

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** SVW Jahresbericht 95

### **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:** 15.04.2026

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

# SVW JAHRBERICHT

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

# 95

INHALT	SEITE
<b>1. Mitglieder und Sektionen</b>	<b>II</b>
1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes	
1.2 Aus den Sektionen	
<b>2. Dienstleistungen</b>	<b>III</b>
2.1 Beratungsdienst	
2.2 Rechtsdienst	
2.3 Kurswesen	
2.4 Drucksachen	
<b>3. Darlehensfonds, Finanzierungsbeihilfen</b>	<b>V</b>
3.1 Fonds de Roulement	
3.2 Solidaritätsfonds	
3.3 Bürgschaftsgenossenschaften	
3.4 Emissionszentrale	
<b>4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen</b>	<b>V</b>
4.1 Abstimmungen	
4.2 Vernehmlassungen und Kontakte	
4.3 Öffentlichkeitsarbeit	
<b>5. Ausland und internationale Beziehungen</b>	<b>VI</b>
<b>6. Zeitschrift «wohnen»</b>	<b>VI</b>
6.1 Redaktion	
6.2 Inserate	
6.3 Abonnemente	
6.4 Kommission «wohnen»	
<b>7. Verbandsrechnung</b>	<b>VII</b>
7.1 Kommentar zur Bilanz	
7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen	
<b>8. Aus dem Verbandsleben</b>	<b>VIII</b>



In mancherlei Hinsicht war 1995 ein Jahr der unerfüllten Hoffnungen. Der Franken wurde im Ausland weiterhin teurer; die Beschäftigung verbesserte sich nicht nennenswert; die politischen Querelen gingen auch nach den Wahlen ins eidgenössische Parlament weiter. Die Bautätigkeit ging weiter zurück. Nach dem Zwischenhoch des Vorjahres, dessen Auswirkungen bis in den Herbst 1995 hineinreichten, schwächte sich gegen das Jahresende auch der Wohnungsbau ab. Die meisten Schätzungen gingen davon aus, dass statt des früheren Neuzugangs von jährlich mehr als 40000 Wohnungen inskünftig eine jährliche Produktion von 30000 bis 35000 Wohnungen zu erwarten sei.

Erfreulich aus der Sicht der Baugenossenschaften war der anhaltende Rückgang der Zinssätze. Es dauerte zwar eine geraume Weile, bis die Banken sich auch bei den Hypotheken der allgemeinen Abwärtsbewegung anschlossen. Diese machte beispielsweise bei den Renditen der Bundesobligationen mehr als ein Prozent aus. So verharren die Zinssätze für erste Hypotheken vorerst bei 5½ Prozent. Einzig bei den Neu- und Festhypotheken gab es zum Teil deutlich günstigere Konditionen.

Auf Beginn des Jahres war die Mehrwertsteuer neu eingeführt worden. Da die

## ERFREULICH AUS DER SICHT DER BAUGENOSSENSCHAFTEN WAR DER ANHALTENDE RÜCK- GANG DER ZINSSÄTZE.

Handwerkerarbeiten und manche Dienstleistungen deswegen teurer wurden, führte dies bei den Wohnliegenschaften zu Mehrkosten von schätzungsweise 1 bis 2 Prozent. Die Mietzinse gingen im allgemeinen denn auch nochmals leicht in die Höhe, und zwar nach dem Landesindex der Konsumentenpreise um knapp 2 Prozent. Bei den zur Vermietung ausgeschriebenen Mietwohnungen wurden allerdings an den meisten Orten deutlich tiefere Mietzinse annonciert als im Vorjahr. Die Wohnungssuchenden hatten es somit erheblich leichter als auch

schon. Das zeigt sich ebenfalls deutlich in der Zahl leerstehender Mietwohnungen. Diese betrug im Sommer 35400, was mehr ist als eine gesamte Jahresproduktion von Mietwohnungen. Allerdings befanden sich die Leerwohnungen – häufig an wenig gesuchter Lage, und es handelte sich verhältnismässig oft um Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern. In guten Lagen und generell in den Agglomerationen Basel, Bern und Zürich blieb der Anteil an Leerwohnungen gering. Die Neuzugänge des Vorjahres dürften langsam, aber meist stetig absorbiert werden, wogegen bei den teureren Wohnungen aus früheren Jahren die Vermietung zunehmend harzte. Davon wurden auch einige Baugenossenschaften betroffen. Ebenfalls mehr Schwierigkeiten beim Vermieten ergaben – wie immer in solchen Zeiten – die alten, wenig attraktiven Wohnungen.

## 1. Mitglieder und Sektionen

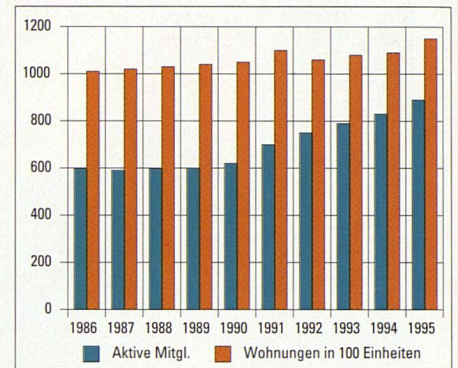
### 1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Über 50 neue Mitglieder konnte der Verband im Berichtsjahr 1995 willkommen heissen. Wie in den vergangenen 3 Jahren handelt es sich dabei vorwiegend um Neugründungen. Ganz besonders gefreut hat sich die Sektion Zürich über den Beitritt der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich. Auch 1995 stehen die Romandie und die Ostschweiz mit je 17 und 12 Beitritten an vorderster Front. Aus der Statistik (Liste auf Seite IX) geht jedoch hervor, dass auch die anderen Sektionen beachtliche Neubeitritte aufweisen. So hat sich der Mitgliederbestand auf gegen 875 aktive Wohnbauträger erhöht, welche zusammen fast 115000 Wohnungen besitzen. Demgegenüber sind einige Mitglieder aus dem Verband ausgetreten. Es handelt sich vor allem um neu gegründete Baugenossenschaften, welche ihr geplantes Bauvorhaben nicht ausführen konnten, oder solche, die sich mit andern Baugenossenschaften zusammengeschlossen haben.

Wie die Abbildung «Mitglieder- und Wohnungsbestand 1986 bis 1995» zeigt, kann der Verband auf ein Jahrzehnt beständigen Wachstums zurückblicken. Auch von 1991 bis 1992 hat der effektive Wohnungsbestand

nicht abgenommen. Vielmehr wurden 1992 aufgrund der vorgenommenen Statutenrevision die Zahlen bereinigt, nachdem von da an nur noch eindeutig gemeinnützige Wohnbauträger als aktive Mitglieder des SVW zugelassen waren.

Mitglieder- und Wohnungsbestand



Die Fördermitgliedschaften für Firmen und Privatpersonen erfreuen sich steigender Beliebtheit. Es sind in diesem Jahr erneut 8 Firmen und Privatpersonen dem SVW beigetreten. Seit dem Inkrafttreten der neuen Statuten am 23. Mai 1992 gehören dem Verband bereits gegen 40 Fördermitglieder an.

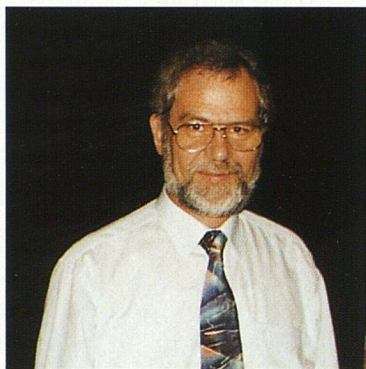
### 1.2 Aus den Sektionen

Die Sektionen Romandie, Bern-Solothurn und Ostschweiz feierten ihr 75jähriges Bestehen. Die Mitglieder aus der Romandie versammelten sich in Genf in den Räumen der FLPAl, einer Stiftung für das Wohnen Betagter und Behinderter. Eine prominente Vertretung des Regierungs- und des Stadtrates von Genf ehrte das Engagement der westschweizerischen Wohnbaugenossenschaften. An der Jubiläumsfeier in St. Gallen hielt Peter Gurtner, als soeben ernannter Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, vor einer grossen Zahl Verbandsmitglieder und Gäste ein bemerkenswertes Referat. Die Sektion Bern verband ihr Jubiläum mit einer Namensänderung in «Sektion Bern-Solothurn», um dem Gewicht der Mitgliedgenossenschaften im Nachbaranton Rechnung zu tragen. Höhepunkt der durch die ortsansässigen Baugenossenschaften organisierten Jubiläumsfeier in Thun war eine Schifffahrt auf dem Thunersee. Sie verlief dank fröhlicher Stimmung

und grossartigen Sommerwetters überaus eindrücklich.

Die Sektion Nordwestschweiz machte sich auch räumlich selbständig. Sie bezog am Itelpfad 16 in Basel ansprechende eigene Büroräume in einem genossenschaftlichen Neubau.

Der Vorstand der Sektion Aargau führte erstmals eine Konferenz der Präsidentinnen und Präsidenten durch. Sie war gut besucht und darf als erfreuliches Zeichen für das Interesse der Mitglieder gewertet werden. Die Schaffhauser Genossenschaften befassten sich an ihrer Generalversammlung mit der weiteren Entwicklung des Kantons nach dem teilweisen Auszug der Industrie. Ein Mitglied des Vorstandes hielt dazu ein kompetentes Einführungsreferat. Im Bereich der Sektion Innerschweiz wurde der Beratungsdienst reorganisiert und erweitert. Der Vorstand und die Sektionsmitglieder in Winterthur leisteten entschiedenen Widerstand gegen die Aufnahme neuer Bestimmungen im kantonalen Energiegesetz, die ein Obligatorium der individuellen Heizkostenabrechnung bezweckten. Leider blieb ihnen ein direkter Erfolg versagt. Die Sektion Ticino verzeichnete an der ersten Generalversammlung einen Wechsel im Sekretariat, der auch eine Sitzverlegung mit sich brachte. Ende Jahr erschienen die Musterstatuten des SVW erstmals in italienischer Sprache. Damit sollte nun auch im Kanton Ticino die



Rolf Sibler, Präsident Sektion Zürich

Gründung neuer Baugenossenschaften eher möglich sein.

Die Sektion Zürich hat ein Jahr der grossen Veränderungen hinter sich. Die Geschäftsstelle bezog Anfang Jahr neue Büroräume in einer Liegenschaft der Baugenossenschaft

Sonnengarten am Triemli. An der Generalversammlung vom 8. Mai 1995 wurde Ernst Müller als langjähriger, verdienstvoller Präsident der Sektion Zürich verabschiedet. Die Generalversammlung wählte als seinen Nachfolger Rolf Sibler, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Eigengrund. Auch stimmte die Generalversammlung dem Antrag des Sektionsvorstandes über eine Erhöhung des Mitgliederbeitrages von Fr. 3.70 auf Fr. 6.– zu. Die Begründung, dass die grösste Sektion des SVW mit gegen 200 Mitgliedern einen vollamtlichen Geschäftsführer benötige, wurde von den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gutgeheissen. Der neue Geschäftsführer Balz Fitze nahm den Dienst am 1. Januar 1996 auf. Als vormaliger Geschäftsleiter der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur verstärkt mit ihm ein gewiegener Praktiker das SVW-Team.

## 2. Dienstleistungen

### 2.1 Beratungsdienst

Zum landesweiten Netz des SVW-Beratungsteams sind mit einer «Vereinbarung über den Beratungsdienst» neu der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, Basel, sowie die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum GSW, Luzern, hinzugekommen. Im Rahmen des Beratungsdienstes wurden auch 1995 zahlreiche ausgedehnte Einzelberatungen durchgeführt, die insgesamt mehr als 1000 Stunden beanspruchten. Viel Zeit wird nach wie vor investiert in die Beratung bei genossenschaftlichen Neugründungen und die Hilfe bei der Finanzierung sowie vereinzelt bei der Sanierung einer Genossenschaft. Ständige Beratungsthemen sind ferner der Kauf einer Liegenschaft, die Begleitung von Neubauprojekten und verschiedenste Rechtsfragen.

### 2.2 Rechtsdienst

Das Spektrum der Dienstleistungen des Rechtsdienstes wurde auch 1995 erweitert. In einem neu geschaffenen Merkblatt wurde darüber im Detail orientiert. Viel Zeit beanspruchten nach wie vor die Einzelberatungen, nämlich insgesamt rund 133 Stunden. Ein Schwergewicht bildeten dabei die

Auskünfte im Zusammenhang mit der Anfang des Jahres in Kraft getretenen Mehrwertsteuer-Verordnung. Während des ganzen Jahres beteiligte sich der Verband unter Federführung des Rechtsdienstes aktiv und massgeblich am politischen und juristischen Kampf gegen die verfassungswidrige Mehrwertbesteuerung der Hauswartleistungen als Eigenverbrauch. Die Steuerverwaltung hat dem dadurch entstandenen Druck bereits erstmals nachgegeben, indem sie die Steuer seit Anfang 1996 in erheblich reduziertem Umfang einfordert.

Ebenfalls das ganze Jahr über dauerten die Verhandlungen über einen paritätischen Mietvertrag, die der Geschäftsführer und der Leiter des Rechtsdienstes mit zwei Vertreterinnen der Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (Deutschschweiz) führten. Das Ergebnis ist in der Geschichte der beiden Verbände erstmalig: Mitte 1996 wird den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in der Deutschschweiz ein Mietvertrag abgegeben werden, der von beiden Verbänden getragen und herausgegeben wird. Mit der ebenfalls im Lauf des Jahres geschaffenen Verordnung zum Bundesgesetz über die Rahmenmiet-

**DANK DES EINSATZES DES SVW BESTEHT EINE GUTE BASIS FÜR DIE ENTWICKLUNG DES GENOSSENSCHAFTLICHEN MIETRECHTES.**

verträge zeichnet sich bereits ein nächster Schritt ab. Die Verordnung wurde in einer Arbeitsgruppe beraten, der unter anderen der Leiter des SVW-Rechtsdienstes angehörte. Es gelang ihm, den Standpunkt der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und ihrer Mitglieder/Mieter erfolgreich einzubringen. Dank des Einsatzes des SVW auf allen Stufen der Gesetzgebung und der wirksamen Unterstützung durch Nationalrat Rolf Engler bildet nun die neu geschaffene Regelung des Bundes über Rahmenmietverträge eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Mietrechtes.

Die Rubrik Recht im «wohnen» erschien seit Juni im neuen Layout der «SVW-Seiten». Sie wurde auch inhaltlich erweitert. Weiterhin war der Rechtsdienstleiter im Rahmen des Kurswesens aktiv und wirkte als Referent an fünf Veranstaltungen im Raum Zürich und Basel. Ferner überarbeitete er die Musterstatuten, die dann in fünfter Auflage herausgegeben wurden. Die Musterstatuten des SVW erfreuen sich grossen Zuspruchs und haben in der ganzen Schweiz geradezu eine Welle von Statutenrevisionen ausgelöst. Besondere Aufmerksamkeit widmete der Rechtsdienst schliesslich den selbstverwalteten Genossenschaften, deren Entwicklung sich – bei noch kleiner Gesamtbedeutung – erfreulich gestaltet.

### 2.3 Kurswesen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 16 Kurse durchgeführt. Der grösste Teil davon behandelte den Themenbereich Verwaltung und Finanzen. In der ersten Jahreshälfte fanden zwei Veranstaltungen über die Mehrwertsteuer grosse Beachtung. Wegen grosser Nachfrage wurde der bereits 1994 durchgeführte Kurs über Grundfragen des Rechnungswesens weitere zwei Male wiederholt. In der zweiten Jahreshälfte fanden gut besuchte Seminare über die Liegenschaftsbewirtschaftung und Finanzplanung statt. Über spezielle Finanzierungsinstrumente für Baugenossenschaften orientierte eine in Basel durchgeführte Veranstaltung, und das Bauen mit WEG war Thema eines Kurses, der am Sitz des neuen BWO in Grenchen durchgeführt wurde.

Im Bereich Bauwesen und Technik wurde der Kurs Wohnungsabnahme zweimal durchgeführt. Er scheint einem grossen Bedürfnis zu entsprechen und wird daher im Programm des SVW bestehen bleiben. Ebenfalls doppelt geführt werden konnte der Kurs über den Umgang mit Konflikten. Ferner fanden zwei SVW-Gesprächsforen statt. Das eine behandelte das Verhältnis zwischen dem Mieter/innenverband und den Genossenschaften, im anderen gab Dr. Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Auskunft über die Tätigkeit des BWO und die aktuellen Problemstellungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Siedlungsbesichtigung führte dieses

Jahr nach Baar, wo der Neubau der Genossenschaft für Alterswohnungen am Sonnenweg sowie die Häuser der Genossenschaftlichen Familie und Baarburg in der Überbauung Sagenbrugg zum Besuch offenstanden. Schliesslich wurden dieses Jahr die ersten drei Tage einer Führungsausbildung für hauptamtliche Geschäftsführer/innen durchgeführt, die in weiteren Modulen fortgesetzt wird.

In der Sektion Zürich fand im Oktober eine Besichtigung der städtischen Neubausiedlung Selnau und der renovierten Überbauung der Eisenbahner-Genossenschaft in Zürich-Altstetten statt. In der Sektion

**DIE MEISTEN KURSE BETRAFEN VERWALTUNG UND FINANZEN, DOCH AUCH DER UMGANG MIT KONFLIKTEN WOLLTE GELERNT WERDEN.**

Nordwestschweiz war der Mieterwechsel in der Genossenschaft Thema einer sehr gut besuchten Veranstaltung. Die Sektion Romande führte ein Seminar über die Mehrwertsteuer sowie einen Kurs über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung durch. Im weiteren organisierte sie die ganztägige Besichtigung einer genossenschaftlichen, einer kommunalen und einer Pensionskassensiedlung in La Chaux-de-Fonds.

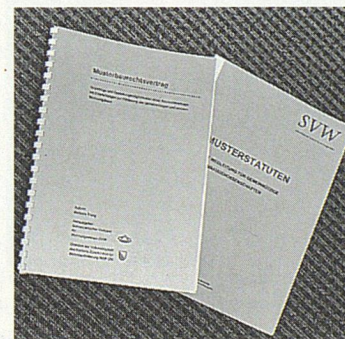
Die Zusammenarbeit mit dem externen Organisations- und Beratungsbüro, das seit Jahresbeginn die Weiterbildungsveranstaltungen des SVW konzeptionell und organisatorisch betreut, hat sich gut eingespielt. Diese Umstellung und die neue Form der Ausschreibung der Veranstaltungen mittels gedruckter Halbjahresprogramme hatten allerdings zur Folge, dass das Kurswesen im Berichtsjahr mit einem finanziellen Verlust abschliessen musste. Im übrigen sind seit Mitte des Jahres aufgrund einer Vereinbarung zwischen den beiden Verbänden auch die Mitglieder des Schweiz. Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE zur Teilnahme an den Kursen des SVW eingeladen.

### 2.4 Drucksachen

Die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich und der SVW haben zusammen einen Musterbaurechtsvertrag ausgearbeitet, der als neues Instrument zur Förderung des preisgünstigen, gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus dienen soll. Die knapp 70 Seiten starke Broschüre enthält nebst einem ausformulierten Mustervertrag eine detaillierte Einführung in das Baurecht sowie praxisorientierte Empfehlungen und Hinweise für den Abschluss solcher Verträge. Dass damit einem breiten Bedürfnis entsprochen wurde, zeigte die grosse Zahl der eingegangenen Bestellungen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr rund 1250 Musterbaurechtsverträge verkauft. Abnehmer waren vor allem Baugenossenschaften und Gemeinden, aber auch zahlreiche Architekturbüros und Immobiliengesellschaften.

Auch die überarbeiteten und den neusten gesetzlichen Bestimmungen angepassten Musterstatuten fanden eine grosse Nachfrage. Sie tragen den veränderten gesellschaftlichen Bedingungen Rechnung, indem sie Textbausteine enthalten, durch die beispielsweise die erweiterte Selbstverwaltung in den Statuten verankert werden kann. Immer mehr wird auch vom Angebot der Statuten auf Diskette Gebrauch gemacht.

Im weiteren wurde ein neues Merkblatt geschaffen, das sich speziell an junge und in Gründung befindliche Genossenschaften richtet und das Auskunft gibt über die speziellen, den Genossenschaften zur Verfügung stehenden Finanzierungshilfen.



Durch die veränderten Bedingungen auf dem Hypothekarmarkt hat die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften HBG wieder an Bedeutung gewonnen. Ein

neues Merkblatt orientiert über die zu erfüllenden Bedingungen und über die Vorgehensweise, damit eine Verbürgung durch die HBG und damit vorteilhaftere Hypotheken erreicht werden können.

### 3. Darlehensfonds, Beihilfen zur Finanzierung

#### 3.1 Fonds de Roulement

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr immer noch sehr gross. Insgesamt wurden 42 Darlehensgesuche bewilligt mit einer Darlehenssumme von Fr. 24 283 650.-. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 372 Mio. Franken aus. Die Tabelle 2 zeigt die Verwendung der Darlehen. Die Anzahl der laufenden Darlehen er-

TABELLE 2: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1995

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	28	15 153 650	62,40%	891
Renovationen	12	8 650 000	35,62%	703
Kauf Altliegenschaft	1	180 000	0,74%	9
Kauf Land	1	300 000	1,24%	0
Total	42	24 283 650	100,00%	1603

höhte sich von 249 auf 280 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von Fr. 97 051 046.-. Darin enthalten sind kurzfristige Darlehen für ein Jahr von 6,4 Mio. Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 26,4 Mio. und zurückbezahlt 10,1 Mio. Franken. Dem Rückstellungskonto konnten 2,45 Mio. Franken zugewiesen werden.

#### 3.2 Solidaritätsfonds

Mit direkten Einzahlungen der Verbandsmitglieder von Fr. 578 912.30 in den Solidaritätsfonds war das erfreuliche Spendenergebnis rund 3000 Franken höher als 1994. Dazu kommt derjenige Teil des «Wohnen»-Überschusses, der dem Solidaritätsfonds zugewiesen werden konnte. Zusammen betragen die Spenden 589 245 Franken, was ein neues Rekordergebnis ist. Mit 345 Einzahlungen beteiligten sich wiederum viele grössere und kleinere Genossenschaften am Gemeinschaftswerk und brachten so zum

Ausdruck, dass die genossenschaftliche Idee der «Hilfe zur Selbsthilfe» weiterhin einen hohen Stellenwert besitzt.

Ende 1995 verfügten 66 Genossenschaften über Darlehen aus dem Solidaritätsfonds im Gesamtbetrag von 10 703 550 Franken.

TABELLE 3: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1995

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	4	960 000	41,36%	48
Renovationen	5	1 004 000	43,26%	159
Kauf Altliegenschaft	5	357 000	15,38%	20
Total	14	2 321 000	100,00%	227

Im Berichtsjahr wurden 14 Darlehen im Betrag von total 2 321 000 Franken bewilligt. Tabelle 3 zeigt deren Verwendung. Damit wurde ein Bauvolumen von gut 32,4 Mio. Franken ausgelöst.

#### 3.3 Bürgschaftsgenossenschaften

Bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG setzte der Vorstand seine Bestrebungen fort, Bürgschaften für Wohnbaugenossenschaften attraktiver zu machen. Er erliess ein neues Reglement über die Gewährung von Bürgschaften und führte in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE eine Werbeaktion durch. Die Geschäftsstelle des SVW ihrerseits publizierte ein spezielles Merkblatt über die Dienstleistungen der HBG. – Im Kanton Tessin wurde nach dem Muster der zwei entsprechenden Genossenschaften für die übrigen Landesteile (HBW und CRCI) eine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum, die COTIFI, gegründet. Vertreter der Tessiner Sektion des SVW beteiligten sich dabei aktiv.

#### 3.4 Emissionszentrale

Viele Mitglieder der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW nutzten die günstigen Zinsbedingungen und nahmen über die EGW Mittel auf. 1995 gelangten drei EGW-Anleihen auf den Markt: Serie 8 (54 Mio. Fr.) mit einem Zinssatz von

5 1/8 Prozent, Serie 9 (166,5 Mio. Fr.) mit 4 3/4 Prozent und Serie 10 (53,9 Mio. Fr.) mit 4 1/8 Prozent. Die aufgenommenen Mittel gingen an insgesamt 127 Baugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger. Der Geschäftsausschuss leitete gegen Jahresende eine gründliche Reorganisation der Institution EGW ein, da die ersten Jahre Geschäftstätigkeit eine Menge beachtenswerter Erfahrungen gezeitigt hatten.

### 4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

#### 4.1 Abstimmungen

Einmal mehr hatte sich der Verband im Interesse des kostengünstigen Wohnens mit der individuellen Heizkostenabrechnung auseinandersetzen. Er unterstützte in einem Rundschreiben an die Mitglieder des Nationalrates eine Initiative, welche bezweckt, das im Energienutzungsbeschluss verankerte Obligatorium der Nachrüstung bestehender Bauten aufzuheben. Die Initiative wurde mit deutlicher Mehrheit überwiesen. Der definitive Entscheid des Parlamentes steht aber noch aus. Weil bei einer Revision des kantonalen Energiegesetzes ebenfalls ein Obligatorium der individuellen Heizkostenabrechnung in bestehenden Bauten vorgesehen war, schlugen sich die Sektionen Zürich und Winterthur zu den Gegnern der Gesetzesänderung. Der SVW unterstützte sie, doch blieb in der Volksabstimmung der Erfolg aus.

#### 4.2 Wichtige Vernehmlassungen und Kontakte

Änderungen im Mietrecht verfolgt der Rechtsdienst des SVW genau mit, da dabei früher die Besonderheiten genossenschaftlicher Mietverhältnisse allzu oft ausser acht gelassen wurden. In seiner Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über das Mietrecht hielt der Verband denn auch fest, dass es im geltenden Recht ungeklärte Widersprüche gebe zwischen dem Genossenschaftsrecht und dem Mietrecht. Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement wurde eingeladen, bei zukünftigen Änderungen im Mietrecht dieses Problem zu beachten. In verschiedenen Gremien hatten Vertretungen des SVW Gelegenheit, zur Praxis der Wohnbauförderung in der Schweiz Stellung

zu nehmen. Eine Vernehmlassung abgeben konnte der SVW ferner hinsichtlich der Besteuerung von Grund- und Zusatzverbilligungen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz. Die daraufhin erfolgte Änderung in der Praxis der Steuerbehörden entspricht denn auch weiterhin den Bedürfnissen der Baugenossenschaften. In der Vernehmlassung zum Mehrwertsteuergesetz unterstützte der SVW selbstver-

## IM GELTENDEN RECHT BESTEHEN UNGEKLÄRTE WIDERSPRÜCHE ZWISCHEN GENOSSENSCHAFTS- UND MIETRECHT.

ständig den Antrag mit allem Nachdruck, Hauswartsleistungen von der Besteuerung als Eigenverbrauch auszunehmen. – Gegen private Reglementierungsgelüste wandte sich der SVW im Zusammenhang mit dem Entwurf für eine SIA-Norm 169. Sie befasst sich mit der Erhaltung von Bauwerken und würde bei Wohnliegenschaften zu einem übertriebenen Papierkrieg und Expertenrumführen. – Zu den steuerlichen Problemen beim Vorbezug von Mitteln der zweiten Säule für individuelles oder genossenschaftliches Wohneigentum fand eine Besprechung in der eidgenössischen Steuerverwaltung statt. Noch bestehen aber die steuerlichen Hemmnisse weiter, wegen derer die seinerzeitige Gesetzesrevision nahezu ohne Wirkung bleibt.

### 4.3 Öffentlichkeitsarbeit

An zwei gut besuchten Medienkonferenzen wurden Arbeiten des SVW vorgestellt, nämlich der neue Muster-Baurechtsvertrag und die Kostenstatistik. Beide fanden in den Medien ein erfreuliches Echo. Die jährliche Präsentation der Kostenstatistik ist als eine Art Bilanzpressekonferenz der Baugenossenschaften schon fast zu einer Tradition geworden.

Der Pressedienst des SVW erschien insgesamt dreimal. Er enthielt unter anderem einen Beitrag über das Bundesamt für Woh-

nungswesen sowie einen Bericht über die Jubiläumsaktion des SVW zugunsten der Dritten Welt und stellte als Fallbeispiel eine junge Baugenossenschaft vor. Die Medienstelle belieferte ferner eine Anzahl Medien gezielt mit Beiträgen und Informationen. Die Musterstatuten des SVW bieten mehr als nur eine Textgrundlage. In ihrer erneut überarbeiteten und erweiterten Fassung, die zum Jahresbeginn erschien, stellen sie eine eigentliche Wegleitung für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften dar. Publikationen wie die Musterstatuten und der Muster-Baurechtsvertrag bezwecken, genossenschaftliches Gedankengut konkret darzustellen, in der Öffentlichkeit zu verbreiten und in der Praxis durchzusetzen.

### 5. Ausland und internationale Beziehungen

Die Kontakte mit den Verbänden der Nachbarländer wurden fortgesetzt und an gegenseitigen Besuchen wichtiger Verbandsanlässe vertieft. Erfreulicherweise findet die Institution Baugenossenschaft auch im Umfeld der Schweiz wieder vermehrt Beachtung. Der deutsche Bundesminister Klaus Töpfer sprach sich sogar für eine «Renaissance der kleinen Genossenschaften» aus. Geschäftsführer Fritz Nigg hielt auf Einladung ausländischer Verbandsstellen Fachvorträge in Luxemburg, Wiesbaden, Frankfurt/O und Wien. Hier stellte er ferner anlässlich einer Pressekonferenz die Emissionszentrale EGW vor. Der Europäische Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft (CECODHAS)



wählte Fritz Nigg zum Mitglied ihrer beratenden Kommission für die Reformstaaten in Ost- und Mitteleuropa. Er wird dort insbesondere für Fragen der Finanzierung beigezogen.

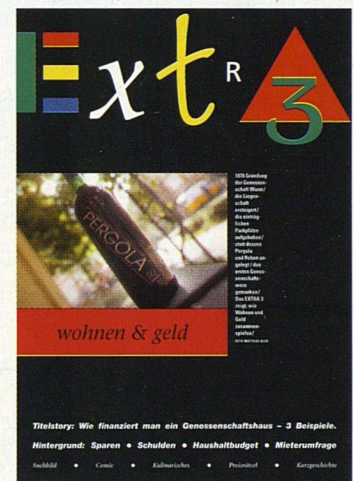
### 6. Zeitschrift «wohnen»

#### 6.1 Redaktion

EXTRA, hiess das Losungswort 1995 für die «wohnen»-Redaktion. Erstmals wurden die

traditionellen elf Ausgaben dreimal von einer EXTRA-Beilage begleitet. Diese Beilagen wollen eine Informationslücke schliessen: Jede Genossenschaft ist bestrebt, ihre Mitglieder möglichst vielseitig über das Genossenschaftswesen zu informieren. Die EXTRAs tragen zu dieser Meinungsbildung der Leser/innen bei und bringen mit unterhaltenden Elementen gleichzeitig Abwechslung in die Wohnstuben. Mit einer breiten Streuung der EXTRAs ist es für die Genossenschaften möglich geworden, den Genossenschaftsgedanken zu stärken und mit konkreten Inhalten zu füllen.

Erfreulicherweise ist das neue Angebot der «wohnen»-Redaktion von Beginn weg auf ein grosses positives Echo gestossen. Über 9000 bestellte Hefte konnten – zum Teil bereits im Abonnement – ausgeliefert werden.



Daneben wurden viele Genossenschaften mit einer kostenlosen Probenummer bedient. Für die visuelle Gestaltung der EXTRAs konnte mit RSA, Ron Stocker Art, ein zuverlässiger und kompetenter Partner gefunden werden, der sich bereits früher bei der Neugestaltung des «wohnen» ausgezeichnet hatte.

Die Produktion der EXTRA-Beilagen brachte es mit sich, dass die Umsatzzahlen nochmals gestiegen sind gegenüber dem Rekordjahr 1994. Dies ist in erster Linie eine Folge des gesteigerten Inserateumsatzes auf Fr. 736000.–. Demgegenüber blieben die Einnahmen aus den Vollabonnements mit Fr. 312000.– praktisch gleich wie im Vorjahr. Dank dem insgesamt positiv verlaufenen Geschäftsgang konnte die Redaktion

«wohnen» erstmals in ihrer Geschichte die Abonnenten am Geschäftsgang teilhaben lassen. Genossenschaften mit kleinem Abonnementsbestand (weniger als 20) konnte für 1996 eine zusätzliche Gratislieferung für das «wohnen» angeboten werden. Genossenschaften mit einem Abonnementsbestand von über 20 erhielten eine Rückvergütung. 25 Genossenschaften wählten für den ihnen zustehenden Betrag ein eigenes Konto (z. B. Hilfsfonds); 41 Genossenschaften liessen ihn dem Solidaritätsfonds des Verbandes zufließen. Total konnten Fr. 24 528.55 ausbezahlt werden.

Die Verbindung zur gdz Genossenschaftsdruckerei Zürich erwies sich erneut als problemlos und kooperativ, bezogen auf sämtliche Stufen der Zusammenarbeit.

Ab November hat Redaktorin Karin Brack einen einjährigen Urlaub angetreten. Sie wird in dieser Zeit vertreten durch Rebecca Bachmann, welche ein Redaktionspraktikum absolviert. Jürg Zulliger hat seine Stelle per Ende 1995 aufgegeben, wird aber weiterhin mit Redaktion und Verband zusammenarbeiten. Mit dem Eintritt von Mike Weibel in die Redaktion konnte die Vakanz geschlossen werden.

### 6.2 Inserate

Die Zusammenarbeit mit den Akquisiteuren Hannes WieLand und Aldo Rodesino entwickelte sich weiterhin zum Guten. 1995 konnte mit einem Spitzenergebnis abgeschlossen werden. Das «wohnen» steht damit weiterhin quer in der Medienlandschaft da. Die Inserateinnahmen tragen wesentlich dazu bei, das «wohnen» und die EXTRA-Beilagen inhaltlich und gestalterisch als Dienstleistung für die Wohnbaugenossenschaften auszubauen und den Bedürfnissen der Empfänger besser anzupassen.

### 6.3 Abonnemente

1995 konnte die Anzahl der Vollabonnemente in etwa auf gleichem Niveau gehalten werden wie im Vorjahr. Zählt man die Zusatzverkäufe der EXTRAs hinzu, resultiert ein temporärer Zuwachs.

Als herausragendes Ereignis kann auf ein neues Abonnementsmodell mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ hingewiesen werden. Die ABZ hat in einer

mehrstufigen internen Umfrage ermittelt, welche Genossenschaftler/innen ein Vollabonnement des «wohnen» wünschen. Alle Interessenten konnten sich ein solches auf Kosten der Genossenschaft einrichten lassen und erhalten dies jeweils einzeln adressiert per Post zugestellt. Ein Vollabonnement des «wohnen» wird automatisch bei jeder Neuvermietung angeboten. Als Ergänzung lässt die ABZ die drei EXTRA-Ausga-

**IN DER ABZ WIRD BEI JEDER NEUVERMIETUNG EIN VOLLABONNEMENT DES WOHNEN ANGEBOTEN.**

ben in sämtliche Haushaltungen verteilen. Die Erfahrung mit dem Modell zeigt, dass zwischen zehn und zwanzig Prozent aller Genossenschaftsmitglieder Interesse für ein Vollabonnement zeigt.

### 6.4 Kommission «wohnen»

Die Kommission konnte 1995 wieder zum Normalturnus von zwei Sitzungen zurückkehren. Hauptaufgaben bildeten dabei jeweils eine kritische Blattkritik sowie vorausschauende Diskussionen um die Budgetplanung oder um redaktionelle Inhalte. Die angestrebte regionale Verankerung in verschiedenen Sektionen konnte noch nicht abgeschlossen werden. Der Kommission gehören an: Jörg Hübschle (Präsident), Peter Schmid, Gabi Einsele (neu für Lis Mangold), Fritz Nigg (SVW) sowie die Redaktionsmitglieder.

## 7. Verbandsrechnung \*)

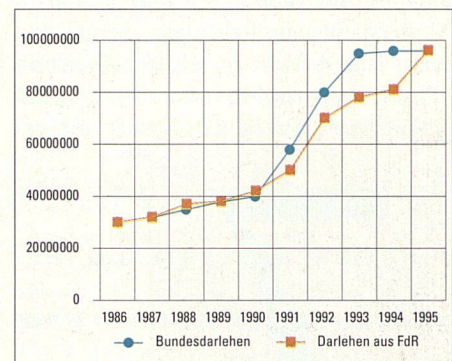
### 7.1 Bilanz \*)

Die Bilanz per 31. Dezember 1995 wird in Tabelle 4 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 152 auf 155 Mio. Franken nur unwesentlich erhöht. Erstmals seit zwanzig Jahren hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) das Darlehen für den Fonds de Roulement nicht weiter aufgestockt. Deshalb waren die Ausleihungen aus dem Fonds de Roulement Ende Jahr

höher als das Darlehen vom BWO. Aus dem Bundesbeschluss vom 19. März 1993 über die Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau (kurz BB-Darlehen genannt) sind insgesamt Darlehen im Betrage von Fr. 26 107 000.– über unsere Dachorganisationen abgewickelt worden. Davon konnten bis Ende 1995 zwei Darlehen von je Fr. 700 000.– noch nicht ausbezahlt werden. Am Bilanzstichtag betrugen die liquiden Mittel 17,9 Mio. Franken und waren damit rund 20 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Von den verfügbaren Mitteln waren bereits 14,7 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert.

Unter den Forderungen figurieren erstmals die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen. Gegenüber früheren Jahren hat die Zahlungsbereitschaft deutlich abgenommen. Rund zwanzig Darlehensnehmer mussten ge-

Darlehen für und aus Fonds de Roulement



mahnt werden. Der Buchwert der Beteiligungen (neu Finanzanlagen genannt) betrug Ende 1995 Fr. 591 602.– gegenüber einem Nominalwert von Fr. 726 600.–. Das Reservekonto Fonds de Roulement hat um rund 2,45 Mio. Franken zugenommen und beträgt unverändert rund 13,5 Prozent der ausgeliehenen Darlehenssummen aus diesem Fonds und den BB-Darlehen. Das Delkrederekonto für den Solidaritätsfonds wurde zu Lasten der Erfolgsrechnung um weitere Fr. 80 000.– geöffnet. Es beträgt jetzt rund 5 Prozent der Ausleihungen. Das Vermögen des Solidaritätsfonds ist mit den freiwilligen Beiträgen und dem Vorschlag aus der Erfolgsrechnung um Fr. 915 626.– angestiegen und beträgt Ende Jahr

Fr. 13615573.-. Das Verbandsvermögen hat um den Vorschlag 1995 von Fr. 30913.- auf Fr. 767144.- zugenommen.

## 7.2 Erfolgsrechnungen \*)

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das «Wohnen» werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben in den letzten Jahren entsprechend den gestiegenen Mitgliederzahlen und dem Wohnungsbestand der Mitglieder kontinuierlich zugenommen. Bedeutende Umsatzzunahmen verzeichneten der Drucksachenverkauf und die Kursgelder für die durchgeführten Veranstaltungen zur Weiterbildung. Die Aktiv- und Passivzinsen für die BB-Darlehen werden erstmals separat ausgewiesen. Deutlich über dem Budget lagen die Aufwendungen für Übersetzungen, Büromaterial und Drucksachen, Porti und Telefon, Druck der Jahresberichte und PR-Massnahmen. Dazu sei nur erwähnt, dass der umfangreiche Muster-Baurechtsvertrag auf französisch übersetzt worden ist und die Musterstatuten ins Italienische. Ferner, dass unser Jahresbericht auch in der Zeitschrift «l'habitation» erschien. Das Konto für PR-Massnahmen fasst so verschiedene Aufwen-

**DIE KOSTENANTEILE FÜR DIE GESCHÄFTSSTELLE BETRAGEN INSGESAMT 8 PROMILLE DES VERWALTETEN FONDSVERMÖGENS.**

dungen zusammen wie jene für die Beteiligung an der Swissbau in Basel, die Neugestaltung der Kursausschreibungen und die zur Dokumentation ausgerichteten Abonnemente des «wohnen». Die übrigen Aufwendungen bewegten sich im Bereich des Budgets, das jährlich vom Vorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Geschäftsstelle betragen wie im Vorjahr insgesamt 8 Promille des verwalteten Fondsvermögens.

Aus der Erfolgsrechnung für das «wohnen» ist ersichtlich, dass eine im Vorjahr gebildete Rückstellung zur Hälfte wieder aufgelöst

worden ist. Es wird ein kleiner Gewinn ausgewiesen, der wie üblich der Verbandsrechnung gutgeschrieben wurde. Die neue Beilage des «wohnen», das EXTRA, erschien in drei Ausgaben und bewirkte, dass die Zeitschrift fast 100 Seiten mehr umfasste als im Vorjahr. Der erzielte Inserateumsatz stieg um rund Fr. 121000.- auf das Rekordergebnis von Fr. 736640.-. Zusätzlich wurden noch Extra-Abos für Fr. 54600.- verkauft. Durch verschiedene Massnahmen konnten andererseits die Produktionskosten für 1000 Seiten von Fr. 4.42 auf Fr. 4.37 gesenkt werden.

\*) Die Publikation von Verbandsrechnung und Bilanz erfolgt unter dem Vorbehalt ihrer Abnahme durch den Vorstandsvorsitzenden.

## 8. Aus dem Verbandsleben

Rückblickend wird man im SVW vielleicht dereinst 1995 als das Jahr bezeichnen, in dem der Regenbogen-Fonds des SVW geschaffen wurde. Der Fonds entstand aus der Überzeugung heraus, dass in den Baugenossenschaften neue Ideen und Impulse erwünscht sind und dass es eine Stelle braucht, die diesen Prozess fördert. Die Mittel des vom Verband neu geschaffenen Fonds sind bestimmt, um Vorhaben finanziell zu unterstützen, «die geeignet erscheinen, die Weiterentwicklung der Baugenossenschaften und/oder den vermehrten Einbezug sozialer und architektonisch-städtebaulicher Anliegen im Wohnungswesen zu fördern». So lautet Artikel 2 des Fondsreglements, in dem unter anderem für die Leitung des Fonds eine besondere Kommission eingesetzt wird. Zu deren Präsidentin wählte der Vorstand Susanne Gysi, ETH Zürich. Die Direktion des Bundesamtes für Wohnungswesen hatte die Schaffung des Fonds begrüsst; Direktor Peter Gurtner wird sogar in der Kommission mitwirken.

Unter dem Motto «Leere Wohnungen – leere Kassen» befasste sich der Verbandstag mit neuen Herausforderungen der Wohnbau- und Mietpolitik. Einem bemerkenswerten Referat von Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, schloss sich ein Podiumsgespräch an.

Daran nahmen unter anderem die Nationalräte Rolf Engler, Vorstandsmitglied des SVW, und Ruedi Strahm, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbandes, teil, sowie Grossrat John Dupraz aus Genf, der im Herbst ebenfalls als Nationalrat gewählt worden ist. Zum Schluss orientierte Angelo

**DER REGENBOGENFONDS  
SOLL NEUE IDEEN UND  
IMPULSE IN DEN GENOSSENSCHAFTEN FÖRDERN**

Grasso, Präsident des italienischen Genossenschafts-Verbandes Federabitazione über den Verkauf von Wohnliegenschaften aus öffentlichem Besitz in Italien und über die Rolle der Baugenossenschaften in diesem Prozess.

Zu den wichtigen Geschäften des Vorstandes gehörte die Harmonisierung der Mitgliederbeiträge innerhalb der SVW-Sektionen. Der Vorstand verabschiedete ein Grundsatzpapier über die Leistung von Ausgleichszahlungen und Beiträgen an Sektions-Geschäftsstellen. Dieses gewährt den Sektionen eine feste finanzielle Basis, ohne dass deswegen allzu unterschiedliche Mitgliederbeiträge der Sektionen erforderlich sind. In der Folge schloss er mit den Sektionen Nordwestschweiz und Zürich ähnliche Verträge über die Geschäftsbesorgung ab wie seinerzeit mit der Sektion Romande. Trotz der Fülle an Geschäften, die an jeder der vier Sitzungen jeweils 10 bis 15 Traktanden füllten, gingen die Beratungen speditiv und in freundschaftlicher Atmosphäre vor sich.

**TABELLE 1:**  
MIT DEM FONDS DE ROULEMENT  
GEFÖRDERTEN PROJEKTE  
INSGESAMT VON 1976 BIS 1995

Kanton	Landkauf	Erschliessung	Kauf Altliegenschaft			Neubauten		
			Eigentum EFH	Miete WHG	Miete WHG	Eigentum EFH	Miete WHG	Miete WHG
AG						7		97
AI								47
AR	5189							21
BE						97	14	987
BL						13		143
BS					18			277
FR					16			507
GE								352
GL								12
GR								63
JU								51
LU								220
NE					307			34
NW								
OW								
SG					127	9	67	701
SH								182
SO	2729						44	267
SZ								72
TI								280
TG								116
UR								
VD	3200				28			708
VS								98
ZG								108
ZH	8563					125	63	2750
Total	19681				496	251	188	8093

**NEUBEITRITTE 1995**

**SEKTION BERN**

Genossenschaft Welt-Laden-Haus, Trimbach  
 WBG HabitART, 3423 Ersigen  
 BG Geisried, 2500 Biel  
 Mietergenossenschaft Obermattweg,  
 3186 Düringen  
 WBG Aebnit, 3653 Oberhofen  
 GAWO AG, 3006 Bern  
 Gemeinnützige BG «Im Dorf», 3212 Gurmels  
 WBG Steckweg, 3014 Bern

**SEKTION INNERSCHWEIZ**

Stiftung GSW, 6004 Luzern

**SEKTION NORDWESTSCHWEIZ**

Bau- & Verwaltungsgenossenschaft Bleihölle,  
 4242 Laufen  
 Wohn- & Baugenossenschaft Graue Panther,  
 4052 Basel  
 Wohnbaugenossenschaft Horngraben,  
 4713 Matzendorf

WG Vogelsang, 4002 Basel  
 WG Sunnefeld, 4147 Aesch  
 BG Ochsen, 4133 Pratteln  
 Gem. Stiftung, Wohnhilfe, 4051 Basel

**SEKTION OSTSCHWEIZ**

WBG Birnbäumen, 9000 St. Gallen  
 WBG «zum Holz», 9010 St. Gallen  
 Genossenschaft Alterssiedlung Wiesental,  
 9204 Andwil  
 Genossenschaft Bavariabach, 9000 St. Gallen  
 WBG Arbor-Felix, 9320 Arbon  
 WBG Haldenhof, 9000 St. Gallen  
 WBG Rowasga, 9000 St. Gallen  
 Eisenbahner Baugenossenschaft Gonzen,  
 7320 Sargans  
 Gemeinnützige Wohnbau Speicher AG,  
 9042 Speicher  
 WBG Rütli, 8782 Rütli  
 Genossenschaft Alterssiedlung Pfyn,  
 8505 Pfyn  
 WBG Unterer Buchenacker, 8280 Kreuzlingen

**SEKTION ROMANDE**

Association L'Atrium, 1002 Lausanne  
 Soc. coop. Delémontaine, 2800 Delémont  
 Soc. coop. d'habitation Champ Colnat,  
 2738 Court  
 Coop. d'habitation Rocher 12,  
 2300 La Chaux-de-Fonds  
 Soc. coop. immobilière Les Courtils,  
 2746 Crémines  
 CCRLC, 1260 Nyon  
 En Cheminet Dessous,  
 1400 Yverdon-les-Bains  
 Soc. coop. d'habitation VILLALOC, Lausanne  
 Soc. coop. imm. CITE-JOIE, 1004 Lausanne  
 Coop. Cité-Derrière, 1003 Lausanne  
 Association COHMIX, 1202 Genève  
 Coop. Sociale CSDF, 1860 Aigle  
 Soc. coop. Jordils-Moulins,  
 1400 Yverdon-les-Bains  
 Baticoop, 1752 Villars-sur-Glâne  
 Copimmob, 1223 Cologny  
 Soc. coop. d'habitation Artisa, 2738 Court

**SEKTION WINTERTHUR**

WOGÉ, 8475 Ossingen  
 Bau- & WG Casalink, 8406 Winterthur  
 BG «Gstückt», 8180 Bülach  
 WBG Schalom, 8405 Winterthur  
 BG ILLEFFI, 8307 Effretikon

**SEKTION ZÜRICH**

WOGÉVO, 8605 Gutenswil  
 Stiftung Wohnungsürsorge für betagte Einwohner  
 der Stadt Zürich, 8026 Zürich  
 ARWO-Genossenschaft, 8800 Thalwil  
 Bau- & Wohngnossenschaft SOEK,  
 8606 Greifensee

GEMEG Gem. Mieter-Eigentümer-BG,  
 8044 Zürich  
 BG Durchbruch, 8004 Zürich

**FÖRDERMITGLIEDER**

Josef Bachmann, Aesch  
 Stiftung LOCACASA, Bern  
 Basler & Hofmann, 8029 Zürich  
 Dr. Stephan à Porta-Stiftung, 8008 Zürich  
 Baugesellschaft Cholgrueb, 8117 Fällanden  
 Urs Bürgi, 8001 Zürich  
 WOGENO Schweiz, 6000 Luzern  
 Generalumbau AG, 8032 Zürich

**VERBANDSVORSTAND**

René Gay, Präsident, Genf  
 Dr. Dieter Keller,  
 Vizepräsident, Zürich  
 Hans Metz, Quästor, Zürich  
 Renzo Ambrosetti, Lugano  
 Guido Brianti, Basel  
 Christian Caduff, Zürich  
 Pascal Couchepin, Martigny  
 Rolf Engler, Appenzell  
 Willy Fischer, Windisch  
 Balz Fitze, Winterthur  
 Paul O. Fraefel, Bern  
 Edith Gasser, Kriens  
 Edy Gianora, Freiburg  
 Dr. Peter Gurtner, Direktor Bundesamt  
 für Wohnungswesen, Bern  
 Christian Heim, Basel  
 Francis Jaques, Lausanne  
 Rudolf Kallen, Bern  
 Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains  
 Hugo Lehmann, Biel  
 Milenko Lekić, Neuhausen  
 Bernard Meizoz, Lausanne  
 Theo Meyer, Muttentz  
 Martin Mirer, Zürich  
 Dr. Fritz Nigg,  
 Geschäftsführer des SVW, Zürich  
 Ernst Noger, St. Gallen  
 Walter Rindlisbacher, Zürich  
 Peter Schmid, Zürich  
 Susanne Schmid, Olten  
 Frieda Schwendener, Zürich

**VERBANDSLEITUNG**

René Gay, Präsident, Genf  
 Dr. Dieter Keller,  
 Vizepräsident, Zürich  
 Hans Metz, Quästor, Zürich  
 Christian Caduff, Zürich  
 Edith Gasser, Kriens  
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich

**KONTROLLSTELLE**

Trigema AG; Ursula Faes,  
 Bundesamt für Wohnungswesen, Bern

**TABELLE 4:  
BILANZ**

**1. JAN. BIS 31. DEZ. 1995**  
**AKTIVEN                      PASSIVEN**

**VERGLEICH VORJAHR**  
**AKTIVEN                      PASSIVEN**

<b>AKTIVEN</b>			
Kassa		691.80	496.55
Postcheck		139920.70	346494.35
Banken*		17744448.95	37260020.95
Forderungen		4007188.10	291141.05
Trans. Aktiven		137400.—	121907.—
<b>TOTAL UMLAUFSVERMÖGEN</b>		<b>22029649.55</b>	<b>38020059.90</b>
Mobilien und EDV		44000.—	74000.—
Finanzanlagen		591602.—	596602.—
Darlehen Solidaritätsfonds		10703550.—	9745650.—
Darlehen Fonds de Roulement		97051046.—	80738099.—
Bundesdarlehen für Renovationen		241150.—	448300.—
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**		24707000.—	22407000.—
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>133338348.—</b>	<b>114009651.—</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kreditoren		190299.35	136066.05
Trans. Passiven		164010.95	156294.35
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		96047000.—	96047000.—
Bundesdarlehen für Renovationen		241150.—	448300.—
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**		26107000.—	26107000.—
Darlehen SVW Sektion Bern		140000.—	140000.—
Darlehen HBG Basel		1200000.—	1200000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		530000.—	450000.—
Rückstellung Fonds de Roulement		16365820.70	13908872.65
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>140985281.—</b>	<b>138593533.05</b>
<b>Kapital</b>			
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	
Bestand Anfang			
Jahr	12699947.30	11453308.45	
+ Freiwillige			
Beiträge	589245.05	575234.30	
+ Zuweisung			
aus FdR		500000.—	
+ Vorschlag			
Bilanz	326380.65	171404.55	
<b>Bestand Ende Jahr</b>			<b>13615573.—</b>
<b>Kapital SVW</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>	
Bestand Anfang			
Jahr	736230.55	613622.75	
+ Vorschlag	30913.—	122607.80	
<b>Total Eigenkapital</b>			<b>767143.55</b>
<b>Total</b>	<b>155367997.55</b>	<b>155367997.55</b>	<b>152029710.90</b>
			<b>152029710.90</b>

\* Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 14,7 Mio. Franken

\*\* Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

**TABELLE 5:  
ERFOLGSRECHNUNGEN**
**PER 31. DEZEMBER 1995**  
**AUFWAND ERTRAG**
**VERGLEICH VORJAHR**  
**AUFWAND ERTRAG**

	PER 31. DEZEMBER 1995		VERGLEICH VORJAHR	
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
<b>A. VERBAND</b>				
Mitgliederbeiträge		359 794.90		344 942.90
Aktivzinsen Verband		44 884.30		50 683.15
Aktivzinsen BB-Darlehen		793 929.95		462 263.30
Kostenanteil für Fondsverwaltung		330 000.—		322 000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen		440 000.—		430 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		66 528.20		27 571.10
Kursgelder		66 375.—		33 770.—
Diverse Erträge		31 900.—		38 570.—
Erträge aus Beratungen		26 281.15		20 534.—
Passivzinsen Verband	11 207.50		16 386.50	
Passivzinsen BB-Darlehen	632 533.30		367 970.—	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	34 652.—		21 942.20	
Aufwendungen für Kurse	58 937.50		32 080.50	
Geschäftsstelle	1 064 052.90		954 270.25	
Allgemeine Unkosten	212 034.85		226 160.70	
Regionalstelle Suisse romande	115 283.—		41 898.50	
Beiträge an Sektionen	75 390.—		27 000.—	
Abschreibungen Mobilien/EDV	36 295.50		36 046.65	
Vorschlag/Rückschlag «wohnen»		1 606.05		9 028.65
Zuweisung für Verbandsaufgaben		110 000.—		107 000.—
Vorschlag/Rückschlag an Bilanz	30 913.—		122 607.80	
<b>Total</b>	<b>2 271 299.55</b>	<b>2 271 299.55</b>	<b>1 846 363.10</b>	<b>1 846 363.10</b>
<b>B. «DAS WOHNEN»</b>				
Abonnemente		312 294.25		320 645.50
Inserate		736 640.20		614 898.55
Diverse Erlöse		79 827.75		89 981.15
Produktion und Versand	649 457.95		486 071.10	
Personal Redaktion/Administration	244 472.45		200 408.—	
Inserate-Akquisition	205 987.15		185 838.25	
Gemeinkosten	67 238.60		64 179.20	
Rückstellung	-40 000.—		80 000.—	
an Erfolgsrechnung «Verband»	1 606.05		9 028.65	
<b>Total</b>	<b>1 128 762.20</b>	<b>1 128 762.20</b>	<b>1 025 525.20</b>	<b>1 025 525.20</b>
<b>C. SOLIDARITÄTSFONDS</b>				
Aktivzinsen aus Darlehen		448 603.85		424 844.45
Aktivzinsen aus Bankguthaben		132 832.—		142 505.—
Steuern	114 755.20		87 342.10	
Passivzinsen auf Darlehen	60 300.—		60 300.—	
Jubiläumsaktion Auflös. Rückst.				150 000.—
Jubiläumsaktion Beitrag aus SF			149 302.80	
Erhöhung Delkredere-Rückst.	80 000.—		249 000.—	
Vorschlag an Bilanz	326 380.65		171 404.55	
<b>Total</b>	<b>581 435.85</b>	<b>581 435.85</b>	<b>717 349.45</b>	<b>717 349.45</b>
<b>D. FONDS DE ROULEMENT</b>				
Aktivzinsen aus Darlehen		4 053 176.85		3 652 681.05
Aktivzinsen aus Bankguthaben		647 351.65		1 055 070.15
Aktivzinsen aus BB-Mitteln*				567 792.—
Passivzinsen	1 175 587.50		1 155 275.—	
Fondskommissionen, Unkosten	31 626.80		31 749.20	
Kostenanteil Fondsverwaltung	330 000.—		322 000.—	
Kostenanteil Geschäftsstellen	440 000.—		430 000.—	
Steuern			4 971.—	
Beratungsdienst	131 366.15		142 407.50	
Wertberichtigung Finanzanlagen	25 000.—		44 998.—	
Zuweisung für Verbandsaufgaben	110 000.—		107 000.—	
Zuweisung Solidaritätsfonds			500 000.—	
Zuweisung Rückstellung FdR	2 456 948.05		2 537 142.50	
<b>Total</b>	<b>4 700 528.50</b>	<b>4 700 528.50</b>	<b>5 275 543.20</b>	<b>5 275 543.20</b>

\* Bankzinsen aus der vorübergehenden Anlage in den Jahren 1993 und 1994

# SVW

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

## **Wir sind**

ein Verband für alle gemeinnützigen Wohnbauträger,  
landesweit aktiv, politisch neutral, bekannt, kompetent

## **Wir begleiten Sie**

bei der Genossenschaftsgründung,  
bei Neubau und Renovation, in Verwaltungssachen,  
wenn Probleme auftauchen

## **Wir bieten Ihnen**

ein Netz von Beratungsstellen,  
günstige Finanzierung, Merkblätter und Formulare,  
Kurse, Tagungen, Sektionsleben

## **Wir vertreten Ihre Interessen**

und leisten die Hilfe zur Selbsthilfe



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW/ASH  
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften  
Mehr als 110 000 Wohnungen, 838 Mitgliedgenossenschaften  
Ein Verband, seit über 75 Jahren im Dienst des gemeinnützigen Wohnungsbaus