

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** SVW Jahresbericht 96

#### **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>**

# SVW JAHRESBERICHT

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGWESEN

# 96

INHALT	SEITE
<b>1. Mitglieder und Sektionen</b>	II
1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes	
1.2 Aus den Sektionen	
<b>2. Dienstleistungen</b>	III
2.1 Beratungsdienst	
2.2 Rechtsdienst	
2.3 Kurswesen	
2.4 Drucksachen	
<b>3. Darlehensfonds, Finanzierungshilfen</b>	V
3.1 Fonds de Roulement	
3.2 Solidaritätsfonds	
3.3 Bürgschaftsgenossenschaften und Emissionszentrale	
<b>4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen</b>	VI
4.1 Genossenschaftsförderung im Zeichen des Regenbogens	
4.2 Vernehmlassungen und Vorstöße	
4.3 Öffentlichkeitsarbeit	
<b>5. Ausland und internationale Beziehungen</b>	VII
<b>6. Zeitschrift «wohnen»</b>	VII
<b>7. Verbandsrechnung</b>	VIII
7.1 Kommentar zur Bilanz	
<b>8. Aus dem Verbandsleben</b>	IX



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW/ASH  
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften  
Mehr als 110 000 Wohnungen, rund 900 Mitgliedsgenossenschaften  
Ein Verband, seit über 75 Jahren im Dienst des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Wirtschaft in der Schweiz fand auch 1996 den vor fünf Jahren verlorenen Schwung nicht wieder. Die Zahl der Arbeitslosen stieg weiter und erreichte die noch nie dagewesene Höhe von nahezu 200000. Die Stimmung in der Bevölkerung – ob Arbeitnehmer, Unternehmer, Politiker oder Konsumenten – war gedrückt. Bessere Bedingungen eröffneten sich einzig bei den Zinssätzen, die weiter sanken, und beim Frankenkurs, der etwas zurückging. Ebenfalls rückläufig war die Teuerung mit weniger als 1 Prozent am Jahresende.

Nach dem Zwischenhoch von 1994 ging es mit der Bauwirtschaft erneut bergab. Stellenabbau und Konkurse häuften sich. In manchen Regionen wich die Rezession einer regelrechten Krise. Es wurden wahrscheinlich etwa 10 Prozent weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr. Noch stärker stieg allerdings die Zahl der leerstehenden Wohnungen und Häuser. Im Sommer erreichte die Leerwohnungsziffer gesamt-

### **BAULAND WAR ZU SO TIEFEN PREISEN ERHÄLTLICH WIE SEIT LANGEM NICHT MEHR.**

schweizerisch 1,6 Prozent, das Doppelte des 5 Jahre vorher ermittelten Wertes. Wie immer, gab es je nach Lage und Art der Wohnungen deutliche Unterschiede im Leerwohnungsbestand. Diese Unterschiede sind aber 1996 eher kleiner geworden. Die Leerstände in den deutschschweizerischen Kantonen näherten sich jenen der Romandie, und bei den vorher etwas verschonten mittelgrossen Wohnungen zu 2 bis 4 Zimmern wurde ein deutlicher Anstieg verzeichnet. Desgleichen nahmen die Leerstände bei den Mietwohnungen stärker zu als bei jenen, die zum Verkauf standen. Aber trotz der leerstehenden Wohnungen hatten es Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Betagte, Behinderte und viele Alleinstehende mit tiefen Einkommen schwer, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Für sie blieb Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln verbilligt wird, unentbehrlich. Die meisten Baugenossenschaften waren ihrer-

seits weiterhin auf die Wohnbauförderung angewiesen, um die erforderliche soziale Durchmischung der Bewohnerschaft auch in Neubauten zu erzielen.

Die Mieten insgesamt stiegen im Durchschnitt bis zum Sommer leicht an und sind dann bis Ende Jahr vermutlich etwa gleichgeblieben. Im einzelnen waren aber zwei gegenläufige Bewegungen zu verzeichnen. Die neuen Wohnungen wiesen deutlich tieferen Mieten auf als in den Vorjahren. Im Durchschnitt waren sie fast 10 Prozent günstiger als zwei Jahre zuvor. Andererseits hatte es bei Wohnungen mit einem Alter von über 10 Jahren innerhalb zweier Jahren einen etwa fünfprozentigen Mietzinsaufschlag gegeben. Diese Feststellungen gelten für die vermieteten Wohnungen. Bei den inserierten, nicht vermieteten Wohnungen dürften die Ausschläge deutlicher ausgefallen sein.

Am grössten war die Bewegung bei den Preisen von Liegenschaften. Diese sanken anhaltend. Besonders stark betroffen waren teure Einfamilienhäuser. Aber auch bei den Mietwohnungen ging der Preiszerfall der letzten Jahre weiter, und das Angebot dehnte sich aus. Bauland war zu so tiefen Preisen erhältlich wie seit langem nicht mehr. Ebenfalls von einem Preiszerfall kann man bei den Bauleistungen sprechen. Seit 1991 sind die Wohnbaukosten zurückgegangen, weshalb Neu- und Umbauten um einiges kostengünstiger als zuvor erstellt werden können.

Die Banken als weitaus wichtigste Hypothekargläubiger reagierten in mehrfacher Weise auf den Werteschwund vieler Liegenschaften. Sie erhöhten die Abschreibungen und Rückstellungen, was nicht zuletzt dank ihrer vergrösserten Marge auf Hypothekarkrediten ermöglicht wurde. Für ihre Schätzungen gingen sie fast ausschliesslich vom Ertragswert aus, und für den so ermittelten Wert setzten sie viel tiefere Belehnungsgrenzen ein als früher üblich. Zudem begannen sie, auf nachrangigen Hypotheken einen grösseren Zinszuschlag zu fordern.

Die Baugenossenschaften wurden durch die Rückschläge im Liegenschaftenmarkt ebenfalls betroffen. Sie hatten gelegentlich

Mühe, ältere Liegenschaften zu vermieten, und bei Neubauten mussten nicht selten gewisse Leerstände in Kauf genommen werden. Freilich führte dies nur in wenigen Fällen zu erheblichen Problemen. Mehr Schwierigkeiten traten im gemeinnützigen Bereich dort auf, wo sich Bauträger auf Wohneigentum spezialisiert oder ihre Mieterschaft nicht in die Genossenschaft mit einbezogen hatten.

Den Verantwortlichen für die Wohnbaupolitik wurde vorgeworfen, dass 1993/94 zu viele Mittel zur Stützung der Bauwirtschaft ausgegeben worden seien, was in der Folge den Leerwohnungsbestand noch mehr aufgebläht habe. Die Wohnbauförderung wurde denn auch 1996 auf allen Ebenen stark zurückgefahren. Parallel dazu gingen aber auch die Gesuche deutlich zurück. So erhielt das Bundesamt für Wohnungswesen bis Ende Oktober noch 3375 Gesuche für Mietwohnungen, gegenüber 5210 in der gleichen Periode des Vorjahres.

### **1. Mitglieder und Sektionen**

#### **1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes**

Auch in diesem Jahr durfte der Verband zahlreiche Neumitglieder aus allen Gegenen der Schweiz begrüssen. Erfreulicherweise ist damit der Mitgliederbestand auf fast 900 aktive Mitglieder angewachsen. Es handelt sich dabei grösstenteils um kleinere

Grafik 1:

Aktive Mitglieder und Wohnungsbau



Genossenschaften. Die 900 Mitglieder verfügen über einen Wohnungsbau bestand von gegen 118000 Wohnungen. Einige neuge-

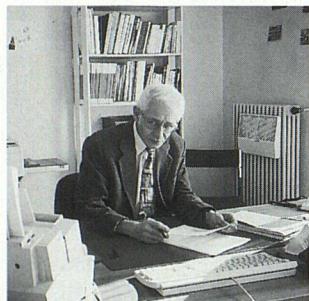
gründete Baugenossenschaften mussten ihre Genossenschaft liquidieren, weil sie kein brauchbares Projekt fanden, und sind deshalb aus dem Verband ausgetreten.

Gemäss einer neuen Auswertung verfügen die kleineren Baugenossenschaften (etwa 85 Prozent) mit einem Wohnungsbestand von 0 bis 200 Wohnungen über gegen 38000 Wohnungen, was rund ein Drittel des Gesamtwohnungsbestandes des SVW ausmacht. Die restlichen 15 Prozent unserer grösseren bis grossen Baugenossenschaften (200 bis 3600 Wohnungen) sind Besitzer der restlichen zwei Drittel des Gesamtwohnungsbestandes.

Grafik 1 zeigt die Entwicklung von 1992 bis 1996. In diesen Jahren sind über 10000 Wohnungen hinzugekommen. Einerseits wurde von bestehenden Genossenschaften neu gebaut, andererseits stammen die Wohnungen von neu beigetretenen Mitgliedern.

## 1.2 Aus den Sektionen

Nach dem verflossenen Jahr der Jubiläen gab es für die Sektionen eine eher ruhige Zeit. Neben den Beratungsaufgaben beschäftigten verschiedene Anlässe für die Mitgliedgenossenschaften die Sektionsvorstände. Die Tessiner Sektion gab erstmals die wichtigsten Drucksachen des Verbandes in italienischer Sprache heraus. Anlässlich einer gut besuchten Medienkonferenz stellte sie diese und ihre weiteren Dienstleistungen der Öffentlichkeit vor.



Leitet die Romandie-Geschäftsstelle:  
Francis Jaques

Die vollamtliche Geschäftsstelle der Sektion Romandie ist zur Anlaufstelle geworden für viele, die sich für den genossenschaftlichen

Wohnungsbau interessieren oder sogar selbst Wohnbauträger gründen und Projekte verwirklichen wollen. Den Mitgliedgenossenschaften stand sie für vielerlei Auskünfte zur Verfügung. Mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und den gesamtschweizerischen Selbsthilfeorganisationen arbeitete die Geschäftsstelle eng zusammen. Anlässlich der Generalversammlung wurde eine Wohnsiedlung in Monthey vorgestellt. Die Sektion Nordwestschweiz musste den Hinschied von Roger Arber beklagen. Er hatte sich bereit erklärt, nach dem Ausscheiden von Christian Heim als Geschäftsführer die Geschäftsstelle teilzeitlich zu betreuen. Roger Arber hat sich als Präsident einer Wohngenossenschaft sowie als Vorstandsmitglied der Sektion und fachkundiger Betreuer ihrer Geschäftsstelle in hohem Masse um die Basler Wohngenossenschaften verdient gemacht. Die Sektion führte im ersten Halbjahr verschiedene Veranstaltungen durch; ihre Geschäftsstelle betreute mehrere Wohngenossenschaften sowie die Revisionsstelle.

Anfang Jahr nahm die vollamtliche Geschäftsstelle der Sektion Zürich ihren Betrieb auf. Als erste grosse Aufgabe galt es, einen Abstimmungskampf in der Stadt Zürich zu führen. Dort wurde am 9. Juni abgestimmt über die Fortführung der Wohnbauaktion. Es standen zwei Varianten zur Wahl: Der Stadtrat empfahl, die bisherigen Massnahmen im gewohnten Rahmen weiterzuführen, wogegen der Gemeinderat auf Sparflamme umschalten wollte. Unter dem Motto «Wir haben Zürich zum Wohnen gern» setzten sich die Zürcher Baugenossenschaften tatkräftig für die Vorlage des Stadtrates ein. Unter anderem liessen ihre Mitglieder zur gleichen Zeit Tausende von Ballonen steigen. Dennoch wurde am Schluss die Vorlage des Gemeinderates angenommen. Im nachhinein fragte man sich, ob ohne den Einsatz der Baugenossenschaften nicht selbst diese bescheidene Vorlage abgelehnt worden wäre. Auf kantonaler Ebene setzte sich die Sektion mit Erfolg dafür ein, dass der Kantonsrat einen außerordentlichen Rahmenkredit zur Wohnbauförderung gewährte. Anschliessend galt es bereits, sich für einen ordentlichen Rah-



Halber Erfolg für Ballone gegen Sparflamme

menkredit einzusetzen. Dabei beschäftigte die Verantwortlichen der Sektion namentlich die Frage, wieweit dabei auch die bisherige Art und Weise der kantonalen Wohnbauförderung den gewandelten Umständen anzupassen sei. Einiges Kopfzerbrechen bereitete dem Sektionsvorstand sodann die Absicht der Stadtzürcher Behörden, die Baurechtsverträge abzuändern und dabei regelmässig den Baurechtszins zu 50 Prozent der Teuerung entsprechend anzuheben. Diese Frage wird die Sektion weiterhin sehr beschäftigen.

## 2. Dienstleistungen

### 2.1 Beratungsdienst

In diesem Jahr wurden für die Beratungstätigkeit in der ganzen Schweiz über 800 Stunden aufgewendet. Dies entspricht einem Betrag von gegen Fr. 100000. Es hat sich wiederum gezeigt, dass sich der Beratungsdienst des SVW nach wie vor bei Mitgliedern wie auch bei Nichtmitgliedern als ein wichtiges Glied in der Kette der Dienstleistungen unseres Verbandes erweist. Aus den Rapporten des Beraterteams geht hervor, wie vielfältig der Fragenkatalog ist. In diesem Jahr nahmen die Finanzierungsfragen über Banken, Fonds de Roulement und EGW viel Zeit in Anspruch. In einigen Fällen konnten Fachleute des Beratungsdienstes in Zusammenarbeit mit dem BWO Genossenschaften, welche in einen finanziellen Engpass gerieten, erfolgreich beraten. Baurechtsfragen und fachkundige Beratung und Begleitung einer Sanierung benötigten ebenfalls den totalen Einsatz unserer Berater.

Mehr und mehr müssen sich mittlere und kleinere Genossenschaften mit einer umfassenden Reorganisation ihrer Verwaltung

befassen, und zwar in den Bereichen Genossenschaftsorgane, Liegenschaftenverwaltung, Rechnungsführung, Rechnungsrevision und Kontrollstelle. Neben der Abgabe von Drucksachen wie dem neuen Merkblatt «Die Kontrollstelle als 3. Organ der Genossenschaft», den Reglementen «Organisation und Organisationsreglement», dem Geschäftsreglement für Baugenossenschaften» wie auch dem «Kontenrahmen für Wohn- und Baugenossenschaften» ist oftmals eine Beratung unseres Fachteams unerlässlich.

Viele neugegründete oder auch schon länger bestehende Genossenschaften, welche noch nicht Mitglied unseres Verbandes waren, beantragten anschliessend an eine erfolgreiche Beratung die Mitgliedschaft im SVW.

## 2.2 Rechtsdienst

Nach dem Auf- und weiteren Ausbau des Rechtsdienstes in den Jahren 1994/95 konzentrierte sich der Rechtsdienstleiter in seinem dritten Anstellungsjahr auf das Kurswesen und die Konsolidierung der Beratungstätigkeit. Als Fachreferent und Mitorganisator wirkte er an insgesamt sieben Kursveranstaltungen des Verbandes mit. Darunter sind der erstmals durchgeführte Organisationskurs für Vorstandsmitglieder sowie der zweitägige Führungskurs für Geschäftsführer besonders hervorzuheben, die beide auf ein positives Echo stiessen. Zusätzlich nahm der Rechtsdienstleiter als Referent oder Podiumsteilnehmer an sechs weiteren Veranstaltungen teil, die von anderen Verbänden oder Vereinen organisiert wurden.

Die mündliche und schriftliche Beratungstätigkeit beanspruchte den Rechtsdienst im Berichtsjahr während rund 800 Stunden, was in Anbetracht des reduzierten Pensums einer anteilmässigen Steigerung entspricht. Im Zusammenhang mit der Mietrechtsberatung musste – vorab im Bereich der Kündigungen – eine markante Zunahme der vor Gericht ausgetragenen Streitfälle und allgemein eine Verhärtung der Auseinandersetzungen festgestellt werden.

Die Beratungsrubrik «Recht» erschien weiterhin jeden Monat in der Zeitschrift «wohnen» und orientierte die Leserschaft vorab über aktuelle Entwicklungen und genossenschaftsspezifische Rechtsfragen aus verschiedenen Bereichen.

Folgende Drucksachen wurden neu herausgegeben oder überarbeitet:

- Organisation und Organisationsreglement (Nr. 3)
- Paritätischer Mietvertrag für Genossenschaftswohnen (Nr. 7)
- Musterreglement über die Bezahlung von Anteilscheinen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (Nr. 31)
- Umbauten und Änderungen durch den Mieter (Nr. 19)
- Literaturliste Führung und Organisation.

eintägigen Seminar wurde erläutert, welche Aufgaben und Verantwortung dieses Organ wahrzunehmen hat. Über die Grundlagen für Hypothekarfinanzierungen bei Renovationen und Neubauten für Wohnbaugenossenschaften orientierte eine weitere Veranstaltung. Anhand von Rechenbeispielen erhielten die Teilnehmer/innen einen Einblick in die Vorgehensweise der Banken bei der Beurteilung von Kreditgesuchen. Eine Nachmittagsveranstaltung in Basel behandelte herkömmliche und neue Finanzierungsinstrumente, die auf dem Markt erhältlich sind. Mit aktuellen mietrechtlichen Fragen aus dem Alltag von Wohnbaugenossenschaften beschäftigte sich ein Seminar in Zürich. Ein ganztägiges Seminar über die Organisation von Wohnbaugenossenschaften richtete sich ausschliesslich an Vorstandsmitglieder. Das grosse Echo, das diese Veranstaltung fand, zeigt auf, dass sich zurzeit viele Genossenschaften in einer Phase der Neugestaltung befinden. Ein weiterer Kurs machte deutlich, wie wichtig die Öffentlichkeitsarbeit für die Baugenossenschaften sowohl der Allgemeinheit als aber auch ihren eigenen Mitgliedern gegenüber ist.

Im Bereich Bauwesen und Technik wurde der Kurs Wohnungsabnahme aufgrund der nach wie vor grossen Nachfrage gleich viermal durchgeführt, davon einmal in Luzern und einmal in Winterthur. Über Möglichkeiten und Grenzen in der heutigen Gebäudediagnose orientierte eine halbtägige Veranstaltung in Zürich.

Die beiden SVW-Gesprächsforen, die im Berichtsjahr durchgeführt wurden, befassen sich ebenfalls mit Themen aus dem technischen Bereich. Das eine behandelte den Wandel in der Baubranche und seine Auswirkungen auf die Baugenossenschaften, und das andere stellte die Vor- und Nachteile des Bauen und Renovierens mit einem Generalunternehmer zur Diskussion. Die Besichtigung von Genossenschaftssiedlungen führte dieses Jahr nach Zürich-Affoltern und Wallisellen, wo die Neubauten der drei Genossenschaften Waidmatt, WSG und WADIOP zum Besuch offenstanden.

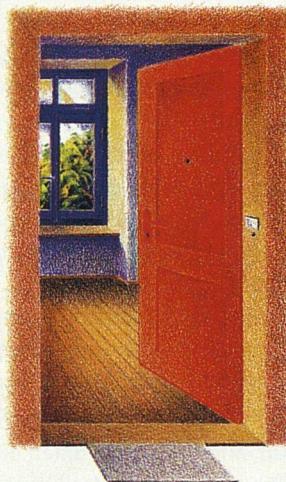
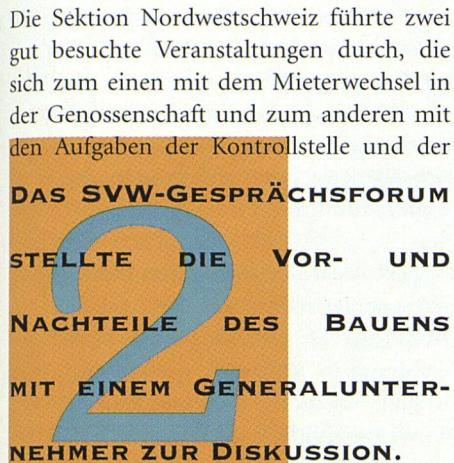


ILLUSTRATION: B. STRUCHER

## 2.3 Kurswesen

Etwa 450 Personen haben an den 15 Kursveranstaltungen teilgenommen, die der SVW im Berichtsjahr durchgeführt hat. Dies darf als Erfolg gewertet werden und macht deutlich, dass innerhalb der Genossenschaften ein Bedürfnis nach fachlicher Weiterbildung besteht. Einzig der vorgesehene Kurs zum Thema «Richtig heizen» musste wegen mangelnder Beteiligung abgesagt werden.

Im Bereich Verwaltung und Finanzen wurden fünf Kurse durchgeführt. Der eine davon betraf die Kontrollstelle. In einem



Problematik um die Beurteilung des Gebäudezustandes befassten. Am Herbstkurs der Sektion Zürich waren das neue Mietzinsreglement der Stadt Zürich, verschiedene Modelle des innergenossenschaftlichen Mietzinsausgleichs und die Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge Gegenstand verschiedener Referate. Die Sektion Innerschweiz führte unter der Leitung eines Solartechnikers eine Veranstaltung zum Thema «Sonnenenergie – Energie der Zukunft!?!» durch. Einer Einladung der V-Zug AG nach Zug zu einer Informationstagung und Betriebsbesichtigung folgte die Sektion Aargau mit 30 Teilnehmer/innen.

#### 2.4 Drucksachen

Das Sortiment der Drucksachen konnte im Verlauf des Berichtsjahres durch fünf Neuerscheinungen erweitert werden. So wurde im April eine neue Broschüre unter dem Titel «Organisation und Organisationsreglement» publiziert, die die Verantwortlichen bei der Führung ihrer Genossenschaft unterstützen soll. An einer Pressekonferenz Ende Mai wurde sodann der neue paritätische Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen, den der SVW in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband herausgegeben hat, der Öffentlichkeit vorgestellt. Er fand ein breites Medienecho und wurde im zweiten Semester bereits in 1200 Exemplaren abgesetzt. Neu erschienen sind auch ein Musterreglement über die Bezahlung von Anteilscheinen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

und ein Merkblatt, das Auskunft gibt über die Leistungen des neu geschaffenen Regenbogenfonds. Um den Genossenschaften ein Mittel in die Hand zu geben, das beim Einholen von Angaben einzelner Unternehmer Hilfe leistet, wurde ein Formular zur Präqualifikation herausgegeben. Das Merkblatt über die Umbauten und Änderungen durch den Mieter wurde überarbeitet und auf den neusten Stand gebracht.

Nach wie vor grosser Beliebtheit erfreuen sich die Musterstatuten. Am meisten verkauft werden jedoch der Mietvertrag für Wohnungen, der WEG-Mietvertrag, das Protokoll zur Wohnungübergabe und der Leitfaden vom Wohnen in einer Genossenschaft.

Ins Französische übersetzt wurden im Berichtsjahr der Musterbaurechtsvertrag und das Merkblatt über den Regenbogenfonds. Ausserdem wurden die französischen Musterstatuten überarbeitet. In italienischer Sprache liegen das Verbandsportrait, die Musterstatuten und das Merkblatt über die Darlehen des SVW vor.

### 3. Darlehensfonds, Finanzierungshilfen

#### 3.1 Fonds de Roulement

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr etwas kleiner als im Vorjahr. Insgesamt wurden 34 Darlehensgesuche bewilligt mit einer Darlehenssumme von Fr. 17947 000.–. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 277 Mio. Franken aus. Die Tabelle 1 zeigt die Verwendung der Darlehen. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 280 auf 295 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von Fr. 95414 068.–. Ausbezahlt wurden insgesamt 16,9 Mio. und zurückbezahlt 18,6 Mio. Franken. Dem Rückstellungskonto konnten aus der laufenden Rechnung 3,09 Mio. Franken zugewiesen werden. Der Zinssatz für Darlehen betrug ab 1. Januar 1996 4,25 Prozent, und ab 1. April 1996 wurde er auf 4,0 Prozent gesenkt. Erstmals mussten mit Fr. 18405.– ein Teil eines Darlehens als Verlust abgeschrieben werden, da die Genossenschaft Konkurs anmelden musste, die Liegenschaft versteigert wurde und der Erlös unser Darlehen nicht zu decken ver-

TABELLE 1: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1996

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	20	8777000	48,91%	534
Renovationen	11	8850000	49,31%	628
Kauf Altliegenschaft	3	320000	1,78%	23
Kauf Land	0	0	0,00%	0
Total	34	17947000	100,00%	1185

mochte. Die vorgenommenen Wertberichtigungen auf den Finanzanlagen sind im Abschnitt «Bilanz» beschrieben. Damit der EGW ein zinsloses Darlehen zur Verfügung gestellt werden konnte, verzichtete das Bundesamt für Wohnungswesen auf die Verzinsung des Bundesdarlehens.

#### 3.2 Solidaritätsfonds

Die Verbandsmitglieder spendeten im Berichtsjahr Fr. 563 725.15 in den Solidaritätsfonds. Dies ist ein beachtliches Resultat. Zwar wurde das Vorjahresresultat nicht ganz erreicht, was aufgrund der Wirtschaftslage nicht erstaunt. Generell wurden eher niedrigere Beträge einbezahlt, dafür beteiligten sich im Vergleich mit den letzten Jahren um so mehr Genossenschaften am Solidaritätsfonds. Ende Jahr verfügten 69 Genossenschaften über Darlehen aus diesem Fonds im Gesamtbetrag von Fr. 11 608 700.–.

TABELLE 2: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1996

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	7	2440000	72,62%	122
Renovationen	4	800000	23,81%	83
Kauf Altliegenschaft	1	120000	3,57%	6
Total	12	3360000	100,00%	211

#### 3.3 Bürgschaftsgenossenschaften und Emissionszentrale

Die grosse Zurückhaltung der Banken, nachrangige Hypotheken zu gewähren,

machte die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG wieder für manche Baugenossenschaften interessant. Sie ermöglichte es ihnen, sowohl eine höhere Belehnung zu erhalten als auch in manchen Fällen günstigere Zinssätze für nachrangige Hypotheken. Insgesamt sagte die HBG zehn neue Bürgschaften zu.

Wegen der Kontingentierung und tieferen Kostengrenze für WEG-Eigentumsobjekte erhielt auch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBW (für Wohneigentum) vermehrt Anfragen. Dabei zeigte sich, dass die Abwicklung der rückzahlbaren Vorschüsse für die HBW und ihre Geschäftspartner alles andere als einfach ist. Deshalb bemühte sich die Leitung der HBW weiterhin, ein möglichst akzeptables Verfahren zu entwickeln.

Die Emissionszentrale EGW brachte eine Anleihe von 75,1 Mio. Franken auf den Markt. Zur Bewältigung der finanziellen Probleme einiger Mitglieder, die der EGW viel zu schaffen machen, setzte sie einen Krisenstab ein, in dem auch der Quästor des SVW mitwirkt.

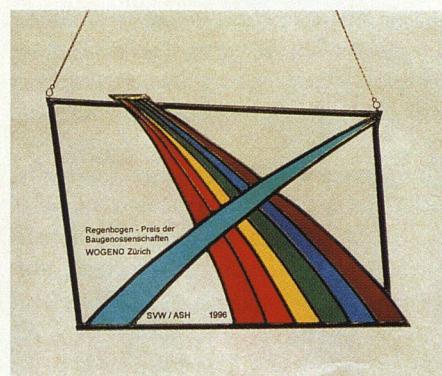
#### **4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen**

##### **4.1 Genossenschaftsförderung im Zeichen des Regenbogens**

Höhepunkt des genossenschaftlichen Lebens war der 1. Tag der Baugenossenschaften. Er wurde am 8. Juni im Casino Bern gemeinsam gefeiert. Eduard Mändle, Professor an der Fachhochschule Nürtingen D, sprach über «Die Wohngenossenschaft, eine Idee des 19. Jahrhunderts auf dem Weg ins 3. Jahrtausend». Weiteren Referaten über genossenschaftliche Themen folgte als krönender Abschluss die Verleihung des Regenbogenpreises. Die erstmals verliehene Auszeichnung «für innovative und soziale Leistungen einer Wohnbaugenossenschaft» ging an das Gründungsteam der WOGENO Zürich. Diese Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgenossenschaften hat nicht nur selbst eindrückliche Leistungen aufzuweisen. Sie ist auch Vorbild geworden für die Neugründung einer Anzahl ähnlicher

Genossenschaften im In- und Ausland. Der Regenbogenpreis soll inskünftig alle drei Jahre verliehen werden.

Speziell zur Förderung genossenschaftlicher Innovationen hatte der Verbandsvorstand einen Regenbogenfonds geschaffen. Erstmals richtete der Fonds nun Beiträge aus, und zwar an Wohnbaugenossenschaften in La Chaux-de-Fonds und Bern sowie an eine gemeinnützige Stelle zur Wohnungsvermittlung in Zürich.



Einem genossenschaftlich-sozialen Anliegen wurde sodann mit der Schaffung eines Formulars zur Präqualifikation von Unternehmungen entsprochen. Es erleichtert Genossenschaften, die Aufträge vergeben, eine Vorauswahl anhand des Verhaltens von Unternehmungen gegenüber ihren Beschäftigten.

##### **4.2 Vernehmlassungen und Vorstösse**

Eine neue Aufteilung der Aufgaben zwischen dem Bund und den Kantonen kam unter dem Titel «neuer Finanzausgleich» in die Diskussion. Wie schon vor fast 20 Jahren wurde dabei beantragt, die Wohnbauförderung auf Bundesebene abzuschaffen und sie zur alleinigen Sache der Kantone zu erklären. Der SVW wandte sich in seiner Vernehmlassung entschieden gegen dieses Ansinnen. Die Wohnbau- und Eigentumsförderung des Bundes trage heute schon den Anliegen des neuen Finanzausgleiches vollständig Rechnung. Es sei daher zwecklos, sie in das Paket Finanzausgleich einzubeziehen. Da sich hinter dem Motiv des Finanz-

ausgleichs aber zweifellos andere Gründe verstecken, weshalb die Wohnbauförderung wieder aufgegriffen worden war, versandte der SVW ein ausführliches Argumentarium an eine grössere Anzahl Stellen und Persönlichkeiten, so unter anderem an alle Kantonsregierungen.

An sich hatte der Nationalrat mittels einer parlamentarischen Initiative das Obligatorium für die individuelle Heizkostenabrechnung in Altbauten wieder abschaffen wollen. Für diese Forderung hatte sich der SVW bekanntlich mit Nachdruck eingesetzt. Zum Schluss kam es aber anders heraus. Die vorberatenden Gremien hielten nämlich im Entwurf zum Energiegesetz fest, dass das Obligatorium weiter bestehen, aber dessen Umsetzung auch in zeitlicher Hinsicht den Kantonen überlassen werden solle.

Die Mehrwertsteuer für Hauswartleistungen, welche vom SVW zusammen mit anderen Organisationen energisch bekämpft wird, soll nach den 1996 verabschiedeten Anträgen nicht ins neue Mehrwertsteuergesetz aufgenommen werden. Dennoch konnten noch längst nicht alle Genossenschaften aufatmen, denn die Steuerverwaltung begann, trotz der Rechtsunsicherheit Rechnungen zu versenden. Zu Betreibungen ist es jedoch, soviel bekannt, kaum gekommen.

Am 1. März trat das Bundesgesetz über Rahmenmietverträge in Kraft. Es erlaubt, solche Rahmenmietverträge ausschliesslich für Genossenschaftswohnungen abzuschliessen. Als Experiment in diese Richtung ist der paritätische Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen zu sehen. Er wurde zwischen je einer Delegation des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (Deutschschweiz) sowie des SVW ausgehandelt und sodann von den Vorständen der beiden Organisationen verabschiedet. Vom ansprechend gestalteten Vertragsformular wurden schon im ersten Jahr mehr als tausend Stück verkauft. Die Sektion Romande verwendete das Dokument als Grundlage, um ihrerseits einen Vertragsentwurf auszuarbeiten.

In der Eidgenössischen Wohnbaukommission regte der SVW-Vertreter in einem Vorschlag an, die Zusatzverbilligungen inskünftig flexibler zu gewähren, um Härtefälle bei einem abrupten Abbruch der Hilfe zu vermeiden. Sowohl bei der Kommission als auch beim Bundesamt für Wohnungswesen fand dieses Anliegen Unterstützung. In einer neu geschaffene Arbeitsgruppe des Bundesamtes zum Thema Mietzinsen – Hypothekarzinsen wurde auch eine Vertretung des SVW berufen.

Die Einführung einer schweizerischen Bodenpreis-Statistik durch den Bund wurde vom SVW in der Vernehmlassung befürwortet.

#### 4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Am meisten Beachtung findet jeweils die vom SVW im Herbst durchgeführte Medienkonferenz, an der die Kostenstatistik der Baugenossenschaften vorgestellt wird. Die wie immer von der Geschäftsstelle verfasste Studie erschien in erweiterter, neu gestalteter Form. Ebenfalls ein breites Echo in den Medien fand die Medienkonferenz zum neuen paritätischen Mietvertrag, an der sich auch eine prominente Vertretung des Mieterinnen- und Mieterverbandes beteiligte. Organisiert hatte sie der SVW.



Von der Öffentlichkeit leider kaum beachtet, wurde die Jubiläumsaktion des SVW für drei Wohnbauprojekte in Sri Lanka,

Moçambique und Paraguay abgeschlossen. Die in Zusammenarbeit mit Helvetas realisierten Vorhaben sind durchwegs gelungen, die neuen Siedlungen bezogen. Die schweizerischen Baugenossenschaften haben mit dieser Aktion schon einige Zeit vor der Weltkonferenz Habitat 96 bewiesen, dass sie sich tatkräftig auch für das Wohnen in der Dritten Welt einzusetzen vermögen.

#### 5. Ausland und internationale Beziehungen

Der Verbandsvorstand weilte für ein verlängertes Wochenende in Amsterdam und Umgebung, wohin er vom Partnerverband Nationale Woningraad NWR eingeladen worden war. Er führte eine eintägige Exkursion zu mancherlei Wohnbauten durch und hielt auch gleich eine Vorstandssitzung ab. Andererseits war der SVW Gastgeber bei Studienreisen des Berliner Verbandes und des österreichischen Verbandes für Wohnbauförderung in die Schweiz. Der Präsident und der Geschäftsführer des SVW beteiligten sich an je einem Anlass des europäischen Verbandes CECODHAS in London beziehungsweise Prag und hielten so den Kontakt aufrecht zu den anderen europäischen Verbänden. Zudem war der Geschäftsführer Guest des österreichischen Verbandes GBV in Wien, als dieser sein 50-Jahr-Jubiläum feierte.

#### 6. Zeitschrift «wohnen»

EXTRA zum zweiten auf der positiven Seite – Sparanstrengungen der Baugenossenschaften infolge der anhaltenden misslichen Wirtschaftslage auf der anderen. Diese Eckdaten umschreiben in etwa das Aktionsfeld, in welchem sich die Verbandszeitschrift «wohnen» zu behaupten hatte. Die Mitarbeiter/innen der Redaktion konnten in ihren Bestrebungen stets auf die tatkräftige Unterstützung aller Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle des SVW zählen. Darüber hinaus kann die Redaktion auf eine breite Akzeptanz ihrer Arbeit in den Sektionen und den einzelnen Genossenschaften bauen.

#### Abonnement/Auflage

Mit den EXTRA-Beilagen ist es der Redaktion gelungen, ein echtes Bedürfnis vieler

Genossenschaften und vor allem vieler Leser/innen zu decken. Die jeweils zahlreichen Antworten auf die Preisrätsel beweisen, dass die Hefte mit grossem Interesse gelesen werden. Trotzdem: Gerade in wirtschaftlich rauen Zeiten, überlegen sich immer wieder Genossenschaftsvorstände, ob sie mit einer Reduktion des «wohnen»-Abonnements Ausgaben einsparen können. Erstmals ist es 1996 nicht mehr gelungen, die Abbestellungen mit Neuabonnenten zu kompensieren. Dies hat zur Folge, dass per 1997 ein markanter Auflagenrückgang ausgewiesen werden muss. Die Entwicklung ist bedrohlich, weil damit längerfristig Inhalt und Ausrichtung der gesamten Zeitschrift in Frage gestellt werden können.

Neu geschaffen wurden sogenannte PR-Abonnements, welche der SVW interessierten Persönlichkeiten aus verschiedenen Parlamenten und Exekutiven kostenlos zur Verfügung stellt. Auf ein entsprechendes Angebot hin haben sich 66 National- und Ständerät/innen für ein Abonnement interessiert.

#### Mitarbeiter/innen

Im Berichtsjahr hat Rebecca Bachmann ihr Praktikumsjahr erfolgreich abgeschlossen. Nachdem Karin Brack aus persönlichen Gründen ihr Pensum im November noch nicht wieder aufnehmen konnte, wurde die Lücke zwischenzeitlich von Elisabeth Jacob geschlossen. Im Verlaufe des Jahres wurden die Zuständigkeiten in der Redaktion neu geregt. Mike Weibel zeichnet neu hauptverantwortlich für Text und Planung des «wohnen», während Bruno Burri sich vermehrt auf Verlagsaufgaben konzentrierte.

**DIE ZUSTÄNDIGKEITEN IN  
DER REDAKTION «WOHNEN»  
WURDEN NEU GEREGLT.**

ren wird. Ferner wurden ihm mit der Erteilung der Prokura weitere Aufgaben für den Gesamtverband übertragen.

**Auftragnehmer extern**

Für die Gestaltung eines neuen Faltblattes für die Abwerbung sowie für die Konzeption eines redaktionseigenen Briefpapiers konnte mit dem Grafiker Markus Galizinski ein neuer freier Mitarbeiter für das «wohnen» gewonnen werden. Ebenfalls wurde Markus Galizinski in einem Auswahlverfahren unter vier Konkurrent/innen der Auftrag für die künftige Gestaltung der EXTRA-Beilagen übertragen. Er folgt in dieser Funktion auf Ron Stocker, der mit der Ablieferung des Dezember-EXTRAs seine Mitarbeit für das «wohnen» beendet hat. Ihm sei an dieser Stelle gedankt für die unzähligen Impulse und Ideen, mit denen er die Entwicklung der Verbandszeitschrift in den letzten Jahren wesentlich mitgeprägt hat.

Spedition, Druck und Druckvorstufe werden nach wie vor von der gdz AG, Zürich, besorgt. Die Zusammenarbeit erfolgt auf allen Ebenen in einer positiven und konstruktiven Atmosphäre. Die Umsatzzahlen des Rekordjahres 1995 konnten erwartungsgemäss nicht mehr ganz erreicht werden. Trotzdem liegt das Ergebnis zum Teil deutlich über den budgetierten Annahmen und das «wohnen» schliesst die Rechnung 1996 mit einem positiven Saldo ab. Das gute Ergebnis ist nicht zuletzt dank dem grossen und engagierten Einsatz der Inserateakquiseure, Aldo Rodesino und Hannes Wieland, zustandegekommen.

**Kommission «wohnen»**

Die Kommission traf sich zu zwei ordentlichen Sitzungen. Neu konnte Ernst Hauri, als Vertreter des BWO, begrüsst werden. Namentlich wurde die Einführung eines Kioskverkaufes in Erwägung gezogen. Ferner wurde neben regelmässigen Blattkritiken die zukünftige Ausrichtung des «wohnen» und der EXTRA-Beilagen diskutiert.

**7. Verbandsrechnung\*****7.1 Kommentar zur Bilanz**

Die Bilanz per 31. Dezember 1996 wird in Tabelle 4 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 155 auf 160 Mio. Franken erhöht. Die Darlehen aus dem Bundes-

beschluss vom 19. März 1993 über die Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau (kurz BB-Darlehen genannt) konnten nun alle ausbezahlt werden, insgesamt 55 Darlehen mit Fr. 26107000.–. Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 22,4 Mio. Franken und waren damit rund 4,4 Mio. Franken höher als im Vorjahr. Davon waren aber bereits 16,2 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlt Darlehen reserviert. Unter den Forderungen figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitorenguthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Verrechnungssteuer. Gegenüber früheren

Jahren hat die Zahlungsmoral deutlich abgenommen. Mindestens zwanzig Darlehensnehmer mussten Ende Jahr gemahnt werden. Die Beteiligung an der «Cooperative Ticinese de Fideiussioni Immobiliare COTIFI» wurde auf den Erinnerungsfranken abgeschrieben. Die Aktien der Logis Suisse S.A. Zürich wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement um Fr. 50000.– wertberichtet. Der Buchwert der Finanzanlagen betrug Ende 1996 Fr. 632353.– gegenüber einem Nominalwert von Fr. 839100.–. Das frühere Reglement für den Fonds de Roulement liess zu, aus den Überschüssen auch den Solidaritätsfonds zu speisen, sofern die Rückstellungen ein bestimmtes Ausmass erreicht

**TABELLE 3:  
STATISTIK ÜBER DEN FONDS DE ROULEMENT  
FÜR DIE JAHRE 1976 BIS 1996 (KUMULATIVE ZAHLEN)**

Kanton	Landkauf	Erschliessung	Kauf Altliegenschaft			Neubauten			Renovationen			Übriges	Total
			Eigentum EFH	WHD WHG	Miete WHD WHG	Eigentum EFH	WHD WHG	Miete WHD WHG	Eigentum EFH	WHD WHG	Miete WHD WHG		
AG						7		97			612		716
AI								47					47
AR	5189							21					21
BE						109	14	994			705		1822
BL						13		167			86		266
BS					18			277			999		1294
FR					16			507			54		577
GE								352			54		406
GL								12					12
GR								63					63
JU					6			51					57
LU								220			200		420
NE					307			34			3		344
NW													0
OW													0
SG						130	9	67	818		388		1412
SH									182		463		645
SO	2729						4	44	267		116		431
SZ									72				72
TI						14			280		19		313
TG									116		24		140
UR											16		16
VD	3200					28			837		309		1174
VS									160		2		162
ZG									116		48		164
ZH	8563						125	63	2937	28	6417		9570
Total	19681					519	267	188	8627	28	10515		20144

hatten. Auf Wunsch des BWO wurden diese Einlagen aus früheren Jahren von insgesamt Fr. 1181000.– wieder dem Rückstellungskonto des Fonds de Roulement gutgeschrieben. Diesem Reservekonto konnten aus der laufenden Rechnung 3,09 Mio. Franken gutgeschrieben werden, und der Bestand von 20,6 Mio. Franken entspricht rund 21,6 Prozent der ausgeliehenen Darlehenssumme. Diese Reserven werden ebenfalls zu den verfügbaren Fondsmitteln gezählt und werden laufend ausgeliehen oder dienen für das Cashmanagement. Das Delkrederekonto für den Solidaritätsfonds wurde zu Lasten der Erfolgsrechnung um weitere Fr. 100 000.– geäufnet und beträgt Fr. 630 000.– oder rund 5,4 Prozent der Ausleihungen. Das Vermögen des Solidaritätsfonds hat trotz den freiwilligen Beiträgen, dem Vorschlag aus der Erfolgsrechnung wegen der erwähnten Wiedereinlage in den FdR um Fr. 362721.– abgenommen und beträgt Ende Jahr Fr. 13252 852.35. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1996 von Fr. 8509.70 auf Fr. 775 653.25 erhöht.

## Erfolgsrechnungen

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das «wohnen» werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben wie in den letzten Jahren entsprechend den gestiegenen Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen kontinuierlich zugenommen. Die Einnahmen für den Drucksachenverkauf und die durchgeführten Kurse haben etwas abgenommen. Die Aktiv- und Passivzinsen für die BB-Darlehen werden separat ausgewiesen. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich vom Verbandsvorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Fondsverwaltung und die Geschäftsstellen bemessen sich nach der Höhe des verwalteten Fondsvermögens und betragen insgesamt 8,2 Promille.

Aus der Erfolgsrechnung für das «wohnen» ist ersichtlich, dass trotz gesunkenem Umsatz für Abonnemente und Inserate wiederum eine Rückstellung gebildet werden konnte. Das positive Ergebnis wurde auf der Aufwandseite erreicht, indem die Produktions- und Versandkosten von Fr. 1048.– auf Fr. 913.– pro Seite reduziert werden konnten. Die Zusatzverkäufe für das neue EXTRA betragen rund Fr. 90 000.–. In 11 Ausgaben wurden insgesamt 580 Seiten produziert, 40 Seiten weniger als im Vorjahr. Der verbliebene Gewinn wird wie üblich der Verbandsrechnung gutgeschrieben.

## 8. Aus dem Verbandsleben

Die Schwierigkeiten im Immobilienbereich verursachten auch den Verbandsorganen eine Menge zusätzlicher Arbeit, seien es nun die Hilfeleistungen für notleidende Mitglieder (zum Glück nur in wenigen Fällen nötig), die Anpassung von Reglementen oder die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen. Verbandsvorstand und Verbandsleitung hatten so viele Geschäfte zu bewältigen, dass im Herbst erstmals je eine zusätzliche Sitzung durchgeführt wurde. Dass die eine Sitzung des Verbandsvorstandes anlässlich einer interessanten Exkursion in die Niederlande durchgeführt werden konnte, bildete einen gewissen Ausgleich zum Mehr an Aktenstudium und Beratungen.

## Totentafel

Roger Arber, Basel  
 Jakob Höhn, Thun  
 Heinrich Meister, Zürich  
 Ernst Schlatter, Schaffhausen

\* Die Publikation der Verbandsrechnung, umfassend Bilanz und Erfolgsrechnungen, erfolgt unter dem Vorbehalt ihrer Abnahme durch den Verbandsvorstand.

TABELLE 4:  
BILANZPER 31. DEZEMBER 1996  
AKTIVEN PASSIVENVERGLEICH VORJAHRS  
AKTIVEN PASSIVEN

<b>AKTIVEN</b>			
Kassa	261.25		691.80
Postcheck	290784.80		139920.70
Banken*	22140466.85		17744448.95
Forderungen	4381592.—		4007188.10
Trans. Aktiven	26997.—		137400.—
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>26840101.90</b>		<b>22029649.55</b>
Mobilien und EDV	47000.—		44000.—
Finanzanlagen	632353.—		591602.—
Darlehen Solidaritätsfonds	11608700.—		10703550.—
Darlehen Fonds de Roulement	95414068.—		97051046.—
Bundesdarlehen für Renovationen	34000.—		241150.—
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**	26107000.—		24707000.—
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>133843121.—</b>		<b>133338348.—</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kreditoren		184421.95	190299.35
Trans. Passiven		173418.—	164010.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		96247000.—	96047000.—
Bundesdarlehen für finanz. Sanierungen		1300000.—	
Bundesdarlehen für Renovationen		34000.—	241150.—
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**		26107000.—	26107000.—
Darlehen SVW Sektion Bern		140000.—	140000.—
Darlehen HBG Basel		1200000.—	1200000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		630000.—	530000.—
Rückstellung Fonds de Roulement			
	<b>1996</b>	<b>1995</b>	
Bestand Anfang			
Jahr	16365820.70	13908872.65	
+ Wiedereinlage			
aus SF	1181000.—		
+ Vorschlag	3092056.65	2456948.05	
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>20638877.35</b>	<b>16365820.70</b>
			<b>146654717.30</b>
			<b>140985281.—</b>
<b>Kapital</b>			
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	
Bestand Anfang			
Jahr	13615573.—	12699947.30	
Wiedereinlage			
in den FdR	-1181000.—		
+ Freiwillige			
Beiträge	563725.15	589245.05	
+ Vorschlag			
Bilanz	<u>254554.20</u>	<u>326380.65</u>	
<b>Bestand Ende Jahr</b>			<b>13252852.35</b>
			<b>13615573.—</b>
<b>Kapital SVW</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	
Bestand Anfang			
Jahr	767143.55	736230.55	
+ Vorschlag	<u>8509.70</u>	<u>30913.—</u>	
<b>Total Eigenkapital</b>			<b>775653.25</b>
			<b>767143.55</b>
<b>Total</b>		<b>160683222.90</b>	<b>160683222.90</b>
		<b>155367997.55</b>	<b>155367997.55</b>

\* Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 16,2 Mio. Franken

\*\* Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

**TABELLE 5:  
ERFOLGSRECHNUNGEN**

**1. JAN. BIS 31. DEZ. 1996  
AUFWAND ERTRAG**

**VERGLEICH VORJAHR  
AUFWAND ERTRAG**

**A. VERBAND**

Mitgliederbeiträge	371 356.90	359 794.90
Aktivzinsen Verband	26 863.55	44 884.30
Aktivzinsen BB-Darlehen	739 622.25	793 929.95
Kostenanteil für Fondsverwaltung	330 000.—	330 000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen	484 000.—	440 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen	34 462.—	66 528.20
Kursgelder	57 035.—	66 375.—
Diverse Erträge	41 600.—	31 900.—
Erträge aus Beratungen	26 350.—	26 281.15
Passivzinsen Verband	6 028.75	11 207.50
Passivzinsen BB-Darlehen	636 520.85	632 533.30
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	28 937.45	34 652.—
Aufwendungen für Kurse	52 337.10	58 937.50
Geschäftsstelle	993 812.40	1 064 052.90
Allgemeine Unkosten	185 598.05	212 034.85
Regionalstelle Suisse romande	111 905.—	115 283.—
Beiträge an Sektionen	160 098.—	75 390.—
Abschreibungen Mobiliar/EDV	38 602.90	36 295.50
Vorschlag/Rückschlag «wohnen»	1 060.50	1 606.05
Zuweisung für Verbandsaufgaben	110 000.—	110 000.—
Vorschlag/Rückschlag an Bilanz	8 509.70	30 913.—
<b>Total</b>	<b>2 222 350.20</b>	<b>2 222 350.20</b>
		<b>2 271 299.55</b>
		<b>2 271 299.55</b>

**B. «DAS WOHNEN»**

Abonnemente	293 457.35	312 294.25
Inserate	677 523.70	736 640.20
Diverse Erlöse	124 277.15	79 827.75
Produktion und Versand	529 776.60	649 457.95
Personal Redaktion/Administration	285 131.20	244 472.45
Inserate-Akquisition	184 633.20	205 987.15
Gemeinkosten	69 656.70	67 238.60
Rückstellung	25 000.—	-40 000.—
an Erfolgsrechnung «Verband»	1 060.50	1 606.05
<b>Total</b>	<b>1 095 258.20</b>	<b>1 128 762.20</b>
		<b>1 128 762.20</b>
		<b>1 128 762.20</b>

**C. SOLIDARITÄTSFONDS**

Aktivzinsen aus Darlehen	445 816.15	448 603.85
Aktivzinsen aus Bankguthaben	58 463.50	132 832.—
Steuern	41 037.95	114 755.20
Passivzinsen auf Darlehen	53 687.50	60 300.—
Einlage Regenbogenfonds	55 000.—	
Erhöhung Delkredere-Rückst.	100 000.—	80 000.—
Vorschlag an Bilanz	254 554.20	326 380.65
<b>Total</b>	<b>504 279.65</b>	<b>581 435.85</b>
		<b>581 435.85</b>

**D. FONDS DE ROULEMENT**

Aktivzinsen aus Darlehen	4 010 564.65	4 053 176.85
Aktivzinsen aus Bankguthaben	257 927.30	647 351.65
Aktivzinsen aus BB-Mitteln		
Passivzinsen*	0.00	1 175 587.50
Fondskommissionen, Unkosten	45 714.80	31 626.80
Kostenanteil Fondsverwaltung	330 000.—	330 000.—
Kostenanteil Geschäftsstellen	484 000.—	440 000.—
Beratungsdienst	113 316.50	131 366.15
Abschreibung Darlehen	18 405.—	
Wertberichtigung Finanzanlagen	74 999.—	25 000.—
Zuweisung für Verbandsaufgaben	110 000.—	110 000.—
Zuweisung Solidaritätsfonds		
Zuweisung Rückstellung FdR	3 092 056.65	2 456 948.05
<b>Total</b>	<b>4 268 491.95</b>	<b>4 700 528.50</b>
		<b>4 700 528.50</b>
		<b>4 700 528.50</b>

\* Zinsverzicht für Sanierungen

**VERBANDSORGANE**

René Gay, Präsident, Genf  
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich  
 Hans Metz, Quästor, Zürich  
 Renzo Ambrosetti, Lugano  
 Guido Brianti, Basel  
 Christian Caduff, Zürich  
 Pascal Couchebin, Martigny  
 Rolf Engler, Appenzell  
 Willi Fischer, Windisch  
 Balz Fitze, Winterthur  
 Paul O. Fraefel, Bern  
 Edith Gasser, Luzern  
 Edy Gianora, Villars-sur-Glâne  
 Dr. Peter Gurtner, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen  
 Christian Heim, Basel (zurückgetreten)  
 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 SVW  
 Ernst Noger, St. Gallen  
 Walter Rindlisbacher, Zürich  
 Peter Schmid, Zürich  
 Susanne Schmid, Olten  
 Frieda Schwendener, Zürich

**VERBANDSLEITUNG**

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

**KONTROLLSTELLE**

Trigema AG  
 Ursula Faes, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen (bis 31.12.96)

**NEUE MITGLIEDER DES SVW****NEUBEITRITTE 1996**

**SEKTION AARGAU**  
 WBG Torfeld, Lenzburg  
 Genossenschaft für kostengünstige Alterswohnungen, Vordemwald

**SEKTION BERN**  
 WBG Schwäbis, Steffisburg  
 ASKIO-Baugenossenschaftsrинг, Bern  
 Q-Hof, Bern  
 BG Mühletäli, Felbrunnen  
 Gem. WBG «Mittleri Chros» Twann  
 Genossenschaft Via Felsenau, Bern  
 Bau- + WG al ponte, Bern

**SEKTION NORDWESTSCHWEIZ**  
 WG Neubad, Basel  
 WG LOCH NESS, Liestal

**SEKTION OSTSCHWEIZ**  
 Eisenbahner-Baugenossenschaft Rapperswil  
 WBG Langäcker, St. Gallen  
 Verein Hausen und Wohnen, St. Gallen  
 Frauen-Wohnbaugenossenschaft Kati'kia, St. Gallen

**SEKTION ROMANDE**  
 Gare Pont-Neuf, Morges  
 Soc. coop. d'habitation de Bussy, Cugy

Les Myosotis, Genève  
 Le Biolley, Bossonnens  
 La Cour, Genève  
 Coop. d'habitation de Mex, Cugy  
 Jordils-Moulins, Yverdon-les-Bains  
 Baticoop, Villars-sur-Glâne  
 Copimob, Cologny  
 Artisa, Court

**SEKTION WINTERTHUR**  
 BG Rorboz, Rorbas

**SEKTION ZÜRICH**  
 WBG Alpenblick, 8046 Zürich  
 Bau- & Wohngenossenschaft Kraft-Werk 1, 8004 Zürich  
 WBG Erna, 8003 Zürich  
 Unabhängige WBG Uetli, 8055 Zürich  
 Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, 8022 Zürich  
 Gem. BG Schächli, Dietikon  
 Genossenschaft Dreieck, 8004 Zürich  
 GEWOMAG, Meilen  
 Unter einem Dach, 8052 Zürich

**FÖRDERMITGLIEDER**  
 Generalumbau AG Zürich  
 Hobel Genossenschaft, 8048 Zürich  
 Uto Management AG, 8050 Zürich

**GESCHÄFTSSTELLE**