

# Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : aus dem Zentralvorstand

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 5

PDF erstellt am: **15.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Schweizerischer Verband für Wohnungswesen: Aus dem Zentralvorstand

An einer arbeitsreichen Sitzung vom 23. März 1974 nahm der Zentralvorstand unter dem Vorsitz von Verbandspräsident A. Maurer, Zürich, Stellung zu einigen wohnungspolitischen und verbandsinternen Problemen.

## Wohnbauförderung

Es ist zu hoffen, dass im Januar 1975 das Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum in Kraft tritt. Mit Blick auf die von der bisherigen Praxis stark abweichenden Fördermassnahmen ist eine eingehende Orientierung der Verbandsmitglieder unerlässlich. Zu diesem Zweck wird nach Vorliegen der Ausführungsbestimmungen eine Präsidentenkonferenz durchgeführt, an welcher versierte Kenner des neuen Bundesgesetzes referieren werden.

## Einkommenslimiten

Als Folge der gestiegenen Landpreise, Baukosten, Kapitalzinsen usw. müssen heute auch von den gemeinnützigen Bauträgern bei Neuüberbauungen Mietzinse errechnet werden, die insbesondere in den Grossstädten und Ballungszentren die Vermietung von Sozialwohnungen bei den geltenden Einkommenslimiten ausserordentlich erschweren. Das Sekretariat wird mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Eingabe an das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement beauftragt.

## Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen

Eine kleine, vom Zentralvorstand eingesetzte Kommission, hat sich mit der Vernehmlassung zum Entwurf für ein Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen befasst. Die Kommission stellt in ihrer Vernehmlassung zuhanden des Zentralvorstandes fest, «dass wir im Prinzip jede Regelung, die darauf ausgerichtet ist, Missbräuche im Mietwesen zu erschweren, bejahen, uns aber fragen, ob dies mit der Schaffung eines Bundesgesetzes für die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erreicht werden kann».

Zusammenfassend wird die Stellung-

nahme des Verbandes zum vorliegenden Entwurf wie folgt festgelegt:

- a) Wir begrüßen den an sich wertvollen Vorstoss, auf möglichst breiter Basis durch gemeinsame Absprachen, welche unter Umständen allgemeinverbindlich erklärt werden können, in Verträgen Angelegenheiten des Mietrechtes so zu regeln, dass der Unsicherheit und Benachteiligung der Mieter vorgebeugt werden kann.
- b) Unseres Erachtens sind die *heutigen Voraussetzungen* zu einem Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen *nicht gegeben*, da das Ganze privatrechtlich ausgestaltet ist und daher rein auf der Vertragsfreiheit beruht. Der Organisationsgrad, besonders der Mieter, ist nämlich derart gering, dass in der Praxis trotz einer allfälligen Allgemeinverbindlicherklärung die Durchsetzung der Verträge *illusorisch* sein dürfte.
- c) Die Definition der Rahmenmietverträge ist unbestimmt und sollte die zwingenden Kriterien für die Bestimmung des *angemessenen* Mietpreises ausdrücklich enthalten, wofür aber die Vermieter wohl kaum zu haben sind.
- d) Da die im Gesetzesentwurf konzipierte Lösung auf sehr schwachen Füßen steht und in der Praxis *unwirksam* bleiben dürfte, ist eine Regelung durch zwingende Vorschriften im OR vorzuziehen. Dies dürfte im Zusammenhang mit der *Reform des Mietrechtes*, der Behandlung der Initiative des Schweizerischen Mieterverbandes, möglich sein.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen ist bereit, an einer Ausarbeitung der Massnahmen zum Schutze des Mieters mitzuarbeiten.

Der Zentralvorstand stimmt dieser von der Kommission ausgearbeiteten Stellungnahme zu mit dem Auftrag, diese an das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement weiterzuleiten.

## Kapitalbeschaffung

Die Kapitalbeschaffung, sowohl für Neubauten wie grössere Renovationsarbeiten, stösst in letzter Zeit wieder auf grosse Schwierigkeiten.

Zusammen mit den Kreditrestriktionen des Bundes stehen die bauwilligen gemeinnützigen Bauträger erneut vor finanziellen Hindernissen. Der Zentralvorstand verfolgt diese Entwicklung mit grosser Aufmerksamkeit und wird gegebenenfalls bei den zuständigen eidgenössischen Instanzen entsprechende Schritte einleiten.

## Jahrestagung 1974

Verbandspräsident und Sekretär orientierten über die getroffenen Vorarbeiten für die Jahrestagung 1974. Erfreulich ist, dass sich trotz enormer Belastung Prof. Dr. Leo Schürmann zur Übernahme des Referates bereit erklären konnte. Als Kommissionspräsident, Parlamentarier und aktiver Genossenschaftler ist er der versierte Referent zum Thema «Raumplanung und Wohnbauförderung».

## Jahresrechnung pro 1973

Verbandskassier R. Bernasconi referierte eingehend zur schriftlich vorliegenden Jahresrechnung pro 1973. Die *Betriebsrechnung des Verbandes* schliesst mit einem Rückschlag von Fr. 4065.40 ab, während *Das Wohnen* einen Vorschlag von Fr. 756.90 aufweist. Auch unser Verbandsorgan hat wie die meisten anderen Presseerzeugnisse vermehrt mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen, zurückzuführen auf die Kostenexplosion im Druckereigewerbe. Der Zentralvorstand wird sich an einer seiner nächsten Sitzungen mit den damit zusammenhängenden Problemen befassen.

## Solidaritätsfonds

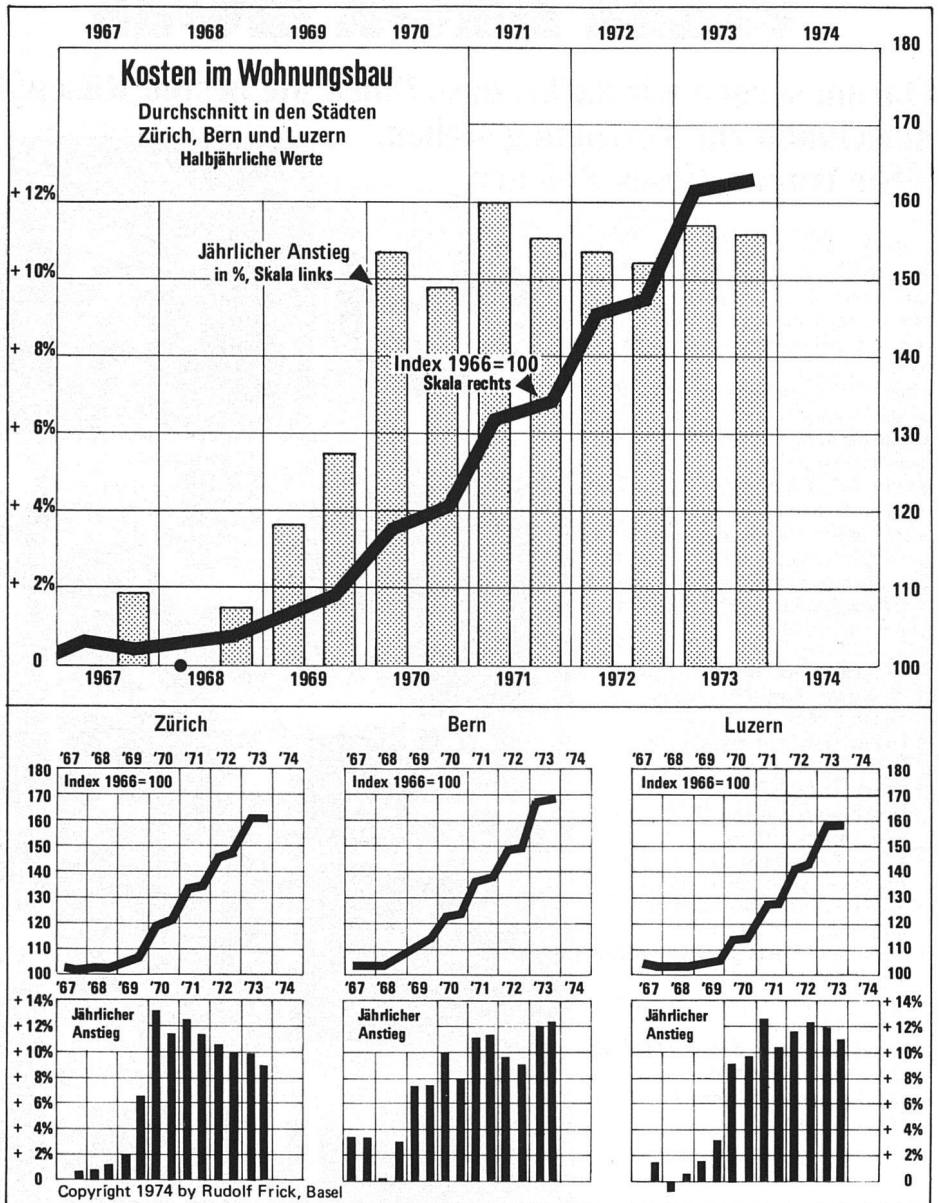
Auch im Berichtsjahr 1973 hat eine grosse Zahl von Mitgliedgenossenschaften dem Solidaritätsfonds einen Beitrag überwiesen, was vom Vorsitzenden herzlich verdankt wird. Der Solidaritätsfonds weist heute Fr. 1 569 475.30 aus. Es wurden im Berichtsjahr Fr. 190 950.50 einbezahlt. Diesem Betrag stehen 20 Darlehen von zusammen Fr. 1 220 000.- gegenüber. Bedingt durch die Kreditrestriktionen erfolgt leider die Behandlung der Darlehensgesuche schleppend, ist doch die Darlehensgewährung davon abhängig, dass die Fremdfinanzierung in Ordnung ist. Es darf dabei nicht vergessen werden, dass der Solidaritätsfonds zum Zwecke der *Erleichterung der Restfinanzierung* geschaffen worden ist.

## Technische Kommission und Bildungskommission

Abschliessend orientierte der Sekretär noch über die Tätigkeit der *Technischen Kommission*, die immer mehr zu einer Beratungsstelle für geplante Bauvorhaben von Baugenossenschaften wird. Die Bildungskommission wird dieses Jahr wiederum eine Arbeitstagung durchführen, wobei Buchhaltungsfragen und Probleme der Kassarevisionen in den Genossenschaften im Vordergrund stehen werden.

kz

Um 11 Prozent verteuerten sich 1973 die Kosten im Wohnungsbau. Dieser Wert ergibt sich als Durchschnitt aus den Baukosten-Indizes von Zürich, Bern und Luzern. Die drei Städte weichen nur wenig voneinander ab. (Die Erhebungsdaten sind in Zürich und Luzern der April und Oktober, in Bern Juni und Dezember.) - In der ersten Jahreshälfte lag die Teuerungsrate aufs Jahr berechnet etwas über 11 Prozent, im zweiten Semester etwas darunter. Überblickt man die letzten vier Jahre, so wird deutlich, dass sich die Wohnbaukosten durch die Nachfragedämpfung bei einer Rate zwischen 10 und 12 Prozent «stabilisiert» haben. Im Gegensatz dazu stehen die Preise von Baumaterialien: Bedingt unter anderem durch die fortgesetzten Lohnsteigerungen und die Holzverknappung hat sich der Preisauftrieb verstärkt. Die jährliche Verteuerung liegt nun bei 12 Prozent, doppelt so hoch wie vor einem Jahr. Damit zeichnet sich der Übergang des Baugewerbes von der Nachfrage- zur Kosteninflation ab. fr.



### Der Giftpfeil

Wer heute seinem Kind den gegenwärtigen Wert des Frankens erklären will, darf nicht zu langsam sprechen.

**Hunziker-Pflastersteine**

einfach - wirtschaftlich - dauerhaft - schön

HUNZIKER