

Wohnbaupolitik in der Schweiz

Autor(en): **Honegger, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104878>

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.

Ich überbringe Ihnen die Grüsse und Glückwünsche der Landesregierung zu Ihrem 60-Jahr-Jubiläum. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen hat mit seiner Arbeit die Geschichte des Wohnungsbaues in unserem Land seit dem Ersten Weltkrieg mitgeprägt. Die Weltwirtschaftskrise der dreissiger Jahre, die Kriegs- und die Nachkriegszeit, aber auch die Hochkonjunkturjahre mit ihren zum Teil hektischen Entwicklungen stellten dabei besondere Anforderungen. Sie haben es gegenüber diesen wechselnden Situationen durch Einsatzbereitschaft immer wieder verstanden, zu einer angemessenen Wohnraumversorgung insbesondere der wirtschaftlich schwächeren Schichten unserer Bevölkerung beizutragen. Ich möchte es deshalb nicht versäumen, Ihnen – den Wohnbaugenossenschaften und ihren Dachorganisationen – für Ihre Bemühungen in der Vergangenheit und für Ihre Initiative gegenüber den Aufgaben der Zukunft zu danken.

Ein Jubiläum ist immer eine Gelegenheit, Rückschau zu halten. Vor zehn Jahren, an Ihrem 50. Jahrestag, befand sich die Bauwirtschaft gerade im Übergang von einem konjunkturellen Tief zu einer ausgeprägten Wachstumsphase mit neuen volumen- und wertmässigen Rekorde. Allein die Wohnungsproduktion erreichte dabei im Jahre 1973 Spitzenwerte mit 83 000 Einheiten. Wie stellt sich die Baumarktlage heute dar? Kennzeichnet das Jahr 1979 – das Jahr Ihres 60. Jubiläums – wiederum eine Wende für die Bauwirtschaft und insbesondere für den Wohnungsbau?

Wohnungsbau als Stütze der Bauwirtschaft

Eine Besserung für die Bauwirtschaft zeichnet sich ab. Das im Jahre 1978 in der Schweiz ausgeführte Bauvolumen hat – erstmals seit 1972 – das Vorjahresniveau auch zu konstanten Preisen übertroffen. Die wesentliche Stütze dieser Entwicklung bildete die private Bautätigkeit und namentlich der Wohnungsbau. Der industriell-gewerbliche Bau verzeichnete gleichfalls ein beschleunigtes Wachstum. Die Investitionsschwäche der Schweizer Industrie, die im Baubereich besonders ausgeprägt war, dürfte damit teilweise überwunden sein. Das Auftragsvolumen der öffentlichen Hand dagegen nahm, wenn auch geringfügig, nochmals ab.

Insgesamt sind im Jahre 1978 Bauten im Werte von 20 Milliarden Franken ausgeführt worden. Das sind zu laufenden Preisen 1,2 Milliarden Franken oder 6,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Gliederung nach Bauträgern zeigt, dass das von privaten Auftraggebern ausgelöste Bauvolumen um 1,4 Milliarden Franken oder 13,5 Prozent auf insgesamt 11,8 Milliarden Franken zunahm. Gegenüber 1977 mit einer Wachstumsrate von 6,0 Prozent ist dies mehr als eine Verdoppelung der nominellen Zuwachsrates. Dabei stand der Wohnungsbau im Vordergrund, der 1978 einen Zuwachs von 1,1 Milliarden Franken oder 17,5 Prozent auf gesamthaft 7,1 Milliarden Franken zu verzeichnen hatte. Die Zunahme des Wohnungsbaus ist hauptsächlich auf die positive Reaktion des besonders stark expandierenden Baus von Einfamilienhäusern auf die Zinssenkungen zurückzuführen.

Mehrinvestitionen

Auch der industriell-gewerbliche Bau hat zur Überwindung der Baurezession beigetragen. Der Zuwachs von 8,9 Prozent war aber nicht allein für die Bauwirtschaft von Bedeutung. Nach der schwerwiegenden Herausforderung der Wechselkursentwicklung im Sommer und Herbst vergangenen Jahres signalisierte die Aufrechterhaltung der industriell-gewerblichen Investitionstätigkeit das Vertrauen der Wirtschaft in Bundesrat und Nationalbank, mit den Währungsproblemen fertig zu werden, und ihre Entschlossenheit, mit den Anstrengungen zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit fortzufahren.

Die positiven Entwicklungstendenzen in der Bauwirtschaft im Jahre 1978 dürften sich auch 1979 fortsetzen. Die Bauvorhaben für das laufende Jahr haben mit 22,5 Milliarden Franken im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Milliarden Franken oder 9,2 Prozent zugenommen. Dabei dürfte die Abhängigkeit der Baukonjunktur vom Wohnungsbau noch ausgeprägter werden. Die Wohnungsbauvorhaben stiegen um über 20 Prozent auf 8,3 Milliarden Franken. Der industriell-gewerbliche Bau dagegen verzeichnet im Vorjahresvergleich eine weniger grosse Zunahme. Mit Bauvorhaben in Höhe von 4 Milliarden Franken bzw. einem Zuwachs um 5,2 Prozent befinden sich die Bauinvestitionen der Wirtschaft jedoch wieder auf einem etwas befriedigenderen Niveau.

Ungedeckter Bedarf

Wie sieht es nun im Wohnungsbau und auf dem Wohnungsmarkt aus? Hier hat sich die demographische Komponente der Entwicklung der letzten Jahre in doppelter Weise bemerkbar gemacht. Die sinkende Nachfrage wegen der Abwanderung ausländischer Arbeitskräfte und der stagnierenden Entwicklung der Schweizer Bevölkerung hat die Wohnungsproduktion innerhalb von vier Jahren – zwischen 1973 und 1977 – von 81 000 auf nur noch 32 000 Einheiten drastisch absinken lassen. Seither ist zwar wieder ein Anstieg auf 34 000 Wohnungen zu verzeichnen. Der längerfristige Durchschnittsbedarf wird allerdings auf 35–40 000 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Die Wohnungsproduktion liegt daher immer noch unter dem Bedarf.

Von den technischen Kapazitäten her wäre eine Wohnungsproduktion von 50 000 Einheiten durchaus erreichbar. Hier macht sich jedoch die Kehrseite des demographischen Problems bemerkbar, nämlich der Mangel an Arbeitskräften und vor allem an gut ausgebildeten Facharbeitern und Kaderleuten. Dieser Mangel ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass neben rund 90 000 Ausländern, die früher in der Baubranche beschäftigt waren und zum grössten Teil in ihre Heimatländer zurückgekehrt sind, auch mehr als 10 000 Schweizer aus den Bauberufen in andere Berufe abgewandert sind. Die Wohnungsproduktion dürfte sich aus diesen Gründen nur mit grössten Anstrengungen und unter Anwendung moderner Baumethoden im gewünschten Masse ausdehnen lassen.

Gewandelte Anforderungen

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird allerdings nicht allein von globalen demographischen Tendenzen geprägt. In den vergangenen Jahren hat sich vielmehr ein bedeutsamer Bedarfs-wandel vollzogen. Das herausragende Kennzeichen dieses Wandels ist die Rückkehr in die Städte und der Wunsch nach grösseren, mit Komfort ausgestatteten Wohnungen. Hieraus erklärt sich die ungleiche regionale Verteilung des Leerwohnungsbestandes und der hohe Anteil an leerstehenden Kleinstwohnungen. Der statistisch ausgewiesene Leerwohnungsbestand, der mit 1,1 Prozent grundsätzlich den Anforderungen eines anpassungsfähigen Wohnungsmarktes

genügen sollte, entspricht daher den tatsächlichen Bedürfnissen zumindest in den grösseren Agglomerationen nur noch selten. Welche Folgerungen ergeben sich daraus?

In erster Linie wird es Aufgabe der privaten Wohnungswirtschaft sein, sich an die veränderten Verhältnisse anzupassen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Wohnbaupolitik in der Schweiz ist getragen vom Grundsatz, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum primär eine Aufgabe der Privatwirtschaft ist. Die private Wohnungswirtschaft benötigt zur Erfüllung dieser Aufgabe aber die Unterstützung und ergänzende Massnahmen der öffentlichen Hand, vor allem der Gemeinden und Kantone.

Aufgaben des Bundes

Aber auch der Bund hat Aufgaben, die im gesamtschweizerischen Interesse liegen. Als Orientierungspunkte der Wohnbaupolitik des Bundes in den vergangenen zehn Jahren haben im wesentlichen die folgenden Punkte gegolten:

1. die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus für wirtschaftlich schwache Bevölkerungskreise und die Förderung des Wohnungseigentums;
2. die gezielte Bereitstellung von Wohnraum für sogenannte Problemgruppen wie Betagte und Invalide;
3. die Förderung der Erneuerung bestehender Wohnungen und schliesslich
4. der Schutz der Mieter vor Missbräuchen.

Wie diese Aufzählung zeigt, hat die Wohnbaupolitik des Bundes in erster Linie subsidiären Charakter. Der Bund setzt Impulse, wo die private Initiative nicht genügt. Aufgrund dieser Ausgangslage sind wir verpflichtet, die Aufgaben und die organisatorische Struktur der Wohnbaupolitik auf eidgenössischer Ebene ständig den wechselnden gesamtwirtschaftlichen Bedingungen, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und in der Bauwirtschaft und den Möglichkeiten von Kantonen und Gemeinden anzupassen.

Vor einer neuen Aufgabenteilung?

Wie Sie wissen, steht eine solche Neustrukturierung der schweizerischen Wohnbaupolitik im Zusammenhang mit der Überprüfung der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen zur Diskussion. Dabei ergab sich ganz von selbst die Frage, welche Funktionen das Bundesamt für Wohnungswesen meines Departements heute wahrnimmt und inwieweit diese Aufgaben auch von kantonalen Stellen wahrgenommen werden könnten. Das Ziel solcher Überprüfungen ist es in erster Linie, wohnbaupolitische Aufgaben dort durchzuführen, wo

sie am effizientesten wahrgenommen werden. Nach der Abstimmung über das Finanzpaket vom 20. Mai sind darüber hinaus alle Ausgaben des Bundes nochmals daraufhin zu überprüfen, welche Sparmöglichkeiten sie bieten. Von dieser Überprüfung kann auch der Wohnungsbau nicht ausgenommen werden. Wir stehen also von zwei Seiten her vor Veränderungen in der schweizerischen Wohnbaupolitik. Mein Departement ist dabei der Auffassung, dass der Ausgangspunkt einer Neuorientierung das vorhandene wohnbaupolitische Instrumentarium sein muss.

Die wichtigsten Instrumente des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungsbaus und zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes sind Artikel 34sexies der Bundesverfassung und das darauf beruhende Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974. Hinzu kommen das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet vom 20. März 1970 und der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972.

Priorität der Betagten- und Behindertenwohnungen

Auf dem Gebiete des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes stellt sich heute aus der Sicht der Wohnungsmarktentwicklung als dringliche Bundesaufgabe vor allem die zielgerichtete Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus insbesondere für Betagte und Invalide. Seit Januar 1975 bis Ende April dieses Jahres ist für rund 6100 Wohnungen Bundeshilfe zugesichert worden, wobei der Anteil der Mietwohnungen 80 Prozent oder rund 5000 Wohnungen beträgt. Fast die Hälfte dieser Wohnungen entfällt auf Alters- und Invalidenwohnungen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden Mangels an preisgünstigen Wohnungen für Betagte und Invalide wird diese Aufgabe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes weiterhin besondere Beachtung beanspruchen dürfen. Dabei werden wir auch hier den Zweck und die eingesetzten Mittel auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen haben.

Herr Nationalrat Nauer hat uns im übrigen in einem parlamentarischen Vorstoss darauf hingewiesen, dass verschiedene Vorschriften der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz - insbesondere die automatische Mietzinserhöhung von jährlich 3 Prozent und die Aufteilung von Grundverbilligung und Zusatzverbilligung - den aktuellen Zielen dieses Gesetzes nicht mehr vollumfänglich gerecht zu werden vermögen. Die eidgenössische Wohnbaukommission hat sich mit diesen Fragen befasst, und sie werden - wie zahlreiche andere Anliegen zu dieser Materie -

Gegenstand der Neuordnung der eidgenössischen Wohnbaupolitik sein.

Zusammenarbeit mit dem Verband

Ich möchte nicht unerwähnt lassen, dass durch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz die Beziehungen zu Ihrem Verband - zu den Wohnbaugenossenschaften und ihren Dachorganisationen - enger geworden sind. Das Gesetz bietet die Möglichkeit, Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Förderungsmassnahmen zukommen zu lassen. Der Bund hat Ihrem Verband und dem Verband Liberaler Baugenossenschaften zuhanden der Mitglieder seit 1975 29,4 Millionen Franken zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln konnte die Finanzierungsbasis zahlreicher gemeinnütziger Bauträger verbessert werden. Der Bund hat sich ferner mit 4,4 Millionen Franken an einigen überregionalen Bauträgern beteiligt. Zudem steht mit dem Gesetz das für die Wohnbaugenossenschaften und den preisgünstigen Wohnungsbau wichtige Instrument der Bürgschaftsgewährung für vorsorgliche Landerwerbe zur Verfügung.

Der preisgünstige Wohnungsbau ist eine sozialpolitisch bedeutungsvolle Aufgabe. Die öffentliche Hand baut deshalb auch weiterhin auf Ihre Mithilfe. Im Ausland gilt unser gut eingespieltes Genossenschaftswesen als beispielhaft. Ich zweifle nicht daran, dass Sie Ihre Anstrengungen vertiefen und fortsetzen werden, wobei ich im Zuge der angestrebten Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen auf eine verstärkte ausgleichende Zusammenarbeit der Kantone anstelle des Bundes zähle. Dies umso mehr, als die Kantone über die notwendigen steuer-, bau- und planungsrechtlichen Instrumente verfügen.

Berggebiet

Eine weitere spezifische staatliche Aufgabe neben der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus insbesondere für Betagte und Invalide sehe ich in der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet. Die Geltung des entsprechenden Gesetzes vom 20. März 1970 läuft Ende 1980 ab. Das Gesetz soll aber weitergeführt werden. Insgesamt wurden bisher zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet Bundesbeiträge von total 134 Millionen Franken für rund 18 000 Wohnungen zugesichert. Da in der Regel eine Bundesbeteiligung eine mindest gleiche Leistung des entsprechenden Kantons voraussetzt, ist mit dieser Massnahme eine wirklich wirkungsvolle Hilfe für das Berggebiet geleistet worden.

Die Wohnbaupolitik hat in unserem Land einen starken sozialen und regiona-

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

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

Rückblick bei der Sektion Innerschweiz

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

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

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

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

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

-m-

Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften (BNW)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

An Stelle des aus Altersgründen zurücktretenden Präsidenten wurde Hans-