

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 5

**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>**





## BWO

## Vom WEG zum WFG: Was passiert in der Zeit des Übergangs?

**Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) steht in den eidgenössischen Räten zur Diskussion, und das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ist für Neuanträge auslaufen. Fallen Bauwillige in dieser Zeit des Übergangs zwischen Stuhl und Bank? Welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen?**

Die momentane Situation ist nicht ganz einfach: Die Massnahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) stehen nur noch teilweise zur Verfügung, während das Nachfolgegesetz noch auf die Zustimmung der eidgenössischen Räte wartet. Dieser Wechsel vom WEG zum WFG betrifft vor allem die Jahre 2002 und 2003.

### Zugesicherte Hilfe erfolgt weiter

Die Leistungen, die vor dem 1. Januar 2002 zugesichert wurden, erfolgen weiter. Seit diesem Zeitpunkt gibt es keine neuen Zusicherungen für Grund- und Zusatzverbilligungen mehr. Es stehen keine finanziellen Mittel für neue Verpflichtungen zur Verfügung. Das WEG behält im Rahmen der geleisteten Zusi-

cherungen seine Gültigkeit, bis die vereinbarten Verpflichtungen auslaufen. Gesuche um Bundeshilfe können erst nach dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), was voraussichtlich Mitte des Jahres 2003 erfolgt, eingereicht werden.

### Darlehen statt Verbilligung

Künftig können gemeinnützige Bauträger von zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen profitieren. Die Darlehen treten an die Stelle des kritisierten WEG-Verbilligungsmodells. Auch unter dem WFG gilt, dass grundsätzlich der Baubeginn erst nach der Bewilligung des Gesuches um Bundeshilfe erfolgen darf. Wegen der Übergangsphase können jedoch ausnahmsweise auch Objekte Bundeshilfen erhalten, deren Bau nach dem 1. Januar 2003 begann. Das BWO nimmt Gesuche zur Vorabklärung von Objekten in der Planungsphase ab Januar 2003 entgegen.

### Optimale Vorbereitung

Gemeinnützige Bauträger, die am Planen sind und ein Wohnobjekt der Bundeshilfe

unterstellen wollen, können sich an zwei Kriterienkatalogen orientieren. Für die baulichen Anforderungen steht das Wohnungsbewertungs-System (WBS) zur Verfügung und für die Kostenlimiten kann man sich auf den technischen Anhang des WEG abstützen. Letzterer dient in erster Linie als Orientierungshilfe, da die maximal zulässigen Anlagekosten nach WFG noch nicht bekannt sind. Diese werden aber kaum wesentlich von den aktuellen Limiten abweichen. Im neuen Gesetz gilt die Faustregel: Je preisgünstiger die Wohnungen, desto grösser der Verbilligungseffekt. Die Darlehen werden als Pauschalbeträge ausgerichtet, unabhängig von den ausgewiesenen Anlagekosten.

### Bauen ohne direkte Bundeshilfen

Bauwillige Träger, welche die Einführung des neuen Gesetzes nicht abwarten und ein Mietobjekt erstellen wollen, können sich bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) um die Verbürgung der Nachgangshypothek bewerben. Eine weitere Möglich-

## SVW Schweiz

### Reform- und Organisationsprozess beim SVW

Der SVW als älteste und mit Abstand mitgliederstärkste Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger ist der einzige Verband dieser Art von gesamtschweizerischer Bedeutung. Seinen Mitgliedern und interessierten Dritten steht eine breite Palette von Dienstleistungen von hoher Professionalität zur Verfügung. Bei eidgenössischen und vielen kantonalen Behörden geniesst der SVW als Fachinstanz für den gemeinnützigen Wohnungsbau hohe Anerkennung. Seit der Gründung im Jahr 1919 hat sich der SVW kontinuierlich weiterentwickelt. Heute umfasst der Verband 900 Genossenschaften mit rund 120 000 Wohnungen.

Um die komplexer gewordenen Aufgaben zu bewältigen und die weitere Ausrichtung des Verbandes gezielt zu steuern, hat der Verbandsvorstand in der März-Sitzung beschlossen, einen Reform- und Organisationsprozess durchzuführen. Dabei geht es hauptsächlich darum, Instrumente zur Planung und Steuerung des Verbandes weiter zu entwickeln sowie ein ganzheitliches Controlling einzuführen. Zum gemeinsamen zukünftigen Verständnis und als Grundlage für die Prozessabläufe der verschiedenen Tätigkeiten des Verbandes werden, unter Einbezug der regionalen Sektionen, die Charta für Wohnbaugenossenschaften sowie ein Leitbild für den Dachverband erarbeitet. Im Weiteren müssen Leistungsaufträge des Dachverban-

des und der Sektionen überarbeitet, Statuten angepasst, Führungsstrukturen und Organisationsreglemente weiterentwickelt werden. Die Instrumente zur Planung und Steuerung und deren Hilfsmittel werden in einem prozessorientierten Organisationshandbuch des SVW transparent eingebunden. Um eine fundierte Umsetzung der Reformziele gemäss Projektpflichtenheft zu gewährleisten, ist für die Durchführung mit zwei Jahren zu rechnen.

(uh)

### Sektionen

#### Aargau: Generalversammlung

Etwa fünfzig Personen nahmen an der diesjährigen Generalversammlung des SVW Aargau in Windisch teil. Willi Fischer betonte in der Begrüssung die Bedeutung der Genossenschaften in Anbetracht der tendenziell sinkenden Leerwohnungsbestände. Die statutarischen Geschäfte wurden kompetent präsentiert und von der Versammlung entsprechend speditiv erledigt. Eine wichtige

Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaften bilden die seit 2001 erfassten Kennzahlen. Vorstandsmitglied Dieter Hauser sieht dieses Instrument als unverzichtbares betriebswirtschaftliches Führungsmittel, um Schwachstellen sowie kausale Zusammenhänge aufzuzeigen. Fünfzig Prozent der Wohnungen der Sektion Aargau konnten in Form von Kennzahlen bereits erfasst und ausgewertet werden. Im anschließenden Vortrag «Qualitätsmanagement in Genossenschaften – Herausforderung oder Überforderung» zeigte Urs Hauser (SVW Schweiz) die Zusammenhänge der Kennzahlen mit einem ganzheitlichen Management und Controlling auf. Beim Imbiss bot sich dann Gelegenheit, Themen vertieft auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen.

(uh)



## Sektionen

keit ist, ein langfristiges Darlehen bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zu beziehen. Mit Gesuchen an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus können bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten noch im laufenden Jahr Sanierungsdarlehen beantragt werden. Die Verbände verwalten im Auftrag des Bundes einen Fonds de Roulement. Angeschlossene Bauträger können daraus zinsgünstige Darlehen beziehen.

Die Eigentumsförderung im Jahr 2002 und in den Folgejahren ist über die Hypothekar-Bürgschafts-genossenschaften für Wohneigentum (HBW und CRCI) möglich. Sie verbürgen auf WEG-Basis Nachgangshypotheken.

Interessierte können auf der Homepage des BWO ([www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)) die aktuellen Informationen zum neuen Bundesgesetz abrufen. Über diese Internetseite können auch die technischen Anhänge für Miet- und Eigentumsobjekte sowie verschiedene Merkblätter bezogen werden. (bwo)

**Nordwestschweiz: Generalversammlung**

Die Generalversammlung der Sektion Nordwestschweiz am 23. April 2002 verlief reibungslos und in einer sehr kurzen Zeitspanne. Am wesentlichsten waren die Grussworte von Regierungsrat Hans-Martin Tschudi. Einleitend wies er auf die Bedeutung der Genossenschaften für das Wohnen im Kanton Basel-Stadt hin. Wohnen sei ein existentielles Grundbedürfnis, für das die Politik die Voraussetzungen schaffen müsse. Nachdenklich stimmt ihn, dass jeder vierte Haushalt mehr als 25 Prozent des Einkommens für das Wohnen ausgeben muss. Viele der so belasteten Haushalte sind Alleinerziehende mit Kindern.

Als weiteres Problem sieht Regierungsrat Tschudi vor allem den Verlust an Einwohnern im Kanton Basel-Stadt. Der Kanton nähert sich einer Zahl von 190 000 Personen. Das sind rund 50 000 weniger als Ende der 60er-

Jahre. Neben vielen anderen Gründen liegt dies vor allem am Mangel an grossen Wohnungen. Als Folge davon weichen viele Haushalte in die Agglomeration aus. Andererseits ist in anderen Regionen wie z.B. Zürich, Zug und Genf ein Drang zurück in die Stadt feststellbar. In den genannten Agglomerationen hat auch der Wohnungsbestand deutlich zugenommen. Offenbar wird aber das Investitionsrisiko für den Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt relativ hoch eingeschätzt, so dass grössere Neubauten nicht mehr erfolgen.

Um diesem Mangel an grossen Wohnungen abzuhelpen, hat der Kanton das Programm «5000 Wohnungen für Basel» angeregt. Als ausführendes Organ wurde die Logis Bâle bestimmt, die u.a. Wohnbauträger unterstützen soll. Dies gilt auch für die Wohngenossenschaften. Der Kanton selbst kann nicht Hauptinvestor sein. Er kann aber Investitionen für den Wohnungsbau anregen, damit eine Trendumkehr bezüglich der Einwohnerzahl eingeleitet wird. Ein Beispiel für neuen Wohnungsbau ist das beabsichtigte Projekt einer Überbauung des Landhofs. (Jörg Hübschle)

Anzeige



AUS ERFAHRUNG GUT AEG

## ZEITSIEGER IM SCHNELLWASCHGANG

Der neue LAVAMAT 88840 von AEG macht Waschtage zu Augenblicken. Seine Zeitspartaste verkürzt die meisten seiner Waschprogramme auf die Hälfte. Kurz und bündig. Dabei wäscht er genau so gründlich wie Sie es sich gewohnt sind. Und für ganz Eilige gibt's das 20-Minuten-Auffrisch-Programm. Wenn Sie mehr darüber wissen wollen, schauen Sie schnell einmal beim AEG-Fachhändler vorbei.

Weitere Infos bei: A+T Hausgeräte AG, Badenerstrasse 587, 8048 Zürich, Tel. 01 405 85 00, [www.aeg.ch](http://www.aeg.ch)







## Sektionen

**Zürich: Pilotprojekt «Genossenschaft Plus» kommt zustande**

Generelles Ziel des Projekts ist es, gemeinschaftliche und soziale Aktivitäten in den Siedlungen der Baugenossenschaften im Sinne der Selbsthilfe und Eigenverantwortung vermehrt zu ermöglichen und Probleme im Gemeinschafts- und Sozialbereich (auch im Sinne der Prävention) durch die Baugenossenschaften professionell unterstützt anzugehen. Kleine und mittlere Genossenschaften können sich eigene Fachkräfte für den Bereich der Genossenschaftsförderung nicht leisten. Durch die Beteiligung von mehreren Genossenschaften an diesem Projekt kann eine eigene spezialisierte und vernetzte Stelle aufgebaut werden. Fünf Genossen-

schaften haben sich für eine aktive Mitarbeit entschieden und fünf weitere unterstützen das Projekt finanziell. Das Sozialdepartement der Stadt Zürich hat für das Projekt «Genossenschaft Plus» einen Beitrag von 200 000 Franken auf drei Jahre gesprochen. (uh)

**Zürich: Baugenossenschaften erheben Einsprache gegen neue Süd-Anflüge**

Sieben Wohnbaugenossenschaften haben Mitte April fristgerecht beim Bundesamt für Zivilluftfahrt Einsprache erhoben gegen die geplanten Süd-Anflüge auf den Flughafen Kloten an Wochenenden und Feiertagen. Es handelt sich um die Genossenschaften Glattal, Asig, Bahoge, Gewo Züri Ost, Luegisland, ABZ und Süd-Ost. Sie besitzen in Zürich Nord und in den weiteren vom Südanflug direkt betroffenen Gemeinden (Opfikon, Wallisellen, Dübendorf, Fällanden, Maur und Egg) Tausende von Wohnungen sowie baureife Projekte für weitere Siedlungen. Viele dieser Wohnungen leiden schon heute unter Fluglärm von Kloten und Dübendorf und aus-

serdem, insbesondere in Schwamendingen, unter Autobahnlärm weit über dem Alarmwert. Mit der Einsprache wehren sich die Wohnbaugenossenschaften gegen die massive Verschlechterung der Wohnqualität, die durch die Anflüge ausgerechnet am frühen Morgen arbeitsfreier Tage entstehen würde. Sie befürchten ausserdem einen präjudizierenden Charakter, wenn für eine angeblich befristete Massnahme ein Instrumentenlandesystem eingerichtet und Dachziegel geklammert werden. Sie können nicht akzeptieren, dass der Flughafen die von Deutschland auferlegten Einschränkungen auf Kosten anderer Bevölkerungskreise auffangen will, statt endlich eine Beschränkung der Bewegungszahl vorzunehmen. (Quelle: Sektion ZH)

## Verschiedenes

**Offene Tür bei der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes**

Mitglieder und befreundete Genossenschaften hatten Mitte März Gelegenheit, an einem Tag der offenen Tür die bestens gelungenen – und voll vermieteten – Neubauten der BG des KV Zürich zu besichtigen. (fn)

**Willy Küng am Präsi-Treff verabschiedet**

Stadtrat Willy Küng, als Finanzvorstand der Stadt Zürich während vieler Jahre oberster Schirmherr der Stadtzürcher Baugenossenschaften, wurde von diesen am Treff der Präsidentinnen und Präsidenten mit Herzlichkeit und wohl auch ein wenig Wehmut verabschiedet. Wegen der verzögerten Stichwahl in den Stadtrat bleibt vorläufig offen, wer seine Nachfolge antreten wird. (fn)

**Wachsende Bevölkerung in der Schweiz**

Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz nahm 2001 um rund 54 500 Personen zu und erreichte Ende 2001 den Stand von 7 258 500. Die Zuwachsrate von 0,8 Prozent ist höher als im Vorjahr (0,6 Prozent). Die Einwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung hat 2001 markant zugenommen. Dies zeigen die provisorischen Berechnungen des Bundesamtes für Statistik. (uh)

**Jedem Vorstandsmitglied sein wohnen**

Anfang April fand in Olten eine Sitzung unter dem Motto «Jedem Vorstandsmitglied sein wohnen» statt. Vertreter der Sektionen und von wohnen machten sich Gedanken über die Gründe, warum viele Vorstandsmitglieder kein persönliches Exemplar der Zeitschrift erhalten. Im Weiteren wurden mögliche Massnahmen diskutiert, diese Situation zu ändern, so dass die Verantwortlichen in den Genossenschaften über das aktuelle Geschehen immer rechtzeitig informiert sind. (dk)

**Wechsel in Geschäftsführungen**

Werner Furrer ist seit 1. Mai neuer Geschäftsführer der Heimstättengenossenschaft Winterthur, wo er Dieter Siegmann abgelöst hat. Bei der Baugenossenschaft Rotach wählte der Vorstand Berti Brenner zur neuen Geschäftsführerin. Sie tritt ihr Amt am 1. Juni an. Der bisherige Stelleninhaber Klaus Riesenmey wird noch als Leiter des Neubauprojekts Paul-Clairmont-Strasse tätig sein. (Quelle: bg)