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: 11.12.2025

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

SVW JAHRESBERICHT

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

95

INHALT — SEITE

1. Mitglieder und Sektionen — **II**
1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes
1.2 Aus den Sektionen

2. Dienstleistungen — **III**
2.1 Beratungsdienst
2.2 Rechtsdienst
2.3 Kurswesen
2.4 Drucksachen

3. Darlehensfonds, Finanzierungsbeihilfen — **V**
3.1 Fonds de Roulement
3.2 Solidaritätsfonds
3.3 Bürgschaftsgenossenschaften
3.4 Emissionszentrale

4. Vertretung genosssenschaftlicher Anliegen — **V**
4.1 Abstimmungen
4.2 Vernehmlassungen und Kontakte
4.3 Öffentlichkeitsarbeit

5. Ausland und internationale Beziehungen — **VI**

6. Zeitschrift «wohnen» — **VI**
6.1 Redaktion
6.2 Inserate
6.3 Abonnemente
6.4 Kommission «wohnen»

7. Verbandsrechnung — **VII**
7.1 Kommentar zur Bilanz
7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen

8. Aus dem Verbandsleben — **VIII**

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW/ASH
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften
Mehr als 110 000 Wohnungen, 875 Mitgliedgenossenschaften
Ein Verband, seit über 75 Jahren im Dienst des gemeinnützigen Wohnungsbaus

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 verharrten 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 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.

ERFREULICH AUS DER SICHT DER BAUGENOSSENSCHAFTEN WAR DER ANHALTENDE RÜCKGANG DER ZINSSÄTZE.

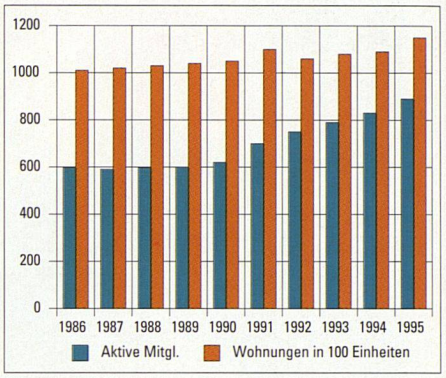
1. Mitglieder und Sektionen

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

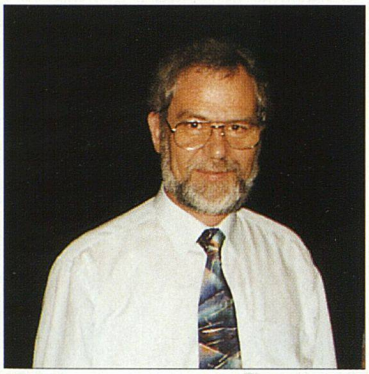


Die Fördermitgliedschaften für Firmen und Privatpersonen erfreuen sich steigender Beliebtheit. Es sind in diesem Jahr erneut 8 Firmen und Privatpersonen dem SVW beigetreten. Seit dem Inkrafttreten der neuen Statuten am 23. Mai 1992 gehören dem Verband bereits gegen 40 Fördermitglieder an.

1.2 Aus den Sektionen

Die Sektionen Romande, Bern-Solothurn und Ostschweiz feierten ihr 75jähriges Bestehen. Die Mitglieder aus der Romandie versammelten sich in Genf in den Räumen der FLPAI, 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 Nachbarkanton Rechnung zu tragen. Höhepunkt der durch die ortsansässigen Baugenossenschaften organisierten Jubiläumsfeier in Thun war eine Schiffahrt 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 Heizkostenabrechung 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 gewiegter 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 justiziellen 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 Liegenschaftenbewirtschaftung 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 Genossenschaften 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 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 MEISTEN KURSE BETRAFEN VERWALTUNG UND FINANZEN, DOCH AUCH DER UMGANG MIT KONFLIKTEN WOLLTE GELERNT WERDEN.

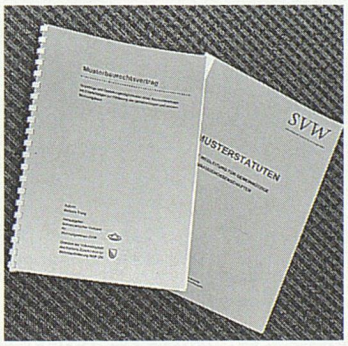
Die Zusammenarbeit mit dem externen Organisations- und Beratungsbüro, das seit Jahresbeginn die Weiterbildungsveranstaltungen des SVW konzeptionell und organisatorisch betreut, hat sich gut eingespielt. Diese Umstellung und die neue Form der Ausschreibung der Veranstaltungen mittels gedruckter Halbjahresprogramme 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. 24283650.–. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 372 Mio. Franken aus. Die Tabelle 2 zeigt die Verwendung der Darlehen. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 249 auf 280 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von Fr. 97051046.–. 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.

Tabelle 2: Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 1995

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehens-summen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	28	15153650	62,40%	891
Renovationen	12	8650000	35,62%	703
Kauf Altliegenschaft	1	180000	0,74%	9
Kauf Land	1	300000	1,24%	0
Total	42	24283650	100,00%	1603

3.2 Solidaritätsfonds

Mit direkten Einzahlungen der Verbandsmitglieder von Fr. 578912.30 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 589245 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 10703550 Franken.

Tabelle 3: Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds, 1995

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehens-summen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	4	960000	41,36%	48
Renovationen	5	1004000	43,26%	159
Kauf Altliegenschaft	5	357000	15,38%	20
Total	14	2321000	100,00%	227

Im Berichtsjahr wurden 14 Darlehen im Betrag von total 2321000 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 auseinanderzusetzen. 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 Eidg. 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 selbstverständlich 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 Expertentum führen. – 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.

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

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 Wohnungswesen 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.

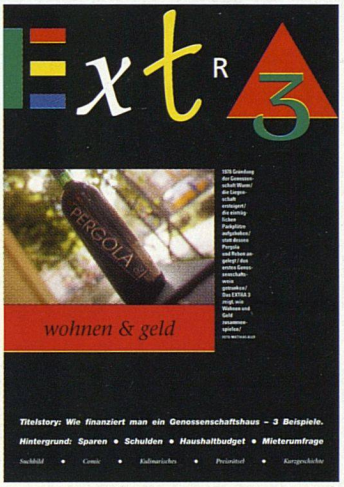
5. Ausland und internationale Beziehungen

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 Vollabonnementen 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. 24528.55 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 Inserateeinnahmen 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 Genossenschafter/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-Ausgaben in sämtliche Haushaltungen verteilen. Die Erfahrung mit dem Modell zeigt, dass zwischen zehn und zwanzig Prozent aller Genossenschaftsmitglieder Interesse für ein Vollabonnement zeigen.

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

6.4 Kommission «wohnen»

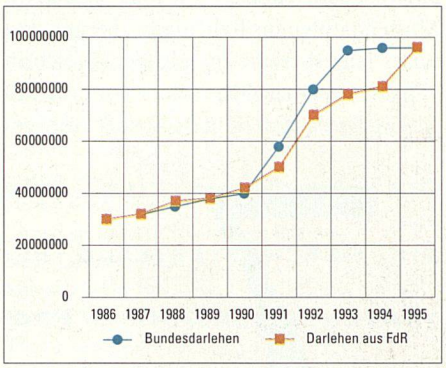
Die Kommission konnte 1995 wieder zum Normalturnus von zwei Sitzungen zurückkehren. Hauptaufgaben bildeten dabei jeweils eine kritische Blattkritik sowie vorausschauende Diskussionen um die Budgetplanung oder um redaktionelle Inhalte. Die angestrebte regionale Verankerung in verschiedenen Sektionen konnte 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. 26107000.– über unsere Dachorganisationen abgewickelt worden. Davon konnten bis Ende 1995 zwei Darlehen von je Fr. 700000.– 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 gemahnt werden. Der Buchwert der Beteiligungen (neu Finanzanlagen genannt) betrug Ende 1995 Fr. 591602.– gegenüber einem Nominalwert von Fr. 726600.–. 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. 80000.– geäufnet. 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. 915626.– angestiegen und beträgt Ende Jahr

Darlehen für und aus Fonds de Roulement



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 Aufwendungen 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 Verbandsvorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Geschäftsstelle betragen wie im Vorjahr insgesamt 8 Promille des verwalteten Fondsvermögens.

7

DIE KOSTENANTEILE FÜR DIE GESCHÄFTSSTELLE BETRAGEN 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 Verbandsvorstand.

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 Verbandsvorstand 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 Mietenpolitik. 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 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.

8

DER REGENBOGENFONDS SOLL NEUE IDEEN UND IMPULSE IN DEN GENOSSENSCHAFTEN FÖRDERN

Zu den wichtigen Geschäften des Verbandsvorstandes 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 GEFÖRDERTE PROJEKTE INSGESAMT VON 1976 BIS 1995

Kanton	Landkauf	Erschliessung	Kauf Altliegenschaft			Neubauten		
			Eigentum		Miete	Eigentum		Miete
			EFH	WHG	WHG	EFH	WHG	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 Geyisried, 2500 Biel
Mietergenossenschaft Obermattweg, 3186 Düdingen
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 Bleiholle, 4242 Laufen
Wohn- & Baugenossenschaft Graue Panther, 4052 Basel
Wohnbaugenossenschaft Horngraben, 4713 Matzendorf
WG Vogelsang, 4002 Basel
WG Sunnefäld, 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 Rüti, 8782 Rüti
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

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

SEKTION ZÜRICH

WOGEVO, 8605 Gutenswil
Stiftung Wohnungsürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich, 8026 Zürich
ARWO-Genossenschaft, 8800 Thalwil
Bau- & Wohngenossenschaft 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, Muttenz
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	1. Jan. bis 31. Dez. 1995 Passiven	Vergleich Vorjahr Aktiven	Vergleich Vorjahr Passiven
Aktiven				
Kassa	691.80		496.55	
Postcheck	139920.70		346494.35	
Banken*	17744448.95		37260020.95	
Forderungen	4007188.10		291141.05	
Trans. Aktiven	137400.—		121907.—	
Total Umlaufsvermögen	22029649.55		38020059.90	
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.—	
Total Anlagevermögen	133338348.—		114009651.—	
Passiven				
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
Total Fremdkapital		140985281.—		138593533.05
Kapital Solidaritätsfonds	**1995**	1994		
Bestand Anfang Jahr	12699947.30	11453308.45		
+ Freiwillige Beiträge	589245.05	575234.30		
+ Zuweisung aus FdR		500000.–		
+ Vorschlag Bilanz	326380.65	171404.55		
Bestand Ende Jahr				**12699947.30**
Kapital SVW	**1995**	1994		
Bestand Anfang Jahr	736230.55	613622.75		
+ Vorschlag	30913.—	122607.80		
Total Eigenkapital				**736230.55**
Total	**155367997.55**	**155367997.55**	**152029710.90**	**152029710.90**

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

** Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

X

Tabelle 5: Erfolgsrechnungen	per 31. Dezember 1995 Aufwand	Ertrag	Vergleich Vorjahr Aufwand	Ertrag
A. Verband				
Mitgliederbeiträge		359794.90		344942.90
Aktivzinsen Verband		44884.30		50683.15
Aktivzinsen BB-Darlehen		793929.95		462263.30
Kostenanteil für Fondsverwaltung		330000.—		322000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen		440000.—		430000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		66528.20		27571.10
Kursgelder		66375.—		33770.—
Diverse Erträge		31900.—		38570.—
Erträge aus Beratungen		26281.15		20534.—
Passivzinsen Verband	11207.50		16386.50	
Passivzinsen BB-Darlehen	632533.30		367970.—	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	34652.—		21942.20	
Aufwendungen für Kurse	58937.50		32080.50	
Geschäftsstelle	1064052.90		954270.25	
Allgemeine Unkosten	212034.85		226160.70	
Regionalstelle Suisse romande	115283.—		41898.50	
Beiträge an Sektionen	75390.—		27000.—	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	36295.50		36046.65	
Vorschlag/Rückschlag «wohnen»		1606.05		9028.65
Zuweisung für Verbandsaufgaben		110000.—		107000.—
Vorschlag/Rückschlag an Bilanz	30913.—		122607.80	
Total	2271299.55	2271299.55	1846363.10	1846363.10
B. «Das Wohnen»				
Abonnemente		312294.25		320645.50
Inserate		736640.20		614898.55
Diverse Erlöse		79827.75		89981.15
Produktion und Versand	649457.95		486071.10	
Personal Redaktion/Administration	244472.45		200408.—	
Inserate-Akquisition	205987.15		185838.25	
Gemeinkosten	67238.60		64179.20	
Rückstellung	–40000.—		80000.—	
an Erfolgsrechnung «Verband»	1606.05		9028.65	
Total	1128762.20	1128762.20	1025525.20	1025525.20
C. Solidaritätsfonds				
Aktivzinsen aus Darlehen		448603.85		424844.45
Aktivzinsen aus Bankguthaben		132832.—		142505.—
Steuern	114755.20		87342.10	
Passivzinsen auf Darlehen	60300.—		60300.—	
Jubiläumsaktion Auflös. Rückst.				150000.—
Jubiläumsaktion Beitrag aus SF			149302.80	
Erhöhung Delkredere-Rückst.	80000.—		249000.—	
Vorschlag an Bilanz	326380.65		171404.55	
Total	581435.85	581435.85	717349.45	717349.45
D. Fonds de Roulement				
Aktivzinsen aus Darlehen		4053176.85		3652681.05
Aktivzinsen aus Bankguthaben		647351.65		1055070.15
Aktivzinsen aus BB-Mitteln*				567792.—
Passivzinsen	1175587.50		1155275.—	
Fondskommissionen, Unkosten	31626.80		31749.20	
Kostenanteil Fondsverwaltung	330000.—		322000.—	
Kostenanteil Geschäftsstellen	440000.—		430000.—	
Steuern			4971.—	
Beratungsdienst	131366.15		142407.50	
Wertberichtigung Finanzanlagen	25000.—		44998.—	
Zuweisung für Verbandsaufgaben	110000.—		107000.—	
Zuweisung Solidaritätsfonds			500000.—	
Zuweisung Rückstellung FdR	2456948.05		2537142.50	
Total	4700528.50	4700528.50	5275543.20	5275543.20

* 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