

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen : Jahresbericht 1977 und 1978

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

1. Wirtschaft und Wohnungsbau

Als eine Zeit der Trendumkehr könnte man die verflossenen zwei Jahre charakterisieren. Das heisst freilich nicht, dass es jetzt wieder überall aufwärtsgeht. So hat die Wirtschaft, nach einer anfänglichen Belebung, einen weniger günstigen Verlauf genommen. Die Preise für Güter und Dienstleistungen blieben längere Zeit praktisch stabil und die Zinssätze sanken so tief wie schon lange nicht mehr. Beide haben sich aber inzwischen wieder nach oben in Bewegung gesetzt. Einen leichten Anstieg verzeichnete sodann die Wohnbevölkerung der Schweiz, die vorher während mehrerer Jahre abgenommen hatte. Schliesslich hat auch die Wohnbautätigkeit wieder angezogen. Der Bau von Einfamilienhäusern näherte sich sogar den Rekordziffern der eigentlichen Boomjahre.

Wie schon der letzte, steht somit auch dieser Jahresbericht im Zeichen rascher und teilweise unerwarteter Veränderungen.

Die Entwicklung der schweizerischen Wirtschaft

Im Jahre 1977 belebte sich die Wirtschaftstätigkeit unerwartet stark. Die Leistung der Wirtschaft, ausgedrückt im Brutto-Inlandprodukt, erhöhte sich um 2,3 Prozent. Die Zahl der Arbeitskräfte andererseits hat innert weniger Jahre um mehr als zehn Prozent abgenommen.

1978 verlief die Entwicklung der Wirtschaft weniger günstig. Das Brutto-Inlandprodukt erhöhte sich um weniger als ein Prozent, und auch dies vor allem wegen der guten Ergebnisse in der ersten Jahreshälfte. Ausschlaggebend für den Umschwung war zu einem erheblichen Teil der stark gestiegene Kurs des Schweizerfrankens. Er konnte erst vom Oktober an dank massiver Interventionen der Notenbank stabilisiert werden.

Wegen der aufgetretenen Schwierigkeiten nahm die Arbeitslosigkeit etwas zu. Sie traf im Januar 1979 rund 17 000 Erwerbslose und betrug damit 0,6 Prozent.

Im Frühjahr 1979 wurden die Aussichten für die Wirtschaft allgemein etwas

günstiger beurteilt. In mehreren Branchen sind die Schwierigkeiten indessen noch nicht behoben. Die Preise sind erneut etwas in Bewegung geraten, nachdem der Index der Konsumentenpreise während zweier Jahre jeweils nur um 1,5 beziehungsweise 1 Prozent gestiegen war.

Geld- und Kapitalmarkt

1978 musste sich die Nationalbank zu einem Kurswechsel entschliessen. Die Verteidigung des Frankenkurses erhielt den Vorrang über die Kontrolle der Geldmenge und damit bis zu einem gewissen Grade auch der Preisentwicklung. Am Geldmarkt standen dementsprechend reichliche Mittel zur Verfügung. Die durchschnittliche Rendite der inländischen Anleihen wies denn auch eine fast ununterbrochen sinkende Tendenz auf. Dementsprechend sanken auch die Zinssätze. Innerhalb von drei Jahren gingen sie um mehr als die Hälfte zurück und betrugen anfangs 1979 für erste Adressen noch 2¼ Prozent. Doch schon anfangs März 1979 konnten sie sich nicht mehr auf diesem Tiefststand halten.

Die Sparhefte blieben von der Welle der Zinssenkungen nicht ausgenommen. Ihre Sätze verminderten sich von drei Prozent 1977 auf noch zweieinviertel im März 1979. Billiger wurden schliesslich auch die Hypotheken. Die Zinssätze bildeten sich von über fünf Prozent im Jahre 1977 (für erste Hypotheken) auf vier einviertel im Januar 1979 zurück; mit vier Prozent ist im kommenden Juli zu rechnen. Aber für wie lange? Die Baugesellschaften und ihre Mitglieder erfuhren somit eine geringere Belastung durch den Zinsendienst. Dem standen jedoch höhere Abgaben und Gebühren gegenüber sowie steigende Baukosten, welche die Notwendigkeit vermehrter Rückstellungen nur noch deutlicher machten.

Bund, Kantone und Gemeinden bemühten sich zu sparen. Mit Ausnahme des Bundes hat sich ihre Finanzlage im allgemeinen verbessert, was da und dort den Anlass gab zu Steuersenkungen.

Bauwirtschaft

Die Bautätigkeit pendelte sich 1977 auf einem gegenüber den frühen Siebzigerjahren wesentlich tieferen Niveau ein und nahm in der Folge wieder leicht

zu. Daran beteiligt war nicht zuletzt der private Wohnungsbau.

Die Zunahme der Baukosten betrug vom April 1977 bis im Oktober 1978 gemäss dem Zürcher Index der Wohnbaukosten 3,1 Prozent, die sich mehr oder weniger ausgeglichen über die Kostenbereiche erstreckten. Die Zahl der Erwerbstätigen im Bauhauptgewerbe hat entsprechend der Beschäftigung in den vergangenen zwei Jahren nach einem leichten Rückgang wieder etwas zugenommen; sie betrug Ende 1978 rund 135 000.

Statistisch schwer zu erfassen ist die Erneuerung bestehender Wohnungen. Sie wurde aber offensichtlich 1977 und 1978 auf breiter Basis weitergeführt. 1975 war im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsprogramme des Bundes ein Betrag von 50 Millionen Franken für die Erneuerung von Altbauwohnungen bereitgestellt worden. Die in administrativer Hinsicht vorbildlich unkomplizierte Aktion wurde 1978 abgeschlossen. Es waren Kapitalzinszuschüsse für rund 10 400 Wohnungen zugesichert worden, die ein Bauvolumen von etwa 430 Millionen auslösten. Die durchschnittlichen Erneuerungskosten pro Wohnung wurden auf 45 000 Franken geschätzt.

Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

Die Mehrzahl der mit dem Ende der Hochkonjunktur angefallenen Leerwohnungen blieb nicht lange unbesetzt. Bis Ende 1978 verringerte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern um fast die Hälfte auf 21 900. Insgesamt standen in der Schweiz noch 29 300 Wohnungen leer. Damit war die Leerwohnungsziffer auf beinahe ein Prozent gesunken. Sie hat so bereits wieder eine kritische Grenze erreicht. Vor allem sind die Leerwohnungen innerhalb der Schweiz sehr ungleich verteilt, so dass lokale und regionale Engpässe auftreten. Die Extremwerte der Leerwohnungsziffern lagen Ende 1978 zwischen 10,5 Prozent in Grenchen und 0,07 Prozent in Zürich.

Ein jährlicher Nettozuwachs von rund 28 000 bis 30 000 Wohnungen, wie er 1977 und 1978 in der gesamten Schweiz, einschliesslich der kleinen Gemeinden, zu verzeichnen war, reicht auf die Dauer nicht aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Das Bundesamt für Wohnungswesen kam in einer Studie vielmehr zum

Wohnungsstatistik des BIGA

nach Die Volkswirtschaft, 3/1979	1976	1977	1978
1. Wohnungsbau und Reinzuwachs			
a) Neuerstellte Wohnungen insgesamt	24 581	21 863	23 217
Davon in 5 Grosstädten ¹	4 730	3 630	3 185
Davon in 87 übrigen Städten ²	8 904	7 608	7 788
Davon in 503 Landgemeinden ³	10 947	10 625	12 244
b) Zuwachs durch Umbau insgesamt	999	772	649
Davon in Grosstädten	124	17	54
Davon in übrigen Städten	332	225	69
Davon in Landgemeinden	543	530	526
c) Abgang durch Abbruch insgesamt	2 392	2 097	2 122
Davon in Grosstädten	980	805	838
Davon in übrigen Städten	894	786	792
Davon in Landgemeinden	518	506	492
d) Reinzuwachs an Wohnungen insgesamt	23 188	20 538	21 744
Davon in Grosstädten	3 874	2 842	2 401
Davon in übrigen Städten	8 342	7 047	7 065
Davon in Landgemeinden	10 972	10 649	12 278
2. Neuerstellte Wohnungen nach Erstellergruppen			
Neuerstellte Wohnungen insgesamt	24 581	21 863	23 217
Davon öffentlich-rechtliche Körperschaften	1 490	754	1 056
Davon Baugenossenschaften	2 958	1 824	2 302
Davon andere juristische Personen	9 713	7 830	7 771
Davon Einzelpersonen	10 420	11 455	12 088
3. Neuerstellte Wohnungen nach der Finanzierung			
Neuerstellte Wohnungen insgesamt	24 581	21 863	23 217
Davon Eigenbau öffentl.-rechtl. Körperschaften	1 307	635	1 163
Davon mit öffentlicher Finanzbeihilfe	3 856	2 974	2 807
Davon ohne öffentliche Finanzbeihilfe	19 418	18 254	19 247

Leerwohnungsbestand: stark sinkend

In den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern wurden am 1. Dezember folgende Leerwohnungszahlen festgestellt:

	Durchschnitt			
	1971/75	1976	1977	1978
Gesamtbestand an Wohnungen approx.	*	1 983 027	2 003 384	2 025 277
Davon leer	*	40 473	30 579	21 903
in % (Leerwohnungsziffer)	0,87	2,04	1,53	1,08

Schluss, dass dafür im Mittel jährlich rund 37 000 Wohnungen benötigt werden. In dieser Zahl sind rund 10 000 Wohnungen mit enthalten, die als Ersatz für abgerissene oder zweckentfremdete Wohnungen erforderlich sind.

Augenfällig ist die qualitative Verschiebung im Wohnungsbau. Der Anteil der Einfamilienhäuser an der gesamten Wohnungsproduktion hat sich innert fünf Jahren verdreifacht und betrug 1978 30 Prozent des gesamten Wohnungszuwachses. Ebenfalls wurden wesentlich mehr grössere Wohnungen gebaut. Als verbreitetste Typen unter den Neubau-

wohnungen haben die Vierzimmer- (Anteil 25%) und die Fünfzimmerwohnungen (Anteil 20%) die bisher führende Dreizimmerwohnung abgelöst.

Abgesehen vom Bau zahlreicher Lärmschutzwände entlang von Hochleistungsstrassen, konnte dagegen die Qualität der Wohnumgebung nur selten verbessert werden. Anliegen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen, Spielstrassen und Wohnschutzgebiete fanden immerhin in der Öffentlichkeit ein reges Interesse. Starke Preisausschläge der Erdölprodukte rückten die Fragen der Heizung und der energiegerechten Ausge-

staltung von Wohnbauten erneut in den Mittelpunkt. Schon hat die zuständige eidgenössische Behörde den Kantonsregierungen Musternormen für Wärmedämmungsvorschriften sowie Empfehlungen für Energiesparmassnahmen zugeleitet. Sie dürften sich über kurz oder lang in entsprechenden Erlassen niederschlagen.

Wohnbau- und Mieterpolitik

In den letzten Jahren sind immer weniger Wohnungen mit öffentlicher Finanzhilfe erstellt worden. Lediglich die eigene Wohnbautätigkeit der öffentlichen Gemeinwesen hat 1978 wieder leicht zugenommen. Seit anfangs 1975 das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) des Bundes inkraft getreten ist, wurden für insgesamt etwa 5000 Wohnungen Bundeshilfen ausgerichtet. Davon waren etwa 40 Prozent Invaliden- und Betagtenwohnungen. Ein zusehends stärkeres Gewicht erhielt die Eigentumsförderung. Die Verordnung zum WEG wurde 1978 zugunsten der Erwerber von Wohnungs- und Hauseigentum geändert. Diese sind nicht mehr gehalten, als Voraussetzung für die Zusatzverbilligungen die Grundverbilligung in Anspruch zu nehmen; sodann dürfen sie ein gefördertes Objekt schon nach zehn Jahren verkaufen.

Die Wohnungsmieten gingen 1978 zeitweise leicht zurück und lagen zum Jahrsende etwa gleich hoch wie im Vorjahr. Das war seit 1941 nie mehr der Fall gewesen. Die Ursache waren die gesunkenen Hypothekarzinsen, welche zum Teil an die Mieter weitergegeben wurden. Vor allem die neueren Wohnungen profitierten davon. Bei den älteren Wohnungen haben öfters Preiserhöhungen infolge von Renovationen und Modernisierungen die Wirkung der Zinsabschläge aufgehoben.

Der Mieterschutz basiert nach wie vor auf Notrecht. Im September 1977 ist ein «Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Pächter» durch die Volksabstimmung verworfen worden, desgleichen der Gegenvorschlag der eidgenössischen Räte. Der «Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen» von 1972 gilt also noch immer. Die Praxis des Mieterschutzes bleibt damit einseitig auf den Streitfall und auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse ausgerichtet. Dies zeigt sich auch darin, dass gemäss dem Antrag der Kantonsregierungen anfangs 1979 die Gemeinden der einzelnen Kantone in höchst unterschiedlicher Weise der Missbrauchsgesetzgebung unterstellt worden sind.

Viel zu reden gaben einige Gerichtsentscheide. In ihnen wird festgehalten, dass der ausziehende Mieter im Prinzip nicht verpflichtet werden kann, eine Auszugsentschädigung zu leisten oder

für das Anstreichen der Küche aufzukommen.

Zahlreiche Gesetzesvorlagen und politische Vorstösse standen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit dem Wohnungswesen. Das Raumplanungsgesetz in seiner zweiten Fassung gelangte vor die eidgenössischen Räte. In die Vernehmlassung gingen das Umweltschutzgesetz und die Verschärfung der Lex Furgler, wie die «Verordnung über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland» allgemein genannt wird.

Wesentlich schärfere Massnahmen in diesem Bereich verlangt ein 1978 lanciertes Volksbegehren.

Auf parlamentarischer Ebene waren mehrere Vorstösse im Zusammenhang mit der Wohnbauförderungspolitik des Bundes zu verzeichnen. In der Folge wurden vier Arbeitsgruppen gebildet, die zuhanden des Bundesrates Themen wie Wohnbaupolitik, Eigentumsförderung und Forschung zu behandeln hatten. Bis die Konsequenzen daraus gezogen werden, dürfte es noch etwas dauern. Schon jetzt aber ist zu erkennen, dass die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungswesens mit einigem Nachdruck vertreten werden müssen, wenn sie im Chor der verschiedenartigsten Interessen nicht untergehen sollen.

2. Verbandsinternes

Verbandstagung 1977

Am 11. und 12. Juni 1977 fand in Neuenburg die Verbandstagung statt. Organisiert durch unser Verbandssekretariat und unter Mitarbeit von Prof. R. Gerber nahm diese vom schönsten Wetter begünstigt einen guten Verlauf. Verbandspräsident A. Maurer konnte in seiner Begrüssungsansprache über 400 Delegierte und Gäste begrüssen.

Für die Behörden von Stadt und Kanton Neuenburg überbrachte Staatsrat René Meylan die Grüsse. Dabei gab er der Hoffnung Ausdruck, dass die erstmals in Neuenburg zur Durchführung gelangende Jahrestagung der Dachorganisation schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften sich auch positiv auf die wohngenossenschaftliche Bewegung seines Kantons auswirken werde.

Bei den statutarischen Geschäften musste der Präsident leider die Demission von Oberrichter Dr. H. Borschberg, Zürich, als Mitglied des Zentralvorstan-

des bekannt geben. Der Demissionär hat sich als juristischer Berater immer wieder uneigennützig für den Verband und viele Mitgliedgenossenschaften eingesetzt, was ihm nochmals recht herzlich verdankt sei. Als dessen Nachfolger wählten die Delegierten auf Vorschlag der Sektion Zürich Dr. Dieter Keller.

Im Anschluss an die statutarischen Geschäfte referierten Nationalrat B. Meizoz über

- Hypothekar- und Mietzinse

und Nationalrat O. Nauer zum Thema

- Genossenschaften in Schwierigkeiten.

Delegierte und Gäste fanden sich am Samstagabend im Casino de la Rotonde bei einem geselligen Abend zusammen und machten am Sonntagvormittag bei einer Carfahrt Bekanntschaft mit den Schönheiten des Kantons Neuenburg.

Ihren Abschluss fand die Jahrestagung 1977 beim gemeinsamen Mittagessen in der Mensa der Universität Neuenburg.

Jahrestagung 1978

In den Zwischenjahren, in welchen an der Jahrestagung keine statutarischen Geschäfte behandelt werden müssen, wird diese eintägig durchgeführt. Dafür steht für verschiedene, unsere Tätigkeit berührende Probleme vermehrt Zeit zur Verfügung. Damit ergibt sich für die Tagungsteilnehmer die Möglichkeit, ihre Anliegen vorzubringen. Dies war auch an der Jahrestagung 1978 der Fall, welche am 22. April in Olten durchgeführt wurde. Thema dieser Tagung war:

«Erneuerung von Wohnungen, ein Problem von zunehmender Aktualität».

Als Referenten hatten sich P. Cerliani, Th. C. Guggenheim, Dr. E. Leemann und O. Nauer zur Verfügung gestellt, denen sich im anschliessenden Hearing noch W. Betschmann und J. Höhn anschlossen. Als Gesprächsleiter wirkte E. Matter.

Ohne Übertreibung kann festgehalten werden, dass diese Tagung für viele Teilnehmer ein wichtiger Wegweiser für ihre Erneuerungs- und Sanierungspläne wurde und dass die Ausführungen gute Aufnahme gefunden haben.

Ausserordentliche Delegiertenversammlung 1978

Verschiedene Änderungen im Reglement für den Fonds de Roulement ergaben die Notwendigkeit zu einer Teilrevision unserer Verbandsstatuten. Deren Genehmigung machte die Durchführung einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung notwendig. Diese wurde am 25. November 1978 im Casino Bern

durchgeführt. Ohne grosse Diskussion wurde die Teilrevision durch die Delegierten genehmigt. Die revidierten Statuten traten auf den 1. Januar 1979 in Kraft.

Im Anschluss an dieses Geschäft waren *Grundsatzfragen der genossenschaftlichen Bewegung* ein wichtiges Thema der Delegiertenversammlung. Als Referenten hatten sich Frau L. Spichtig, Zürich, Prof. E. B. Blüemle, Freiburg, und Anwalt F. Picot, Genf, zur Verfügung gestellt. Deren Ausführungen und die in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen vieler unserer Mitgliedgenossenschaften zeigen, dass diesem Thema ein wichtiger Platz in der Tätigkeit unseres Verbandes eingeräumt werden muss.

Über all diese Tagungen haben wir in unserem Verbandsorgan «das wohnen» eingehend berichtet.

Vernehmlassungen

Vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement wurden wir im Juni 1977 zur Vernehmlassung zum Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Raumplanung eingeladen. Seinerzeit waren wir enttäuscht über den negativen Ausgang der Eidg. Volksabstimmung und begrüsst es deshalb im besonderen, dass innert kurzer Zeit bereits wieder eine brauchbare Vorlage zur Vernehmlassung gelangte. Auf Grund der Ablehnung der ersten Vorlage war es uns verständlich, dass aus abstimmungstaktischen Gründen gewisse Abstriche und Gewichtsverlagerungen vorgenommen werden mussten. Wir hielten in unserer Vernehmlassung fest, dass so die Gefahr entstanden ist, dass die zuständigen Bundesinstanzen nicht mehr viel zu sagen, aber sehr viel zu zahlen haben werden. Uns fehlt das Vertrauen in einzelne Direktionen gewisser Kantone. Deshalb sind wir der Meinung, dass Bundesbeiträge nur an solche Leistungen von Kantonen ausgerichtet werden dürfen, die in die übergeordneten Überlegungen zur Raumplanung passen. Dies sollte auch kontrolliert werden dürfen.

Fonds de Roulement

Wie wir bereits im letzten Jahresbericht festgestellt haben, musste gemäss den Weisungen des Bundesamtes für Wohnungswesen, aber auch im Hinblick auf die Höhe der dem Fonds zur Verfügung stehenden Mittel, eine Fondskommission eingesetzt werden. Diese betreut sämtliche den Fonds de Roulement berührende Geschäfte, überprüft die Darlehensgesuche und stellt dem Zentralvorstand Antrag. Dies bezieht sich auch auf Darlehen für in finanzielle Schwierigkeiten geratene Mitgliedgenossenschaften. Der Fonds wird aus Mitteln, die uns vom

Bundesamt für Wohnungswesen zur Verfügung gestellt werden, gespiesen. Aus den nachfolgenden Zahlen ist ersichtlich, welche Entwicklung der Fonds dank dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz in den letzten Jahren genommen hat. Ein Bundesdarlehen von Fr. 200 000.- aus dem Jahre 1921 blieb bis 1975 unverändert, trotz der eingetretenen Geldentwertung und Baukostenteuerung. Das viel geschmähte WEG ermöglichte eine weit bessere Dotierung des Fonds.

Während bis 1975 aus dem Fonds de

Roulement nur Darlehen für Neuüberbauungen bewilligt werden durften, ist dies heute auch für den vorsorglichen Landerwerb, Erschliessungen und Erneuerung bestehender Wohnungen möglich. Auf 1. Januar 1979 wurde das Reglement für den Fonds de Roulement in einigen Punkten abgeändert. So erhalten die beiden Kommissionen für die deutsch- und französischsprachige Schweiz eine grössere Selbständigkeit und finanzielle Kompetenzen bis zum Betrag von Fr. 200 000.-.

Im November und Dezember des gleichen Jahres war das Genossenschaftliche Seminar Tagungsort für eine Bildungsveranstaltung. Weil die Anmeldungen so zahlreich waren, musste die Tagung an einem zweiten Wochenende wiederholt werden. (Total 380).

Über die *Wohnungsabnahme und Wohnungsübergabe* mit allen sich daraus ergebenden Problemen referierte W. Vivian, Winterthur. Zum Thema *Erstellung von Jahresbericht; Protokoll, Versammlungs- und Sitzungsleitung* sprach Dr. H. E. Mühlemann, Basel. Beim den beiden Themen anschliessenden Hearing beteiligten sich T. C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, der Vizedirektor, F. X. Suter, Sektionschef Dr. K. Baumgartner und unser Verbandssekretär K. Zürcher. Gesprächsleiter war M. Ernst, Präsident des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften.

Übersicht über die Bundesdarlehen an den Verband

	1977	1978	
Fonds de Roulement	6 500 000	8 900 000	+ 2 400 000
Darlehen* für die Renovation von Altwohnungen	3 889 850	3 762 700	- 127 150**
	10 389 850	12 662 700	+ 2 272 850

* Die Darlehen für die Renovation von Altbauwohnungen wurden uns im Rahmen der von den Eidg. Räten auf Antrag von Nationalrat O. Nauer bewilligten 50-Mio-Kredit für die Arbeitsbeschaffung gewährt. Mit den uns zur Verfügung gestellten Mitteln wurden an 11 Baugenossenschaften Darlehen zur Erleichterung der Finanzierung von Renovationen weitergeleitet.

** Geleistete Amortisationen.

Aus dem Fonds de Roulement wurden in der Berichtsperiode 1977-78 an total 30 Baugenossenschaften Darlehen für Neuüberbauungen, vorsorglichen Landerwerb und Renovationen bewilligt.

Solidaritätsfonds

Ebenfalls zur Tätigkeit der Fondskommissionen gehört die Prüfung von Gesuchen für Darlehen aus dem Solidaritätsfonds. Der abschliessende Entscheid für die Darlehensgewährung obliegt dem Zentralvorstand. 1977-1978 wurden aus dem Solidaritätsfonds an 7 Mitgliedgenossenschaften Darlehen im Gesamtbetrag von Fr. 688 600.- bewilligt. Bei diesen Darlehen handelt es sich ausschliesslich um solche zur Erleichterung der Restfinanzierung von Neuüberbauungen.

Ein spezieller Dank gebührt all jenen Genossenschaften, welche durch ihre finanziellen Leistungen mithelfen, unseren Solidaritätsfonds zu äufnen.

Finanzielle Schwierigkeiten

Vermietungsschwierigkeiten, das Fehlen von Reserven und genügender eigener Mittel führten bei 6 Mitgliedgenossenschaften zu finanziellen Schwierigkeiten. Eingehend hat sich der Zentralvorstand in enger Zusammenarbeit mit dem Sekretariat mit diesen Genossenschaften befasst und Wege für die Behebung der Liquiditätsschwierigkeiten gesucht. Bei 2 Genossenschaften war die Sanierung mit Hilfe unseres Verbandes

erfolgreich, bei einer weiteren erfolgte diese durch die Hypothekargläubiger und bei 2 sind Bemühungen noch nicht abgeschlossen. Leider musste über eine Genossenschaft der Konkurs verhängt werden. Auch bei dieser haben wir uns eingehend um die finanzielle Sanierung bemüht, welche aber nicht zuletzt an den örtlichen politischen Verhältnissen scheiterte.

Bildungskommission

Wohl zur erfolgreichsten Dienstleistung unseres Verbandes zählt die Schul- und Bildungsarbeit. Dies ergibt sich aus den Jahr für Jahr steigenden Teilnehmerzahlen an unseren Veranstaltungen. Sorgfältig wurden diese jeweils durch die Bildungskommission unter dem Vorsitz von F. Muoser vorbereitet. Hierfür wird auch an dieser Stelle herzlich gedankt.

Am 12. März 1977 fand in Olten eine Tagung für Funktionäre der Bau- und Wohngenossenschaften statt mit folgenden Themen und Referenten:

1. *Zivil- und strafrechtliche Haftung in der Genossenschaft*
Hch. Meister, Zürich
2. *Vermietungsprobleme in der Rezession*
P. Sibler, Zürich

Technische Kommission

Auch die Technische Kommission ist ein wichtiges Glied unserer Verbandsarbeit. Gutachten bei Schadenfällen, Begutachtung über den Zustand der Liegenschaften - insbesondere jener, wo wir uns um die finanzielle Sanierung bemühen -, Beratung bei Neuüberbauungen usw. sind nur einige wenige Daten aus der umfangreichen Arbeit der Mitglieder der Technischen Kommission und ihres Präsidenten Prof. ETH Hch. Kunz. Mitte 1978 startete sie bei den Mitgliedgenossenschaften eine Erhebung über den Leerwohnungsbestand. Das Ergebnis dieser Erhebung liegt im Entwurf vor. Die TK erarbeitete auch das Formular für die Gesuche um Darlehen aus unseren beiden Fonds. Den Mitgliedern danken wir für den selbstlosen Einsatz.

Bundesamt für Wohnungswesen

Ohne immer gleicher Meinung mit den Behörden des Bundesamtes für Wohnungswesen zu sein, darf doch festgehalten werden, dass die gegenseitigen Beziehungen gut und für beide Partner befruchtend sind. Man spürt, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues ein ernstes Anliegen des Bundesamtes ist, und dass bei diesem auch der Tätigkeit unseres Verbandes und seiner Mitgliedgenossenschaften Beachtung geschenkt wird. Dazu trägt sicher bei, dass das Bundesamt sowohl im Zentralvorstand, als auch in den beiden Fondskommissionen und in der Technischen Kommission vertreten ist.

Hypothekar-Bürgschaftgenossenschaft

Wenn auch als Folge der rückläufigen

Wohnbautätigkeit die Bürgschaftsgesuche nicht mehr so zahlreich sind, so ist unsere Bürgschaftsgenossenschaft auch heute und für die Zukunft ein wichtiges Glied jener Institutionen, die im Interesse vieler unserer Mitgliedgenossenschaftige Zusammenarbeit ist daraus ersichtlich, dass die Generalversammlung immer mit unserer Jahrestagung zusammen durchgeführt wird.

Logis Suisse SA

Eine positive Entwicklung lässt sich für die Logis Suisse SA feststellen. So wurde die Logis Suisse (Aargau) SA gegründet. Diese hat anfangs 1978 in Neuenhof und Spreitenbach 605 Wohnungen und 270 Garagen käuflich erworben. Dem Zweck der Logis Suisse SA entsprechend wurden diese Wohnungen einem allfälligen spekulativen Kauf entzogen.

In St. Peterzell wurde mit dem Bau eines weiteren 6-Familienhauses begonnen, wie auch in Brittnau mit der Erstellung der 1. Etappe von 16 Wohnungen und 3 Einfamilienhäusern. Mit dieser Entwicklung kommt die Logis Suisse SA schrittweise den von ihren Gründern in sie gesetzten Erwartungen entgegen.

Verband Schweizerischer Produktivgenossenschaften

In das Glied der genossenschaftlichen Bewegung in der Schweiz gehört sicher auch der Verband Schweizerischer Produktivgenossenschaften. Dieser umfasst 37 Produktionsgenossenschaften aus dem Bau-, Installations- und Metallgewerbe. Auch an ihnen ging die rückläufige wirtschaftliche Entwicklung nicht unbemerkt vorbei und brachte den verantwortlichen Verbandsbehörden enorme Probleme. Will man den Wert der Produktivgenossenschaften festhalten, muss man auch deren Umsatzzahlen etwas kennen. Diese betragen 1977 rund 113 Mio Franken und die Löhne 45½ Mio Franken. Unsere gegenseitigen Beziehungen sind freundschaftlich, dürften aber im Interesse beider Verbände noch enger geknüpft werden.

Internationaler Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (IVWSR)

In der Woche vom 5.-10. September 1977 fand in Genf der Kongress des IVWSR statt. Daran nahmen rund 600 Vertreter aus 38 Nationen teil. Auch unser Verband ist Mitglied dieser Organisation und stellt mit Prof. ETH Hch. Kunz sogar den Vizepräsidenten. Kongress-thema war:

«Auf dem Wege zu einer humaneren städtischen Technologie».

In Arbeitsgruppen und Gesprächen wurden verschiedene dieses Thema berührende Fragen - wie Funktion und Form der zukünftigen Stadt, Transport, Verschmutzung - behandelt. Eine Zusammenfassung der Arbeit der Gruppen und Gespräche erfolgte am Ende der Tagung an der Vollversammlung.

Unser Verband hat sich mit der Erarbeitung einer umfangreichen dreisprachigen Schrift über die schweizerischen Verhältnisse am Kongress beteiligt. Die Schrift, welche sämtlichen Kongressteilnehmern abgegeben wurde, hat bei diesen starke Beachtung gefunden. Für die notwendigen Beiträge waren die Mitglieder der Technischen Kommission verantwortlich.

Thema für den Kongress 1978 vom 10.-15. September in Hamburg war:

«Wiederbelebung veralteter Stadtviertel».

An diesem nahmen zwei Vertreter unserer Technischen Kommission teil.

Zentralvorstand und Sekretariat

Eingehend hat sich der Zentralvorstand mit den verschiedenen unseren Verband und dessen Tätigkeit und Aufgaben berührenden Fragen befasst. Ein besonderes Gewicht legte er auf die Sanierungsbemühungen jener Genossenschaften, welche in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Die Vorbereitung der Teilrevision der Verbandsstatuten, die Änderung des Fondsreglements, abschliessende Behandlung von Darlehensgesuchen, die Stellungnahme zu verschiedenen wohnungspolitischen Problemen usw. sind nur ein kleiner Aus-

schnitt aus dem reichhaltigen Katalog seiner Tätigkeit. Dabei darf auch festgehalten werden, dass die einzelnen Vorstandsmitglieder sich auch immer wieder in beratender Funktion den Mitgliedgenossenschaften zur Verfügung stellen.

Auch das Sekretariat hatte sich nie über Arbeitsmangel zu beklagen, ist es doch für die Ausführung der Beschlüsse und Wegweisungen der verantwortlichen Verbandsbehörden verantwortlich. Eine Erleichterung für das Sekretariat brachte die im Frühjahr 1977 erfolgte Anstellung einer Halbtags-Sekretärin. Frau Bürgisser hat sich rasch eingearbeitet und dort, wo es sich als notwendig erwies sowie auch bei den Mitgliedgenossenschaften Kontakt gefunden. Die Zusammenarbeit ist für das Sekretariat ausserordentlich wichtig.

Personelles

Im Hinblick auf die bevorstehende Alterspensionierung des bisherigen Zentralsekretärs K. Zürcher hat sich der Zentralvorstand rechtzeitig mit dessen Nachfolge befasst. Auf Vorschlag einer vorbereitenden Kommission wählte der Zentralvorstand an seiner Sitzung vom 23. September 1978, mit Amtsantritt am 1. März 1979, Dr. rer. pol. F. Nigg.

1977 demissionierte E. Keucher, Schaffhausen, als Mitglied des Zentralvorstandes. An seine Stelle trat E. Schlatter, Präsident unserer Sektion Schaffhausen. Wegen Arbeitsüberlastung sah sich Dr. R. Schaub, Binningen, genötigt, aus dem Zentralvorstand und der Fondskommission zurückzutreten. Auf Vorschlag der Sektion Basel wurde er durch

Mitglieder

Sektion	Genossenschaften	Behörden	Einzel- u. Kollektiv-Mitglieder	Wohnungen	
				1977	1978
Zürich	121	1	31	40 411	40 673
Bern	69	5	13	11 021	11 362
Basel	107	1	9	10 632	10 767
Romande	43	20	52	8 511	8 822
Winterthur	18	1	5	3 625	3 682
Innerschweiz	21			2 952	2 958
St. Gallen	39	1	4	2 346	2 772
Schaffhausen	20		6	2 578	1 979
Aargau	21			2 200	2 605
Direkt angeschlossen	6	3*	5*	231	261
	465	32	125	84 507	85 881

*Bauämter Schaffhausen, Olten und Neuhausen am Rheinflall

**Coop Schweiz, Schweizerischer Metall- und Uhrenarbeiterverband, Verband schweizerischer Produktivgenossenschaften, Schweiz. Stiftung für das Alter, Logis Suisse SA.

R. Arber ersetzt. Die definitive Wahl der beiden erfolgt an der nächsten ordentlichen Delegiertenversammlung. Den beiden während der Amtsdauer ausgeschiedenen Mitgliedern des Zentralvorstandes danken wir für den Einsatz und die Unterstützung unseres Verbandes.

Das Wohnen und Habitation

Der im letzten Jahresbericht erwähnte redaktionelle Ausbau unserer Verbandszeitschrift «das wohnen» hat sicher erheblich dazu beigetragen, dass kein Rückgang der Abonnements zu verzeichnen ist.

Die Novemberausgabe 1978, welche insbesondere der ideellen Aufgabe der wohngenossenschaftlichen Bewegung gewidmet war, hat starke Beachtung gefunden. Es wurden zusätzlich zu den bestehenden Abonnements 15000 Exemplare bestellt.

Über den Redaktor der «habitation», P.E. Monot, welcher auch der Technischen Kommission angehört, haben wir heute einen besseren Kontakt zum Organ der Section Romande. Dem Wunsch vieler Leser aus der welschen Schweiz, vermehrt auch zu genossenschaftlichen Problemen Stellung zu nehmen, sollte in Zusammenarbeit mit dem «wohnen» in Zukunft sicher entsprechen werden können.

Die Mitglieder des Zentralvorstandes

A. Maurer, Verbandspräsident SVW, Zürich; G. Ayer, Präsident Sicoop, Fribourg; W. Betschmann, Mitglied des Vorstandes der Sektion Aargau SVW, Windisch; A. Bussey, Conseiller national, Romanel; M. Ernst, Präsident des Bundes nordwestschweizerischer Genossenschaften, Basel; R. Gay, Directeur, Genève; R. Gerber, Professeur, Neuchâtel; *Th. C. Guggenheim, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; F. von Gunten, Geschäftsführer, Evillard; K. Iseli, Sekretär, Biel; Dr. D. Keller, Finanzamt der Stadt Zürich, Zürich; **E. Keucher, Präsident der Sektion Schaffhausen SVW, Schaffhausen; Hch. Kunz, Professor ETH/Präsident der Technischen Kommission SVW, Tagelswangen; H. Metz, Verbands-Quästor SVW, Zürich; E. Müller, Präsident der Sektion Zürich SVW, Zürich; F. Muoser, Präsident der Sektion Innerschweiz SVW Luzern; O. Nauer, Nationalrat/Geschäftsführer ABZ, Zürich; W. Saladin, Sekretär des Bundes nordwestschweizerischer Genossenschaften, Basel; **R. Schaub, Dr. jur., Strafgerichtspräsident, Binningen; H. Schneider, Bausekretär der Stadt St. Gallen; *F.X. Suter, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; K. Ulrich, Präsident der Sektion Winterthur SVW, Winterthur; Frau S. Zimmer-

mann, Hausfrau, Mitglied der Bildungskommission SVW, Olten, und als Sekretär K. Zürcher

*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen

**Sind während der zu Ende gehenden Amtsdauer ausgeschieden und durch R. Arber, Basel, und E. Schlatter, Schaffhausen ersetzt worden.

Büro des Zentralvorstandes: A. Maurer, Präsident; Prof. R. Gerber und O. Nauer, Vizepräsidenten; Dr. D. Keller, H. Metz, E. Müller und als Sekretär K. Zürcher.

Die Mitglieder der Technischen Kommission: Professor Hch. Kunz, Architekt ETH, Präsident; M. Äschlimann, Architekt BSA; W. Bürki, dipl. Baumeister; J. Höhn, Architekt; P. E. Monot, Architekt; *M. Munter, Architekt; P. Reinhard, Architekt; H. Schneider, Bausekretär; B. Vouga, Architekt, EPUL; W. Walther, Architekt und als Sekretär K. Zürcher

*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen

Die Mitglieder der Bildungskommission: F. Muoser, Präsident; Professor R. Gerber; K. Iseli; H. Meister; Frau S. Zimmermann und Sekretär K. Zürcher.

Die Mitglieder der Kommission DAS WOHNEN: A. Maurer, Präsident; H. Metz, O. Schmidt, M. Äschlimann, Frau Strub, F. von Gunten. Von Amtes wegen A. Basler, Th. Peter und Sekretär K. Zürcher.

Die Mitglieder der Fondskommission deutsche Schweiz (Fonds de roulement): Dr. A. Elser, Präsident; R. Arber; J. Höhn; A. Maurer; *F.X. Suter und als Sekretär K. Zürcher.

*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Die Mitglieder der Fondskommission welsche Schweiz (Fonds de roulement): Prof. R. Gerber, Präsident; G. Ayer, A. Bussey; R. Gay; *E. Gianora; F. Hermanjat.

*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Die Mitglieder der Kontrollstelle (Verbandsrechnung): J. P. Follonier, Lausanne; W. Rüegg, Luzern; W. Wildy, Basel. Ersatzleute: P. Ernst, Lenzburg; K. Frehner †, Mönchaltorf.

Die Mitglieder der Kontrollstelle (Fonds de Roulement): J. Güttinger, Winterthur; M. Nanzer, Bern; R. Bucheli, Basel.

An der Delegiertenversammlung vom 16. Juni 1979 in Luzern treten einige Mitglieder unserer Verbandsbehörde nach zum Teil jahrzehntelangem Wirken zurück. Wir danken Ihnen für die Unter-

stützung und kameradschaftliche Mitarbeit recht herzlich.

In den Dank eingeschlossen sind auch unsere Sektionen und Mitgliedgenossenschaften. Wir hoffen, dass wir auch in Zukunft auf deren Unterstützung zählen dürfen.

Zürich und Bern, den 28. April 1979

Für den Zentralvorstand

Der Verbandspräsident:
A. Maurer

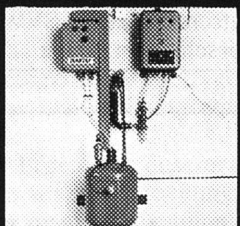
Der Zentralsekretär:
K. Zürcher



Das empfehlenswerte Fachbuch des SVW

Ölleitung? Wir bringen die umfassende Sicherheit für Ihre Ölleitungen. Ohne Mauerdurchbrüche, Grabarbeiten usw.!

IRONVAC®
Einer der grössten Fortschritte im Umweltschutz seit Jahren.



SCHOELLKOPF-IRONFLEX AG
Schaffhauserstr. 265
8057 Zürich
01/48 78 88