Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 5

Vereinsnachrichten: Jahresbericht 1987/88 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Jahresbericht 1987/88 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen

Wirtschaft und Bevölkerung

Wirtschaftliches Wachstum kennzeichnete weiterhin weltweit und in der Schweiz die *allgemeine Entwicklung*. Im Oktober 1987 hatte wohl eine massive Börsenbaisse eingesetzt. Sie führte besonders an den europäischen Aktienmärkten zu drastischen Kursverlusten. Dennoch trat die befürchtete Rezession nicht ein. Die Indikatoren zeigten bald wieder mehr oder weniger unverändert nach oben.

Die Vorzüge der wirtschaftlichen Prosperität waren in der *Schweiz* besonders deutlich zu spüren. Vollbeschäftigung, steigende Reallöhne, geringe Teuerung und wohldotierte Budgets der öffentlichen Hand kamen fast allen zugute. Freilich traten auch die Kehrseiten immer deutlicher in Erscheinung. Lärm, Luftverschmutzung, Kehrichtlawinen und giftige Abfälle gaben viel zu reden; seltener festzustellen waren Taten. Und auf den augenfälligen Reichtum warf der Schuldenberg internationaler Finanzbeziehungen seinen Schatten.

Im Zunehmen begriffen blieb auch die *Einwohnerzahl* der Schweiz. Sie stieg im Jahr um rund 40 000 und überstieg Ende 1988 die Grenze von 6,6 Millionen. Ein Teil des Bevölkerungswachstums war auf Geburten, ein weiterer auf den Zuzug erwachsener Menschen zurückzuführen. Diese suchten in der Schweiz Arbeit oder Schutz vor Verfolgung und häufig beides zugleich. Die Einwanderung sowie die Ehescheidungen (eine Scheidung auf vier Heiraten) trugen wesentlich dazu bei, dass die Zahl der Haushaltungen erheblich anstieg, nämlich um etwa 25 000 im Jahr.

Auf dem *Kapitalmarkt* blieb es relativ ruhig. Das Angebot an Mitteln, für die eine Anlage gesucht wurde, nahm bis gegen Ende 1988 eher stärker zu als die Plazierungsmöglichkeiten im Inland. Bei den Hypothekardarlehen äusserte sich dies zum einen in generell verminderten Zinssätzen und zum anderen in stärker auf die individuellen Wünsche der Kunden zugeschnittenen Konditionen und Belehnungsgrenzen. Anfang 1987 sowie im Sommer 1988 senkten die meisten Kreditinstitute den Zinsfuss für erste Hypotheken um ¼ Prozent. Mit nunmehr zumeist 5 Prozent lag er damit wieder im langjährigen Mittel.

Wohnungsbau

Während die Bauinteressenten sich allfällig benötigte Finanzen relativ leicht besorgen konnten, taten sie sich um so schwerer mit dem *Bauland*. Der Bodenpreis schnellte mit bislang unerreichter Heftigkeit in die Höhe. Erwerbbare Bauparzellen waren zudem öfters nur Teil eines «Multipacks» von Unternehmerverpflichtungen. Grundstückkauf setzte immer mehr professionelles und entsprechend seltenes Fachwissen voraus. Die Diskussionen, ob private Hortung oder behördliche Bauverhinderung für den Mangel an effektiv verfügbarem Bauland verantwortlich sei, gingen fruchtlos weiter. Konstruktive Ansätze zu einer verbesserten Bodenordnung drangen kaum über den Kreis von Experten hinaus. Die Öffentlichkeit hatte sich demgegenüber mit einer Volksabstimmung über die «Stadt-Land-Initiative zur Bekämpfung der Bodenspekulation» zu begnügen. Die Initiative wurde hoch verworfen, aber anderntags waren sich die Kommentare einig, dass damit die Kuh nicht vom Eis sei.

Sorgen bereiteten ferner die *Wohnbaukosten*. Leider werden sie noch immer nicht in einem landesweit repräsentativen Umfang erhoben, was namentlich in der welschen Schweiz zu verbreiteter Unsicherheit führt. Der Zürcher Index der Wohnbaukosten stieg in zwei Jahren um 6,8 Prozent. Die Teuerung für Bauleistungen war damit doppelt so hoch wie jene der Konsumgüter. Es blieb unbestritten, dass die Bautätigkeit ein besonders ausgeprägtes Wachstum zu verzeichnen hatte. Die einen fanden, der Bauboom habe das Baugewerbe generell über seine Kapazitätsgrenzen hinausgedrückt und so zu einer konjunkturellen Überhitzung geführt. Andere nannten als Ursachen der Teuerung einzelne Faktoren wie den erhöhten Termindruck und die gehobenen Ausbaustandards.

Das Bundesamt für Statistik berichtet seit 1987 ausführlicher über die *Wohnbautätigkeit*. Als Gradmesser der kurzfristigen Entwicklung dienen wie vorher die 234 Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern. Im Gegensatz zu früheren Jahren ging 1988 die Zahl neuerstellter Wohnungen vom 3. zum 4. Quartal zurück. Ob dies einen verstärkten Rückgang der gesamten Wohnungsproduktion signalisiert, wird erst später festgestellt werden können. Sicher ist dagegen, dass seit 1984 mit 45 249 neuerstellten Wohnungen das jährliche Bauvolumen ständig leicht gesunken ist. 1987 wurden in der ganzen Schweiz noch 40 230 Wohnungen neu erstellt. Bei den Kleinwohnungen setzte sich der Trend von der Ein- zur Zweizimmerwohnung fort. Sonst blieben die Wohnungsgrössen im Rahmen des Gewohnten. Am deutlichsten verringerte sich der Wohnungsneubau in den 96 Städten, wogegen in den kleinen Gemeinden nach wie vor eine Zunahme verzeichnet wurde. Es wurde offenbar dorthin ausgewichen, wo noch Landreserven bestehen.

Nicht sehr aufschlussreich ist die Antwort der amtlichen Statistik auf die Frage, wer denn die neuen Wohnungen baute. Zum einen werden aus erhebungstechnischen Gründen nur Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern erfasst. Die Wohnbautätigkeit aber verlagert sich zusehends in kleinere Gemeinden. So bleiben heute von mehr als einem Drittel aller neu gebauten Wohnungen die *Bauträger* der Statistik verborgen. Sodann sind Bauherrschaft und spätere Eigentümer oft nicht mehr identisch. Institutionelle Anleger kaufen mit Vorliebe bereits bezogene Objekte, und Privathaushalte erwerben schlüsselfertige Bauten. Schliesslich fasst die Statistik alle Arten juristischer Personen (mit Ausnahme der Baugenossenschaften) in einer einzigen Erstellergruppe zusammen. Diese, von der Handwerker AG bis zum institutionellen Anleger reichend, zeichnete 1987 für 40,7 Prozent der Neubauten in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern verantwortlich. Die grösste Erstellergruppe blieben die Einzelpersonen. Sie vergrösserten ihren Anteil, der schon länger um 50 Prozent schwankt, 1987 sogar auf 55 Prozent. Auch die Baugenossenschaften legten 1987 zu und wiesen mit 2518 neuen Wohnungen einen Marktanteil von 9,6 Prozent aus. Ob er 1988 gehalten werden konnte, erscheint im Lichte der dem SVW zugegangenen Meldungen fraglich. Allerdings legten offenbar auch institutionelle Anleger in diesem Jahr grosse Zurückhaltung an den Tag. Eine Ausnahme bei den Gemeinnützigen bildet die Logis Suisse Ticino SA, welche ein bedeutendes Neubauprogramm in Angriff nahm.

Trotz des Mangels an Bauland machten die Einfamilienhäuser einen weiterhin steigenden Anteil der Wohnbauproduktion aus. 1987 näherte er sich mit 30,7 Prozent einem Drittel aller neuerstellten Wohneinheiten. Denkbare Reserven im überbauten Gebiet wurden demgegenüber kaum genutzt. Jedenfalls ist die Zahl der abgebrochenen Wohnungen (1987 noch 1634) ständig am Sinken. Eher kam es durch *Umbauten* zu einem Wohnungszuwachs, nämlich um 3373 im Jahr 1987. Die Diskussion um die Verdichtung bestehender Wohnquartiere fand denn auch in der Öffentlichkeit einen breiten Widerhall.

Es zeigte sich, dass nicht nur die Bauvorschriften dem Anliegen von Umnutzung und Verdichtung wenig Rechnung tragen. Auch bei der Technologie besteht in dieser Hinsicht ein Nachholbedarf.

Die *bauliche Erneuerung* des Woh-

nungsbestandes ging weiter und beanspruchte vermutlich einen weiterhin steigenden Anteil der Wohninvestitionen. Nicht überall ging es hauptsächlich darum, den Wohnwert zu erhalten und zu steigern. Da und dort wurde offenbar einfach mit baulichen Massnahmen ein Aufhänger geschaffen für massive Mietzinsaufschläge. Aber auch in den normalen Fällen ausgedehnter Renovationen mit massvoller Anpassung der Mietzinse wurden die erneuerten Wohnungen unter Umständen allzu teuer für benachteiligte Einkommensschichten. Deren Angehörige drohten in die oftmals besonders schlecht gelegenen und standardmässig zurückgebliebenen, verbleibenden Wohnungen mit tiefen Mietzinsen abgedrängt zu werden.

Über die Verkäufe bestehender Wohnliegenschaften gibt es keine aussagekräftige Statistik. Die direkt am Markt beteiligten Fachleute waren sich aber einig, dass die *Preise der Wohnliegenschaften* weiterhin stärker anstiegen als das generelle Preisniveau. Besonders bedenklich stimmten die Bruttorenditen der ausgeschriebenen Wohnungen. Zum Teil lagen sie unter 5 Prozent. Das bedeutet, dass kein Erwerber auf die Dauer die Liegenschaften ohne massive Mietzinsaufschläge würde wirtschaftlich betreiben können. Die Baugenossenschaften, die im wesentlichen mit fremdem Kapital und demgemäss tendenziell höheren Zinssätzen arbeiten, hatten kaum Chancen zum Liegenschaftenerwerb. Selbst ihnen wohlgesinnte Anbieter sahen sich manchmal ausserstande, ihnen den Zuschlag zu geben, wenn von anderer Seite wesentlich mehr geboten wurde. Wer eigentlich für die Preistreiberei verantwortlich war, blieb ungewiss, denn alle Beteiligten wiesen entsprechende Vorwürfe weit von sich. Da jede Transparenz fehlte, war es für die öffentliche Meinung naheliegend, die Schuld bei anonymen Spekulanten zu suchen.

Wohnungsmarkt

Wenn es zutrifft, dass die Preisbildung für Wohnliegenschaften den zukünftigen Verlauf der Mietzinse vorwegnimmt, stehen teure Zeiten bevor. Eine wichtige Voraussetzung bleibt natürlich, dass die Nachfrage nach Wohnungen nicht zurückgeht. Wie im Kapitel «Wirtschaft und Bevölkerung» bereits ausgeführt wurde, ist dies vorläufig nicht zu erwarten.

Jedenfalls in den vergangenen zwei Jahren verschärfte sich in den meisten Kantonen und Gemeinden die Knappheit an Wohnungen weiter. Der übliche Indikator, das Verhältnis des Leerwohnungs- zum Gesamtwohnungsbestand, zeigte einen verschärften Wohnungsmangel an. Gesamtschweizerisch stand Mitte 1988 nur knapp ein halbes Prozent aller Wohnungen leer. Das war der tiefste Wert, seit 1974 die *Leerwohnungsziffer* im heutigen Umfang erhoben wurde. Und es war ein Bruchteil dessen, was gemäss der Literatur für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich wäre. Über den praktischen Aussagewert der Leerwohnungsziffer gingen die Meinungen stark auseinander. Die eine Seite hielt es für unverantwortlich, von Wohnungsnot zu sprechen, wogegen für die andere die Leerwohnungsziffern nur die Spitze des Eisbergs zeigten. Auch die Entwicklung der *Mietzinsen* liess vermuten, dass die Wohnungsknappheit sich im allgemeinen verschärft hatte. Die Mieten stiegen deutlich stärker an als die allgemeine Teuerung. Daran vermochte offensichtlich die zweimalige Senkung der Hypothekarzinssätze nichts zu ändern.

Beim Index der Konsumentenpreise wurde für die Wohnungsmiete in zwei Jahren ein Anstieg um 6,3 Prozent ausgewiesen, für die gesamte Teuerung dagegen um 3,2 Prozent. Dass die Belastung der Haushaltbudgets durch die Mietzinsen generell deutlich zunahm, zeigten auch die Erhebungen des Bundesamtes für Statistik. Aus ihnen ging weiter hervor, dass namentlich die teuren Neubauwohnungen sowie die Mietzinssprünge als Folge von Renovationen die statistischen Werte anhoben. Die Mieterverbände wiesen ferner auf die Mietzinserhöhungen nach Verkäufen von Liegenschaften sowie bei Neuvermietungen hin.

Soweit der Mietzinsanstieg von Teuerung und Renovationen verursacht war, blieben auch die *Baugenossenschaften* nicht davon verschont. Im Raume Zürich stiegen ihre Mietzinserträge im Mittel von 1985 bis 1987 um monatlich 57 Franken, was einem Aufschlag von 10 Prozent entspricht. Im gesamten Wohnungsmarkt der Stadt Zürich wurden die Mietzinsen für Wohnungen gleicher Grössenordnung im entsprechenden Zeitraum ebenfalls um 57 Franken teurer. Der Aufschlag beträgt hier 9 Prozent der (im Mittel gegenüber den Genossenschaften höheren) Mieten von 1985.

Durchschnittszahlen bezüglich des Wohnens sagen nicht alles aus. Wohl stand fest, dass 1986 die Mieterhaushalte im Mittel ein Viertel ihres Einkommens für die Miete einschliesslich Nebenkosten aufzuwenden hatten. Die tatsächlichen Verhältnisse aber entfernten sich immer mehr von den statistischen Mittelwerten. Dies kam beispielsweise deutlich zum Ausdruck bei den Mietpreiserhebungen des Bundesamtes für Statistik. Wurde dort für den Mai 1988 die durchschnittliche Miete einer 4-Zimmer-Wohnung mit 775 Franken im Monat angegeben, so bedeutete dies Mieten von 649 Franken für Wohnungen mit Baujahr 1947 und früher, 863 Franken für später erstellte und 1360 Franken für soeben neu gebaute Wohnungen. Auch bei diesen drei Kategorien handelt es sich selbstverständlich abermals um Mittelwerte mit breiter Streuung. Um etwas mehr Licht in die tatsächlichen Verhältnisse zu bringen, bedurfte es deshalb *spezieller Erhebungen,* die im Auftrag der Bundesämter für Wohnungswesen und Statistik und gestützt auf den Mikrozensus denn auch durchgeführt wurden. Die Resultate erwiesen sich als unerlässlich für eine seriöse Beurteilung der Wohnsituation. Sie zeigten, dass auch bei einer global guten Wohnungsversorgung strukturelle und regionale Ungleichgewichte bestehen. Diese führten wieder vermehrt für einzelne Bevölkerungskreise zu eigentlichen Notlagen.

Wohnbauförderung

In der öffentlichen Meinung wie auch in der Politik herrschte die Ansicht vor, die Verknappung im Wohnungsmarkt sei im wesentlichen nachfrageinduziert. *Staatliche Massnahmen zur Ausweitung des Angebotes an neuen Wohnungen* erschienen aus zwei Gründen als nicht sehr geeignet, den Mangel zu beheben. Zum einen wurde aufgrund der bisherigen Entwicklung angenommen, auch ein mit vertretbarem Aufwand bereitstellbares Mehrangebot an Wohnungen vermöge der Nachfrage von vorneherein nicht zu genügen und bliebe somit für den Markt ohne erhebliche Wirkung. Diese Vermutung muss nicht zuletzt vor dem Hintergrund verbreiteter Bedenken gesehen werden, wegen der zukünftigen Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur könnte es in absehbarer Zeit da und dort zu einem Überangebot an Wohnraum kommen. Gegen den forcierten Bau neuer Wohnungen schien ferner auch zu sprechen, dass damit – ohne Verbilligung – nur ein Zuwachs in den oberen Preisklassen zu erzielen gewesen wäre und nicht in den begehrten preisgünstigeren Bereichen. Angesichts der sich immer weiter öffnenden Schere zwischen dem Mietniveau neuster und älterer Wohnungen stieg zudem der Aufwand zur Verbilligung von Neubauwohnungen weiter an. Die entsprechenden Kosten konnten für eine Neubauwohnung durchaus in der Grössenordnung der gesamten Miete einer alten Wohnung liegen.

Das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement setzte im Juni 1987 eine *Expertenkommission Altbauerneuerung* ein. Ihr Auftrag war, sich mit der öffentlichen Förderung von

Das Jahr 1987 war von den Vereinten Nationen zum «Internationalen Jahr der Hilfe für Menschen in Wohnungsnot» erklärt worden.

Wohnungserneuerungen zu befassen. Unter den Vorsitz von Dr. A. Linn, Basel, gestellt, hatte sie insbesondere abzuklären, ob und wieweit am geltenden Instrumentarium des Bundes Anpassungen vorzunehmen seien. Die Kommission, welcher auch der Geschäftsführer des SVW angehörte, schloss ihre Arbeiten im Sommer 1988 mit einem Bericht an den Vorsteher des EVD ab.

In einer Eingabe an das Bundesamt für Wohnungswesen wies der SVW im Sommer 1988 auf die gestiegenen Kosten der Vermieter subventionierter Wohnungen hin. Der Verband vertrat die Auffassung, dass die bei der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse massgebliche *Quote* für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung deswegen angehoben werden solle. Die Einsparung wegen der zweimal reduzierten Hypothekarzinsen wurde gemäss den statistischen Erhebungen des SVW absorbiert durch die Kostensteigerungen in anderen Bereichen. Deshalb empfahl der Verband seinen Mitgliedern, mit einer generellen Senkung der Mietzinsen zuzuwarten, bis ein Entscheid über die Quotenerhöhung vorliege. Ende 1988 wurde bekannt, dass die Quotenerhöhung von den zuständigen Behörden akzeptiert werde. Dank der zeitlichen Übereinstimmung mit der Reduktion der Hypothekarzinsen konnte sie von den Genossenschaften realisiert werden, ohne dass die Mietzinsen heraufgesetzt werden mussten.

Nicht zu vergessen sind die *immateriellen Beiträge* zur Förderung des Wohnungsbaues. Wir erwähnen hier – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die Studienaufträge der Forschungskommission Wohnungswesen, die Tätigkeit der Arbeitsgruppe Wohnen des Bundes Schweizerischer Architekten und jene der Forschergruppe Wohnen 2000 der ETH Zürich und Lausanne. Dazu gehören auch die Architekturwettbewerbe, in denen dem Wohnen ein hoher Stellenwert eingeräumt wird, so etwa beim internationalen Wettbewerb Europan für junge Architekten und dem Wettbewerb des Kantons Zürich für das Sidi-Areal Winterthur.

Mietrecht

Nach der Volksabstimmung über den Mieterschutzartikel der Bundesverfassung begann 1987 die Beratung der einschlägigen Gesetzesvorlagen in Kommissionen und im Parlament. Im gleichen Jahr erschien die erste Nummer der Fachzeitschrift «Mietrechtspraxis» für schweizerisches Mietrecht. Sie machte namentlich auch Nichtjuristen das weite Feld des Mietrechtes besser zugänglich.

Genossenschaftsbewegung

Der Wohnungsausschuss des Internationalen Genossenschaftsbundes führte im Sommer 1988 in Stockholm seine Konferenz durch. Die Themen lauteten: «Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften in Staat und Gesellschaft», «das soziale Leben in den Wohngebieten» und «Solidarität zwischen Wohnbaugenossenschaften». An der ausgezeichnet organisierten und bestens dokumentierten Tagung nahm auch der Geschäftsführer des SVW teil.

Die Wohnbaugenossenschaften der Bundesrepublik Deutschland verabschiedeten im Sommer 1987 an einer Konferenz in Friedrichshafen ihre Standortbestimmung. Sie wurde unter dem Motto «Mehr als ein Dach über dem Kopf» publik und brachte in bemerkenswerter Weise das gestärkte Selbstbewusstsein der deutschen Wohnbaugenossenschaften zum Ausdruck.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen

Die Bau- und Wohngenossenschaften

Für die Träger des SVW, die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften, verliefen die vergangenen zwei Jahre *wirtschaftlich positiv.* Dieser Schluss darf gezogen werden, noch bevor die Rechnungen für 1988 vorliegen. Der Trend, welcher das Jahr 1987 kennzeichnet, setzte sich somit fort.

Genaue Zahlen liegen für die mittlerweile über 30 000 Wohnungen im Raum Zürich vor, über welche der SVW alljährlich eine *Statistik* erstellt. Die Gesamtkosten für eine Wohnung stiegen nach ihr von 1985 bis 1987 um 9,7 Prozent auf jährlich 7488 Franken. Relativ wenig veränderten sich die Kapitalzinsen, weil die Folgen höherer Verschuldung (durch Erneuerungen) fast ausgeglichen wurden durch einen niedrigeren Hypothekarzinsfuss. 1987 entfielen nur noch 45 Prozent der Kosten auf den Zinsaufwand, 22 Prozent jedoch auf Rücklagen und Abschreibungen sowie 19 Prozent auf Reparaturen. Die beiden letztgenannten Grössen sind am stärksten angewachsen. Dies belegt, dass die betreffenden Genossenschaften die Gunst der Stunde genutzt und weitblickend disponiert haben. Ob sich alle anderen Genossenschaften auch so verhalten und die dringend erforderlichen Reserven möglichst geäufnet haben, ist fraglich.

Nennenswerte Ertragsausfälle waren nicht zu verzeichnen. Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen bewirkte, dass auch die Objekte vermietet werden konnten, deren Standard mangelhaft oder Lärmbelastung kritisch waren. Wenngleich die Stellung der Genossenschaftswohnungen am Markt problemlos erschien, machten sich doch manche Genossenschaften Gedanken zur *Hebung des Wohnwertes.* Im Vordergrund standen dabei Erneuerung, Um- und Anbauten; aber auch Verkehrsberuhigung und Gemeinschaftseinrichtungen waren Themen. Da und dort wurden bereits entsprechende Vorhaben realisiert. Der angestrebte Zweck konnte erreicht werden, aber in aller Regel mit einem erheblichen finanziellen Aufwand und nicht ohne Überwälzung auf die Mieten. Immer deutlicher zeigte sich, dass Billigstmieten einer Genossenschaft die Grundlage entziehen, um den Wohnwert ihrer Liegenschaften à jour zu halten.

Die zweckmässige, sowohl wirtschaftlich als auch sozial adäquate Gestaltung der *Mietzinsen* blieb ein Grundproblem der Genossenschaften. Desgleichen die *zweckmässige Vermietung und Belegung* der Wohnungen. Dies um so mehr, als mehr und mehr Genossenschaften früher bezogene Subventionen zurückzahlten und sich so von früher geltenden behördlichen Auflagen befreiten. Die betreffenden Genossenschaften sahen sich damit vor die Frage gestellt, eigene Grundsätze aufzustellen für die Fälle starker Unterbesetzung sowie für einen Mietzinsausgleich zwischen bestimmten Siedlungen oder Einkommenskategorien. In diesem Zusammenhang fand ein Urteil des Genfer Kantonsgerichtes starke Beachtung. Darin wurde festgehalten, es sei zulässig, dass eine Genossenschaft die Mietzinsen aufgrund einer Mischrechnung ihrer verschiedenen Liegenschaften festsetze. Ebenso erschien es den Richtern zulässig, bei der Mietzinsgestaltung auf die Einkommen der Mieter/Genossenschafter abzustellen.

Am 1. Januar 1988 trat das neue *Eherecht* in Kraft. Es brachte neue Bestimmungen zum Schutz der Familienwohnung. Für die Bau- und Wohngenossenschaften ergab sich daraus die ganz praktische Frage, ob inskünftig ein Mietvertrag mit beiden Ehegatten abzuschliessen sei. Dies wiederum erforderte je nachdem eine Änderung der Statuten oder zum mindesten der Aufnahmepraxis für Mitglieder. Sowohl rechtlich als auch praktisch waren verschiedene Lösungen denkbar. Der SVW orientierte die Genossenschaften mit Drucksachen und an Veranstaltungen ausführlich über alle Einzelheiten.

In der *Verwaltung* auch mittlerer Bau- und Wohngenossenschaften wurde mehr und mehr auf EDV umgestellt. Dies war gelegentlich eine Voraussetzung, um für das Rechnungswesen geeigneten Nachwuchs heranzuziehen. Der Nachzug fähiger, motivierter Kräfte für Haupt- und Nebenämter erwies sich überhaupt als Aufgabe von wachsendem Gewicht. In diesem Zusammenhang wurde oft auch die Vorstandsentschädigung angepasst.

Die Sektionen des SVW

Der föderalistische, regionale Aufbau des SVW hat den Vorzug, dass alle Mitglieder in ihrer eigenen Landesgegend über Kontaktmöglichkeiten verfügen, sei es zu