was es erlaubte, jedem Teilnehmer eine ausführliche Dokumentation abzugeben. Ebenfalls eine gute Beteiligung von insgesamt 133 Personen wiesen Anfang 1986 die Kurse «Haustechnik heute» auf. Sie fanden in Zürich und Muttenz statt und basierten im wesentlichen auf dem Impulsprogramm des Bundesamtes für Konjunkturfragen.

Die Bildungskommission ermunterte die Sektionen mit Erfolg, eigene Kurse durchzuführen; wo nötig, stand sie ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Zu erwähnen sind insbesondere der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (Kurse über individuelle Heizkostenabrechnung und Energiesparen, Betreuung Betagter, Grundwissen für Vorstandsmitglieder), die Sektion Zürich (eigener Regiebetrieb, Mietzinsgestaltung und Finanzierung, Rechnungswesen, biologisches Bauen und Umweltschutz) und die Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften (Flachdachsanie rung, Steuerfragen im Kanton Thurgau, wärmetechnische Sanierung von Altbauten, Energiefragen). Erstmals führte auch die Sektion Innerschweiz zwei Kurse durch (Grundwissen für Vorstandsmitglieder sowie Renovationen), die auf ein beachtliches Interesse stiessen. Weitere Sektionen benützten die Gelegenheit, ihre Generalversammlungen mit Referaten von Fachleuten zu ergänzen.

An mehrere Sektionen richtete der SVW Zuschüsse aus dem Bildungsfonds aus. Auch das Bundesamt für Wohnungswesen beteiligte sich in verdankenswerter Weise an den Kosten. Insgesamt haben in den zwei Jahren über 1000 Teilnehmer Kurse und Fachtagungen des SVW besucht. Das grosse Interesse der Verbandsmitglieder verpflichtet den

### Mitgliedschaft im SVW

Sektion	1984		1985		1986	
	Genossenschaften <sup>1</sup>	Wohnungsbestand	Genossenschaften <sup>1</sup>	Wohnungsbestand	Genossenschaften <sup>1</sup>	Wohnungsbestand
Aargau	27	3 148	27	3 172	25	3 208
Bern	90	13 058	90	12 996	90	13 729
BNW (Nordwestschweiz)	124	11 124	124	11 272	135	11 504
Graubünden	12	201	12	219	12	219
Innerschweiz	20	3 008	20	2 969	20	3 098
Romande	54	9 477	62	10 383	64	10 746
Schaffhausen	22	2 731	20	2 525	17	2 435
VOW (Ostschweiz)	55	4 035	54	4 068	56	4 120
Winterthur	20	4 144	22	4 213	26	4 208
Zürich	137	41 415	144	42 802	146	42 929
Direkt angeschlossen	4	245	4	311	4	311
Anleger		4 908		5 220		5 338
Total	565	97 494	579	100 150	595	101 845

<sup>1</sup> Wohnbaugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger

SVW, seine Bildungsarbeit weiterzuführen und womöglich auszubauen.

In der Schriftenreihe des SVW erschienen 1985 die «Musterstatuten und Tips zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft». Die 36seitige Broschüre wurde ebenfalls in französischer Sprache herausgegeben. Damit konnte eine Lücke in der Dokumentation für Baugenossenschaften und Interessenten geschlossen werden. Auch von einer weiteren Öffentlichkeit wurden die beiden neuen Merkblätter über verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie über Sanierung und Unterhalt von Flachdächern sehr gut aufgenommen.

Das Präsidium der Bildungskommission übernahm Guido Brianti, Basel. Zum Fachsekretär der Kommission wurde dipl. Ing. ETH Clemens Hug, Frauenfeld, bestimmt. Auf das Ende der laufenden Amtszeit ist Frau Nelly Bürgi-Zeller, St. Gallen, als Mitglied der Kommission zurückgetreten.

### «das wohnen» und «l'habitation»

Die Zeitschrift «das wohnen» feierte 1985 ihren sechzigsten Geburtstag. Zentralpräsident Otto Nauer verglich sie in seinem Begleitwort zur Festnummer mit einem Fenster, durch das der Genossenschaftsbewegung Licht und Luft zuströmen. Das Jubiläumsjahr war für die Zeitschrift auch vom Erfolg her betrachtet ein Jahr des Rekordes; sowohl das Inseratevolumen als auch die Anzahl produzierter Seiten überragten die Vorjahre. Im folgenden Jahr gelang es, den Ertrag aus Inseraten etwa in der gleichen Höhe beizubehalten. Die Auflage konnte nochmals gesteigert werden; sie lag deutlich über 15000. Die Betriebsrechnung ergab erneut ein positives Ergebnis. Dies bestätigte das Bestreben der Verbandsleitung, «das wohnen» wirtschaftlich selbsttragend zu führen. Der langjährige verdiente Präsident der Verwaltungskommission, Adolf Maurer, alt Verbandspräsident SVW, gab den Rücktritt auf Frühjahr 1987 bekannt.

Bei der Schwesterzeitschrift «l'habitation», die von der Sektion Romande des

SVW herausgegeben wird, gab es einen bedeutenden Wechsel. Pierre-Etienne Monot, dipl. Arch. EPFL, der seit 1973 als Redaktor gewirkt hatte, trat nach 15 Jahren zurück. Als Anerkennung für die von ihm geleistete grosse Arbeit wählte ihn die Sektion als ordentliches Vorstandsmitglied. Zum Nachfolger in der Redaktion wurde François-Joseph Z'Graggen, dipl. Arch. EPFL, Nyon, gewählt. Er wird ebenfalls nebenamtlich tätig sein. Durch eine Neuorganisation ist aber der Kreis der Mitarbeiter erweitert und neu strukturiert worden.

### Fonds de Roulement

Ein zunehmender Teil der Darlehen aus dem Fonds de Roulement wurde für die Restfinanzierung von Renovationen genossenschaftlicher Wohnhäuser und Siedlungen verwendet. Dies entsprach durchaus den Intentionen der eidgenössischen Behörden, wie sie bei der Teilrevision der Verordnung zum Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz zum Ausdruck kamen. 1985 entfielen 18 Prozent des gesamten neu ausgeliehenen Darlehensbetrages auf Renovationen, 1986 waren es 49 Prozent. Damit gefördert wurden 673 neu gebaute und 612 zu renovierende Wohnungen sowie ein vorsorglicher Landkauf. Insgesamt erhielten 34 Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Der gesamte Betrag der ihnen zugesprochenen Mittel belief sich 1985 auf 3 525 000 Franken, 1986 auf 7 288 000 Franken.

Nachdem die Mittel des Fonds de Roulement innert weniger Jahre erheblich zugenommen hatten, wurden die Grenzen der bestehenden nebenamtlichen Fondsverwaltung immer deutlicher. Die Verbandsleitung entschloss sich daher zu einer umfassenden Reorganisation. Als erstes wurde der Einzug von Zins- und Amortisationszahlungen für Fondsdarlehen auf EDV umgestellt. Dies geschah in enger Zusammenarbeit mit der Genossenschaftlichen Zentralbank in Zürich. Alsdann bezog das Verbandssekretariat neue, geräumigere Büros, und damit war die Voraussetzung

geschaffen für den weitaus wichtigsten Schritt, die Anstellung eines vollamtlichen Fondsverwalters im Zentralsekretariat. Obwohl auch die Präsidenten und die Mitglieder der Fondskommissionen sehr stark belastet waren, da schliesslich sie die Vielzahl der oftmals komplizierten Darlehensgeschäfte vorzubereiten und zu behandeln hatten, wurde dort keine Änderung in Aussicht genommen. Vielmehr hoffte man, ein vollamtlicher Fondsverwalter würde sie um so wirksamer bei ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit unterstützen können.

Auf das Ende der Amtszeit trat Dr. Alfred Elser, St. Gallen, als Präsident der Fondskommission für die deutsche, italienische und rätoromanische Schweiz zurück. Er hatte die Kommission seit ihrer Einsetzung am 28. Februar 1976 geleitet. Dank seinem umfassenden Wissen und seinem genossenschaftlichen Engagement konnte der Fonds de Roulement zu einer bedeutenden, heute unersetzlichen Institution im Dienste des genossenschaftlichen gemeinnützigen Wohnungsbaus heranwachsen.

### **Solidaritätsfonds**

Insgesamt acht Bau- und Wohngenossenschaften erhielten zinsgünstige Darlehen aus dem Solidaritätsfonds. Die Zunahme der Darlehen belegt, wie leistungsfähig das von den SVW-Mitgliedern aus freiwilligen Beiträgen gespeisene Solidaritätswerk geworden ist. Sie zeigt aber auch, dass der Fonds für immer mehr Genossenschaften wichtig wird. Im Gegensatz zu anderen Investoren stehen hinter ihnen keine potenten Geldgeber. Dieser Nachteil kann ein Stück weit ausgeglichen werden durch die gegenseitige Hilfe der Bau- und Wohngenossenschaften.

Die Bereitschaft zu dieser Hilfe war einmal mehr höchst eindrücklich. Mit Fr. 332481.50 erreichten die Zuwendungen an den Solidaritätsfonds 1986 ein bisher einmaliges Resultat, auf das alle Verbandsmitglieder stolz sein durften. Allein 1986 wurden aus dem Fonds aber auch Darlehen von 2,45 Millionen Franken ausbezahlt, was nur möglich war, weil im gleichen Jahr sowie im Vorjahr erhebliche vertragsgemässe Rückzahlungen aus früheren Darlehen angefallen waren. Insgesamt erreichte der Solidaritätsfonds Ende 1986 einen Umfang von 5,57 Millionen Franken. Die Verbandsmitglieder wurden wie in den früheren Jahren durch besondere Jahresberichte über den Solidaritätsfonds orientiert.

### **Die Bau- und Wohngenossenschaften**

Auf dem Liegenschaftenmarkt nahm der Verdrängungswettbewerb zu. In erster Linie dafür verantwortlich waren

die institutionellen Anleger, namentlich Pensionskassen. Um die von ihren Mitgliedern angesparten Mittel anzulegen, erstellten, erwarben und vermieteten sie Wohnliegenschaften zu Bedingungen, die für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften untragbar gewesen wären. Trotzdem konnten diese zumindest 1985 beim Bau neuer Wohnungen mithalten. Dass sie wie in den Vorjahren 10 Prozent der Wohnungen erstellen konnten, war nur möglich dank der staatlichen Beihilfen, insbesondere auf Grund des WEG.

In der Unternehmungsphilosophie der Baugenossenschaften zeichneten sich noch deutlicher verschiedenartige Strömungen ab. Ein grosses Interesse in der Öffentlichkeit fanden nach wie vor die Bau- und Hausgenossenschaften, die mit ihren Vorhaben einen Beitrag zu neuen Wohnformen und Lebensweisen leisten wollten. Insbesondere sind hier jene Genossenschaften zu nennen, die sich aus selbstverwalteten Hausgemeinschaften zusammensetzen. Auf der anderen Seite standen jene Genossenschaften, die Wohneigentum realisieren, das von ihren Mitgliedern persönlich übernommen wird. Genossenschaften mit gleichartigen Doktrinen suchten den Kontakt in mehr oder weniger formellen Gruppierungen. Die Verantwortlichen des SVW und seiner Sektionen andererseits hielten den statutarischen Auftrag zur politischen und professionellen Neutralität hoch. Sie bemühten sich, die allen echten Genossenschaften gemeinsamen Anliegen wahrzunehmen und über der individuellen Vielfalt das Verbindende zu pflegen.

Der Verband Liberaler Baugenossenschaften feierte 1985 das Jubiläum des zwanzigjährigen Bestehens, zu dem ihm auch der SVW gratulierte.

Von der Öffentlichkeit und der Politik nicht speziell beachtet, oblagen der Grossteil der Bau- und Wohngenossenschaften ihrer Tätigkeit. Diese erwies sich als stets anspruchsvoller. Ob eine Genossenschaft weiterhin am Bauen war oder nicht, schwierige Probleme gab es auf jeden Fall zu bewältigen. So trugen das Mietrecht und die Gerichtspraxis dem Auftrag der Baugenossenschaften zuwenig Rechnung; die Entscheidungen im Einzelfall widersprachen manchmal diametral dem gemeinsamen Interesse der in der Genossenschaft zusammengeschlossenen Mieter und Mitglieder. Ferner wurde auch in mittleren Baugenossenschaften die Einführung der EDV aktuell. Damit notwendige Renovationen vorgenommen werden konnten, bedurfte es grosser Anstrengungen der Vorstände, die ihre Generalversammlungen zu überzeugen hatten. Die Vorstandsmitglieder selbst wechselten im Amt rascher ab als früher. Das brachte neben dem erwünschten frischen Wind manchmal auch Anlaufschwierigkeiten mit sich. Und da und dort gelang es nur

mit Mühe, gute, tatkräftige Nachwuchskräfte zu finden.

Trotz der Schwierigkeiten wurde in den Baugenossenschaften eine ausgezeichnete Arbeit geleistet. Wo nötig, halfen die Solidarität befreundeter Genossenschaften sowie die Unterstützung durch den Verband. Das Netz freundschaftlicher Zusammenarbeit und gegenseitiger Hilfe unter den Baugenossenschaften fand sogar im Ausland Beachtung. Mehrmals wurden deshalb Vertreter des SVW an Tagungen im benachbarten Ausland eingeladen. Anerkannt wurde besonders die Starthilfe des Verbandes bei der Gründung und den Anfängen neuer Bau- und Wohngenossenschaften.

### **Verbandsanlässe**

Im kurz vorher eröffneten neuen Kongresszentrum der Basler Mustermesse fand 1985 der Verbandskongress statt. Während die statutarischen Geschäfte der Delegiertenversammlung wenig Bewegung brachten, gab die Resolution zu einem im eidgenössischen Parlament anhängigen Wohnbaukredit einiges zu reden. Die 198 Delegierten wurden ferner durch Prof. Franz Oswald, Abteilung für Architektur an der ETH Zürich, mit einem Dia-Vortrag über neue Entwicklungen im Wohnungsbau orientiert. Ein vom Basler Sektionsvorstand gekonnt organisierter Unterhaltungsabend am Samstag bildete den gesellschaftlichen Kontrapunkt der Verbandstagung, an welcher auch prominente Politiker aus der Nordwestschweiz teilnahmen. Mit einer Schifffahrt auf dem Rhein und einem gemeinsamen Mittagessen im St.-Alban-Tal fand der Kongress am Sonntag seinen Abschluss.

Der Verbandstag vom 24. Mai 1986 im Palais Beaulieu in Lausanne war Fragen des Mietrechtes gewidmet. Nationalrat Moritz Leuenberger stellte die Volksinitiative zum Mietrecht vor. René Gay, Vizepräsident der Sektion Romande, nahm auf Grund der Erfahrung einer grossen Genfer Wohnbaugenossenschaft Stellung zum geltenden Mietrecht. Am Nachmittag wurde ein bemerkenswerter Neubau der Genossenschaft Le Logement Salubre in Lausanne besichtigt.

### **Zentralvorstand**

Der Zentralvorstand unter dem Vorsitz von Verbandspräsident Otto Nauer fällte wichtige Entscheide für die Zukunft. Er gab grünes Licht für eine personelle und räumliche Erweiterung des Zentralsekretariates. Zum Teil wurde damit ein Nachholbedarf gedeckt nach Jahren der stetigen Zunahme von Mitgliederbestand und Fondsmitteln. Dar-



über hinaus äusserte sich darin die Absicht der Verbandsleitung, die Dienstleistungen des Verbandes auch in Zukunft zu erweitern und auf einem zeitgemässen Stand zu halten. Als Grundlage diente ein Arbeitspapier, «Perspektive 1986 bis 1990». Das Büro des Zentralvorstandes wurde durch die Vorbereitung der zahlreichen Geschäfte stark in Anspruch genommen. Der Zentralvorstand beschloss ferner, eine Personalvorsorgeeinrichtung in der Form einer Stiftung zu errichten. Sie ergänzt wo nötig die Leistungen der Versicherungskasse der Stadt Zürich, bei welcher auch das Personal des Zentralsekretariates versichert ist.

Mehrmals nahm der Zentralvorstand Stellung zu Tagesfragen, welche die Bau- und Wohngenossenschaften betrafen. Zu erwähnen sind insbesondere die Vernehmlassung zur Änderung der WEG-Verordnung und die Unterstützung des Gegenvorschlages zur Mieterschutz-Initiative.

Viel Zeit musste der Zentralvorstand jeweils aufwenden, um die Gesuche für Fondsdarlehen zu behandeln. Sie waren zwar von den Fondskommissionen stets sehr sorgfältig vorbereitet und dokumentiert worden. Der Zentralvorstand schloss sich denn auch fast ausnahmslos ihren Anträgen an, doch ging dies nicht immer ohne eine klärende Aussprache vorstatten.

Eine Studienreise führte im Oktober 1985 eine Anzahl von Mitgliedern des Zentralvorstandes sowie weitere Vertreter des SVW nach Köln und ins Ruhrgebiet. Dazu eingeladen hatte der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, die deutsche Schwesterorganisation des SVW. Besichtigungen in Köln, Aachen, Neuss und Oberhausen gaben einen aufschlussreichen Querschnitt durch Leistungen und Probleme der Gemeinnützigen. Die ausgezeichnete Organisation durch den deutschen Verband sowie die angenehme Begegnung mit Genossenschaften und Verbandsvertretern liessen die Reise in jeder Hinsicht zu einem positiven Erlebnis werden.

Der Vizepräsident des SVW, alt Nationalrat Alfred Bussey aus Vernand-Dessous, trat auf das Ende der Amtszeit aus Altersgründen zurück. Die acht Jahre als Vizepräsident des Dachverbandes bildeten den Abschluss einer jahrzehntelangen erfolgreichen Tätigkeit für die Anliegen der Baugenossenschaften, die ihm zu grossem Dank verpflichtet sind.

### Zentralsekretariat

Von den drei Aufgabenbereichen des Zentralsekretariates – Verbandssekretariat, Redaktion und Verlag «das wohnen», Fondsverwaltung – nahm bei der letzteren die anfallende Arbeitslast stark

zu. Ende 1986 wurden rund 170 Darlehen verwaltet, und innert Jahresfrist mussten mehrere Dutzend Darlehensgesuche behandelt werden. Trotz des unermüdlichen Einsatzes der ehrenamtlich tätigen Fondskommissionen wurde die Beanspruchung von Quästor und Zentralsekretariat so gross, dass sich eine neue Lösung aufdrängte.

Auch die Räume des Zentralsekretariates im ehemaligen Kindergartenlokal an der Bucheggstrasse 107 erwiesen sich immer mehr als zu klein für einen rationalen, geordneten Betrieb. Die neu geschaffenen Dienstleistungen sowie die seit 1978 um 27 Prozent vermehrte Mitgliederzahl erforderten dringend den Einsatz von mehr Personal. Der Platz dafür fehlte jedoch. Die Verbandsleitung war daher sehr froh, als die Baugenossenschaft der Strassenbahner dem Zentralsekretariat die Räume in einem Büro-Pavillon anbot, den sie im Hof hinter dem bisherigen Sekretariat zu realisieren gedachte. In freundschaftlicher Zusammenarbeit mit den massgeblichen Leuten der Genossenschaft wurde in der Folge der Bau geplant. Ende 1986 konnte er bereits bezogen werden. Er umfasst acht zum Teil neu eingerichtete Büroräume sowie eine Anzahl Nebenräume. Ein grosses Büro wurde an die Sektion Zürich des SVW untervermietet, die damit nun auch über ein eigenes Lokal verfügt.

Kurz nach dem Umzug, im Jahre 1987, nahmen zwei weitere Angestellte des Zentralsekretariates ihre Tätigkeit auf. Willi Wasser übernahm als Fondsverwalter und Buchhalter einen Teil der bisher vom Quästor und dessen Mitarbeiter betreuten Aufgaben, vor allem aber erhielt er den Auftrag, die Fondsverwaltung und Buchhaltung gemäss den gestiegenen Anforderungen umzugestalten. Frau Marianne Fässler wurde als zusätzliche Halbtags-Sekretärin angestellt, was Frau K. Bürgisser ermöglichte, nun in erster Linie als Assistentin des Zentralsekretärs zu wirken.

Umzug, Einrichten und Reorganisieren gaben viel zu tun. Die Angestellten des Verbandes bemühten sich, die Verbandsarbeit und die Mitglieder darüber nicht zu vernachlässigen. Die Genossenschaften wandten sich laufend mit Anfragen und anderen Anliegen an das Zentralsekretariat, das trotz allem für sie Zeit fand. Besonders viel zu tun gaben Probleme des Urheberrechtes bei Kabelfernsehanlagen, der Baurechtsentschädigung sowie des Miet- und Genossenschaftsrechtes.

Bei allen Kantonalbanken und Grossbanken unternahm der Verband Ende 1985 einen Vorstoss zur Senkung des Hypothekarzinssatzes. Wenn ihm auch im Moment der Erfolg versagt blieb, bewies knapp ein Jahr später eine Zinssenkungsrunde der Banken, dass das Anliegen gerechtfertigt war.

Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg hatte den Verband an zahlreichen Sitzungen und weiteren Anlässen im In- und Ausland zu vertreten. Zum Teil hielt er dabei Referate über einzelne Sachfragen sowie allgemein über die schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften. Immer häufiger wandten sich auch Behörden wegen Auskünften und Stellungnahmen an das Zentralsekretariat. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Zentralsekretariat, Adolf Basler, Frau Kathrin Bürgisser, Frau Romy Kiener und Josef Koch, dankt der Zentralvorstand für die gute Arbeit und das freundliche Einvernehmen mit den Verbandsmitgliedern.

### Totentafel

Im Kreise der Bau- und Wohngenossenschaften wurde der Hinschied mehrerer Persönlichkeiten beklagt, die sich um das genossenschaftliche Wohnungswesen ganz besonders verdient gemacht hatten.

Max Ernst, Basel  
Alfred Guex, Lausanne  
André Jaquet, Genf  
Kurt Ulrich, Winterthur  
Hugo Zollinger, St. Gallen

## Verbandsbehörden und Kommissionsmitglieder

### Zentralvorstand

Otto Nauer, Zentralpräsident, Zürich; Alfred Bussey, Vizepräsident, Vernand-Dessous; Hans Metz, Quästor, Zürich; Hans Ahl, Zürich; René Arber, Basel; Gerald Ayer, Villars-sur-Glâne; Hanspeter Bertschmann, Basel; Willy Balmer, Bern; Willy Betschmann, Windisch; Guido Brianti, Basel; Dr. Alfred Elser, St. Gallen; Balz Fitze, Winterthur; René Gay, Genf; \*Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; \*Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Dr. Dieter Keller, Zürich; Hugo Lehmann, Biel; Pierre Liniger, Lausanne; Bernhard Meizoz, Lausanne; Ernst Müller, Zürich; Hans Reinhard, Bern; Ernst Schlatter, Schaffhausen; Hans Schneider, St. Gallen; René Wigger, Luzern. Protokollführer: Dr. Fritz Nigg, Zentralsekretär, Zürich

### Büro des Zentralvorstandes

O. Nauer, Präsident; A. Bussey, H. Metz, Dr. D. Keller, E. Müller, Dr. F. Nigg, E. Schlatter



## Technische Kommission

Prof. Peter Leemann, dipl. Arch. ETH, Präsident; Bruno Dürr, dipl. Arch. SIA/BSP; Walter Eichenberger, Arch. HTL; Jakob Höhn, Arch.; Ernst Meier, Arch. SWB; Theodor Meyer, Arch.; Pierre-Etienne Monot, arch. dipl. EPFL; \*Martin Munter, dipl. Arch. ETH; Dr. Fritz Nigg; Ernst Noger, Bauing.; Paul Reinhard, Arch.; Hans Schneider, Bau-sekretär; Bernard Vouga, arch. dipl. EPFL; François-Joseph Z'graggen, arch. EPFL

## Bildungskommission

Guido Brianti, Präsident; Dr. Klaus Baumgartner; Frau Nelly Bürgi, Clemens Hug, Pierre Liniger, Dr. Fritz Nigg, Paul Reinhard, Frau Margrit Vill-wock

## Kommission «das wohnen»

Adolf Maurer, Präsident; Hans Ahl, René Arber, Adolf Basler, Frau R. Kiener, Hans Metz, Otto Nauer, Dr. Fritz Nigg, Ernst Schlatter

## Die Mitglieder der Fondskommission für die deutsche Schweiz

Dr. Alfred Elser, Präsident; René Arber, \*Edy Gianora, Jakob Höhn, Heinrich Meister, Hans Metz, Otto Nauer, Dr. Fritz Nigg, Franz X. Suter

## Die Mitglieder der Fondskommission für die welsche Schweiz

René Gay, Präsident; Gérald Ayer, Alfred Bussey, Gaston Curchod, \*Edy Gianora, Pierre Liniger

## Die Mitglieder der Kontrollstelle

Max Baumann, Wettingen; Willy Furrer, Basel; Willy Rüegg, Luzern; Walter Wildy, Basel; \*Ernst Wiedmer, Bern.

\*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen

## Bericht der Kontrollstelle

an den Zentralvorstand und zuhanden der Delegiertenversammlung betreffend Schweiz. Verband für Wohnungswesen, «das wohnen», Schul- und Bildungsfonds, Solidaritätsfonds, Fonds de Roulement

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

In Ausübung des uns übertragenen Mandates als Kontrollstelle haben wir

die Jahresrechnungen 1985 und 1986, abgeschlossen per 31. Dezember 1985 und 1986, geprüft.

Die in der Bilanz und den Betriebsrechnungen enthaltenen Zahlen stimmen mit der Buchhaltung überein. Aufgrund von Darlehensverträgen, Bankauszügen und anderen Ausweisen haben wir uns davon überzeugt, dass die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte vorhanden sind.

Die Darstellung der Vermögenslage und der Betriebsergebnisse entspricht den statutarischen und gesetzlichen Vorschriften.

Die Buchhaltung und Organisation des Rechnungswesens sind übersichtlich und zweckmässig.

Gestützt auf unsere Feststellungen beantragen wir der Delegiertenversammlung, die vorliegenden Betriebsrechnungen und die Bilanz per 1985 und 1986 zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Décharge zu erteilen.

Den Behörden und Funktionären des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen danken wir für die geleistete Arbeit.

Zürich, den 21. August 1986

Zürich, den 24. März 1987

Die Kontrollstelle  
Max Baumann  
Willy Furrer  
Willy Rüegg  
Walter Wildy  
Ernst Wiedmer

## LOGIS SUISSE SA

Wohnbaugesellschaft gesamt-schweizerischer Organisationen  
Zürich

## Einladung

zur 14. ordentlichen Generalversammlung auf Mittwoch, 10. Juni 1987, 14.30 Uhr, im Hotel Bern, Zeughausgasse 9, 3015 Bern

### Traktanden:

1. Abnahme des Geschäftsberichtes und der Jahresrechnung 1986; Bericht und Antrag der Kontrollstelle
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsüberschusses
3. Entlastung der verantwortlichen Organe
4. Wahl der Kontrollstelle
5. Verschiedenes

Im Auftrag des Verwaltungsrates

Der Präsident:  
Dr. Ed. Leemann

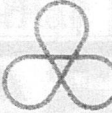
Der Geschäftsleiter:  
H. Germann

GZB. Die Bank, die mehr gibt.



## Bauherren gesucht.

Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

**GZB**  **BCC**

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft