

# Jahresbericht 1983/84 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 6

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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.



## Die wirtschaftliche Entwicklung

Nach den Phasen des Abschwunges mit rückläufigen Wirtschaftszahlen brachten die Jahre 1983 und 1984 eine Konjunkturwende und einen langsamen Aufschwung sowie gegen Ende 1984 eine breiter stabilisierte Erholung. Die strukturellen Schwächen des Produktionsapparates wurden aber noch nicht ganz überwunden; nicht alle nötigen Umstellungen und Neuinvestitionen sind schon durchgeführt. Deswegen und durch die anhaltend schwache Nachfrage gewisser traditioneller Exportgüter der Schweiz – Stichwort: Maschinenindustrie – blieb uns die Arbeitslosigkeit um rund ein Prozent weiterhin eine Last.

### *1983 begann die Erholung*

Die Erholung verlief nach Wirtschaftssektoren und Nachfragegruppen stark unterschiedlich. So hinkten die Exporte im ersten Halbjahr noch hinten nach. Sie wurden behindert durch eine erneute Schwäche der Währung unseres wichtigsten Wirtschaftspartners, des Hauptabnehmerlandes Bundesrepublik Deutschland. Ebenso flau blieb die Nachfrage unserer Exportgüter aus dem Nicht-OECD-Raum.

Dagegen kann man nicht genug betonen, dass die Erholung in der Schweiz wie im übrigen Europa inlandgeführt war. Konjunkturelle Impulse stammten namentlich aus dem privaten Inlandverbrauch, dem Wohnungsbau und dem Äufnen der Lager. Weil sowohl der private Konsum als auch die Lagerbewegung grosse Importanteile aufweisen, erhöhten sich 1983 die Einfuhren wesentlich stärker und rascher als die Gesamtnachfrage. Das am Bruttoinlandprodukt gemessene Schweizer Erzeugungsvolumen dehnte sich daher im Jahresverlauf nur sehr allmählich aus. So resultierte 1983 ein im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt praktisch gleiches bzw. genau um 0,2 Prozent kleineres Bruttoinlandprodukt.

Die rasch zurückgehende Teuerung führte bei gleichbleibenden Arbeitsentgelten zu im Vergleich mit 1982 höherem Realeinkommen. Zusammen mit der verminderten Sparneigung ergab das mehr privaten Konsum: 1983 verzeichnete gegenüber 1982 1 Prozent mehr solchen Verbrauch. Die staatlichen Konsumausgaben betragen 1983 2½ Prozent mehr als 1982, dies dank den Bundesmassnahmen, welche als vorgezogene

Rüstungsausgaben wesentlich zu Buche geschlagen haben. Die Gesamtbautätigkeit zog nach der Stagnation an und wuchs um rund ein halbes Prozent. Im einzelnen verlief die Entwicklung sehr unterschiedlich. Deutlich angezogen hat 1983 schon der Wohnungsbau. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen besonders in der zweiten Hälfte 1983 deutlich an und totalisierten plus 3,5 Prozent. Der Export der Schweiz zog zwar an, blieb jedoch hinter dem Plus des Welthandels von 1982 zu 1983 von 2 Prozent zurück.

Der Preisaufrtrieb beruhigte sich 1983; die mittlere Teuerung stellte sich 1983 auf 3 Prozent, nachdem sie 1982 noch 5,7 Prozent ausgemacht hatte. In der Beschäftigung zeigte sich die Wirkung der Ausrüstungsinvestitionen, welche vorwiegend arbeitssparend vorgenommen worden sind: Die gesamte Beschäftigung ging 1983 um 1,2 Prozent zurück (1982 0,7 Prozent), verlief also gegenläufig zur anziehenden Gesamtkonjunktur. Die Arbeitslosenrate betrug rund 1 Prozent.

### *1984 erneutes Wachstum*

Die Nachfrageverbreitung war der inländischen Endnachfrage zu verdanken, womit – nach 1983 – erneut festzuhalten ist, dass die Konjunkturerholung inlandgesteuert blieb. Vom Lagerzyklus sind noch kaum Impulse ausgegangen. Der Aussenbeitrag ist sogar negativ zu verbuchen. Bei nur mässig ausgeweitetem Gesamtexport erzeugten wir eine durch Wachstum von Verbrauch und Ausrüstungsinvestitionen stark anwachsende Gesamtimportnachfrage.

Je länger der Konjunkturaufschwung anhält, desto mehr belebten sich auch der Export und die Lagerhaltung. Im Jahresdurchschnitt 1984 ergab sich ein deutlicher Anstieg im Lagerzyklus: Der Umschwung vom Lagerabbau zur Lageraufstockung erhöhte die Nachfrage real um rund 1,5 Prozent des Bruttoinlandproduktes. Davon entfiel zwar ein wesentlicher Teil auf zusätzliche Importe. Sie wuchsen 1984 mehr als der allgemeine Trend. Weil jedoch die stark gewachsenen Exporte auch einen Beitrag ans allgemeine Wachstum leisteten, klafften Export- und Importentwicklung 1984 wesentlich weniger auseinander als vorher. Gesamthaft resultierte 1984 durch die breiter gewordene Erholung eine geschätzte Zunahme des Bruttoinlandproduktes von real rund 3 Prozent (1983 1,4 Prozent).

Der private Verbrauch stieg mit 1¼ Prozent 1984 ungefähr gleich an wie 1983, rund 1 Prozent. Der staatliche Verbrauch totalisierte 1984 mit 2,5 Prozent wesentlich weniger als 1983 mit 4,4 Prozent. Dies war so, weil 1984 keine zusätzlichen konjunkturbelebenden Ausgaben des Staates getätigt worden sind. Immerhin lag der Staatskonsum damit über der Zunahme des Bruttoinlandproduktes. Die Investitionen nahmen ebenfalls mehr zu als der Trend. Der Rückgang der Bauinvestitionen, die nur noch mit gesunkener Zuwachsrate angestiegen sind, war der Beginn einer Verflachung, die ins Jahr 1985 hineinlief. Prognosen sagten einen weiteren Rückgang insbesondere des Tiefbaus voraus.

Die Schweizer Güterexporte profitierten 1984 vom gestiegenen Welthandelswachstum. Mit einer Zunahme von real gut 5 Prozent ist zwar unsere Zunahme nicht ganz so gross wie die des Welthandels. Die Gründe hierfür liegen aber nicht etwa in einer weiteren Abnahme der Schweizer Wettbewerbsfähigkeit. Sondern schuld am Rückstand sind zwei andere Gründe: Einerseits nahm der internationale Welthandelsaufschwung seinen Weg hauptsächlich in den Vereinigten Staaten und im Pazifikraum. Andererseits «harzte» es mit dem Aufschwung gerade in den traditionellen Hauptabnahmeländern der Schweiz in Europa. Letztlich blieben die Entwicklungsländer durch die Verschuldungskrise gehemmte Bezüger. Unsere Dienstleistungsexporte wuchsen vor allem zufolge des durch die Frankenabwertung (im Verhältnis zum Dollar) angeregten Ausländertourismus auch im Jahre 1984 um real rund 4 Prozent. Die schon 1983 belebten Güterimporte stiegen 1984 kräftig auf rund 6 Prozent an. Darin schlägt neben dem Ausrüstungsimport insbesondere der Lagerumschlag zu Buche.

Das im allgemeinen weitherum aufgehellte Konjunkturbild weist die dunkle Partie der mangelnden Gesamtbeschäftigung gegenüber 1983 noch verstärkt auf: Bis ins dritte Quartal 1984 verschlechterte sich der Arbeitsmarkt weiter. Erst das vierte Quartal brachte keine erneute Zunahme der Stellenlosigkeit. Die Gesamtbeschäftigung ist 1984 nochmals trotz Konjunkturerholung zurückgegangen.

So musste die Arbeitslosigkeit – auch wegen des gleichzeitigen Anstiegs der Erwerbsbevölkerung – 1984 stetig steigen. In der Augustspitze belief sie sich



saisonsbereinigt auf gegen 40000 Personen bzw. relativ 1,2 Prozent. Die Preise blieben 1984 nach internationalem Massstab tief. Die Jahreststeuerung gemäss dem Konsumentenpreisindex pendelte nach den Monatserhebungen dauernd um 3 Prozent.

### Geld- und Kapitalmarkt

Anfang 1984 war der Markt durch Emissionen stark belastet. Aufschlussreich ist ein Vergleich der ersten elf Monate 1984 und 1983: 1984 ist der Markt durch Aktien- und Obligationenemissionen von 17,94 Milliarden Franken beansprucht worden; 1983 waren dies noch 18,67 Milliarden Franken gewesen. Die Schweiz ist 1984 wie 1983 eine Zinsinsel geblieben; der Auftrieb des Dollarraumes hat sich nie stark ausgewirkt. 1983, im Frühjahr, konnte die Eidgenossenschaft ihre Tenderanleihen noch zu 4,25 Prozent plazieren; 1984 musste sie ihre Coupons auf 4¼ Prozent erhöhen. Quellensteuerfreie Auslandobligationen in Franken erfreuten sich ab Ende 1984 besonders grossen Zuspruchs, weil Anleger infolge des schwächeren Frankenkurses aus Dollarbonds in Frankentitel umstiegen. Der Jahreswechsel stand international ganz im Zeichen des Dollar-Höhenfluges. Starkes Vertrauen in die Konjunkturerholung der USA-Wirtschaft und hohe Zinsen in Amerika erklären die Erscheinung nicht ganz; zum Teil stützte wohl auch eine Art Massenpsychose der Händler den Kurs der USA-Währung.

### Bau 1983

Der Produktionsrückgang der Schweizer Bauwirtschaft kam im Sommer zum Stillstand. Im zweiten Halbjahr belebte sich der Hochbau dank der verstärkten Wohnungsproduktion. Der Tiefbau ging weiter zurück. In den ersten neun Monaten erstellte man total Bauten im Wert von beinahe 9,5 Milliarden Franken (gleiche Monate 1982 10,1 Milliarden Franken). 6,1 Milliarden (1982 gleich) entfielen auf den Hochbau. 3,4 Milliarden totalisierte der Tiefbau (1982 4,1 Milliarden). Das Bauhauptgewerbe beschäftigte Ende September 1983 rund 157600 Personen. Dabei war die Zahl der Inländer um 1,3 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum, die der Ausländer um 4,3 Prozent geringer. Die Nachfrage der Bauleistungen hat 1983 in der Folge gesunkener Finanzierungskosten und gedrückter Baupreise im Wohnungsbau zugenommen. Der industriell-gewerbliche Bau schwächte sich hingegen ab. Der Tiefbau ging wegen der starken Abnahme der Strassenbauaufträge deutlich zurück.

### Bau 1984

In der ersten Jahreshälfte erfasste eine Nachfragebelebung das Schweizer Bauhauptgewerbe. Der Produktionsaufschwung verlor später jedoch in einzelnen Bereichen etwas an Stosskraft. In den ersten neun Monaten 1984 totalisierte das Bauvolumen mit 9,9 Milliarden Franken um 4,4 Prozent höher als in der Vorjahresperiode. Davon gingen 6,2 Milliarden Franken in den Hochbau (+2,0 Prozent). 3,7 Milliarden Franken zog der stärker gesteigerte Tiefbau auf sich (+8,8 Prozent). Bei der verstärkten Nachfrage erhöhten die Unternehmer gesamthaft den Mitarbeiterbestand wie folgt: Am 1. Oktober 1984 beschäftigte das Bauhauptgewerbe 162000 Personen bzw. 2,6 Prozent mehr als vor Jahresfrist. Davon waren 64000 Schweizer (+2,4 Prozent) und 98000 Ausländer (1983 95100). Die Zahl der Saisoniers hat hingegen um 1,7 Prozent abgenommen, weil wegen der Arbeitslosigkeit leichter als in den Vorjahren inländische Arbeiter zu finden waren. Der Auftragseingang stieg in den ersten neun Monaten 1984 um 5,5 Prozent auf 10,6 Milliarden Franken. Die Zunahme war allgemein: im Tiefbau erreichte sie 7,2 Prozent, im Wohnungsbau 6,8 Prozent und im industriell-gewerblichen Bau 6,2 Prozent.

#### Baukostenindex der Stadt Zürich<sup>1</sup>

Kostengruppen	1982 <sup>2</sup>	1984 <sup>2</sup>
Rohbau	138.1	128.3
Elektr. Installationen	136.1	126.7
Ausbau	133.6	135.9
Honorare	140.0	146.3
Total	133.8	130.1

<sup>1</sup>April 1977 = 100

<sup>2</sup>Stichtag 1. Oktober

### Wohnungsbau und Wohnungsmarkt

Die Wohnbevölkerung der Schweiz nahm 1982 um 38800 und 1983 um 14200 Einwohner zu. Andererseits wurden 1982 43465 Wohnungen gebaut und 1983 immerhin noch 41605; 1984 dürften es sogar eher wieder etwas mehr gewesen sein. Die Zahlen belegen, dass die Wohnungsproduktion bis zu einem gewissen Grad unabhängig ist von der reinen Bevölkerungsentwicklung. Massgeblich sind eher die Erwartungen der Investoren. Sie suchten «die Anlage von langfristig verfügbaren Geldmitteln in einem Bereich, der neben einer mit anderen Anlagen vergleichbaren Rendite eine langfristige Wertsteigerung ergibt». Dies ergab eine Untersuchung, die 1983 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen durchgeführt wurde.

Das Interesse galt in erster Linie Wohnungen, die als längerfristig gut vermietbar beurteilt wurden: Drei- und Vierzim-

merwohnungen an günstigen Standorten, sowohl bezüglich Immissionen als auch der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Dazu gehört auch, dass Ausstattung und Zimmergrösse den in den letzten Jahren erreichten hohen Standard mindestens zu wahren hatten.

Die Baukosten blieben im Mittel auf dem Stand von 1981/82. Allerdings gilt diese Feststellung nicht für die ganze Schweiz, insbesondere nicht für die meisten Agglomerationen der Welschschweiz. Der Marschhalt der Baukosten sowie die im Frühjahr 1983 gesenkten Hypothekarzinssätze schufen ein für den Wohnungsbau günstiges Klima. Hemmend wirkten sich namentlich der Mangel an geeignetem Bauland aus sowie die langwierigen und umständlichen Verfahren bis zum Vorliegen der Baubewilligung.

Der Anteil der Einfamilienhäuser ging leicht zurück. Er scheint sich bei etwa 30 Prozent der Wohneinheiten einzupendeln, also bei jenem Prozentsatz, der jenem der Eigenheimbesitzer entspricht. Als Ersteller traten zunehmend private juristische Personen in Erscheinung. Sie trugen 1983 in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern 51 Prozent der Wohnungsproduktion und damit erstmals mehr als die Einzelpersonen. Wegen des Mangels an Aufträgen erstellten Unternehmungen der Baubranche vermehrt Wohnungen auf eigene Rechnung. Dabei nutzten sie teilweise ihre früher angelegten Landreserven.

Die einzige landesweite Erhebung der Leerwohnungen fand am 1. Juni 1984 statt. Sie ergab, dass zum genannten Zeitpunkt etwa 0,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes leerstanden. Diese rund 21500 Wohnungen entsprachen etwa der Hälfte einer Jahresproduktion. Tatsächlich befanden sich 46 Prozent der leerstehenden Wohnungen in Neubauten – und wiesen entsprechend hohe Mietzinsen auf. Von den insgesamt 617 leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich waren nur 19 Familienwohnungen mit einem Mietzins von tausend Franken oder weniger.

Gegenüber 1982 nahm die Zahl der leerstehenden Wohnungen um 14 Prozent zu. Diese vor allem im Bereich der teureren Wohnungen wirksame Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führte auch bei gewissen genossenschaftlichen Neubauwohnungen zu Vermietungsproblemen.

Die Wohnungsmieten stiegen 1983 weniger stark als im Vorjahr, nämlich im Durchschnitt um 2,5 statt um 8,9 Prozent. 1984 betrug der vom BIGA ermittelte gesamtschweizerische Mietanstieg 2,7 Prozent und lag damit unter der Zunahme der Konsumentenpreise. Geradezu alarmierend aber wuchsen die Mieten der Neubauwohnungen in die Höhe, nämlich um 22 Prozent in der genannten Zweijahresperiode. Die Schere zwischen

Neubaumieten und übrigen Wohnungsmieten öffnete sich mithin ein weiteres Mal, und die Bezüger selbst mittlerer Einkommen waren immer weniger in der Lage, eine neuerstellte Wohnung zu mieten. Es sei denn, sie wäre von der öffentlichen Hand oder vom Eigentümer selbst verbilligt worden. Insgesamt machte sich Ende 1984 bei manchen Wohnbauträgern eine gewisse Ratlosigkeit bezüglich der weiteren Bautätigkeit breit.

Der Überblick über Wohnbautätigkeit und Wohnungsmarkt wurde erschwert durch Mängel der statistischen Unterlagen sowie durch die Haltung gewisser mit ihrer Aufbereitung betrauter Bundesstellen. Insbesondere fehlten nach wie vor gesamtschweizerische Informationen über die Preisentwicklung der Bauwirtschaft. Das BIGA stellte ferner die monatliche Erhebung über die Wohnbautätigkeit in 96 Städten ein. Damit verschwand ein wichtiger aktueller Indikator. Andererseits wartete man auch 1984 immer noch vergeblich auf den ersten Band mit den Ergebnissen der eidgenössischen Wohnungszählung von 1980. Der Schweizerische Schulrat seinerseits beschloss, das Institut für Hochbauforschung an der ETHZ aufzuheben. Damit wird das einzige Hochschulinstitut der deutschen Schweiz aufgelöst, dessen Forschung hauptsächlich dem Wohnungsbau galt.

### Bildungstätigkeit

Die Kurse des SVW für Vorstandsmitglieder galten 1983 dem Thema «Verwaltung und Unterhalt». Sie wurden erstmals eintägig und an verschiedenen Orten, in Muttenz, Winterthur und Olten, durchgeführt. Das Interesse der Genossenschaften bestätigte sowohl die Wahl des Kurskonzeptes als auch des Themas. Die Anfang Jahr durchgeführten zwei Kurse mussten im Oktober wiederholt werden, um alle angemeldeten Teilnehmer aufnehmen zu können. Den insgesamt 197 Teilnehmern wurden Ordner mit Kursunterlagen abgegeben.

Im Herbst 1984 wurde in Zusammenarbeit mit der Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften (Sektion des SVW) in St.Gallen ein Kurs «Grundwissen für Vorstandsmitglieder» durchgeführt. Die Themen waren einerseits das Rechnungswesen und andererseits mietrechtliche Fragen. Der Kurs war gedacht als Pilotveranstaltung für eine Serie von Abendkursen, die dezentralisiert in den einzelnen Sektionen zur Einführung neuer Vorstandsmitglieder durchgeführt werden sollen.

Zur Bildungstätigkeit ist auch die Herausgabe von Merkblättern, Anleitungen und weiteren Drucksachen zuhanden der Genossenschaften zu zählen. Die vom SVW herausgegebene Serie



*Die Bildungsveranstaltungen des SVW stossen auf sehr reges Interesse.*

wurde weiter ergänzt; allein die Zahl der Merkblätter stieg auf 13 an.

Mehrere Sektionen führten eigene Weiterbildungsveranstaltungen durch, die durchwegs auf viel Interesse stiessen. Die Herbstkurse der Sektion Zürich sind nachgerade zu einer Tradition geworden und ziehen Hunderte von Teilnehmern an. Dies dürfte nicht zuletzt auf die Aktualität der jeweiligen Themenstellung zurückzuführen sein. Im Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften fanden die Kurse mit mehr fachspezifischem Inhalt freilich einen ebenso erfreulichen Zuspruch.

Frau Susanne Zimmermann, die seit 1979 der Bildungskommission vorgestanden und ihr mancherlei Impulse vermittelt hatte, trat auf das Ende der Amtszeit zurück.

### «das wohnen» und «l'habitation»

Die Bau- und Planungszeitschriften hatten angesichts der Stagnation in der Bauwirtschaft einen schweren Stand. Es kam zu mehreren Fusionen und Verkäufen, die nicht zuletzt Verbandszeitschriften trafen. Um so bemerkenswerter ist, dass die beiden Zeitschriften, welche der SVW beziehungsweise dessen Sektion Romande herausgeben, sich gut zu behaupten vermochten.

«das wohnen» musste zwar einen vorübergehenden Rückgang in Kauf nehmen, bis sich seine Auflage erneut bei rund 15000 Exemplaren stabilisierte. Die Erträge aus den Abonnements und Inseraten entwickelten sich erfreulich und erbrachten sogar einen kleinen Überschuss, der wie gewohnt zum Teil an die Leserschaft weitergegeben wurde. Dies geschah mit einer erweiterten Nummer über «Solidarität im Brennpunkt». Sie wurde in 27000 Exemplaren gedruckt, die neben den regelmässigen Bezüglern die Mitglieder weiterer Genossenschaften erreichten, deren Vorstände

sich zu dieser Aktion entschlossen hatten.

Während das bewährte Konzept des «wohnens» beibehalten wurde, nahm die Redaktion Verbesserungen im Detail vor. Die Titelseite wurde aktualisiert, weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden verpflichtet, und als Leserservice wurde neu eine Rubrik «Heizgradtagzahlen» eingeführt.

### Fonds de Roulement

Nicht weniger als 1195 genossenschaftliche Neubauwohnungen wurden in den zwei Berichtsjahren mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement gefördert. Dazu kommen 530 Wohnungen, welche renoviert worden sind. Die Darlehen mit einem Gesamtbetrag von 12 Millionen Franken kamen insgesamt 42 Wohnbaugenossenschaften zugute, die über die ganze Schweiz verteilt sind, von Genf bis Graubünden. Dank der Bereitschaft des Bundes, seine Darlehen zur Alimentierung des Fonds de Roulements aufzustoeken, mussten die Fondskommissionen keine begründeten Gesuche abweisen. Die Zinserträge aus den Darlehen erlaubten, die Delcredere-Reserven der auf 28527000 Franken angestiegenen Schuld gegenüber dem Bund anzupassen. Die Präsidenten der zwei Fondskommissionen orientierten den Zentralvorstand regelmässig und detailliert über die Verwendung der Fondsgelder.

### Solidaritätsfonds

Insgesamt 10 Baugenossenschaften erhielten 1983 und 1984 Darlehen aus dem Solidaritätsfonds. Sie ermöglichten als Restfinanzierung Bauvorhaben, deren reguläre Finanzierung nicht möglich war oder die aus sozialen Gründen ausnehmend zinsgünstige Mittel erforderten. Dazu konnten bei einigen Baugenossenschaften vorübergehende Liquiditätsmängel auf einfache, unbürokratische Weise überbrückt werden. Gesamthaft beliefen sich die innert zwei Jahren ausbezahlten Darlehen auf 1,55 Millionen Franken.

Der hohe Darlehensbetrag konnte nur ausgerichtet werden, weil die Zuwendungen der Genossenschaften an den Solidaritätsfonds nochmals anstiegen. Dazu gingen die vereinbarten Rückzahlungen früher gewährter Darlehen ordnungsgemäss ein, so dass die Mittel erneut zur Verfügung standen.

Die freiwilligen Zuwendungen der Genossenschaften an den Solidaritätsfonds betragen allein im Jahr 1984 Fr. 321192.– oder im Durchschnitt Fr. 3.50 pro Wohnung. Mehrere Genossenschaften gingen dazu über, pro Wohnung und Jahr Fr. 10.– in den Solidaritätsfonds einzuzahlen. Das Jahr 1984



war mithin für den Solidaritätsfonds das bisher beste seiner zwanzigjährigen Geschichte; Ende 1984 war sein Bestand auf 4588430 Franken angewachsen.

### Technische Kommission

Sechs neue Mitglieder ergänzten die Technische Kommission, zu deren Präsident Prof. Peter Leemann, Bülach, ernannt wurde. Die Kommissionsmitglieder pflegten an ihren Sitzungen einen eingehenden Erfahrungsaustausch über eine Reihe aktueller Fragen. Die Beratungen fanden ihren Niederschlag in Stellungnahmen und Anregungen zu handeln der Verbandsorgane. Auch bei der Publikation seiner Drucksachen konnte sich der Verband auf die Technische Kommission abstützen. Schwerpunkt der Kommissionstätigkeit war schliesslich die Vorbereitung eines Merkblattes über die individuelle Heizkostenabrechnung.

### Sektionen

Viele wichtige Anliegen der Baugenossenschaften betreffen «ihre» Gemeinde oder «ihren» Kanton. Schon aus diesem Grunde ist die Tätigkeit der Sektionen unersetzlich, denn dort liegt ihr Tätigkeitsfeld. Dazu kommt die grosse Bedeutung persönlicher Kontakte unter den Verantwortlichen der Genossenschaften, sei es für den Erfahrungsaustausch, sei es, um ein Problem im gemeinsamen Vorgehen mehrerer Baugenossenschaften anzupacken. Die Veranstaltungen der Sektionen und ihre Informationstätigkeit bilden die geeignete Plattform dafür.

Aus der vielfältigen Aktivität der Sektionen können hier selbstverständlich nur Ausschnitte vermittelt werden. Die Sektion *Aargau* liess sich von kompetenter Seite über die verwaltungsinternen Vorarbeiten für ein kantonales Wohnbauförderungsgesetz orientieren. Die Sektion *Graubünden* führte eine öffentliche Tagung über den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Graubünden durch, die auf grosses Interesse stiess. Sie befasste sich ferner namentlich mit Fragen der Raumplanung und dem in Vorbereitung befindlichen kantonalen Gesetz über den sozialen Wohnungsbau. Bei der *Innerschweizer Sektion* stand die interne genossenschaftliche Tätigkeit im Vordergrund, einmal durch die Besinnung auf die heutigen und zukünftigen Aufgaben der Wohnbaugenossenschaften, ein andermal mit dem Thema Wohnungen für Betagte. Von den Veranstaltungen der Sektion *Schaffhausen* ist besonders das Referat des Direktors des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Selbstgestaltung im Wohnungsbau zu erwähnen.

Die *Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften* verband ihre Generalversammlungen jeweils mit einer Besichtigung. Viel zu tun und zu reden gab die verschärfte Auslegung der Baurechtsverträge durch die Stadt St. Gallen. Die Sektion *Bern* hatte sich wiederholt mit Fragen der kantonalen Wohnbauförderungs- und Steuerpolitik zu befassen. Auch sie führte zusammen mit ihren Generalversammlungen einen Ausflug oder eine Besichtigung durch.

Die in der Sektion *Romande* zusammengeschlossenen Baugenossenschaften «stellten sich auf die Hinterbeine», wie es in der Presse hiess. Nach 25jähriger Tätigkeit war ihr nebenamtlicher Sekretär, Fernand Hermanjat, in den Ruhestand getreten. Damit verlor die Sektion nicht nur einen tüchtigen Sachwalter, sondern gleich auch noch die bisherigen Büroräumlichkeiten. Mit sichtlicher Genugtuung unterstützten die Genossenschaften ihren Vorstand, der sich nun zur Flucht nach vorne entschloss. Es wurde die Halbtagsstelle eines Sektionssekretärs neu geschaffen. Sie konnte in der Folge mit Rechtsanwalt Pierre Liniher, Regionaldirektor von Coop-Leben, Lausanne, besetzt werden. Die Sektion wurde so in die Lage versetzt, ihre Organisation zu straffen und die Anliegen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in der Westschweiz mit mehr Nachdruck zu verfolgen. Als erstes wurde in Genf eine Tagung über Probleme des Wohnungsbaus durchgeführt. Die Generalversammlung in Neuenburg befasste sich aufgrund zweier Fachvorträge mit dem Mietzinsausgleich innerhalb einer Genossenschaft.

Im *Bund Nordwestschweizerischer Wohnbaugenossenschaften* wurde eine breite

Palette von Tätigkeiten entfaltet, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Basel und Umgebung zu stärken. Dazu gehörten einerseits intensive und erfolgreiche Kontakte zu Behörden und Öffentlichkeit, vor allem aber Massnahmen zur Selbsthilfe. Im «Rialto» wurde eine Geschäftsstelle eingerichtet, welche Dienstleistungen für einzelne Genossenschaften erbringt und das Sekretariat der Sektion betreut. Als Geschäftsleiterin wurde Margrit Villwock, Betriebsökonomin, verpflichtet. Die Geschäftsstelle führt im Auftrag von Wohngenossenschaften deren Buchhaltung, sie wirkt beratend, übernimmt administrative Arbeiten und steht in Verbindung mit der bereits früher geschaffenen Revisionsstelle des BNW. Ebenfalls auf Initiative des BNW-Vorstandes gründeten die Basler Genossenschaften einen neuen Bauträger, den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West. Ihm gehören rund 25 Wohngenossenschaften an, welche durch ihr Gemeinschaftswerk die Fortführung der genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit sicherstellen wollen. Bereits wurde das erste Bauvorhaben in Angriff genommen.

Ein Referendum gegen die Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht an zwei Baugenossenschaften gab der Sektion *Zürich* einiges zu tun. Ihre durch Zirkulare und Inserate verbreitete Parole zugunsten der zwei Genossenschaften setzte sich überzeugend durch. Zur Revision des Reglements über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen veranstaltete die Sektion bei ihren Mitgliedern eine ausgedehnte Vernehmlassung. Deren Ergebnis wurde von der Behörde gut aufgenommen. Die statistische Erhebung über die Erfolgsrechnungen der Baugenossenschaften wurde wiederholt und erbrachte erneut höchst aufschlussreiche Resultate. An mehreren Veranstaltungen der Sektion setzten sich die Zürcher Baugenossenschaften mit Grundsatzfragen zukünftiger genossenschaftlicher Wohnbautätigkeit auseinander. Innerhalb der Sektion entstand ein «Verwaltertreff» als regelmässiger Erfahrungsaustausch zwischen den über 40 hauptamtlichen Verwaltern. – An der Spitze der Sektion *Winterthur* löste Balz Fitze Kurt Ulrich ab, den gesundheitliche Gründe zum Rücktritt gezwungen hatten.

Die Mitgliederzahlen der Sektionen nahmen weiter zu. So stieg die Anzahl der dem Verband angeschlossenen Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Bauträgern innert zwei Jahren von 521 auf 565. Ihr Wohnungsbestand erhöhte sich um 2737 auf 93033. Berücksichtigt man auch den Wohnungsbestand der weiteren dem SVW oder seinen Sektionen angeschlossenen Wohnbauträger, so vertritt der Verband heute rund 100000 Wohnungen.

### Öffentlichkeitsarbeit mit Flugblättern und Inseraten

<p><b>Eine Empfehlung Ihrer Baugenossenschaft</b></p> <p>zur Abstimmung vom 9./10. März 1985 über die Änderung des Zonenplanes</p>	<p><b>Bauernfänger mit «Grünflächen»</b></p> <p>Das wären die verheerenden Folgen der Zonenplanänderung:</p> <p>800 Millionen Franken städtische Entschädigungszahlungen an Bund und Kanton Zürich – sogar für den Botanischen Garten und den Park des Kantonspitals.</p> <p>Abwertung der städtischen Liegenschaften um 1 Milliarde Franken – es geht um Ihr Geld, Steuerzahlerinnen und Steuerzahler!</p> <p>Monopol der privaten Grundeigentümer; sie allein besitzen inskünftig nahezu alles Bauland.</p> <p>Bauverbot auf öffentlichen Landreserven – auch für Altersheime, Quartierzentren, Spitäler, Schulen, Kindergärten, Polizeis- und Feuerwehr!</p> <p>Keine neuen Grünflächen in dicht besiedelten Quartieren, weil die Stadt keine zum Abtausch geeigneten Grundstücke mehr hätte.</p> <p>Und trotzdem nur minimale, verzelebte Erhaltung von Grünflächen, denn das meiste Land befindet sich nun einmal in Privatbesitz. Und dieser würde durch die Zonenplanänderung überhaupt nicht eingeschränkt werden.</p>	<p><b>Ein Schlag gegen den preisgünstigen, gemeinnützigen Wohnungsbau</b></p> <p>Tausende genossenschaftlicher Wohnungen – vielleicht auch Ihre – entstanden auf Land, das die Stadt Zürich zur Verfügung gestellt hat. Nach einer Annahme der Zonenplanänderung aber wäre es damit zu Ende:</p> <p>600 000 m<sup>2</sup> städtisches Land, hauptsächlich für genossenschaftlichen, sozialen Wohnungsbau bestimmt, dürften nicht überbaut werden.</p> <p>Genossenschaftliche Wohnbauten, die zum Teil kurz vor der Realisierung stehen, würden verliert werden.</p> <p>Die Baugenossenschaften sind für den Schutz der Grünflächen, die durch grünen genossenschaftlichen Siedlungen sind ihr Tatbeweis. Aber wir wehren uns gegen den Missbrauch «grünen» Anliegens, um ein privates Baulandmonopol zu schaffen und so die Spekulation anzuhetzen.</p>
--	--	---

Schweiz, Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaftlichen Sektionen Zürich, E. Müller (ABZ), Präsident; H. Messer (GBL), Sekretär

**nein** zur Änderung des Zonenplanes zum Schlag gegen den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verschwendung von Steuergeldern

Dieses Rasterheftchen wird im Einverständnis mit dem Vorstand Ihrer Genossenschaft verteilt.



# Jahresrechnungen

	1984		1983	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>A. Betriebsrechnung Verband</b>				
Mitgliederbeiträge		232 575.—		227 465.—
Aktivzinsen		67 929.65		80 792.49
Schriftenverkauf		4 068.50		11 022.70
Verwaltung Solidaritätsfonds				10 000.—
Verwaltung Fonds de Roulement		100 000.—		70 000.—
Passivzinsen	49 500.—		58 500.—	
Sekretariatskosten	215 119.85		202 320.—	
Allgemeine Unkosten	43 569.85		54 456.05	
Rückstellung Sekretariat Romande	12 000.—			
Zuweisung an Schulungsfonds	3 000.—			
Abschreibung an Mobilien	2 162.45		17 780.70	
Vorschlag «das wohnen»		1 664.40		1 267.50
Vorschlag an Bilanz	80 885.40		67 490.94	
	406 237.55	406 237.55	400 547.69	400 547.69
<b>B. Betriebsrechnung «das wohnen»</b>				
Abonnemente		219 124.85		195 188.60
Inserate		189 320.70		191 027.—
Kosten Zeitschrift	250 981.45		235 940.70	
Kosten Verwaltung	135 799.70		149 007.40	
Rückstellung	20 000.—			
Vorschlag an Betriebs-Rg. Verband	1 664.40		1 267.50	
	408 445.55	408 445.55	386 215.60	386 215.60
<b>C. Betriebsrechnung Schulungsfonds</b>				
Aktivzinsen		627.05		2 490.—
Zuweisung Verband		3 000.—		
Aufwendungen	3 583.35		1 318.20	
Vorschlag an Bilanz	43.70		1 171.80	
	3 627.05	3 627.05	2 490.—	2 490.—
<b>D. Betriebsrechnung Solidaritätsfonds (ohne freiwillige Beiträge)</b>				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		85 515.—		102 645.—
aus Bankguthaben		60 074.70		31 312.80
		145 589.70		133 957.80
Steuern	25 940.—		18 915.50	
Fondsverwaltung und Gesuchsbearbeitung			10 000.—	
Vorschlag an Bilanz	119 649.70		105 042.30	
	145 589.70	145 589.70	133 957.80	133 957.80
<b>E. Betriebsrechnung Fonds de Roulement</b>				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		817 869.50		636 953.50
aus Bankguthaben		203 879.—		150 892.25
		1 021 748.50		787 845.75
Passivzinsen an Bund	269 113.50		210 415.70	
Entschädigungen, Unkosten, Spesen	20 959.60		23 061.30	
Kostenanteil an SVW für Fondsverwaltung und Gesuchsbearbeitung	100 000.—		70 000.—	
Steuern	37 421.75		11 672.—	
Zuweisung an Reserve	594 253.65		472 696.75	
	1 021 748.50	1 021 748.50	787 845.75	787 845.75



Die Wohnungszählung 1980 hatte ergeben, dass die Bau- und Immobiliengesellschaften in der Schweiz über 124888 Wohnungen verfügten. Davon waren 93980 durch Genossenschaftsmitglieder bewohnt. Stellt man diesen Zahlen den Mitgliederbestand des SVW gegenüber, so erkennt man den hohen Organisationsgrad der Bau- und Wohnungsgenossenschaften im Dachverband. Auf die grosse Treue dieser Genossenschaften zu ihrem Verband darf an dieser Stelle dankend hingewiesen werden.

### Wohnbauförderung

Nach siebenjähriger Dauer ging 1984 das Seilziehen um die Wohnbauförderung des Bundes zu Ende. 1977 hatte der Bund die Kantone angefragt, ob sie bereit seien, die Verantwortung für die Förderung des Wohnungsbaues zu übernehmen. Dies sollte im Zuge der Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen geschehen.

Der Bundesrat wollte die verfassungsmässige und gesetzliche Verpflichtung des Bundes zur Förderung und Verbilligung des Wohnungsbaues und des Erwerbes von Wohnungs- und Hauseigentum nahezu ersatzlos streichen. Eine auch nur minimale Verpflichtung der Kantone auf diese Aufgaben war nicht vorgesehen. Das hinderte die antragstellende Behörde freilich nicht daran, von einer «Kantonalisierung» der Wohnbauförderung zu sprechen. In den Kreisen der genossenschaftlichen und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträger war man sich bewusst, dass es nun um nichts weniger ging als um die völlige Aufhebung der Wohnbauhilfe in weiten Teilen des Landes.

Obwohl von den Genossenschaften zunehmend auch frei finanzierte Wohnungen gebaut werden, hätte dies ihre Neubautätigkeit schwer getroffen, und zwar vorab in jenen Bereichen, in denen der freie Wohnungsbau seit jeher seine grössten Schwächen aufweist: Wohnungen für Betagte, Behinderte, Junge und kinderreiche Familien. Ebenso hätte die Regierung ein bewährtes konjunkturpolitisches Instrument aus der Hand gegeben, nämlich die Stützung der Wohnbauwirtschaft in Krisenzeiten.

Es gelang innerhalb kurzer Zeit, eine grössere Anzahl von massgeblichen Parteien und Verbänden von den genannten Überlegungen zu überzeugen. Sie schlossen sich in einer politisch breitgefächerten Aktionsgemeinschaft zusammen, welche Gewerkschaften, Arbeitgeberverbände der Baubranche, Fachverbände und Organisationen der Betagten, Behinderten und Familien einschloss. Das Sekretariat der «Aktionsgemeinschaft für eine wirksame Wohnbauhilfe» wurde betreut vom SVW.

Endlich fällt im Herbst 1984 das eid-

## Bilanz

per 31. Dezember 1984

	Aktiven	Passiven
Kassa	1 560.45	
Postcheck	579 885.71	
Banken	5 725 430.55	
Mobilien	1.—	
Wertschriften	110 000.—	
Debitoren	480 366.65	
Darlehen Solidaritätsfonds	2 739 500.—	
Darlehen Fonds de Roulement	22 012 650.—	
Darlehen für Renovationen	2 519 800.—	
Darlehen an 4 Genossenschaften	2 150 000.—	
Kreditoren		28 384.35
Transitorische Passiven		92 172.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		23 808 000.—
Bundesdarlehen für Renovation		2 519 800.—
Bundesdarlehen für 4 Genossenschaften		2 200 000.—
Delkreder Solidaritätsfonds		189 000.—
Delkreder SVW		12 000.—
<i>Reserve Fonds de Roulement:</i>		
Bestand Vorjahr	1 798 630.60	
Zuweisung 1984	<u>594 253.65</u>	2 392 884.25
<i>Kapital Schulungsfonds:</i>		
Bestand Vorjahr	19 808.30	
Vorschlag 1984	<u>43.70</u>	19 852.—
<i>Kapital Solidaritätsfonds:</i>		
Bestand Vorjahr	4 158 908.80	
Freiwillige Beiträge 1984	309 872.—	
+ Vorschlag 1984	<u>119 649.70</u>	4 588 430.50
<i>Kapital SVW:</i>		
Bestand Vorjahr	387 784.91	
+ Vorschlag 1984	<u>80 885.40</u>	468 670.31
	<hr/>	
	36 319 194.36	36 319 194.36

genössische Parlament den endgültigen Entscheid, die Wohnbauförderung nicht aus dem Bereich der Bundesaufgaben auszuklammern. Offen bleibt allerdings, wie sie sich angesichts der sehr beschränkten Mittel und der Breite der Aufgaben, von der Landesverteidigung bis zur Landwirtschaft, durchsetzen wird. Unbestimmt ist vorläufig auch, ob die Wohnbauhilfe im ganzen bisherigen Rahmen weitergeführt wird oder ob zum Beispiel eher raumplanerische Aufgaben wie die Beiträge zur Erschliessung von Land künftig abgekoppelt werden.

Für nicht weniger als 6130 Wohnungen wurde 1983 die Bundeshilfe aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes zugesprochen. Diese ausserordentliche Leistung war nur möglich, weil die eidgenössischen Räte 1983 einen weiteren Rahmenkredit zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gewährten. Ein wesentlicher Teil davon wurde vom Bundesrat zur Förderung der Beschäftigung vorzeitig freigegeben. Die Bautätigkeit konnte dadurch in erheblichem Masse angeregt werden. Einmal

mehr erwies sich, wie wertvoll die Wohnbauförderung auch aus konjunkturpolitischer Sicht ist.

1984 zeigte sich dann allerdings, dass die zur Verfügung gestellten Mittel nicht ausreichten, um die Wohnbauförderung im notwendigen Ausmass weiterzuführen. Die in diesem Jahr verfügbaren Zusagekredite waren schon im Januar bis auf einen bescheidenen Rest für Notfälle verteilt. Somit beschränkte sich die Bundeshilfe 1984 auf 2700 Wohnungen. Ein Appell des SVW an den Bundesrat, die restlichen Bundesmittel ebenfalls vorzeitig freizugeben, blieb ohne Erfolg. Die neuerliche Einschränkung der Bundeshilfe traf die genossenschaftlichen Bauträger besonders hart, da sie nur über sehr beschränkte eigene Mittel verfügten. Ende 1984 wurde bekannt, dass der Bundesrat beabsichtigt, bei den eidgenössischen Räten den dringend benötigten nächsten Rahmenkredit zu beantragen.

Franz Xaver Suter, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), trat nach langjährigem erfolgrei-

# Bilanz

per 31. Dezember 1983

	Aktiven	Passiven
Kassa	553.25	
Postcheck	452 123.41	
Banken	5 986 576.40	
Mobilien	1.—	
Wertschriften	125 000.—	
Debitoren	374 899.45	
Transitorische Aktiven	24 474.—	
Darlehen Solidaritätsfonds	2 939 000.—	
Darlehen Fonds de Roulement	15 928 500.—	
Darlehen für Renovationen	2 726 950.—	
Darlehen an 4 Genossenschaften	2 200 000.—	
Kreditoren		14 530.95
Transitorische Passiven		42 463.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		19 208 000.—
Bundesdarlehen für Renovation		2 726 950.—
Bundesdarlehen für 4 Genossenschaften		2 200 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		189 000.—
Delkredere SVW		12 000.—
<b>Reserve Fonds de Roulement:</b>		
Bestand Vorjahr	1 325 933.85	
Zuweisung 1983	472 696.75	1 798 630.60
<b>Kapital Schulungsfonds:</b>		
Bestand Vorjahr	18 636.50	
Vorschlag 1983	1 171.80	19 808.30
<b>Kapital Solidaritätsfonds:</b>		
Bestand Vorjahr	3 767 247.50	
Freiwillige Beiträge 1983	286 619.—	
+ Vorschlag 1983	105 042.30	4 158 908.80
<b>Kapital SVW:</b>		
Bestand Vorjahr	320 293.97	
+ Vorschlag 1983	67 490.94	387 784.91
	30 758 077.51	30 758 077.51

chem Wirken Ende 1984 in den Ruhestand. Zu seinem Nachfolger ernannte der Bundesrat Dr. Peter Gurtner, den bisherigen Leiter der BWO-Stabsstelle Forschung.

Die Kantonalisierung ist tot, es lebe die Wohnbauförderung der Kantone! In der Tat kann der Ausweg angesichts der finanziellen und personellen Enge des Bundes nur über die Kantone führen.

Die Aktionsgemeinschaft für eine wirksame Wohnbauhilfe betonte dies immer wieder. In einem ausführlichen Bericht mit dem Titel «Koordinierte Wohnbauförderung» zeigte sie auf, wie Kantone und Bund enger zusammenwirken können. Befürwortet wird eine freiwillige, auf Einsicht begründete Zusammenarbeit beider Ebenen. Einige wenige Kantone sind inzwischen in dieser Richtung schon recht weit vorangegangen. Die Mehrheit der Kantone aber zögert vorläufig noch immer.

Der Kanton Basel-Landschaft gab im November 1984 einen Gesetzesentwurf über den sozialen Wohnungsbau in die Vernehmlassung. Der Kanton Bern setz-

te 1983 die Detailvorschriften zum Dekret IV über die Förderung preisgünstiger Wohnungen in Kraft. Eine weitergehende Wohnbauinitiative wurde dagegen in einer Volksabstimmung abgelehnt. Der Grosse Rat des Kantons Graubünden verabschiedete ein kantonales Gesetz über den sozialen Wohnungsbau, über den das Volk im März 1985 abstimmen wird. Bereits 1983 wurde im Kanton Luzern ein neues Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung erlassen. Im Kanton Tessin befasst sich die kantonale Verwaltung mit einem Gesetzesentwurf. Die Kantone Basel-Stadt, Genf, Waadt und Zürich setzten im Rahmen ihrer bestehenden Gesetze die zum Teil recht erhebliche Förderung des Wohnungsbaues fort. Wohnbauaktionen wurden sodann in einer Reihe von Städten und weiteren Gemeinden durchgeführt. Da und dort scheiterten indessen weitere kommunale Förderungsmassnahmen am Widerstand der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Die indirekte Förderung gemeinnützi-

ger Wohnbauvorhaben durch die Abgabe von gemeindeeigenem Land im Baurecht ging weiter. In mehreren Gemeinden kam es aber auch zu Konflikten zwischen Baugenossenschaften und kommunalen Baurechtgebern. Dies geschah dort, wo Gemeindebehörden die Baurechtszinsen massiv und nach Ansicht der betroffenen Genossenschaften willkürlich anhoben.

Bei der Eigentumsförderung setzten sich die Hauseigentümerverbände hauptsächlich für die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes ein. Es liegt in der Natur dieser Massnahme, dass sie ebenso den langjährigen wie den frischgebackenen Eigentümern zugutekommt. Als Erleichterung des Zuganges zum Eigenheim wurde namentlich das Bausparen propagiert. Hier lassen besondere Sparformen noch auf sich warten, die auch zum Erwerb gemeinschaftlich-genossenschaftlichen Eigentums dienen.

## Genossenschaftsbewegung

Die genossenschaftlichen Wohnbauträger fanden in den letzten Jahren zu mehr Selbstvertrauen zurück und erfreuten sich einer stärkeren Beachtung in der Öffentlichkeit. Diese Feststellung gilt nicht nur für die Schweiz, sondern auch für eine Anzahl weiterer Länder. Zu erwähnen sind hier besonders Kanada, das einen eigentlichen Frühling der genossenschaftlichen Bautätigkeit erlebt, und die Bundesrepublik Deutschland. Im nördlichen Nachbarland traten die Wohnbaugenossenschaften aus dem Schatten der grossen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften heraus. Höhepunkt war der «Tag der deutschen Wohnungsbaugenossenschaften», der im Juni 1984 die Verantwortlichen der Genossenschaften zu Hunderten in Wiesbaden zusammenführte.

1983 trat der SVW dem Internationalen Ausschuss für genossenschaftliches Wohnungswesen des Internationalen Genossenschaftsbundes IGB bei. Der Ausschuss tagte im Herbst 1984 in Hamburg. Die von mehr als 120 Teilnehmern besuchte Veranstaltung war dank vorzüglicher Organisation und grosszügiger Unterstützung durch den deutschen Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sehr interessant und aufschlussreich.

Bei der Coop Schweiz trat Dr. Robert Kohler in den Ruhestand. Zu seinem Nachfolger im Direktionspräsidium wurde Hans Thuli gewählt.

## Die Bau- und Wohngenossenschaften

Zahlreiche Neugründungen von Bau- und Wohngenossenschaften belegten die ungebrochene Aktualität des Genossenschaftsgedankens. Dieser trat in der



Praxis in immer vielgestaltigeren Formen in Erscheinung. Bemerkenswert war vor allem die grosse Zahl kleiner Selbsthilfegenossenschaften. In ihnen sind Gruppen Gleichgesinnter zusammengeschlossen, denen oft ein eigener Lebensstil vorschwebt. Diesen suchen sie als Hausgenossenschaft in einem gekauften, meist älteren Mehrfamilienhaus zu realisieren oder dann als Baugenossenschaft im engeren Sinne, mit erheblicher Eigenleistung, beim Erstellen einer kleinen Einfamilienhaussiedlung. Den genossenschaftlichen Auftrag betrachten sie in der Regel als abgeschlossen, sobald für die Bedürfnisse der Gründergruppe gesorgt ist. Im unausweichlichen Zwiespalt zwischen Überschaubarkeit und Selbstbestimmung einerseits oder Offenheit und Leistungsangebot nach aussen andererseits entschieden sich viele der neugegründeten Genossenschaften für die erstgenannte Zielsetzung.

Es wurden auch nach wie vor Mieterbaugenossenschaften neu gegründet, deren Initianten vorab für noch unbekannte spätere Genossenschaftsmitglieder und Bewohner tätig sind. Ferner gingen in mehreren Städten neugegründete Wogeno-Genossenschaften daran, gruppenweises Wohnen unter ausgeprägter Selbstverwaltung zu verbinden mit einer kontinuierlichen Kauf- und Bautätigkeit.

In Basel gründeten eine grössere Anzahl Wohngenossenschaften den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West. Er soll als Bauträger anstelle der meist kleineren Wohngenossenschaften tätig werden. Der Start des Gemeinschaftswerkes, bei dem Vorstandsmitglieder der örtlichen SVW-Sektion BNW massgeblich mitwirken, war vielversprechend. Bereits werden die ersten Wohnungen gebaut.

Die Neubau- und Renovationstätigkeit der Wohnbaugenossenschaften erhöhte sich seit 1980 kontinuierlich. Rund 10 Prozent der 1983 in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern neu erstellten Wohnungen gingen auf das Konto der Genossenschaften. Da Neubauten und Renovationen sehr teuer zu stehen kamen, hatten es die Genossenschaftsvorstände manchmal schwer, die Mitglieder von der Notwendigkeit und Tragbarkeit der Projekte zu überzeugen. Ihre Aufgabe war etwas leichter, wenn dank öffentlicher Hilfe auch bei Neubauten sozial tragbare Mietzinse in Aussicht standen und wenn ein genossenschaftseigener Erneuerungsfonds die Mietzinssprünge nach Renovationen in Schranken hielt.

Die Baugenossenschaften mit öffentlich geförderten Wohnungen sahen sich mit zunehmenden Einschränkungen konfrontiert. Die Auflagen bezüglich Familiengrösse, Alter und Höchstinkommen der Mieter lagen zum Teil quer



*Die genossenschaftliche Neubautätigkeit erhöhte sich seit 1980 kontinuierlich. 1984 lagen zum Beispiel in der Stadt Zürich die Baugenossenschaften unter allen Erstellungsgruppen mit einem Anteil von 30,2 Prozent klar an der Spitze. Auch die Renovationen nahmen allenorts zu.*

zur Entwicklung am Wohnungsmarkt. Sie führten da und dort dazu, dass Wohnungen nur noch mit grösster Mühe vermietet werden konnten; überdies leisteten sie Vorschub zu einer sozialpolitisch bedenklichen Entmischung genossenschaftlicher Siedlungen. Wenig gravierend war der vom Bundesrat verfügte, teilweise Einbezug der Wohnungen mit behördlich kontrollierten Mieten in den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Hier stiessen sich die Genossenschaften vielmehr an der unklaren Fassung des revidierten Textes der massgebenden Verordnung.

Die «Quote» für Unterhalt, Amortisation und Abgaben der von 1942 bis 1972 subventionierten Wohnungen war zum letztenmal 1979 der Teuerung angepasst worden. Seit 1982 unternahm der SVW immer wieder Vorstösse bei den zuständigen Stellen, um eine erneute Anpassung der «Quote» an die inzwischen wieder erheblich vorangeschrittene Teuerung zu erreichen. Leider blieben sie ohne Erfolg, obwohl die Berechtigung des Anliegens nicht bestritten wurde. So mussten leider die Genossenschaften mit aus der genannten Zeit stammenden subventionierten Wohnungen einen gewissen Substanzverlust hinnehmen, weil die erlaubten Mietzinse nicht mehr durchwegs kostendeckend waren.

Das Interesse der Medien an der genossenschaftlichen Tätigkeit nahm zu. Es galt allerdings weniger ihrer erheblichen gesamtwirtschaftlichen Bedeutung als vielmehr aktuellen, mehr oder weniger populären Anliegen. Zu nennen sind einmal die Ansätze zur gruppenweisen, gelegentlich betont «alternativen» Selbsthilfe und Selbstverwirklichung. Ebenfalls stark beachtet wurden soziale Leistungen zugunsten Kranker, Behindertener und Betagter, bei denen Baugenossenschaften als Träger auftraten.

Schliesslich erwiesen sich auch vereinzelte genossenschaftsinterne Auseinandersetzungen und Kritiken als willkommene Themen.

## Verbandsanlässe

Zum ersten Mal wurde 1983 ein Kongress des SVW im Wallis durchgeführt. Gäste des Verbandes waren Bundesrat Leon Schlumpf und eine beachtliche Anzahl politischer Persönlichkeiten des Kantons. Bundesrat Leon Schlumpf sprach über die zukunftsorientierte Verwendung der Energie. Im übrigen stand der im Bürgerratssaal von Siders durchgeführte Kongress im Zeichen der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen. Die Präsidialansprache Otto Nauers galt denn auch dem Thema «60 Jahre eidgenössische Wohnbauförderung». Demgegenüber traten die Verbandsgeschäfte etwas in den Hintergrund. Dennoch ist hier die ohne Gegenstimme gutgeheissene Erhöhung der Mitgliederbeiträge von Fr. 2.– auf Fr. 2.50 pro Wohnung und Jahr zu erwähnen. Mit gemeinsamen Ausflügen in die Höhe klang am Sonntag der Kongress aus, an dem 270 Delegierte teilgenommen hatten.

Ein anspruchsvolles Programm kennzeichnete den Verbandstag 1984, der «Wege genossenschaftlicher Solidarität» zum Thema hatte. Die Teilnahme von rund 300 Genossenschaftlerinnen, Genossenschaftlern und zahlreichen prominenten Gästen kann als Zeichen gewertet werden, dass die Solidarität nach wie vor ein zentrales Anliegen ist. Dass sie auf ganz verschiedene Weise zum Tragen kommt, wurde in den Kurzreferaten deutlich, in denen konkrete Beispiele vorgestellt wurden. Den tiefsten Eindruck hinterliess wohl Benno Heinen von der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e.V. In seinen von Dias umrahmten Ausführungen machte er deutlich, dass die Solidarität nicht an den Grenzen der eigenen Genossenschaft oder des eigenen Landes aufhören darf.

## Zentralvorstand

Die Entscheide über Darlehen aus dem vom Verband verwalteten Fonds bildeten einmal mehr den Schwerpunkt in der Arbeit des Zentralvorstandes, der zu acht Sitzungen zusammentrat. Neben den statutarischen Aufgaben befasste sich der Zentralvorstand namentlich auch mit den offiziellen Stellungnahmen des Verbandes und seiner Vertretung in Fachgremien.

Am Verbandskongress 1983 waren Willi Balmer und Hans Reinhard, beide als Vertreter der Sektion Bern, neu in

den Zentralvorstand gewählt worden. Anstelle des erkrankten Kurt Ulrich nahm seit September 1984 Balz Fitze als Vertreter der Sektion Winterthur an den Sitzungen teil. Vom November 1984 wurde ferner Pierre Liniger, Sekretär der Sektion Romande, regelmässig als Gast an die Sitzungen eingeladen, um die Verbindung zum Welschland weiter zu stärken. Mit seiner Pensionierung trat Franz X. Suter auf Ende 1984 aus dem Zentralvorstand zurück. Sein Nachfolger als Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Dr. Peter Gurtner, nahm neu Einsitz in den Zentralvorstand. Ihren Rücktritt auf das Ende der laufenden Amtsperiode reichten Susanne Zimmermann und Hans Schaber ein.

Der Verband war an mehreren Veranstaltungen im Ausland vertreten. An den Kongress des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung in Berlin entsandte er Ernst Müller. Zentralsekretär Dr. Fritz Nigg nahm im Auftrag des Verbandes am «Tag der deutschen Wohnungsbau-genossenschaften» in Wiesbaden teil und besuchte die Vollausschusssitzung sowie die damit verbundenen Fachveranstaltungen des Internationalen Ausschusses für Genossenschaftliches Wohnungswesen des Internationalen Genossenschaftsbundes, die in Hamburg stattfanden.

#### Zentralsekretariat

Dank der Reorganisation des Sekretariates und der Anschaffung arbeitssparender Büromaschinen war es möglich, den weiterhin angestiegenen Arbeitsanfall zu bewältigen. Das Zentralsekretariat war während der ganzen Berichtsperiode als Geschäftsstelle der Aktionsgemeinschaft für eine wirksame Wohnbauhilfe tätig. Es besorgte die gesamte administrative Abwicklung der 53 neuen Darlehen und organisierte die verschiedenen Anlässe und Kurse. Die Reihe der Drucksachen wurde ergänzt und aktualisiert.

Der Kontakt zu den Mitgliedgenossenschaften wurde einerseits mit den periodischen Rundschreiben gepflegt und andererseits über die zahlreichen Anfragen und Einladungen an das Zentralsekretariat. Der Zentralsekretär suchte nach Möglichkeit den direkten Kontakt mit den Verantwortlichen der einzelnen Genossenschaften. Daraus ergaben sich jeweils wertvolle Hinweise für die Verbandstätigkeit. Die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes fand in den Medien ein gutes Echo, so dass weitere Kreise auf den SVW aufmerksam wurden. Dies führte nicht zuletzt dazu, dass sich noch vermehrt Interessenten für die Neugründung einer Baugenossenschaft beziehungsweise für Neubau- und Kaufvorhaben an das Zentralsekretariat wandten. Die daraus resultierende, an sich

dankbare Beratungsaufgabe erwies sich als sehr zeitraubend.

Ergänzend zu den Dienstleistungen für die einzelnen Mitgliedgenossenschaften wurden eine Anzahl Probleme verfolgt, die gleichzeitig etliche Genossenschaften betrafen. Dazu zählen namentlich die Urheberrechtsabgaben für Gemeinschaftsantennenanlagen, die Erhöhung der Baurechtszinsen sowie die Ausgestaltung und Interpretation von Subventionsvorschriften auf verschiedenen staatlichen Ebenen.

Die starke Belastung vermochte die kollegiale Zusammenarbeit im Zentralsekretariat und das gute Einvernehmen mit den Sektionssekretariaten glücklicherweise nicht zu beeinträchtigen. Dazu beigetragen hat, dass weiterhin das gut eingespielte Team mit Verlagsleiter B.A. Basler, Frau K. Bürgisser, Frau R. Kiener, J. Koch und Zentralsekretär Dr. F. Nigg am Werk war.

#### Totentafel

Ein knappes Jahr nach seinem Rücktritt aus dem Zentralvorstand und vom Präsidium der Technischen Kommission starb Prof. *Heinrich Kunz*. In Basel verstarb *Walter Saladin*, früherer Sekretär des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) und dessen Schiedsgericht, der bis 1979 auch dem Zentralvorstand angehört hatte. Dr. *Leo Lejeune*, alt Nationalrat und Regierungsrat des Kantons Baselland, der bis zu seinem Tod im Vorstand des BNW mitgewirkt hatte, verschied kurz vor dem Ende des Jahres 1984. Drei Jahre nach seiner Pensionierung hatten Angehörige und Kollegen den Tod von *Theo Peter* zu beklagen, der von 1955 bis 1980 für die Administration des «Wohnens» tätig gewesen war.

#### Rechnung und Bilanz

Die Erträge aus den Fondsrechnungen nahmen erneut zu, was nötig war, um die Reserven entsprechend der stark vermehrten Fondsdarlehen zu verstärken. «das wohnen» erzielte ebenfalls Rechnungsüberschüsse. Sie wurden zum grössten Teil als Ausgleichsreserve zurückgestellt. Die Mitgliederbeiträge waren 1983 um 50 Rappen auf Fr. 2.50 pro Wohnung und Jahr erhöht worden. Dies sowie der Mitgliederzuwachs ermöglichten es, die leicht gestiegenen Kosten von Zentralsekretariat und Verbandsarbeit voll aus den Abgaben der Mitglieder sowie den Erträgen aus den Dienstleistungen des Verbandes zu decken, ohne die Fondsrechnungen mit Verbandsaufwendungen zu belasten. Vielmehr verzichtete der Verband 1984 vollständig auf die schon bisher reduzierte Abgeltung für die Verwaltungskosten des Solidaritätsfonds. Beim Fonds de Roulement dagegen musste die Entschädigung für

Fondsverwaltung und Gesuchsbearbeitung angehoben werden, um mit dem stark erweiterten Volumen des Fonds Schritt zu halten.

Die Bilanzsumme erhöhte sich seit 1982 um 10,9 Millionen auf 36,3 Millionen Franken. Das entspricht einem mittleren jährlichen Zuwachs von 21 Prozent. Die Ausleihungen an Baugenossenschaften nahmen in gleicher Proportion um 9,1 Millionen Franken zu. Dies war möglich dank einer Erhöhung der Bundesdarlehen an den SVW um 8,1 Millionen auf 28,5 Millionen Franken sowie der Zunahme des verbandseigenen Solidaritätsfonds um 0,8 Millionen Franken. Die Reserven und eigenen Mittel konnten laufend den höheren Schulden und Ausleihungen angepasst werden; ihr Anteil am gesamten Bilanzvolumen blieb mehr oder weniger konstant. Die flüssigen Mittel am Jahresultimo waren weiterhin bedeutend, weil an diesem Zinstermin überdies der Grossteil der Darlehensrückzahlungen abgewickelt werden.

---

## 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, Freiburg; Hanspeter Bertschmann, Basel; Willy Balmer, Bern; Willy Betschmann, Windisch; Guido Brianti, Basel; Dr. Alfred Elser, St. Gallen; René Gay, Genf; \*Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; \*Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern (seit 1.1.1985) Dr. Dieter Keller, Zürich; Bernhard Meizoz, Lausanne; Ernst Müller, Zürich; Hans Reinhard, Bern; Hans Schaber, Kriens; Ernst Schlatter, Schaffhausen; Hans Schneider, St. Gallen; \*Franz X. Suter, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern (bis 31.12.1984); Kurt Ulrich, Winterthur; (bis September 1984); Frau Susanne Zimmermann, Olten; Protokollführer: Dr. Fritz Nigg, Zentralsekretär, Zürich; \*Vertreter des Bundesamtes für Wohnungswesen

#### Büro des Zentralvorstandes

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