

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 4

**Vereinsnachrichten:** Nachrichten

### **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:** 21.02.2026

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



## OFFIZIELLES ORGAN

SVW/ASH/ASA, Sektion Nordwestschweiz SVW, Sektion Zürich SVW, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG, Logis Suisse SA.

## HERAUSGEBER

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.  
Präsident René Gay, Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

## VERANTWORTLICHE REDAKTION

Mike Weibel, Bruno Burri, Karin Brack (Urlaub), Elisabeth Jacob.

Ständige Mitarbeiter/innen: Fritz Nigg, Béatrice Tschudi, Salome Zimmermann  
SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40, Telefax 362 69 71, Redaktionsschluss am Ersten des Vormonates bzw. auf Absprache.

## VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT

RSA Ron Stocker Art  
Neugutstrasse 12, 8002 Zürich  
Telefon 01/202 02 44

## DTP, DRUCK, SPEDITION

gdz AG, Spindelstrasse 2, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 01/488 81 11, Telefax 01/488 83 00

## INSERATEVERWALTUNG

Hannes WieLand, Klausstrasse 33, Postfach, 8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/381 98 70  
Romedia, Aldo Rodesino, Mittelstr. 20, Postfach 341, 8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/422 41 41  
Insertionsschluss jeweils am 10. des Vormonates.

## AUFLAGE

Basisjahr 1995  16 923 verkaufte Auflage

## COPYRIGHT

© SVW 1997

## ABONNEMENTE 1997

(pro Jahr 11 Ausgaben)

Einzelnummer Fr. 5.-  
Schweiz Fr. 44.- inkl. Porto  
Ausland Fr. 44.- exkl. Porto  
Rabatte für Mehrfachbezüger auf Anfrage.

Preise exklusive Mehrwertsteuer.

## TALON: 11xWOHNEN, 3x «EXTRA», FR. 44.-

«Extras» jeweils in der Nummer 3, in der Doppelnnummer 7/8 und in der Weihnachtsnummer 12

☐ Ja, ich möchte ein kostenloses «wohnen»-Probeabo

☐ Ja, ich abonniere «wohnen» für ein Jahr zu Fr. 44.- und bekomme 3 «Extra» gratis

Absender

Telefon

Unterschrift

Einsenden an:

Redaktion wohnen,  
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich

4.97

## HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT

## SCHWEIZERISCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFTEN, HBG

## GENERAL- VERSAMMLUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir laden Sie ein zur 40. ordentlichen Generalversammlung auf Mittwoch, 28. Mai 1997, 16.00 Uhr im Hotel St. Gotthard, Gotthardstube, Bahnhofstr. 87, 8001 Zürich.

## TRAKTANDEN

1. Protokoll der 39. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 1996
2. Mitteilungen
3. Jahresbericht 1996
4. Jahresrechnung 1996 und Bilanz per 31.12.1996  
Bericht der Kontrollstelle  
Déchargeerteilung an den Vorstand
5. Allfällige Anträge
6. Diverses  
u. a. Orientierung über Projekt Hypo-Netz der Baugenossenschaften durch Herrn Balz Fitze, Geschäftsführer SVW, Sektion Zürich

Anträge von Mitgliedern zur Generalversammlung sind schriftlich bis zum 25. April 1997 beim Präsidenten Guido Brianti, Neuweilerstrasse 28, 4054 Basel, einzureichen.

Der Präsident: Guido Brianti  
Der Geschäftsführer:  
Willy Wegmann

## AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 1996

Das Bürgschaftsengagement per 31. Dezember 1996 beträgt Fr. 10083550.-; per Ende 1996 waren vier zugesagte, aber noch nicht effektuierte Bürgschaften pendent.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1996

|   | AUFWAND    | ERTRAG     |
|---|------------|------------|
|   | Fr.        | Fr.        |
| Entschädigung Vorstand, Geschäftsführung und Sitzungsgelder | 13 667.60  |            |
| Steuern und Abgaben   | 62 714.30  |            |
| Allgemeine Unkosten   | 15 735.15  |            |
| Zinsertrag  |            | 283 614.75 |
| Bürgschaftsprämien  |            | 24 656.25  |
| Reingewinn  | 216 153.95 |            |
| Total   | 308 271.—  | 308 271.—  |

## BILANZ PER 31.12.1995 (VOR GEWINNVERTEILUNG)

|                         | AKTIVEN      | PASSIVEN     |
|-------------------------|--------------|--------------|
|                         | Fr.          | Fr.          |
| Zürcher Kantonalbank    | 150 367.55   |              |
| Wertschriften           | 408 500.—    |              |
| Hypothek                | 500 000.—    |              |
| Darlehen                | 1 200 000.—  |              |
| Verrechnungssteuer      | 18 948.65    |              |
| Anteilscheinkapital     |              | 2 658 200.—  |
| Delcredere-Reserven     |              | 3 068 500.—  |
| Transitorische Passiven |              | 11 345.—     |
| Reingewinn              |              |              |
| Vortrag 1995 Fr.        | 117.25       |              |
| Gewinn 1996 Fr.         | 216 153.95   | 216 271.20   |
| Total                   | 5 954 316.20 | 5 954 316.20 |

## ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Rechnungsüberschuss von Fr. 216 271.20 wie folgt zu verwenden:

|   |            |
|---|------------|
|   | Fr.        |
| Zuweisung an die Reserven                     | 131 000.—  |
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 1/4% | 85 200.25  |
| Vortrag auf neue Rechnung                     | 70.95      |
| Total   | 216 271.20 |

## adrian schaad

### MALER UND TAPEZIERER

Rebstockweg 19, Postfach 206, 8049 Zürich, Tel. 01/341 75 06  
Auto-Telefon: 077/61 14 08 Fax 01/341 75 19

Lehner+Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
Lehner+Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
Lehner+Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschriftet  
8008 Zürich  
Forchstrasse 307  
Telefon 422 51 25



## SEKTIONEN

### GV der Sektion Ostschweiz

Überraschend viele Mitglieder der Sektion Ostschweiz des SVW beteiligten sich an der diesjährigen Generalversammlung. Thematischer Hauptpunkt war ein Referat von Nationalrat Rolf Engler über den genossenschaftlichen Wohnungsbau im heutigen wirtschaftlichen Umfeld. Er verlangte, dass den Genossenschaften die Möglichkeit geboten werde, mehr Rückstellungen vorzunehmen. Sowohl die Steuern als auch die Ausfälle durch Leerstände müssten bei der Kalkulation der Kostenmiete mit berücksichtigt werden können. Sekundiert wurde Rolf Engler durch Kaspar Hug, Vorsteher der Abteilung Wohnbauförderung des Kantons St. Gallen. Zum Schluss verabschiedete die von Sektionspräsident Hans Rohner geleitete Versammlung eine Entschliessung an den Verbandsvorstand. Darin werden die Erwartungen der Sektionsmitglieder an die Wohnbaupolitik des Bundes und das diesbezügliche Engagement des SVW festgehalten.

## KURZ NOTIERT

### Hypo-Netz für Baugenossenschaften

«Hypo-Netz» ist ein Versuch, die finanzielle Zusammenarbeit zwischen Baugenossenschaften zu verstärken. Über das Hypo-Netz legt eine Genossenschaft ihre mittelfristig nicht benötigten Mittel bei einer anderen Baugenossenschaft an. Andererseits ermöglicht es, dass die eine Baugenossenschaft von den anderen Teilfinanzierungen zu günstigeren als den kommerziell üblichen Bedingungen erhält. Die effektive Anlage und die Bedingungen handeln die betreffenden Genossenschaften direkt miteinander aus. Die SVW-Geschäftsstelle und jene der Sektion Zürich SVW sind unentgeltlich als Vermittler tätig. Sie geben auch die Merkblätter und Formulare aus, die es zum Mitmachen im Hypo-Netz braucht.

### Einladung zur GV der Sektion Zürich

Die Sektion Zürich des SVW lädt die Delegierten ihrer Mitgliedorganisationen, Förder- und Ehrenmitglieder, Gäste und Pressevertreter herzlich zu ihrer Generalversammlung ein. Diese findet am Montag, den 5. Mai 1997, im Kongresshaus Zürich statt. Ab 19.00 findet ein Kontakt-*Apéro* statt im Vestibül des Kammermusiksaals, Beginn der Versammlung ist um 20.00 Uhr. Im Anschluss erwartet die Teilnehmer/innen ein Kurzreferat von Hannes Wüest von Wüest und Partner über: Immobilien, Bauen oder Renovieren? Lassen sich heutige Genossenschaftswohnungen in 20 Jahren noch vermieten? Der Vorstand der Sektion Zürich freut sich über eine zahlreiche Teilnahme.

## GESCHÄFTSSTELLE

### Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte

Das Merkblatt über das Pflichtenheft für Hauswarte ist überarbeitet und erweitert worden. Es enthält nun einen Musterarbeitsvertrag, ein Pflichtenheft, eine detaillierte Aufgabenliste sowie die erforderlichen Vertragsbestimmungen, die im Mietvertrag über die Dienstwohnung einzufügen sind. Das Merkblatt ist ab Anfang April unter der Bestell-Nr. 9 bei der Geschäftsstelle des SVW zu einem Unkostenbeitrag von Fr. 5.– zu beziehen.

### Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieter/innen

In der Praxis kommt es vor, dass sich jemand um eine Wohnung bewirbt, die an sich für ihn zu teuer ist, dass sich aber eine andere Person bereit erklärt, im Notfall für die Anteilscheine, aber auch für den Mietzins aufzukommen. Man denke etwa an einen Arbeitgeber, der einem Angestellten helfen will, oder an Kinder, die ihren alten Eltern einen Dienst erweisen.

Bei solchen Erklärungen handelt es sich rechtlich in der Regel um Bürgschaften, auch wenn sie beispielsweise das Wort «Garantie» oder «garantieren» enthalten. Für Bürgschaften enthält das Obligationenrecht in den Art. 493 und 494 ausgeklügelte Gültigkeitsvoraussetzungen, ohne deren Beachtung die Bürgschaft nichtig und somit für die Genossenschaft wertlos ist. Grundlegend ist die Unterscheidung zwischen Bürgschaften, die von natürlichen Personen eingegangen werden, und solchen, die juristische Personen unterzeichnen. Wichtig ist vor allem, dass Bürgschaften natürlicher Personen von einem Notar öffentlich beurkundet werden müssen.

Das neue Merkblatt des SVW betreffend Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern enthält neben Erläuterungen je einen Mustertext solcher Bürgschaften und kann beim Sekretariat des SVW bezogen werden.

## AUSLAND

### Europaweite Tendenzen gesucht

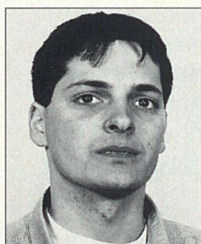
Der europäische Wohnungsbau-Verband CECODHAS und mehrere wissenschaftliche Organisationen führten im Februar in Holland ein zweitägiges Seminar über die Finanzierung des sozialen Wohnungswesens in der EU durch. In den meisten EU-Ländern wird die Wohnbauhilfe radikal «umgebaut». An der Tagung wurden die sich dabei ergebenden Tendenzen aufgezeigt und hinsichtlich europaweiter Gemeinsamkeiten (Konvergenzen) analysiert. Aus der Schweiz nahmen Prof. Philippe Thalmann (IREC/ETH Lausanne) und Fritz Nigg (SVW) teil. Literatur dazu: P. J. Boelhouwer (Hg.), Financing the social rented sector in western Europe. Housing and Urban Policy Studies Nr. 13, Delft University Press 1977.



# KEIN K(R)AMPF AN DER NÄCHSTEN GV

**Der erste GV-Workshop des SVW war ein voller Erfolg. Die Teilnehmer/innen fühlen sich fit für die nächste Versammlung.**

Eine Arbeitsgruppe des jugendlich erneuerten Vorstandes hat 10 Monate über einer neuen Regelung (Erhöhung) des Pflicht-Anteilscheinkapitals gebrütet, es gab eine Info-Veranstaltung dazu – an der sich kaum Opposition meldete –, und nun das Debakel an der GV. Es melden sich nur alte Mieter/innen, die am bestehenden festhalten wollen. Ein Votum gibt das andere, die Ablehnung brandet der Präsidentin aus der Versammlung spürbar entgegen, und die Zügel entgleiten ihr zusehends. «Stop», ruft Workshop-Leiter Alberto Lenz und unterbricht die gespielte Szene. Was ist falsch gelaufen?



Andreas Fellmann ist Vizepräsident der AWH Horw und besuchte den Kurs mit seinem Präsidenten zusammen. «Als kleine Genossenschaft mit etwa 100 Mitgliedern haben wir natürlich nie dieselben Probleme wie die grossen. Trotzdem war der Kurs für uns sehr lehrreich. Besonders gut gefallen haben mir die Hinweise zur Präsentation.»

Das Leiten einer Generalversammlung ist manchmal kein Honigschlecken. Da lauern Verfahrensfragen und Statutenlücken, da kommt die Stunde der notorischen Querulantinnen und Besserwisser –, oder nehmen die meisten Genossenschaftler/innen sowie so nur wegen des Essens danach teil?! Solcherlei Fragen trieben die 15 Kursteilnehmer/innen um, alles amtierende oder künftige Präsident/innen von grossen wie auch von kleinen Wohnbaugenossenschaften (WBG). Sie sollten an diesem Tag «praktische Antworten auf Ihre Fragen» erhalten, versprach Alberto Lenz in der Einführung. Nach einer kurzen Problemsammlung stieg die motivierte Gruppe ins erste Übungsszenario ein: Der Vorstand beantragt mit einer Statutenänderung die Einführung der Urabstimmung bei gewissen Geschäften.

Wichtig ist in diesem Fall, sind sich die Anwesenden bald einig, die gute Vorbereitung des Geschäfts. 28 Schritte umfasst der Projektplan des (im voraus bestimmten) Versammlungsleiters. Er beginnt mit der Einsetzung einer Redaktionskommission, lässt die Änderungen beim Handelsregisteramt und bei den Subventionsgebern prüfen, informiert und konsultiert anschliessend die Mitglieder und bringt das Geschäft schliesslich an die GV.

Nun kommt der Präsident ins Schleudern. Statt sich die verschiedenen Meinungen zu erst einmal anzuhören, reagiert er auf jeden

## DREI MAL DREI TIPS

### Vorbereitung

- Konflikte vorher aufspüren und bereinigen
- Checkliste für GV machen
- Buchtip: Unser Verein (Beobachter-Verlag)

### Psychologisches

- Innere Haltung: GV ist kein Kampf
- Kontakt zum Publikum herstellen
- kein Pult, keine A4-Blätter, in die Augen schauen
- nie mit Handrücken auf jemanden zeigen

### Technisches

- C6-Kärtchen mit Stichworten verwenden
- technische Infrastruktur prüfen
- Ordnungsanträge organisieren

Einwand und sieht sich bald mit kniffligen Verfahrensfragen überfordert. Über welchen Antrag ist überhaupt zuerst abzustimmen?

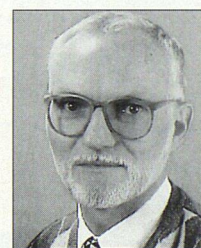
Stefan Blum, Rechtsanwalt und zweiter Kursleiter, klärt die Situation. Zuerst ist eine Eintretensdebatte zu führen. Dann haben Ordnungsanträge erste Priorität. Die Diskussion ist, sofern sie zu Änderungsanträgen führt, von unten nach oben, also vom Detail zum Ganzen, aufzurollen.

Das zweite Beispiel ist nicht minder anspruchsvoll und führt zum zweiten Schiffbruch (siehe oben). Die Versammlungsleitung, lautet das Fazit aus diesem Rollenspiel, muss ihre Führungsaufgabe wahrneh-

**Neuaufgabe**  
Wegen grosser Nachfrage wird der GV-Workshop im Herbst 97 wiederholt. Die Ausschreibung folgt im Sommer.

men, notfalls kann sie die Versammlung jederzeit unterbrechen, um sich mit anderen Mitgliedern des Vorstandes zu besprechen. Sie soll auch geeignete Spielregeln vorschlagen (z.B. Anträge schriftlich).

Pièce de résistance bildete schliesslich für zwei weitere Kursteilnehmer die Aufgabe, eine umstrittene Vorstandswahl durchzuführen. Ein offenbar teamunfähiges Vorstandsmitglied ist nicht zum Rücktritt zu bewegen und soll auf Antrag des Vorstandes ersetzt werden. Der Präsident liest seine Stellungnahme ab Blatt vor, was in diesem Fall, meint Psychologe Lenz, durchaus gerechtfertigt sei, weil es auf jedes Wort ankommt. Ausserdem ist der Präsident – als Vorstandskandidat – ein Teil des Problems. Der kurzweilige Kurs, geleitet von Stefan Blum, dem vormaligen Leiter des SVW-Rechtsdienstes, und Alberto Lenz, Ausbilder von Führungskräften, bot neben vielen Tips vor allem auch eine Plattform für den Erfahrungsaustausch unter den Teilneh-



Klaus Riesenmey ist seit vier Jahren Präsident der Genossenschaft Rotach mit gegen 900 Wohnungen: «Mir persönlich hat der Kurs gut gefallen. Besonders wichtig war für mich der Erfahrungsaustausch mit anderen Präsidenten; sie haben dieselben Probleme wie ich. Mein Lampenfieber vor der GV wird sich leider trotz dem Kurs auch dieses Jahr wieder melden.»

mer/innen. Bestimmt wird der eine oder die andere sich im Verlauf des Frühjahrs an die eine oder andere durchgespielte Situation erinnern fühlen.

MIKE WEIBEL