

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 67 (1992)  
**Heft:** 5: Delegiertenversammlung

**Vereinsnachrichten:** Jahresbericht 1991 : Schweizerischer Verband für Wohnungswesen  
SVW

### **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:** 07.01.2026

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

# Jahresbericht 1991: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Seit rund zwanzig Jahren umfassen die Geschäftsberichte des SVW jeweils eine Periode von zwei Jahren. Dies hatte den Vorteil, dass zumindest für eines der Berichtsjahre die Jahresberichte von Genossenschaften und Sektionen sowie die vollständigen amtlichen Statistiken ausgewertet werden konnten. Der vorliegende Bericht hingegen bezieht sich nur auf ein einziges Jahr, da 1992 eine ausserordentliche Delegiertenversammlung einberufen wird mit dem Ziel, dem SVW neue Statuten zu geben. Ihr wird auch dieser Jahresbericht für das Jahr 1991 vorgelegt werden. Bei Redaktionsschluss standen die eingangs genannten Quellen noch nicht zur Verfügung. Deshalb fehlen gewisse, bisher berücksichtigte Bereiche.

Sowohl innerhalb des Verbandes als auch bei den Baugenossenschaften und in ihrem politischen und wirtschaftlichen Umfeld sind in den vergangenen 20 Jahren die Ereignisse vielgestaltiger geworden. Eine zusammenfassende und doch einigermaßen lückenlose Berichterstattung fällt unter diesen Umständen immer schwerer. Wer die letzten Jahresberichte durchblättert, wird feststellen, dass sie trotz des zunehmenden Umfangs ständig selektiver ausgefallen sind. Mit dem vorliegenden Bericht wird nun vollends der Anspruch aufgegeben, den Geschäftsbericht des SVW mit einer wohnwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Chronik zu verbinden. Dagegen war das Verfassersteam bestrebt, die Information über die Verbandstätigkeit zu verdichten und vermehrt mittels Zahlen zu dokumentieren.

## Mitglieder und Sektionen

### Entwicklung und Struktur des Mitgliederbestandes

Die Wohnbaugenossenschaften wurden im Berichtsjahr ihrem Ruf gerecht, wonach sie sich antizyklisch zu verhalten pflegen. In einer Phase, die durch den

Rückzug von Bauträgern und Investoren aus dem Wohnungsmarkt gekennzeichnet war, waren sie vermehrt aktiv. Insbesondere die grosse Zahl neugegründeter Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass die Bereitschaft da ist, in die Bresche zu springen. Dies bedeutet auch, dass wieder vermehrt Männer und Frauen bereit sind, ihre Energie und Zeit in den Dienst genossenschaftlicher Selbsthilfe zu stellen. Dies wurde von einer grösseren Anzahl Gemeinden honoriert, die sich bereitfanden, Baugenossenschaften durch die Abgabe von Land oder durch finanzielle Beihilfen an die Hand zu gehen. In grösserem Umfang als während früherer Phasen der Stagnation traten Genossenschaften oder speziell von ihnen gegründete Organisationen nicht nur als Bauträger, sondern auch als Käufer von Wohnungen auf. Diese waren, soweit es sich um grössere Pakete handelte, gelegentlich relativ preisgünstig zu erhalten.

Wie Tab. 1 zeigt, nahm in fast allen Sektionen der Mitgliederbestand deutlich zu. Insgesamt stieg die Zahl der aktiven Mitglieder, fast ausschliesslich Genossenschaften sowie einige andere gemeinnützige Wohnbauträger, um 52 auf 681. Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Zu-

nahme 8,3%. Lange nicht alle beitretenden Genossenschaften verfügen bereits über fertiggestellte Wohnungen. Hingegen konnten eine Reihe weiterer Mitglieder Zugänge an Wohnungen durch Neubauten und käufliche Übernahmen verzeichnen. Mit einem Zuwachs von 5840 Wohneinheiten (plus 5,5%) überschritt der Bestand erstmals die Grenze von 110000. Ende 1991 verfügten die dem SVW angeschlossenen gemeinnützigen Wohnbauträger zusammen über 111 419 Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Den grössten Zuwachs an Wohnungen verzeichneten die Mitglieder der Sektion Zürich. Davon gehen die grössten Anteile auf das Konto der Genossenschaftsgruppe Habitat 8000 und der Logis Suisse (Zürich) SA, wogegen die Neubauten von Genossenschaften in eher bescheidenem Rahmen blieben. Beachtliche Zugänge durch Neueintritte und Bautätigkeit verzeichneten die Sektionen Romande, Bern und Winterthur. Die im Kanton Schaffhausen beheimatete Sektion hatte als einzige keinen Wohnungszuwachs zu verzeichnen.

Die hier erstmals veröffentlichte Tabelle der SVW-Mitglieder mit ihrem Wohnungsbestand (Tab. 2) zeigt eine sehr

**Tab. 1 Aktive Mitglieder und Wohnungsbestand nach Sektionen, 1990 und 1991**

Jahr	1990		1991	
	Gen. <sup>1</sup>	Wohnungen	Gen. <sup>1</sup>	Wohnungen
Aargau	29	3 414	29	3 571
Bern	102	14 862	110	15 494
BNW	133	11 729	136	11 730
Graubünden	11	309	11	348
Innerschweiz	22	3 170	26	3 227
Romande	80	11 497	92	12 963
Schaffhausen	16	2 234	16	2 234
Ostschweiz	59	4 396	67	4 664
Winterthur	27	4 363	29	5 012
Zürich	147	43 664	162	45 831
Direkt angeschlossen	3	222	2	192
Anleger	-	5 719	-	6 153
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>105 579</b>	<b>680</b>	<b>111 419</b>

<sup>1</sup>Genossenschaften, einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger (Logis Suisse SA, Stiftungen, Vereine)

**Tab. 2 SVW-Mitgliedgenossenschaften<sup>1</sup> nach Wohnungsbestand, Ende 1991**

Sektion	Anzahl Genossenschaften mit Wohnungsbestand											Anzahl Genossenschaften	
	0–200	201–400	401–600	601–800	801–1000	1001–1200	1201–1400	1401–1600	1601–1800	2001–2200	3601–3800	Total	Veränderung 1990/91
Aargau	25	2		1	1							29	–
Bern	92	12	1	2	1	1				1		110	+ 8
Nordwestschweiz	126	6	4									136	+ 3
Graubünden	11											11	–
Innerschweiz	24	1							1			26	+ 4
Romandie	75	11	3				2	1				92	+ 12
Schaffhausen	13	2	1									16	–
Ostschweiz	62	4	1									67	+ 8
Winterthur	22	3		3			1					29	+ 2
Zürich	110	16	10	10	7	2	2			2	2	162	+ 15
Direkt angeschlossen	2											2	– 1
Zusammen	562 <sup>2</sup>	57	20	16	9	3	5	1	3	3	1	680	+ 51

<sup>1</sup> Einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger (Logis Suisse SA, Stiftungen, Vereine)

<sup>2</sup> Davon verfügten 63 Genossenschaften (9% des Mitgliederbestandes) noch über keine Wohnungen, 162 Genossenschaften (24%) über 1–30 und 337 (49%) über 31 bis 200 Wohnungen.

vielfältige Struktur. Die grösste Gruppe der Mitglieder, nämlich 48%, verfügt über einen Bestand von 31 bis 200 Wohnungen. Die zweitgrösste Gruppe, 24% der Mitglieder umfassend, zählt je eine bis 30 Wohnungen ihr eigen. 57 Mitglieder (8%) verfügen über je 201 bis 400 und weitere 45 Genossenschaften (6,6%) über 401 bis 1000 Wohnungen. Die 16 grössten Baugenossenschaften weisen einen Wohnungsbestand von über 1000 aus. Sie bilden zwar nur 2,3% der Mitgliedschaft, kontrollieren aber insgesamt fast die Hälfte der im SVW zusammengefassten Genossenschaftswohnungen.

**Aus den Sektionen**

Die Sektion Romandie blickt auf ein bewegtes Jahr zurück. Erst im September begannen die Geschäfte wieder ihren normalen Gang zu nehmen, weil von da an Francis Jaques als vollamtlicher Leiter die Geschäftsstelle in Lausanne betreute. Nach dem Ausscheiden des vollamtlichen Sekretärs Pierre Stalder im Frühjahr hatte die Sektion sich einige Monate lang mit Provisorien behelfen müssen, was dank des Einsatzes einzelner Vorstandsmitglieder denn auch gelang. Insbesondere wurden von der Sektion sowie unter Beteiligung einzelner Vorstandsmitglieder mehrere öffentliche Veranstaltungen zu den Themen Wohnbaufinanzierung durch Pensionskassen sowie Architektur und Wohnbauförderung bestritten. Die Veranstaltungen wurden von den Medien erstaunlich positiv aufgenommen. Ebenfalls erheblichen Goodwill in der Öffentlichkeit lösten jene Vorstandsmitglieder aus, die sich erfolgreich für die Mieter in

Liquidation geratener Pensionskassen und anderer Institutionen einsetzten. In mehreren Fällen gelang es, mit Hilfe des Verbandes die Übernahme der Wohnliegenschaften durch Mietergenossenschaften in die Wege zu leiten.

Im Zuge der Reorganisation ihrer Geschäftsstelle schloss der SVW mit der Sektion Romandie eine Vereinbarung ab. Gemäss dieser wird nunmehr in Lausanne in Personalunion und Bürogemeinschaft mit der Sektionsgeschäftsstelle eine Zweigstelle des Verbandes geführt. Sie wird unter der Führung von Francis Jaques, Sekretär der Sektion Romandie, eine Anzahl Aufgaben wie Beratung, Drucksachendienst und Kurswesen übernehmen, die im französischen Gebiet dezentralisiert bedeutend wirksamer zu erfüllen sind. Damit verfügt der SVW erstmals über eine direkte Vertretung im französischsprachigen Teil der Schweiz.

Dank des Entgegenkommens einer Mitgliedgenossenschaft sah sich die Sektion Zürich in der Lage, ihr Sekretariat an der Bucheggstrasse 109 personell zu verstärken und so eine feste Kontakt- und Dienstleistungsstelle einzurichten. Die auch im Berichtsjahr von der Sektion durchgeführten Herbstkurse erfreuten sich einmal mehr einer sehr regen Beteiligung. Der Kontakt zu den Behörden blieb ein wichtiges und mit einiger Arbeit verbundenes Anliegen des Sektionsvorstandes. Dieser engagierte sich auch direkt in der Hilfe an eine kleine Baugenossenschaft, die wegen eines unglücklichen Neubavorhabens Gefahr lief, ihren Konkurs anmelden zu müssen. Dank des Einsatzes eines Mitgliedes des Sektionsvorstandes konn-

ten die Behörden sowie die Mitglieder der betroffenen Baugenossenschaft selbst bewegt werden, die Genossenschaft vermehrt zu unterstützen. So gelang es schliesslich, die Genossenschaft zu retten und ihr den Weg in eine bessere Zukunft zu ebnet.

Die Sektionen Aargau, Innerschweiz, Schaffhausen und Winterthur hatten ein reguläres, relativ ruhiges Jahr zu verzeichnen. Die wichtigste Aufgabe der Vorstandsmitglieder bestand im Kontakt und der Zusammenarbeit mit einzelnen Mitgliedgenossenschaften.

Die Sektion Bern war bestrebt, ihre Geschäftsstelle, die einer Produktivgenossenschaft in der Stadt Bern angeschlossen ist, zu verstärken und damit auch ihre Dienstleistungen vermehrt professionell auszugestalten. Im weiteren befasste sie sich mit aktuellen Fragen der Gesetzgebung und des Vollzuges im Kanton Bern. Die Interessengemeinschaft der Thuner Wohnbaugenossenschaften führte eine Veranstaltung über die Frage der Baurechtszinsen durch, die auf grosses Interesse stiess.

Die vollamtlich besetzte Geschäftsstelle des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften in Basel war ausgelastet durch die Verwaltungstätigkeit für mehrere Wohngenossenschaften sowie durch den Beratungsdienst. Angesichts der grossen Zahl kleiner Genossenschaften im Raume Basel sind die Dienstleistungen der Geschäftsstelle von grosser Bedeutung. Der Vorstand des BNW seinerseits erfüllte wichtige Koordinationsaufgaben.

Der Vorstand der Vereinigung ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften hatte wegen der erhöhten Aktivitäten gemeinnütziger Bauträger in der Ostschweiz mit Beratungs- und Betreuungsaufgaben ein gerüttelt Mass an Arbeit zu bewältigen. Da im Kanton Tessin gegen Jahresende einige Beitritte gemeinnütziger Wohnbauträger zum SVW aktuell wurden, nahm der Geschäftsführer mit einigen Tessiner Persönlichkeiten Kontakt auf im Hinblick auf die Gründung einer Tessiner Sektion.

## Dienstleistungen

### Beratungs- und Auskunftsstellen

Das Bundesamt für Wohnungswesen traf mit dem SVW eine Vereinbarung über den Beratungsdienst. Diese erlaubt es dem Verband, inskünftig Erstberatungen kostenlos durchzuführen und gemeinnützigen Bauträgern nicht nur bei der Gründung, sondern nötigenfalls bis zum Erhalt der Baubewilligung behilflich zu sein. Die Kosten dafür werden zum grossen Teil aus dem Zinsertrag des Fonds de Roulement bestritten. Die 1990 in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sektionen durchgeführte Neuorganisation des Beratungsdienstes konnte damit erstmals voll zum Tragen kommen. Soweit die Beratung nicht unentgeltlich erfolgen kann, wird inskünftig ein bescheidenes Entgelt verlangt werden. Die Grundsätze für dessen Bemessung wurden vom Zentralvorstand festgelegt.

In der Geschäftsstelle übernahm Frau Kathrin Bürgisser im Sommer die Leitung der neu geschaffenen Abteilung Mitgliederdienste und damit auch die Betreuung des Beratungsdienstes. Sie nimmt die Anfragen für Beratungen entgegen und gibt sie falls nötig an Fachleute der Geschäftsstelle oder freie Mitarbeiter weiter. Im Normalfall jedoch ist es bereits möglich, die Anfragen an die dezentralen Beratungsdienste der Sektionen weiterzugeben. Auch in diesem Fall dauert aber eine gewisse Begleitung durch die Geschäftsstelle fort, und diese kümmert sich schliesslich auch um die Entschädigungen und die fachliche Auswertung.

Dass der Beratungsdienst einem wichtigen Bedürfnis nicht nur der Mitglieder, sondern auch der Öffentlichkeit entspricht, zeigt die starke Nachfrage. Schon im ersten Jahr seines Bestehens wurden insgesamt mehr als 200 Beratungen von Baugenossenschaften, Privatper-



Delegiertenversammlung 1991. Blick aufs Podium (oben): Hans Metz, Quästor; Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW; René Gay, Präsident SVW; Edith Gasser, Präsidentin Sektion Innerschweiz; Beat H. König, Geschäftsführer EGW. Blick in den Saal (unten).



sonen, Gemeinden und verschiedenen Institutionen durchgeführt. Der Zeitaufwand allein dafür belief sich auf rund 400 Arbeitsstunden. Immer wieder auftauchende Probleme waren Rechtsfragen, Finanzierungen und Neugründungen von Baugenossenschaften. Eine grosse Anzahl Genossenschaften, die mit Hilfe des Verbandes gegründet wurden, gaben in der Folge ihren Beitritt als Mitglieder. Der beachtliche Zuwachs an Verbandsmitgliedern ist also nicht zuletzt dem verbesserten Beratungsdienst zu verdanken.

Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen ins Leben gerufene Kontakt- und Beratungsgruppe gemeinnütziger Bauträger trat zweimal zusammen, um die ersten Erfahrungen mit dem Beratungsdienst auszutauschen und eine gemeinsame Praxis zu entwickeln. Der Gruppe gehören die Verbände der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften an sowie einige Wohnbauträger, an denen der Bund direkt beteiligt ist. Das Bundesamt wies ferner die Öffentlichkeit mit einer Pressemitteilung und einem besonderen Merkblatt auf die neu geschaffenen Beratungsdienste hin.

### Rechtsdienst

Der Rechtsdienst wurde im April neu geschaffen. Zuständig dafür ist lic. iur. Barbara Truog. Sie wurde von Anfang an mit Anfragen überhäuft, was zeigt, wie gross das Bedürfnis nach dieser Dienstleistung des Verbandes ist. Ungefähr 180 Arbeitsstunden entfielen auf telefonische (24 Stunden), persönliche (34 Stunden) und schriftliche Beratungen (122 Stunden). Mit anderen Worten, die Bearbeitung der telefonisch und schriftlich eingereichten Anfragen beansprucht etwa ein Drittel der Kapazität des Rechtsdienstes.

Viel Zeit war erforderlich, um die von Genossenschaften unterbreiteten Vorhaben zur Änderung ihrer Statuten zu begutachten. Die meisten Anfragen aus diesem Kreis betrafen aber das Mietrecht oder die Vereinbarkeit von Genossenschafts- und Mietrecht. Bei den telefonischen Anfragen war die ausserterminliche Kündigung zuoberst auf der «Hitliste», gefolgt von Beratungen zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen. Auch das Verfahren bei Anfechtungen solcher Erhöhungen war Gegenstand zahlreicher Anfragen. Der Rechtsdienst entwarf ferner einen Baurechtsvertrag, der möglicherweise als

Grundlage für einen Musterbaurechtsvertrag dienen wird. Ein weiteres Vertragsmuster wurde entwickelt für eine einfache Gesellschaft, die die Suche von Bauland und die Gründung einer Baugenossenschaft bezweckt. Ganz allgemein wurden die Rechtsauskünfte nicht nur mit Blick auf korrekte rechtliche Lösungen erteilt, sondern menschliche Aspekte und die praktische Durchführbarkeit spielten ebenso eine Rolle.

**Kurswesen, Weiterbildung**

Drei Mitglieder der Kurskommission haben ein Konzept erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Kurstätigkeit des SVW dienen soll. Demzufolge wird in Zukunft zweimal jährlich ein aktuelles Kursprogramm verschickt, welches den Kursteilnehmern eine frühzeitige Terminplanung ermöglicht. Das Kursangebot soll aus einer ausgewogenen Mischung aus den Bereichen «Bauwesen und Technik», «Verwaltung und Finanzen» und «Weiterbildung im weiteren Sinn» bestehen, um Verwaltungen und Vorständen der Genossenschaften eine möglichst umfassende Hilfestellung bieten zu können bei der Bewältigung der anfallenden Aufgaben. In der Geschäftsstelle befasst sich eine neu gebildete Arbeitsgruppe mit der Planung und Organisation der Kurse. Ihr gehören der Geschäftsführer und Barbara Truog sowie Béatrice Tschudi an, die auch für die Durchführung der Kurse zuständig ist.

Im Zuge der Neuorganisation des Kurswesens ergaben sich innerhalb der Kurskommission auch einige personelle Änderungen. Guido Brianti konnte nach langjährigem, engagiertem Wirken das Präsidium der Kommission an Christina Zollinger abgeben. Er bleibt aber der Kommission weiterhin als Mitglied erhalten. Die Kommission wurde erweitert durch Ruth Brand vom Bundesamt für Wohnungswesen in Bern sowie durch Barbara Truog und Béatrice Tschudi von der Geschäftsstelle.

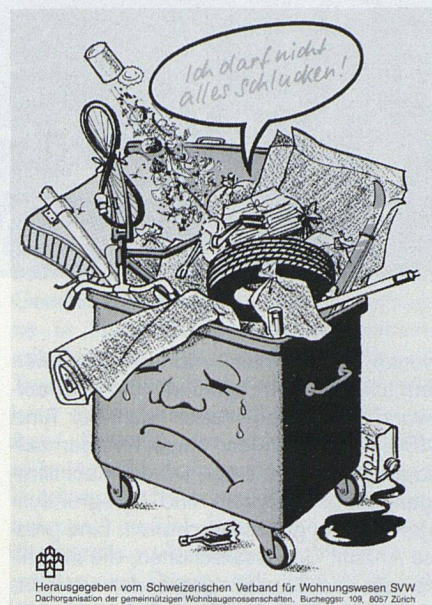
Der Verband führte dieses Jahr zwei Kurse durch: «Umweltgerechtes Reinigen» und «Sekretärin, Verwaltungsangestellte(r) einer Baugenossenschaft». Beide Kurse stiessen auf reges Interesse und werden wohl gelegentlich wiederholt werden. Aus den Sektionen ist zu vermelden, dass der BNW Ende Jahr einen sehr informativen Orientierungsabend zu verschiedenen aktuellen und lokalpolitischen Themen veranstaltete. Die Sektion Zürich führte zwei Kurse zum Thema «Neues Mietrecht» und «Grundlagen der (reinen Kostenmiete)» durch. Für alle Veranstaltungen war ein grosser Bedarf vorhanden,

was sich in einer hohen Teilnehmerzahl niederschlug.

Sowohl zur Weiterbildung als auch zur Pflege der Kameradschaft dienen die regelmässigen Treffs der hauptamtlichen Geschäftsführer von Wohnbaugenossenschaften. Im Berichtsjahr wurden erneut vier dieser Zusammenkünfte durchgeführt, an denen sich jeweils mehrere Dutzend Geschäftsführer sowie einige Geschäftsführerinnen beteiligten. Unter anderem wurde das Schweizerische Institut für Hauswirtschaft in Baden besucht.

**Drucksachen**

Die Drucksachenreihe des SVW ist um ein Merkblatt erweitert worden, verschiedene Merkblätter wurden aktualisiert. Das neue Merkblatt entstand zum Thema «Heizkosten – Heizkostenabrechnung» und behandelt diese aus rechtlicher Sicht. Es gibt Auskunft über die Berech-



Der SVW stellt seinen Mitgliedern zahlreiche Merkblätter zur Verfügung.

nungsgrundlagen der Heizkosten, grenzt insbesondere die zulässigen Kostenelemente von den unzulässigen ab und erläutert die korrekte Vorgehensweise bei einer Änderung der Heizkosten.

Das Merkblatt «Darlehen des SVW» wurde leicht überarbeitet, ebenso das Merkblatt «Die Anleihsquoten der EGW als Finanzierungsinstrument», das etwas ausführlicher gestaltet wurde. Gänzlich überarbeitet und wesentlich erweitert wurde das Merkblatt zum Thema «Mietzinserhöhungen», das das Merkblatt «Mietzinserhöhungen von Wohnungen mit behördlicher Mietzinskontrolle» ersetzt.

Die drei überarbeiteten Merkblätter wurden den Mitgliedern des SVW kostenlos zugestellt.

Ein anstehender Neudruck der Musterstatuten für Wohnbaugenossenschaften war die Ursache für deren Überarbeitung, so dass diese jetzt wieder auf dem neuesten Stand sind und allen derzeitigen Gesetzesbestimmungen entsprechen.

**Darlehenfonds, Beihilfen zur Finanzierung**

**Fonds de Roulement und Fondskommission**

Die Mittel des Fonds de Roulement stiegen um 17,9 Mio. Franken von 46,6 Mio. Franken auf 64,5 Mio. Franken. Die Ausleihungen an Genossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger nahmen nur um 6,3 Mio. Franken zu, weil ein Teil der Erhöhung des Bundesdarlehens erst Ende Jahr ausbezahlt wurde. Ende Jahr waren jedoch von den bewilligten Darlehen 16,7 Mio. Franken noch nicht ausbezahlt. Die Anzahl ausstehender Darlehen erhöhte sich von 161 auf 189. Im Berichtsjahr wurden 40 Darlehen im Gesamtbetrag von 24,8 Mio. Franken zugesprochen und damit 2114 Wohnungen gefördert. Tabelle 3 zeigt deren Verwendung. Gesamthaft lösten sie eine Bausumme von 281 Mio. Franken aus.

Im Frühjahr 1991 hat der Zentralvorstand des SVW beschlossen, den Zinssatz für die Darlehen für ein Jahr unverändert bei 4,5% zu belassen. Mit diesem Zinssatz wurden die Darlehen des SVW ganz besonders attraktiv, auch wenn amortisiert werden muss, was sich in einer markanten Zunahme der Darlehensgesuche niederschlug.

In der Fondskommission für die deutsche Schweiz waren zwei Rücktritte zu verzeichnen. Otto Nauer, der nach seinem Rücktritt als Verbandspräsident das Amt des Präsidenten der Fondskommission interimweise übernommen hatte, sowie Heinrich Meister, der der Fondskommission seit 1979 angehörte. Als neuer Präsident der Fondskommission wurde Hans Metz gewählt. Ferner wurden neu in die Fondskommission gewählt: Otto Buchmeier, Geschäftsführer der Genossenschaftsgruppe Habitat 8000, Zürich, und Alois Steiner, Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei der Allg. Baugenossenschaft Zürich.

In die Fondskommission der französischen Schweiz nahm neu Francis Jaques als neuer Geschäftsführer der Sektion Romande Einsitz.

**Solidaritätsfonds**

Die steigenden Hypothekarzinsen und die Bauteuerung brachten einige Baugenossenschaften mit in der Planung oder bereits im Bau befindlichen Projekten in unerwartete finanzielle Schwierigkeiten. Der Solidaritätsfonds war deshalb erneut ein gefragtes Mittel zur zinsgünstigen Restfinanzierung (Tab. 4). Zurzeit verfügen denn auch 42 Genossenschaften über ein Darlehen aus dem Solidaritätsfonds. Das sind 7 mehr als im Vorjahr. Die Verwaltung des Fonds besorgt die Geschäftsstelle des SVW nach wie vor unentgeltlich. Über die einzelnen Geschäfte wurden die Verbandsmitglieder mit einem besonderen Jahresbericht orientiert.

Die freiwilligen Zuwendungen der Baugenossenschaften an den Fonds fielen erneut höher aus als im Vorjahr. Sie erreichten mit rund 445 000 Franken eine bisher noch nie erreichte Summe. Dank der Einzahlungen und der dem Fonds gutgeschriebenen Zinserträge wuchs das Vermögen des Solidaritätsfonds innert Jahresfrist von 8 505 755 Franken auf 9 655 917 Franken. In Anbetracht der insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Situation darf dies als ein gutes Ergebnis gewertet werden.

Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass 1991 die Zahl der Baugenossenschaften, die den Solidaritätsfonds öffneten, um 40 zugenommen hat! Gerade in dieser Zeit, in der allerorten Ausgaben gekürzt werden müssen, zeigt sich damit, dass der Gedanke der Solidarität unter Baugenossenschaften verstanden und ernst genommen wird.

**Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft**

Hervorstechendes Ereignis bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenosenschaften bildete die Ablösung an der Spitze. Nach langjährigem Wirken traten Emil Matter als Präsident und François Picot als Vizepräsident zurück. An ihre Stelle traten gemäss der Wahl in der Generalversammlung Guido Brianti, Basel, und Edy Gianora, Freiburg. Auch Walter Albrecht, Geschäftsführer der Genossenschaft, trat von seinem Amt zurück, verblieb aber als Mitglied im Vorstand. Zum neuen Geschäftsführer wurde Willi Wegmann ernannt. Damit verbleibt

**Tab. 3 Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 1991**

Darlehen bestimmt für:	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	13	9 990 000	40,3	521
Renovationen	22	13 960 000	56,3	1521
Kauf Altliegenschaften	5	853 000	3,4	72
Landkäufe	0	0	0,0	
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>24 803 000</b>	<b>100,0</b>	<b>2114</b>

**Tab. 4 Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds, 1991**

Darlehen bestimmt für:	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	3	960 000	57,0	51
Renovationen	1	280 000	16,6	14
Kauf Altliegenschaften	1	120 000	7,1	6
Landkäufe	1	325 000	19,3	
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>1 685 000</b>	<b>100,0</b>	<b>71</b>

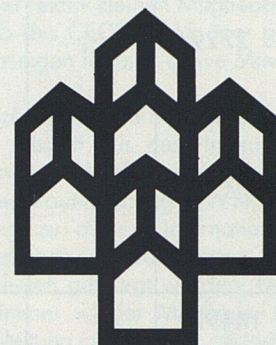
die Geschäftsstelle am Hauptsitz der Zürcher Kantonalbank, wo sie nach wie vor von Frau Margrit Suter umsichtig betreut wird.

Da die Zahl der Bürgschaften in den letzten Jahren ständig zurückgegangen ist – eine möglicherweise vorübergehende Erscheinung – hatte sich der Vorstand bemüht, die Genossenschaft in anderer Weise verstärkt in den Dienst des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu stellen. Auf das bereits früher geschlossene Abkommen zwischen Bürgschaftsgenossenschaft und SVW hinsichtlich der Verbürgung von Fondsdarlehen folgte im Berichtsjahr ein zweiter Schritt. Durch eine Änderung der Statuten ermöglichte die Generalversammlung, dass ein Teil der Kapitalanlagen der Bürgschaftsgenossenschaft in der Form zinsgünstiger Darlehen dem Solidaritätsfonds und damit den Baugenossenschaften zur Verfügung gestellt wird. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Verband und Bürgschaftsgenossenschaft wurde von deren Vorstand im Herbst grundsätzlich gutgeheissen.

**Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW**

Die Ende 1990 von den Organisationen der Wohnbaugenossenschaften getragene Emissionszentrale EGW zählte innert Jahresfrist bereits rund 60 Mitglieder. Sie ernannte einen Geschäftsausschuss mit Präsident Dr. A. Wili und Vizepräsident Dr. F. Nigg an der Spitze, der die Organisation an die Hand nahm und die benötigten Reglemente ausarbeitete.

Mit der Führung der Geschäfte wurde Direktor Beat H. Koenig von der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden beauftragt. Im Herbst nahm die Emissionszentrale ihre erste Anleihe, mit einer Laufzeit von 10 Jahren, auf dem Kapitalmarkt auf. Sie belief sich auf 85,1 Mio. Franken und war bestimmt für insgesamt 13 Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger, zum überwiegenden Teil Mitglieder des SVW. Die Obligationen dieser Serie sind mit einem Coupon von 6 ½ Prozent versehen; für die Genossenschaften, die diese Mittel erhielten, beläuft sich die jährliche Belastung einschliesslich aller Spesen usw. auf 6,83 %. Das Ziel der EGW, ihren Mitgliedern zu Mitteln zu verhelfen, die einen tieferen Zinssatz aufweisen als jene, die sonst auf dem Markt erhältlich sind, wurde erreicht. Denn für Neuhypotheken musste zu dieser Zeit mit einem Zinssatz von mindestens 8% gerechnet werden. Der vergleichsweise günstige Zins der Anleihe ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass sie vom Bundesamt für Wohnungswesen verbürgt wird.



## Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

### Vernehmlassungen

Der Verband beteiligte sich an insgesamt fünf Vernehmlassungsverfahren. In einem Fall ging es um den Vorschlag einer ständerätlichen Kommission, einen Bundesbeschluss über die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse zu erlassen. Der SVW unterstützte den Vorschlag grundsätzlich, hatte jedoch bezüglich der vorgesehenen Durchführung der neuen Subjekthilfe gewichtige Bedenken und Änderungsvorschläge anzubringen. Die zweite Vernehmlassung betraf Vorschläge des Bundesamtes für Sozialversicherung zur Förderung des Wohneigentums über die zweite Säule. Auch hier lautete die Stellungnahme des SVW an sich positiv. Insbesondere begrüßte der Verband, dass die Vorlage den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft mit berücksichtigte. Damit wurde ein früheres Begehren des SVW aufgenommen. Hingegen beantragte der Verband zu anderen Punkten gewisse Änderungen. Stellung neh-

men musste der Verband auch zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlichkeitserklärung. Hier betonte der SVW mit aller Deutlichkeit, dass für genossenschaftliche Mietverhältnisse spezielle Rahmenmietverträge möglich sein müssen. Es gehe hier um den bei solchen Vertragswerken verfassungsmässig vorgeschriebenen Schutz von Minderheitsinteressen. Ein Bundesgesetz, das ein Monopol der Vermieter- und Mieterverbände vorsähe, müsste der SVW als verfassungswidrig und undemokratisch ablehnen.

Der Bundesrat beschloss, von 1991 bis 1994 vier Pakete von Massnahmen zur Wohnungspolitik der Vernehmlassung zu unterbreiten. Als erstes legte das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement eine Anzahl Massnahmen zur Wohnbaufinanzierung vor, die hauptsächlich die Anlagefonds und Pfandbriefzentralen betrafen. Mit einem einzigen, aber wesentlichen Vorbehalt befürwortete der SVW das Vorhaben.

Schliesslich bezog der SVW erstmals seine Mitglieder direkt in eine Vernehmlassung ein. Das Bundesamt für Wohnungs-

wesen führte bei den Verbänden eine Umfrage über das Modell der Grundverbilligung nach WEG durch. Die den Genossenschaften vom SVW übermittelten Unterlagen erlaubten ihnen, dem Bundesamt anhand ihrer konkreten Situation ihre Ansicht direkt bekanntzugeben. Mehrere Mitglieder machten von dieser Möglichkeit Gebrauch und orientierten gleichzeitig den Verband. Der SVW nahm sodann zu den Vorschlägen des Bundesamtes differenzierend und insgesamt eher kritisch Stellung.

### Eingaben an Behörden

Als Folge einer Aussprache zwischen einer Delegation des Bundesamtes für Sozialversicherung und dem SVW richtete der SVW eine Eingabe an dieses Amt. Sie enthielt Überlegungen und Vorschläge zum Thema «Mittel der beruflichen Vorsorge zur Verbilligung genossenschaftlicher Mietwohnungen». Erfreulicherweise konnte schon bald darauf festgestellt werden, dass die Vorschläge des Verbandes zur Übernahme von Anteilscheinen durch Institutionen der zweiten Säule vom Bundesamt bei seiner oben erwähnten Vorlage über die Förderung des Wohneigentums mit berücksichtigt worden sind.

Tab. 5 Durch den Fonds de Roulement geförderte Vorhaben in den Jahren 1976 bis 1991, nach Kantonen

Kanton	Landkauf m <sup>2</sup>	Erschlies- sung m <sup>2</sup>	Kauf Altiliegenschaft		Neubauten		Renovationen		Übriges	Total
			Eigentum WHG	Miete WHG	Eigentum EFH WHG	Miete WHG	Eigentum EFH WHG	Miete WHG		
AG					7		97		413	517
AI							47			47
AR										0
BE					72	14	685		609	1380
BL					13		123		10	146
BS				18			114		815	947
FR				16			247		49	312
GE							299		54	353
GL							12			12
GR							63			63
JU							39			39
LU							150		200	350
NE				101					3	104
NW										0
OW										0
SG				40	9	31	378		277	735
SH							158		356	514
SO	2729						200		92	292
SZ										0
TI										0
TG							72		24	96
UR									16	16
VD	3200			28			363		117	508
VS							54		2	56
ZG							83			83
ZH	8563				80	43	1815	28	4568	6534
Total	14492			203	181	88	4999	28 0	7605	13104

Die steigenden Betriebskosten älterer Wohnungen, die in den Jahren 1941 bis etwa 1975 mit Bundesaktionen gefördert worden waren und noch immer einer Mietzinskontrolle unterstehen, veranlassen den SVW zu einer Eingabe. Das Bundesamt für Wohnungswesen als zuständige Fachstelle wurde ersucht, die zulässigen Quoten für Unterhalt, Abgaben und Verwaltung der Teuerung anzupassen. Es darf dankbar vermerkt werden, dass das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement schon wenige Monate später die dafür massgebende Verordnung im Sinne der Eingabe anpasste.

An die eidgenössischen Räte richtete sich eine Resolution der Delegiertenversammlung vom Mai 1991 in Freiburg. Die Versammlung verlangte auf Antrag des Zentralvorstandes, dass auf die vom Bundesrat vorgesehene Verlegung des Bundesamtes für Wohnungswesen verzichtet werde. Im nachhinein zeigte sich, dass eine solche Forderung, so sehr sie sich sowohl hinsichtlich des betroffenen Personals als auch sachlich rechtfertigen lässt, nicht unproblematisch ist. Der höchste Magistrat der als Ziel des Umzuges in Aussicht genommenen Stadt und eine dort tätige Baugenossenschaft verwarnten sich umgehend gegen die Resolution. Durch einen entsprechenden Beitrag im «wohnen» setzte die Verbandsleitung die Mitglieder davon in Kenntnis.

### Tätigkeit in Fachkommissionen

Die Eidgenössische Wohnbaukommission trat zweimal zusammen. Eine Arbeitsgruppe aus ihrer Mitte, zu der auch der SVW-Geschäftsführer gehörte, verfasste einen «Bericht zur Überprüfung der Wohnungspolitik und des WEG». Mehrere Entwürfe wurden in der Kommission eingehend beraten und sodann in einer Schlussfassung verabschiedet (Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft 22).

Das Eidgenössische Departement für auswärtige Angelegenheiten ernannte den SVW-Geschäftsführer zu einem der fünf schweizerischen Mitglieder, die in einer gemischten ungarisch-schweizerischen Kommission für die Privatisierung im Immobilienbereich in Ungarn mitwirken. Die Kommission trat in Budapest und Kaposvar zu zwei Sitzungen zusammen.

Frau lic.iur. Barbara Truog wurde vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zum Mitglied der Forschungskommission Wohnungswesen ernannt. Als Nachfolger des zurückgetretenen Oscar Clemenz gehört der SVW-Geschäftsführer neuerdings der Arbeitsgruppe «Mietler-Vermieter» des Bundesamtes für Energiewirtschaft an.

### Beteiligung an gesamtschweizerischen und regionalen Wohnbauträgern

An der Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, ist der SVW seit der von ihm seinerzeit veranlassten Gründung massgeblich beteiligt. Weil die Tätigkeit ständig zunimmt – unter anderem wurden in der Ostschweiz und in Zürich zwei von Anfang an ausgesprochen aktive Tochtergesellschaften gegründet –, verdoppelte die Holdinggesellschaft Logis Suisse SA ihr Grundkapital. Der SVW und auch eine grössere Anzahl von Baugenossenschaften beteiligten sich an der Kapitalerhöhung; der Anteil des SVW wurde von 100 000 Franken auf 200 000 Franken heraufgesetzt. Seitens des SVW wurde Paul O. Fraefel neu in den Verwaltungsrat gewählt, und mit dem Sekretär des Christlich-nationalen Gewerkschaftsbundes Emil Kamber nahm ein weiterer aktiver Genossenschafter Einsitz in dieses Gremium. Im etwas umbesetzten, fünfköpfigen VR-Ausschuss wirkt neu auch der Geschäftsführer des SVW mit. In mehreren regionalen Tochtergesellschaften der Logis Suisse zeichnete sich eine verstärkte Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften ab. Bernard Meizoz wurde zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrates der Logis Suisse (Romande) SA gewählt.

Die mit Hilfe des SVW gegründete Genossenschaftsgruppe Habitat 8000 verpflichtete Otto Buchmeier als vollamtlichen Geschäftsführer. Sie erwarb im Hinblick auf eine spätere Weitergabe an die Mitgliedgenossenschaften innert Jahresfrist mehr als 1200 Wohnungen.

Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West nahm zusammen mit einigen weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern den Neubau einer umfangreichen Wohnsiedlung am Luzernerring in Basel in Angriff. In Bern konnte die Genossenschaft gemeinnütziger Wohnbauträger (an welcher der SVW nicht direkt beteiligt ist) den positiven Ausgang der Volksabstimmung über das Brünnen-Areal als einen Erfolg feiern, zu dem ihre eigenen Anstrengungen nicht unwesentlich beigetragen hatten.

Die Kontakte zu Organisationen ausserhalb des SVW, die sich direkt oder indirekt mit Wohnbaufragen befassen, beschränkten sich auf sporadische Konsultationen und die Vertretung an Anlässen. Ausserdem ist die gute Zusammenarbeit mit den anderen Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften im Rahmen des Beratungsdienstes und der Emissionszentrale zu erwähnen.

## Ausland und internationale Organisationen

Mit den benachbarten Verbänden, namentlich jenen Deutschlands und Österreichs, bestehen regelmässige Kontakte und gute persönliche Beziehungen, die auch im Berichtsjahr gepflegt wurden.

Auf internationaler Ebene sind zwei wesentliche Neuerungen zu verzeichnen. Der SVW trat als assoziiertes Mitglied dem Verbindungsausschuss zur Koordination der sozialen Wohnungswirtschaft CECODHAS bei. Dieser ist aus dem Europäischen Verbindungsausschuss der Wohnungsbaugenossenschaften hervorgegangen, bei dessen Gründung im Jahre 1986 der SVW bereits vertreten war. Mit einem formellen Beitritt wartete der Verband dann zu, bis die weitere Entwicklung erkennbar wurde. Der Verbindungsausschuss wurde über die Baugenossenschaften hinaus auf alle gemeinnützigen Wohnbauträger im EG-Raum ausgedehnt und erhielt den neuen, vorstehend aufgeführten Namen. Rund ein Fünftel der EG-Bevölkerung wohnen in Wohnungen einer CECODHAS-Mitgliedsorganisation. Damit ist dieser Zusammenschluss zu einer einflussreichen Interessenvertretung bei der EG in Brüssel geworden. Die Sektion der Wohnbaugenossenschaften, zu der jetzt auch jene der Schweiz gehören, stellt innerhalb der CECODHAS die zahlenmässig bedeutendste Gruppe dar. Sie hat massgeblich mitgewirkt am Entwurf europäischer Genossenschaftsstatuten und arbeitet im übrigen ständig zusammen mit dem Koordinationsausschuss der europäischen Genossenschaftsverbände. Präsident der Sektion Wohnbaugenossenschaften ist Angelo Grasso, der auch der italienischen Federabitazione vorsteht. Neben dem SVW sind die Spitzenverbände Österreichs, Schwedens, der CSFR und der Türkei assoziierte Mitglieder des CECODHAS. Dank der Mehrsprachigkeit ihres Verbandes verfügt die Schweiz trotz der relativ kleinen Mitgliederzahl innerhalb des CECODHAS über gute Voraussetzungen für eine aktive Mitwirkung.

Nicht ohne Bedauern erklärte der SVW seinen Austritt aus dem Internationalen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung IVWSR. Die Verbindung zu diesem international hoch angesehenen Verband war während Jahrzehnten gepflegt worden. Der SVW hatte immer wieder Mitglieder der Geschäftsleitung und mit Prof. Heinrich Kunz



sogar den Präsidenten gestellt; 1977 fand der IVWSR-Kongress in Genf statt. Die sowohl geografisch als auch thematisch immer weiter gespannte Aktivität des IVWSR machte jedoch dem SVW seit Jahren eine aktive Beteiligung immer schwieriger und hinderte ihn daran, sich auf seine speziellen Anliegen zu konzentrieren. Da der IVWSR 1991 ohnehin die Fusion mit einer weiteren internationalen Organisation anzustreben begann, war für den SVW der Moment gekommen, sich zurückzuziehen.

Der Wohnungsausschuss des Internationalen Genossenschaftsbundes IGB hielt seine diesjährige Tagung in Berlin ab. Diese Organisation hatte immer gewisse Verbindungen mit dem damaligen Ostblock gewahrt und beispielsweise im Falle Polens offen mit eher regimekritischen Persönlichkeiten zusammengearbeitet. Diese Beziehungen wirken sich jetzt aus,

und der Wohnungsausschuss ist zu einer wichtigen Plattform geworden, um die wieder erwachte Genossenschaftsbewegung in den Ländern Ostmitteleuropas zu unterstützen. Die Leitung des SVW begann im vergangenen Jahr zu prüfen, wie sie im Rahmen des IGB-Wohnungsausschusses eine Zusammenarbeit mit einzelnen Organisationen in diesen Ländern einleiten könnte. Eine Einladung zur Mitwirkung als Berater bei einem Pilotprojekt in der russischen Stadt Rjasan musste der SVW-Geschäftsführer leider wegen dringender Verbandsaufgaben vorläufig zurückstellen. – Bei dieser Gelegenheit darf erwähnt werden, dass trotz der seinerzeitigen Kontakte des SVW zu osteuropäischen Persönlichkeiten und Organisationen sowie des Austausches von Publikationen in der Registratur der Bundesanwaltschaft keine Fiche über den SVW geführt wurde. Dies teilte der Sonderbeauftragte für Staats-

schutzakten dem SVW auf eine Anfrage hin mit.

Am 1. Europäischen Treffen der Wohnbaugenossenschaften in Rennes, Frankreich, vertrat Edy Gianora, Präsident der welschen Fondskommission, den SVW.

## Zeitschrift «das wohnen»

Das Positive vorweg. «das wohnen» hat weiterhin seinen Auftrag erfüllt und sogar seine Bedeutung als wertvolles Werkzeug der Genossenschaftsbewegung und der Mitglieder gefestigt. Die Rückmeldungen aus der Leserschaft lassen den erfreulichen Schluss zu, dass zunehmend mehr Verantwortungsträger in den Genossenschaften die Informationen aus der Zeitschrift für ihre Meinungs- und Entscheidungsfindung verwenden. Langsam, aber stetig dringen die Informationen, die im «wohnen» zum grossen Teil exklusiv erscheinen, in eine breitere Öffentlichkeit. So steigt die Anzahl der Einzelabonnemente ständig an. Immer häufiger werden einzelne Artikel in anderen Publikationen abgedruckt. Neben der Funktion als Verbands- und Fachorgan will «das wohnen» ausdrücklich eine Zeitschrift für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sein. Nach wie vor geht bekanntlich ein bedeutender Teil der Auflage an diese Kategorie von Empfängern.

Im Finanziellen kennzeichnete eine landesweite Erscheinung auch die Situation des «wohnens». Es gab einen eigentlichen Einbruch bei den Inseraten. Dieser schlug in der zweiten Jahreshälfte (und darüber hinaus!) voll auf die Erträge durch. Das Geschäftsjahr 1991 schliesst deshalb mit einem Defizit ab. Dieses bewegt sich jedoch in einem Rahmen, der keineswegs als dramatisch bezeichnet werden muss. Einen allerdings nur geringfügigen Rückgang verzeichnete auch die verkaufte Auflage. Erfreulich dagegen ist, dass die Anzahl der Einzelabonnemente – insbesondere von Nichtmitgliedern – seit längerem ansteigt. Ziel für die Zukunft wird sein, diese Entwicklung zu fördern und zudem die Verbreitung innerhalb der Wohnbaugenossenschaften zu verstärken.

Im zweiten Jahr nach der «Ära Basler» wurde das neue redaktionelle Konzept zusammen mit der Kommission «das wohnen» kritisch durchleuchtet. Die durch die Zuwahl von Ruth Brand

### Beiträge in den SVW von Mai bis Dezember 1991

#### **Sektion Aargau**

Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften Basel  
Gemeindesiedlungen Zwingen, Zwingen  
WG Wiesengrund, Basel

#### **Sektion Bern**

Bau- und WG Schachen, Niedergösgen  
Immobilien-gesellschaft Aebistrasse AG, Bern  
Alters- und Invalidenstiftung der GMB, Bern  
BG Aare, Bern

#### **Sektion Innerschweiz**

WBG Familie, Baar  
WBG Baarburg, Baar  
Junge Wohnbaugenossenschaft Baar

#### **Section Romande**

La Prévôté Colo, Moutier  
Coop. d'habitation 2005, Neuchâtel  
Coop. d'habitation Porrentruy 2001, Porrentruy  
Coop. d'immeuble, Le Locle  
Coop. d'immeuble Maison Neuve, Matran  
Fondation des Logements pour personnes âgées ou isolées, Genève  
SCH Trois-Chênes, Vevey  
Coop. d'habitation Emphythelome 13, Carouge  
Coop. d'habitation Espace, Nyon  
SCH les Jardins de la Paix, La Tour-de-Peilz

Coop. Marnière La Tour, Hauterive  
Cigue Coop. Immobilières pour personnes en formation, Genève

#### **Vereinigung ostschweiz. Wohnbaugenossenschaften St. Gallen**

Genossenschaft Lebendiges Engelburg, St. Gallen  
BWS «Säntis», Oberegg  
Ahorn-Strasse, St. Gallen  
WBG Palmensteg, Amriswil  
WBG Menzlenberg, St. Gallen  
Wohnbau- und Verwaltungsgenossenschaft Aurora, St. Gallen  
Genossenschaft Pro Museums-Quartier, St. Gallen

#### **Sektion Winterthur**

Gaiwo Gen. für Alters- und Invalidenwohnungen, Winterthur  
Genossenschaft Alterswohnungen Wiesendangen

#### **Sektion Zürich**

GWS Genossenschaft für Wohnbau- und Stockwerkeigentum, Zürich  
Wohngenossenschaft Tannacker, Tann  
WBG WOG 534, Zürich  
Habitat 8000, Zürich  
Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon, Wetzikon  
WG Dynamo, Dürnten  
Evang. Frauenbund, Zürich  
Logis Suisse (Zürich) SA, Zürich  
BG Kyburg, Zürich  
EIWOG, Gossau  
Achteck, Zürich

(BWO), Christina Zollinger und Jörg Hübschle verstärkte Kommission beschloss einige Anpassungen in der Gestaltung. Inhaltlich wird vorläufig an der Zerteilung in ein Hauptthema des Monats und ständige Rubriken festgehalten. Für weitere Veränderungen ist der Erfahrungshorizont noch zu klein.



# das wohnen

Zeitschrift für Wohnungsbau und Wohnungswesen

«das wohnen» verzeichnete eine Zunahme der Einzelabonnemente, hatte aber einen wirtschaftlich bedingten Rückgang der Inserate zu verkraften.

In der Marketing-Kommission gaben der Rückgang der Inserateinnahmen und die möglichen Gegenmassnahmen einiges zu reden. Einerseits soll sich der mit der Akquisition beauftragte Cicero-Verlag vermehrt auf Informationen des Verbandes und der Genossenschaften abstützen können. Andererseits wurde erwogen, dass sich die Redaktion selbst vermehrt um Kostenbeiträge interessierter Firmen (Artikel-Sponsoring) bemühen solle. An dieser Stelle sei auch ein Dank an unsere Hausdruckerei, die GDZ, ausgesprochen. Die Zusammenarbeit klappte stets vorzüglich und erfolgte in einer angenehmen Atmosphäre.

## Verbandsrechnung und Bilanz

### Bilanz

Die Bilanz für Ende 1991 wird in Tab. 7 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 57,5 Mio. Franken auf 76,3 Mio. Franken erhöht. Dies in erster Linie infolge der Aufstockung des Bundesdarlehens durch das Bundesamt für Wohnungswesen um 17 Mio. Franken. Die liquiden Mittel am Jahresende waren we-

gen einer Auszahlung des Bundesdarlehens und der zurückfliessenden Zins- und Amortisationszahlungen sehr hoch. Diese Mittel waren für bewilligte, jedoch noch nicht ausbezahlte Darlehen vorgesehen. Das Reservekonto Fonds de Roulement, welches allfällige Risiken aus der Darlehensgewährung abdecken soll, hat von 6,442 Mio. Franken auf 7,344 Mio. Franken zugenommen. Die Zuweisung aus diesem Konto an den Solidaritätsfonds beträgt für das Jahr 1991 Fr. 280 000. Die Mittel des Reservekontos werden selbstverständlich laufend in Form von Darlehen an die Mitglieder ausgeliehen. Die Sektion Bern hat das Darlehen von 60 000 Franken auf 140 000 Franken erhöht, und die Mittel wurden als Darlehen eingesetzt. Das Vermögen des Solidaritätsfonds hat im Berichtsjahr um 1,15 Mio. Franken zugenommen. Das Verbandsvermögen hingegen hat um den ausgewiesenen Rückschlag von Fr. 612 323.55 auf Fr. 545 184.40 abgenommen.

### Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung (Tab. 6) ist aufgeteilt in die Profitzentren Verband, die Zeitschrift «das wohnen», den Solidaritätsfonds und den Fonds de Roulement. In der Verbandsrechnung ergibt sich für das Jahr 1991 ein Rückschlag von Fr. 67 139.15 und somit der oben erwähnte Rückgang des Verbandsvermögens. Die Zuweisung an die Personal-

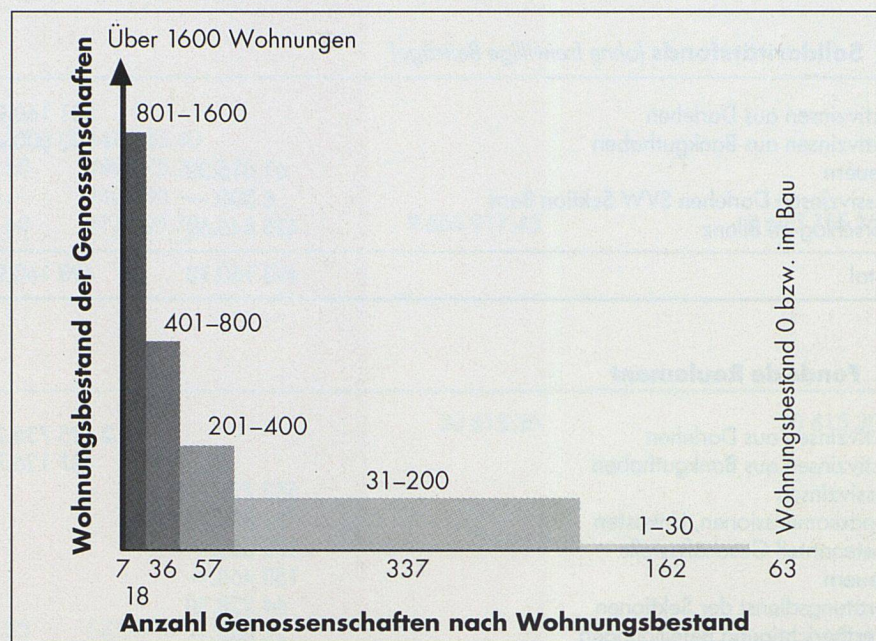
Vorsorgeeinrichtung wurde 1991 erhöht, damit den Rentenbezüglern der Teuerungsausgleich ausgerichtet werden kann. Die neu bewilligten Stellen für die Rechtsberatung und das Sekretariat erhöhten die Personalkosten markant. Aus der Zeitschrift «das wohnen» resultierte für das Jahr 1991 ein Verlust von Fr. 20 430.15, welcher der Verbandsrechnung belastet wurde. Dieser Verlust entstand hauptsächlich durch den stark rückläufigen Inserateumsatz in den letzten Monaten des Jahres. Der Konjunkturrückgang im Baugewerbe wirkte sich somit auch auf unsere Zeitschrift aus. Im Solidaritätsfonds wurde mit den Zinserträgen aus Darlehen und Bankguthaben im Berichtsjahr eine Bruttorendite von 5,80% erreicht. Die Bruttorendite im Fonds de Roulement beträgt 5,49% vom Anfangsbestand.

(Die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung finden Sie auf der folgenden Doppelseite.) ▶

## Totentafel

Kurz nach Ende des Geschäftsjahres verstarb in Basel René Arber, der 1991 nach langjähriger, engagierter Tätigkeit im Zentralvorstand des SVW, in der Kommission «das wohnen» sowie früher in der Fondskommission zurückgetreten war.

Abb.1 Wohnungsbestand der Genossenschaften



Der grösste Teil aller Baugenossenschaften ist relativ klein: Vier Fünftel verfügen über weniger als 200 Wohnungen. Nur 7 Baugenossenschaften weisen dagegen einen Wohnungsbestand von 800 und mehr Einheiten auf. Verglichen mit ausländischen Wohnungsunternehmen sind aber die Schweizer «Riesen» immer noch Zwerge.

Tab. 6 Erfolgsrechnungen

A. Verband	1. Jan. bis 31. Dez. 1991		1. Jan. bis 31. Dez. 1990	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Mitgliederbeiträge		254 061.25		251 539.50
Aktivzinsen		51 215.10		114 876.60
Verwaltung Fonds de Roulement		398 000.—		330 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		21 146.30		10 346.90
Kursgelder		5 800.—		18 677.50
Diverse Erträge		9 660.—		2 500.—
Passivzinsen	31 922.50		82 919.25	
Drucksachen und Fahnenbeschaffung	16 585.50		10 677.10	
Geschäftsstelle	696 718.65		524 004.85	
Allgemeine Unkosten	106 011.80		92 792.55	
Einlage Personalvorsorge Einrichtung	52 292.—		24 476.—	
Beiträge an Sektionen	—.—		24 000.—	
Beratungsdienst der Sektionen	—.—		73 795.40	
Steuern	9 792.15		9 100.95	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	37 269.05		26 972.25	
Rückschlag «das wohnen»	20 430.15		13 353.55	
Zuweisung aus Fonds de Roulement		164 000.—		143 000.—
Rückschlag an Bilanz		67 139.15		11 151.40
<b>Total</b>	<b>971 021.80</b>	<b>971 021.80</b>	<b>882 091.90</b>	<b>882 091.90</b>
<b>B. «das wohnen»</b>				
Abonnemente		283 960.35		269 031.60
Inserate		277 924.75		308 568.60
Diverse Erlöse		26 271.75		11 247.95
Produktion und Vertrieb	434 982.45		421 935.70	
Redaktion und Administration	173 604.55		180 266.—	
Rückschlag an Erfolgsrechnung «Verband»		20 430.15		13 353.55
<b>Total</b>	<b>608 587.—</b>	<b>608 587.—</b>	<b>602 201.70</b>	<b>602 201.70</b>
<b>C. Solidaritätsfonds (ohne freiwillige Beiträge)</b>				
Aktivzinsen aus Darlehen		301 160.90		230 202.55
Aktivzinsen aus Bankguthaben		192 000.—		206 000.—
Steuern	61 015.30		58 055.85	
Passivzinsen Darlehen SVW Sektion Bern	6 300.—		720.—	
Vorschlag an Bilanz	425 845.60		377 426.70	
<b>Total</b>	<b>493 160.90</b>	<b>493 160.90</b>	<b>436 202.55</b>	<b>436 202.55</b>
<b>D. Fonds de Roulement</b>				
Aktivzinsen aus Darlehen		2 125 736.20		1 876 315.05
Aktivzinsen aus Bankguthaben		437 126.70		293 946.85
Passivzinsen	552 725.—		456 522.20	
Fondskommissionen, Unkosten	26 893.75		25 433.20	
Kostenanteil Geschäftsstelle	398 000.—		330 000.—	
Steuern	150 466.—		131 071.70	
Beratungsdienst der Sektionen	64 228.20			
Wertberichtigung Beteiligungen	25 000.—			
Zuweisung SVW für Verbandsaufgaben	164 000.—		143 000.—	
Zuweisung Reserve Fonds de Roulement	1 181 549.95		1 084 234.80	
<b>Total</b>	<b>2 562 862.90</b>	<b>2 562 862.90</b>	<b>2 170 261.90</b>	<b>2 170 261.90</b>

Tab. 7 Bilanz

	per 31. Dezember 1991		per 31. Dezember 1990	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Kassa	504.55		285.—	
Postcheck	307 716.35		331 695.35	
Banken*	18 062 105.05		6 773 110.80	
Debitoren	215 173.35		223 648.75	
Vorräte	11 200.—		12 730.—	
Transitorische Aktiven	—.—		27 583.25	
Mobilien	70 000.—		73 200.—	
Wertschriften, Beteiligungen	276 601.—		276 000.—	
Darlehen Solidaritätsfonds	7 573 200.—		6 058 300.—	
Darlehen Fonds de Roulement	48 768 198.—		42 452 381.—	
Bundesdarlehen für Renovationen	1 069 750.—		1 276 900.—	
Kreditoren		68 989.40		64 583.40
Transitorische Passiven		90 775.20		103 989.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		57 218 000.—		40 218 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen		1 069 750.—		1 276 900.—
Darlehen SVW Sektion Bern		140 000.—		60 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		201 000.—		201 000.—
* Zahlungsverpflichtungen für zugesicherte Fondsdarlehen von 17,3 Mio Franken				
	1991	1990		
<i>Reserve Fonds de Roulement:</i>				
Bestand Vorjahr	6 442 666.60	5 598 431.80		
+ Vorschlag an Bilanz	1 181 549.95	1 084 234.80		
– Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>–280 000.—</u>	<u>–240 000.—</u>	7 344 216.55	6 442 666.60
<i>Kapital Solidaritätsfonds:</i>				
Bestand Vorjahr	8 505 755.35	7 447 653.40		
+ Freiwillige Beiträge	444 316.50	440 675.25		
+ Zuweisung Fonds de Roulement	280 000.—	240 000.—		
+ Vorschlag an Bilanz 1990	<u>425 845.60</u>	<u>377 426.70</u>	9 655 917.45	8 505 755.35
<i>Kapital Schulungsfonds:</i>			20 615.30	20 615.30
<i>Kapital SVW:</i>				
Bestand Vorjahr	612 323.55	623 474.95		
– Rückschlag 1990		–11 151.40		
– Rückschlag 1991	<u>–67 139.15</u>		545 184.40	612 323.55
<b>Total</b>	<b>76 354 448.30</b>	<b>76 354 448.30</b>	<b>57 505 834.15</b>	<b>57 505 834.15</b>

## Organe des Verbandes

### Delegiertenversammlung

An der Delegiertenversammlung vom 8. Juni im «Eurotel» Freiburg nahmen 250 Delegierte von 88 Genossenschaftsteilnehmern teil. Als Gäste erschienen Vertreter kantonaler und kommunaler Behörden sowie von Verbänden aus dem In- und Ausland. Den Auftakt bildeten zwei Fachreferate. Direktor Beat H. Koenig stellte die von ihm geleitete, erst wenige Monate vorher gegründete Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger vor. «Die innere Erneuerung der Wohnbaugenossenschaft» war das Thema des zweiten Referates, gehalten von Geschäftsführer Fritz Nigg. Die statutarischen Geschäfte konnten am Nachmittag zügig abgewickelt werden. Eine teuerungsbedingte Erhöhung des Mitgliederbeitrages auf 3 Franken pro Wohnung und Jahr wurde einstimmig gutgeheissen. Ihren Rücktritt aus dem Zentralvorstand hatten Willi Balmer, Hans Reinhard, René Arber und Ernst Schlatter bekanntgegeben. Als Nachfolger wählten die Delegierten Paul O. Fraefel, Bern, Milenko Lekic, Schaffhausen, Marcel Muheim, Basel und Susanne Schmid, Olten (Fig. 1). Zentralpräsident René Gay wurde mit Beifall wiedergewählt, und die Verbandsleitung, das «Büro», arbeitete in der bisherigen Zusammensetzung weiter.

### Zentralvorstand

Der Zentralvorstand hatte sich schon am Vorabend zu einer Sitzung mit anschliessendem geselligen Beisammensein getroffen. Im weiteren versammelte er sich zu den gewohnten vier jährlichen Sitzungen. Zu den zahlreichen Geschäften im Zusammenhang mit Fondsdarlehen kamen namentlich eine Reihe von Angelegenheiten organisatorischer Art hinzu. Das Haupttraktandum bildeten die neuen Statuten, die nach einem Vernehmlassungsverfahren bei den Sektionen zuhanden der Mitglieder verabschiedet wurden.

### Geschäftsstelle

Angesichts der steigenden Anforderungen erwies es sich als nötig, die Geschäftsstelle zu reorganisieren und ihren Personalbestand etwas zu vergrössern. Die Aufgaben des Verbandssekretariats und des Mitgliederdienstes wurden entflochten und in klar getrennte Arbeitsgebiete aufgeteilt. Die für einen Verband lebenswichtigen Mitgliederdienste wurden der Leitung von Kathrin Bürgisser anver-

traut, die sich dafür vom Verbandssekretariat entlasten konnte. Im Verbandssekretariat zusammengefasst sind nun auch das Kurswesen und die Redaktion der Drucksachen. Neu geschaffen wurde ein Rechtsdienst. Schliesslich wurde das Kurswesen zu einer zentralen, ständigen Aufgabe aufgewertet. Den beiden bisherigen Geschäftsbereichen Fondsverwaltung/Rechnungswesen sowie «das wohnen» wurden vermehrte Arbeitskapazitäten zugeteilt. Insgesamt erhöhte sich im Laufe des Jahres der Personalbestand, umgerechnet auf ganze Stellen, vorübergehend von 5 auf 6,2. Der Mehrbedarf an Büroraum konnte gedeckt werden, indem der Büropavillon an der Bucheggstrasse 109 im Inneren umgebaut wurde, so dass ein zusätzliches Büro entstand.

Dem Hausherrn, der Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich, aber auch der Sektion Zürich, die intern umziehen musste, sei hier für ihr Verständnis herzlich gedankt!

Hand in Hand mit den organisatorischen Änderungen erfolgte ein Wechsel im Personal. Lic.iur. Barbara Truog-Reis übernahm als juristische Adjunktin den Rechtsdienst. Heidi Biasio-Egli und Sonja Binder schieden aus der Geschäftsstelle aus. Als neue Mitarbeiterinnen kamen Lisa Lanz zur Administration «das wohnen» und Béatrice Tschudi in das Verbandssekretariat. Zur Entlastung des Fondsverwalters trat gegen Ende Jahr Anita Rohrer eine neu geschaffene Stelle als kaufmännische Angestellte an.

## Verbandsbehörden und Kommissionsmitglieder

### Zentralvorstand

René Gay, Zentralpräsident, Genf; Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich; Hans Metz, Quästor, Zürich; Hans Ahl, Zürich; Gerald Ayer, Villars-sur-Glâne; Hanspeter Bertschmann, Riehen; Guido Brianti, Basel; Oscar Clemenz, Zürich; Willi Fischer, Windisch; Balz Fitze, Winterthur; Paul O. Fraefel, Bern; Edith Gasser, Kriens; Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Rudolf Kallen, Bern; Hugo Lehmann, Biel; Milenko Lekic, Neuhausen; Pierre Liniger, Pully; Bernard Meizoz, Lausanne; Marcel Muheim, Basel; Ernst Müller, Zürich; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Ernst Noger, St. Gallen; Susanne Schmid, Olten; Protokollführer: Bruno Burri, Redaktor der Zeitschrift «das wohnen».

### Büro des Zentralvorstandes

René Gay, Zentralpräsident, Genf; Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich; Hans Metz, Quästor, Zürich; Edith Gasser, Kriens; Ernst Müller, Zürich; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Protokollführerin: Kathrin Bürgisser, Zürich.

### Kurskommission

Christina Zollinger, Präsidentin, Zürich; Ruth Brand, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Guido Brianti, Basel; Edy Gianora, Villars-sur-Glâne; Clemens

Hug, Frauenfeld; Martin Mirer, Zürich; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Barbara Truog, Zürich; Béatrice Tschudi, Zürich.

### Kommission «das wohnen»

Hans Ahl, Präsident, Zürich; B. A. Basler, Zürich; Ruth Brand, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Jörg Hübschle, Basel; Hans Metz, Zürich; Otto Nauer, Zürich; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Christina Zollinger, Zürich.

### Fondskommission für die deutsche Schweiz

Hans Metz, Präsident, Zürich; Otto Buchmeier, Zürich; Paul-Hubert Chopard, Bern; Theo Meyer, Basel; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW, Zürich; Hans Rohner, St. Gallen; Alois Steiner, Zürich; Willy Wasser, Fondsverwalter SVW, Zürich; Roland Schneider, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

### Fondskommission für die welsche Schweiz

Edy Gianora, Freiburg; Gaston Curchod, Vevey; Francis Jacques, Lausanne; René Jeanneret, Neuenburg; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Jacques Ribaux, OFL, Pully; Adrien Rizzetto, Lausanne; Willy Wasser, Fondsverwalter SVW, Zürich.

### Kontrollstelle 1991

Trigema AG; Ursula Faes, Bundesamt für Wohnungswesen Bern.