Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 5: Frauen, SVW-Delegiertenversammlung

Vereinsnachrichten: Jahresbericht 1989/90 des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen

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: 17.07.2025

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

Die Bau- und Wohngenossenschaften

Tradition und Erneuerung

In den Vorständen setzte sich der Generationenwechsel, die Ablösung der nach dem Zweiten Weltkrieg aktiv gewordenen Generation, fort. Damit war ein gewisser Verlust traditioneller genossenschaftlicher Vorstellungen verbunden. Dem stand zum Glück gerade bei Jüngeren eine bewusste Besinnung auf den Zweck genossenschaftlicher Tätigkeiten gegenüber. Nicht nur im kleinen Kreis, sondern auch an besonderen Veranstaltungen und in Informationsbulletins wurde die Bau- und Wohngenossenschaft wieder vermehrt zum Thema.
Wie aktuell die Idee der Bau- und Wohngenossenschaft ist, zeigte sich in der anhaltenden Tendenz, neue Genossenschaften zu gründen. Die Gründungen gehen von ganz verschiedenen Kreisen aus, von Betroffenen, die für sich selbst Wohnungen bauen oder erwerben wollen, von engagierten Persönlichkeiten, die einen Beitrag zur besseren Versorgung mit Wohnungen leisten wollen, wie auch von Unternehmern, die sich dem Anliegen der Gemeinnützigkeit verpflichtet fühlen. Vermehrt besinnen sich auch Gemeindebehörden auf ihre Aufgabe, zur Versorgung mit genügend Wohnraum einen Beitrag zu leisten. Oft suchen sie dazu die Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften. Erfreulich ist, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften heute ungeachtet parteipolitischer Auffassungen Zuspruch und Unterstützung finden.
Im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit wirkten die Sektionen und die Geschäftsstelle aktiv an der Gründung neuer Baugenossenschaften mit. Durch Öffentlichkeitsarbeit, über «das wohnen» und mit seinen Drucksachen leistete der SVW weiter einen indirekten Beitrag zur Verbreitung des genossenschaftlichen Bauens und Wohnens.

Hohe Kosten, höhere Mieten

In finanzieller Hinsicht überschattete ein massiver Anstieg der Zinssätze für Hypotheken die Berichtsperiode. Anfänglich lagen die Sätze bei 5 Prozent. In der Folge wurden sie von den Banken und weiteren Hypothekargläubigern schrittweise auf 6¾ und 7 Prozent erhöht. Die Zinssätze für Neuhypotheken wurden sogar auf 8 Prozent oder darüber hinaus angehoben. Dies traf nicht nur die Träger von Neubauten und Renovationen, sondern auch jene Genossenschaften, die Festhypotheken aufgenommen hatten. Nach dem Ende ihrer Laufzeit wurden diese von den Banken meist als neue Geschäfte behandelt und zu den entsprechend höheren Zinssätzen abgegeben.
Die erheblich gestiegenen Finanzierungskosten mussten die Baugenossenschaften wohl oder übel auf die Mieterinnen und Mieter abwälzen. Rein rechtlich würde dies bei gemeinnützigen Bauträgern kein Problem darstellen. Das änderte sich auch durch das revidierte Mietrecht nicht, das am 1. Juli 1990 in Kraft trat. Die dazugehörige «Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen» sieht ausdrücklich vor, dass der Mietzins im gesamten Umfang der Mehrbelastung durch höhere Hypothekarzinsen heraufgesetzt werden kann. Diese Regelung gilt für jene Vermieter, die wie die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften mit der reinen Kostenmiete rechnen. Mit Rücksicht auf ihre weniger zahlungskräftigen Mitglieder machten aber vermutlich lange nicht alle Baugenossenschaften voll von dem ihnen zustehenden Recht Gebrauch. Zudem war es schon aus praktischen Gründen ausgeschlossen, die Mietzinse jeweils bereits auf jenen Zeitpunkt anzuheben, da die Genossenschaften mehr Zinsen abliefern mussten. Ferner ist offen, wie sich bei behördlich kontrollierten Mietzinsen die neu stipulierte Verpflichtung auswirken wird, Mietzinserhöhungen mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben. Wie stark die Mittel der Genossenschaften im Zuge der Zinserhöhungen geschwunden sind, wird sich erst feststellen lassen, wenn die Jahresrechnungen vorliegen und ausgewertet worden sind.
Jedenfalls ist das Jahr 1989 in finanzieller Hinsicht zu Recht mit «Ruhe vor dem Sturm» charakterisiert worden. Diese Kennzeichnung stammt von Willi Morger, der Jahr für Jahr für den SVW die in der Schweiz einmalige Kostenstatistik erstellt. Wie seine Auswertung der Genossenschaftsrechnungen für einen Wohnungsbestand von über 30 000 Einheiten ergab, ist die Ruhephase im allgemeinen zu wenig zur Bildung höherer Reserven für Erneuerungen genutzt worden. Die verhängnisvolle Neigung mancher Genossenschaften, selbst in wirtschaftlich guten Zeiten im Interesse tiefer Mietzinse von der Substanz zu leben, dürfte 1990 da und dort zu einem bösen Erwachen geführt haben.
Nicht nur die Hypothekarzinsen führten zu höheren Kosten, sondern einmal mehr namentlich auch die Verwaltung, die Abgaben und Sachversicherungen sowie die Steuern. Insgesamt stiegen 1989 bei den untersuchten Baugenossenschaften die Kosten der Wohnungen um 4,8 Prozent, die Mietzinse dagegen nur um 4,4 Prozent, während die Teuerung nur bei 3,2 Prozent lag.

Verbandstag 1988 in Bern

Vermietung und sozialer Auftrag

Vermietungsprobleme gab es selbst bei Neubauten und neu renovierten Genossenschaftswohnungen kaum. Am meisten Sorgen bereiteten nach wie vor ältere Wohnungen mit kleinen Zimmern an wenig erfreulicher Lage. Sie wurden oft nur noch von den am Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten nachgefragt, was eine soziale Durchmischung der Siedlungen da und dort zunehmend erschwerte. Zudem zeigte sich immer deutlicher, dass zur Vermietung von Wohnungen an Angehörige von Gruppen mit besonderen Problemen meistens auch eine gewisse Betreuung gehört. Diese kann eine Genossenschaft aus eigener Kraft kaum gewährleisten.

Als nachteilig bei der Vermietung erwiesen sich da und dort die Subventionsvorschriften. Sie setzen zum Teil unrealistisch tiefe Einkommen voraus oder verlangen eine für heutige Begriffe übermässige Belegung kleiner Altwohnungen. Um den behördlichen Auflagen zu entgehen, zahlten eine Reihe von Genossenschaften die einstmals bezogenen, subventionierten Hypotheken zurück. Diese waren ohnehin wirtschaftlich uninteressant geworden und konnten bis 1990 problemlos durch Bankhypotheken ersetzt werden.

Auf Bundesebene wurden die behördlichen Anforderungen an die Vermietung subventionierter Wohnungen erfreulicherweise weitgehend angepasst und zurückgenommen. Die entsprechende Änderung der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG trat am 1. Dezember 1990 in Kraft. Neben höheren Einkommens- und Vermögensgrenzen wurden darin namentlich erstmals auch Logis mit bis zu drei Zimmern als Alterswohnungen zugelassen. Auch im übrigen darf die Revision der Verordnung zum WEG als erfreulich bezeichnet werden. Die meisten Vorschläge der seinerzeit eingesetzten «Expertenkommission Altbauerneuerung», in der der SVW aktiv mitwirkte, wurden darin berücksichtigt.

Die Rückzahlung der Subventionen sollte indessen keine Absage an den sozialen Auftrag bedeuten. Nach dem Wegfall der behördlichen Auflagen bezüglich Mietzinsgestaltung und Belegung der Wohnungen erhält dafür die eigene Verantwortung der Genossenschaften ein grösseres Gewicht. Um diese verbindlich festzuschreiben, änderte eine grosse Zürcher Baugenossenschaft als Pionierleistung ihre Statuten. Gestützt darauf erliess sie ein spezielles Reglement über die Zweckerhaltung ihrer Wohnungen. Es verlangt zwingend die Berücksichtigung eines bestimmten Anteils Minderbemittelter und Betagter.

Zudem führt es Ausgleichsbeiträge für Mieterinnen und Mieter mit hohem Einkommen sowie mit unterbesetzten Wohnungen ein, schliesslich sogar ein Kündigungsrecht für schwerwiegende Fälle. Besonders erfreulich ist, dass die Mitglieder allen diesen Änderungen mit überwältigender Mehrheit zustimmten.

Das in den meisten Genossenschaften übliche Verbot der Untermiete wurde durch die oben erwähnten Änderungen des Mietrechtes weitgehend ausser Kraft gesetzt. Die Folgen für das genossenschaftliche Wohnen lassen sich noch nicht beurteilen. Jene Zeit, da Genossenschaften fast nur Familien oder Betagte als Mieterinnen und Mieter hatten, ist aber ohnehin vorbei. Wie eine in der Region Zürich durchgeführte Erhebung ergab, lassen 30 von 33 Genossenschaften zu, dass unverheiratete Paare beisammen wohnen. Ein Urteil des Bundesgerichtes hielt übrigens dazu fest, dass bei einer eheähnlichen Gemeinschaft keine Untermiete des einen Partners beim anderen vorliegt.

Bautätigkeit

Die Neubautätigkeit der Genossenschaften blieb im Rahmen der Vorjahre. Genaue Zahlen gibt es bekanntlich nur für die Gemeinden mit über 2000 Einwohnern. Dort erstellten die Genossenschaften 1989 2419 Wohnungen (8,9 Prozent). Das sind 71 mehr als im Vorjahr, wogegen das Total der in den betreffenden Gemeinden neu gebauten Wohnungen um 687 auf 27 202 zurückging. Es darf deshalb angenommen werden, dass die Baugenossenschaften ihren Marktanteil halten konnten. Die mittleren Kosten einer neu gebauten Genossenschaftswohnung (ohne Land) betrugen gemäss der SVW-Fondsstatistik etwa 340 000 Franken.

Gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht zurück ging 1989 die Gesamtzahl der neu erstellten Wohnungen, nämlich um 260 auf 40 705. Einen seit 1980 nie mehr erreichten Tiefstand verzeichneten die mit öffentlicher Finanzhilfe erbauten Wohnungen der Genossenschaften und übrigen Wohnbauträger. Ihre Zahl betrug 1989 noch 1648, knapp die Hälfte der Mitte der achtziger Jahre öffentlich geförderten Wohnungen.

Einen gewichtigen Teil der genossenschaftlichen Bautätigkeit bildeten nach wie vor die Renovationen.

Gemeinsame genossenschaftliche Selbsthilfe

Da selbst grössere Bau- und Wohngenossenschaften bald einmal an der Grenze ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten und des Know-hows anlangen, kam es an mehreren Orten zur Gründung neuer, gemeinschaftlicher Organisationen. Auf dem Platz Bern gründeten grössere Baugenossenschaften und weitere Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Genossenschaft Gemeinnütziger Baugesellschaften (GGB). In Zürich entstand in Zusammenarbeit einer Anzahl Baugenossenschaften der Genossenschaftsverband «Habitat 8000», der als Promotor der Genossenschaften im Raume Zürich-Winterthur-Schaffhausen (Postleitzahl 8000) tätig sein wird.

Ebenfalls in Zürich wurde die Logis Suisse (Zürich) SA gegründet. Sie übernahm sogleich in einer spektakulären Aktion eine Immobiliengesellschaft mit 635 Wohnungen, die durch Spekulationen erst in die Schlagzeilen und dann in finanzielle Schwierigkeiten geraten war. In Basel stieg der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West in die Vorbereitung seiner zweiten Überbauung ein.

Gemeinsam gründeten mehrere Dachorganisationen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, darunter der SVW, Ende 1990 die Genossenschaft Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Sie wird analog der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden (ESG) auf dem Kapitalmarkt im Auftrag und auf Rechnung Gemeinnütziger Wohnbauträger Anleihen auflegen. Der ESG wurde denn auch die Geschäftsführung der neuen Emissionszentrale übertragen.

Als genossenschaftliche Selbsthilfe können auch die Bestrebungen der Bau- und Wohngenossenschaften gelten, bestehende Liegenschaften zu erwerben. Da es wieder möglich wurde, Wohnhäuser zu einigermassen tragbaren Preisen zu erwerben, traten Genossenschaften vermehrt als Käufer auf. Sie gaben damit ein Beispiel für andere und förderten gleichzeitig das Interesse in der Immobilienbranche, Baugenossenschaften als Kunden zu gewinnen.

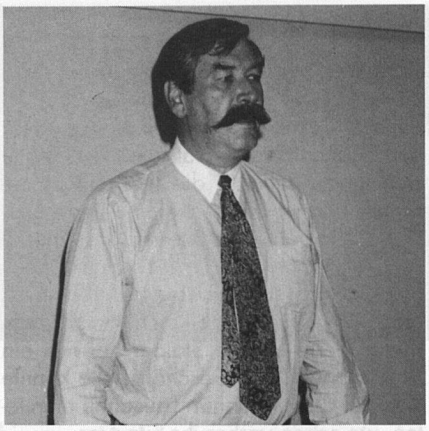
Die Sektionen des SVW

Aktives Leben in den regionalen Verbandssektionen stellt eine unerlässliche Verbindung dar zwischen dem Verband und seinen einzelnen Mitgliedgenossenschaften. Welche Aufgaben eine Sektion sich im einzelnen stellt, hängt stark von der Struktur ihrer Mitglieder ab. Überall aber setzten sich die Sektionsvorstände nach Kräften dafür ein, ihren Mitgliedern etwas zu bieten und interessante Veranstaltungen durchzuführen. Oft waren Vorstösse bei Behörden oder in der Öffentlichkeit zu unternehmen. In den grösseren Sektionen zeigte sich ferner immer deutlicher der Bedarf, eine eigentliche Geschäftsstelle zu betreiben. Dies einerseits, um den Beratungsdienst zu gewährleisten, andererseits um besondere Dienstleistungen zu erbringen und in der jeweiligen Landesgegend eine verstärkte Präsenz der Baugenossenschaften sicherzustellen. Manche Mitglieder der Sektionsvorstände verfügen über gute Verbindungen zu Angehörigen des jeweiligen kantonalen oder des Bundesparlamentes. Dies kommt den genossenschaftlichen Anliegen auf politischer Ebene regelmässig zugute.

Aargau

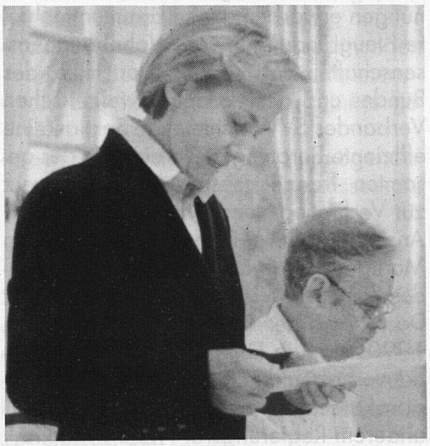
Die Generalversammlung 1989 konnte mit der Jubiläumsfeier einer Mitgliedgenossenschaft verknüpft werden, was sehr guten Anklang fand und deshalb bei nächster Gelegenheit wiederholt werden soll. Im folgenden Jahr bildete ein Referat von BWO-Vizedirektor Dr. P. Gurtner den fachlichen Schwerpunkt der alljährlichen Zusammenkunft.

Kathrin Widmer und Willi Fischer, Vorstandsmitglieder der Sektion Aargau



Bern

Sektionspräsident Willi Balmer trat 1990 nach langjähriger, verdienstvoller Tätigkeit zurück. Als sein Nachfolger wurde Paul O. Fraefel, Präsident der Familienbau-Genossenschaft Bern, gewählt und als Vizepräsidentin der Sektion Frau Susanne Schmid, Olten. Im Zusammenhang damit wechselte auch die Geschäftsstelle der Sektion ihr Domizil. In einem Referat orientierte Dr. R. Muheim, Leiter des Kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, die Delegierten der Genossenschaften über den im Kanton Bern vorgesehenen Ausbau der Wohnbauhilfe. Der Sektionsvorstand musste sich 1989 insbesondere mit Steuerproblemen (verdeckte Gewinnausschüttung) sowie mit der neu vom Kanton vorgeschriebenen individuellen Heizkostenabrechnung auseinandersetzen. Ferner schloss er mit dem SVW einen Vertrag ab, welcher die Verwaltung des sektionseigenen Wohnbaufonds durch die Geschäftsstelle des Verbandes regelt.



Edith Gasser, Präsidentin der Sektion Innerschweiz ▶

Innerschweiz

Ein neues Team trat 1989 an die Spitze der Sektion, nachdem die bisherigen Mitglieder mit einer Ausnahme angekündigt hatten, sie wünschten neuen Kräften Platz zu machen. Als Präsidentin wurde Edith Gasser, Kriens, gewählt. Zwei samstägliche Kurse galten je dem Thema verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnungen sowie Mietzinsberechnung in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Beide Veranstaltungen wurden erfreulich gut besucht. An der Generalversammlung 1989 hielt R. Furrer, Luzern, Vorsteher der Kantonalen Zentralstelle für Wohnungsbau, ein Referat über die Zukunft des sozialen Wohnungsbaues.

Foto oben: Paul O. Fraefel

Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften

Der Sektionsvorstand befasste sich intensiv mit genossenschaftlichen Anliegen im Zusammenhang mit einem Energiegesetz des Kantons St. Gallen. Über dessen mögliche Auswirkungen liess er ein Gutachten erstellen. Dazu setzte er sich weiter ein für eine verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf kantonaler Ebene und in der Stadt St. Gallen. Dort ging es einerseits um die Überlassung eines grösseren städtischen Baugrundstückes an den gemeinnützigen Wohnungsbau. Ferner wurden vom Stadtparlament neue Grundsätze für Baurechtsverträge erlassen, die früheren Bestrebungen der Vereinigung Rechnung tragen. Noch offen blieb die Anpassung der bestehenden Verträge. Die Generalversammlungen wurden wieder mit Veranstaltungen zur Weiterbildung verbunden. 1989 ging es um Fragen des Umweltschutzes in der Genossenschaft, im folgenden Jahr stand ein Werkbesuch in Vaduz auf dem Programm. Ein Kursabend war dem Thema Mietzinsgestaltung gewidmet. Neu geschaffen wurde ein Beratungsdienst, welcher den Mitgliedern, Behörden und Interessenten für Neugründungen einer Baugenossenschaft zur Verfügung steht.

Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW

Die wenige Jahre zuvor geschaffene Geschäftsstelle des BNW erhielt 1989 eine neue Leitung. In der Nachfolge von Frau M. Villwock wurde René Bernou als neuer vollamtlicher Geschäftsleiter verpflichtet. Die reorganisierte Geschäftsstelle erweiterte ihre Dienstleistungen, namentlich in den Bereichen Buchhaltungs- und Revisionstätigkeit. Informationsveranstaltungen wurden durchgeführt zu den Themen Wärmekosten-Verordnung im Kanton Basel-Stadt (individuelle Heizkostenabrechnung), Verkabelung von Basel, Mietzinsgestaltung sowie neues Mietrecht. Eine ständige Aufgabe des Sektionsvorstandes bestand in der Vertretung genossenschaftlicher Anliegen in der Öffentlichkeit und gegenüber Behörden. Einzelne seiner Mitglieder übernahmen fachlich und zeitlich anspruchsvolle Beratungsaufträge von Mitgliedern und in Gründung befindlichen Baugenossenschaften. Der BNW betreute ferner weiterhin den Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West.

Sektion Schaffhausen

Nach 12jähriger Amtszeit trat Sektionspräsident Ernst Schlatter zurück. Die Generalversammlung belohnte ihn für seine Verdienste mit der Ehrenmitgliedschaft. Zum Nachfolger wurde Milenko Lekic, Neuhausen am Rheinfall, gewählt. Der Sektionsvorstand befasste sich auf Anregung einer Mitgliedgenossenschaft mit der Nachverdichtung von Wohnsiedlungen. Dieses Problem war auch ein Teil der Ausführungen des kantonalen Baudirektors, Regierungsrat Ernst Neukomm, an einer der Generalversammlungen. Eine weitere war verbunden mit der Besichtigung einer renovierten Genossenschaftssiedlung. Der stark verjüngte Sektionsvorstand nahm im Herbst 1990 seine Tätigkeit auf. Er gab unter anderem ein Informationsbulletin für die Mitglieder heraus und befasste sich mit dem Aufbau eines Beratungsdienstes für die Region.

Sektion Romande

Wichtige Übergänge kennzeichnen die letzten zwei Jahre. Pierre Liniger, im Nebenamt Sekretär der Sektion und Leiter der Geschäftsstelle, trat zurück. Er hatte sich immer sehr für die westschweizerischen Baugenossenschaften eingesetzt. Unter anderem erreichte er, dass mit einer Ausnahme alle französischsprachigen Kantone sich mit einer Vertretung im Sektionsvorstand beteiligten. Sein Nachfolger Pierre-Gérard Stalder hat nun ein Vollamt inne. Die Geschäftsstelle konnte sich bei Coop-Leben in Lausanne einmieten, wo schon vorher ihr Sitz war.
Die von der Sektion herausgegebene Monatszeitschrift «l'habitation» musste die Druckerei wechseln. Sie wird neu bei Roto-Sadag in Genf hergestellt. Die früher von der Druckerei betriebene Inseratenakquisition übernahm die Geschäftsstelle der Sektion. Schon nach kurzer Zeit hatte sie wesentlich mehr Erfolg zu verzeichnen als ihre Vorgängerin. Die sehr ansprechend gestaltete Zeitschrift wurde inhaltlich erweitert und veröffentlicht nun wesentlich mehr Beiträge über den Verband, genossenschaftliches Bauen und das Wohnungswesen im allgemeinen.
Sowohl durch die aktive Mitarbeit einzelner Vorstandsmitglieder als auch mit einem finanziellen Beitrag unterstützte die Sektion den Schweizerischen Europan-Wettbewerb für junge Architektinnen und Architekten. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld war die Beratung von Initiativgruppen für neue Bau- und Wohngenossenschaften. Nicht zuletzt deshalb gelang es, im Kanton Neuenburg zwei neue Wohngenossenschaften ins Leben zu rufen, die von der Pensionskasse einer konkursiten Maschinenfabrik eine grössere Anzahl Wohnungen erwarben. Dazu kommen mehrere Neugründungen von Wohnbaugenossenschaften. Mit finanzieller Hilfe des Bundes und des gesamtschweizerischen Verbandes SVW richtete die Sektion eine effiziente Beratungsstelle ein, die der gesamten französischsprachigen Schweiz zur Verfügung stehen wird.
An einer Delegiertenversammlung in Martigny wurde die Vereinigung für Landesplanung (VLP/ASPAN) vorgestellt. Das Thema der Delegiertenversammlung 1990 war die Finanzierung von Wohnbauvorhaben durch Hypotheken der Pensionskassen. Zu diesem Thema hielt unter anderem Regierungsrat Francis Matthey, Finanzdirektor des Kantons Neuenburg, ein vielbeachtetes Referat. Der Sektionsvorstand setzte in der Folge seine Initiative fort, bei den Pensionskassen mehr Verständnis für die Belange des preisgünstigen Wohnungsbaues zu schaffen. Ferner setzte er sich mit dem Vorstoss eines seiner früheren Mitglieder auseinander, der darauf abzielt, eine Volksinitiative zur Änderung des Bodenrechtes zu lancieren.

Sektion Winterthur

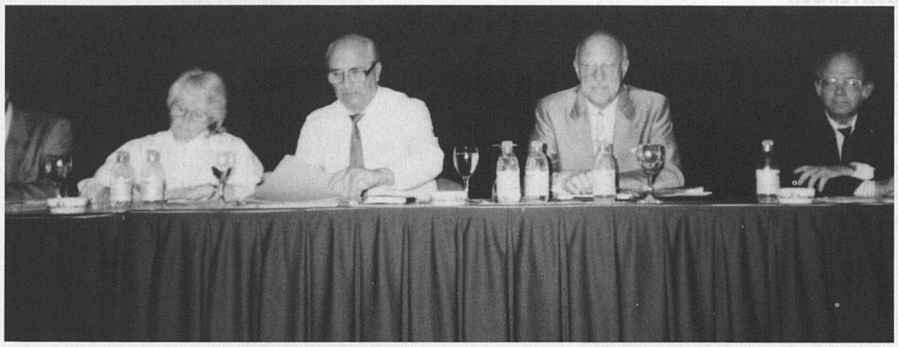
Der Sektionsvorstand bildete weiterhin ein wirksames Bindeglied zwischen den ortsansässigen Baugenossenschaften; deren rege Tätigkeit konnte so gefördert und koordiniert werden. Ebenso erweiterte die Sektion den Kontakt mit der Stadt. Gesprächspartner waren einerseits die städtische Verwaltung, andererseits das Parlament. Dies kam auch dadurch zum Ausdruck, dass ein Mitglied des Gemeinderates an der Generalversammlung über die städtische Wohnbaupolitik orientierte. Ein anderes Mal war Ch. Caduff, Chef des Kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, bei den Winterthurer Genossenschaften als Referent zu Gast.

Sektion Zürich

Am 8. Mai 1989 feierte die Sektion im Kongresshaus Zürich ihr 70jähriges Bestehen. Im gleichen Jahr fand die Volksabstimmung über das total revidierte kantonale Wohnbauförderungsgesetz statt. Zusammen mit der Sektion Winterthur setzte sich die Sektion tatkräftig dafür ein. Unter anderem wurden gegen 50 000 Exemplare eines von den zwei Sektionen herausgegebenen Flugblattes an die Mitglieder der Baugenossenschaft verteilt. Eine grosse Mehrheit zugunsten des Gesetzes honorierte die Bemühungen der Genossenschaften und ihrer Sektionsvorstände. Als Nächstes befasste sich der Sektionsvorstand aktiv mit der Vollzugsverordnung zum revidierten Gesetz. Sie wurde Ende 1990 in Kraft gesetzt und entsprach überwiegend den von genossenschaftlicher Seite in sie gesetzten Erwartungen.
Die von der Sektion herausgegebenen Formularmietverträge mussten überarbeitet werden, nachdem das neue Mietrecht

Verbandsrechnung

in Kraft getreten war. Dies wurde von einer Kommission des Vorstandes besorgt. Ihr Entwurf wurde von juristischen Fachkräften der Schlichtungsbehörde sowie von den Subventionsbehörden überprüft und konnte Ende 1990 in Druck gehen. – Wiederum wurden an je einem Herbstkurs vor einem grossen Publikum sehr aktuelle Fragen behandelt. Es waren dies zum einen der gemeinnützige Wohnungsbau in den neunziger Jahren, mit Beiträgen von seiten der Wissenschaft und der Behörden, für welche unter anderem der damalige Gemeinderat Josef Estermann sprach. «Wohnen ohne Gifte», die Bedeutung der Ökologie im Bauen und Verwalten von Wohnungen, war das zweite Thema; naturgemäss blieben hierzu zahlreiche Fragen offen. – In Zusammenarbeit mit den früheren Zürcher Mitgliedern der Technischen Kommission begann der Sektionsvorstand mit dem Aufbau einer ständigen Beratungsstelle für genossenschaftliche Neugründungen.



V.l.n.r.: Frieda Schwendener, Ernst Müller, René Rusterholz, Franz Signer

Verbandsrechnung

Die Jahresrechnungen für die beiden Jahre der Berichtsperiode 1989 und 1990 werden nachstehend detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 48,1 Mio. Franken Ende 1988 auf 57,5 Mio. Franken Ende 1990 erhöht. Das Reservekonto Fonds de Roulement, welches allfällige Risiken aus der Darlehensgewährung abdecken soll, hat von 5,046 Mio. Franken Ende 1988 auf 6,442 Mio. Franken Ende 1990 zugenommen. Aus diesem Konto konnten erstmals Zuweisungen an den Solidaritätsfonds vorgenommen werden, nämlich 161 000 Franken für 1989 und 240 000 Franken für 1990. Die Mittel des Reservekontos werden selbstverständlich ebenfalls in Form von Darlehen an die Mitglieder ausgeliehen. Ein Darlehen von 1,1 Mio. Franken, welches Ende 1989 noch als «Besonderes Bundesdarlehen» bilanziert war, wurde im Jahre 1990 auf den Fonds de Roulement übertragen. Neu in der Bilanz figuriert ein Darlehen der Sektion Bern des SVW von 60 000 Franken, welches im Jahr 1991 bereits um weitere 80 000 Franken aufgestockt worden ist. Diese Mittel werden nach Massgabe des Reglementes für den Solidaritätsfonds ebenfalls als Darlehen an die Mitglieder ausgeliehen. Das Verbandsvermögen hat von Fr. 597 289.55 Ende 1988 auf Fr. 612 323.55 Ende 1990 leicht zugenommen.

Die Erfolgsrechnung ist aufgeteilt in die Bereiche Verband, Zeitschrift «das wohnen», Solidaritätsfonds und Fonds de Roulement. In der Verbandsrechnung ergibt sich für das Jahr 1989 ein Vorschlag von Fr. 26 185.40 und für 1990 ein Rückschlag von 11 151 Franken. Daraus resultiert ein Vermögenszuwachs von 15 034 Franken. Zudem konnte der Personal-Vorsorgeeinrichtung 1989 eine ausserordentliche Zuweisung von 20 000 Franken gemacht werden. Aus der Zeitschrift «das wohnen» resultierte für das Jahr 1989 ein Überschuss von 23 069 Franken und 1990 ein Verlust von 13 353 Franken je zuhanden der Verbandsrechnung. Im Solidaritätsfonds wurde mit den Zinserträgen aus Darlehen und Bankguthaben eine Bruttorendite von 4,68 Prozent im Jahre 1989 und 5,86 Prozent 1990 erreicht. Dies dank der hohen Festgeldzinsen besonders im Jahre 1990. Die entsprechenden Zahlen im Fonds de Roulement lauten 5,10 Prozent für 1989 und 5,28 Prozent für 1990.

Die Verbandsrechnungen 1989 und 1990 sind von der Kontrollstelle geprüft worden. Diese stellte fest, dass

- die Bilanz und die Erfolgsrechnungen mit der Buchhaltung übereinstimmen,
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die Vorschriften des Bundesamtes für Wohnungswesen eingehalten sind.

Sie beantragt, die Jahresrechnungen für die Jahre 1989 und 1990 zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Décharge zu erteilen. Der Bericht der Kontrollstelle liegt in der Geschäftsstelle zur Einsicht auf.

Beteiligungen

Zu den traditionellen Beteiligungen des SVW an der Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, sowie an der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften kamen 1990 zwei neue von erheblichem Gewicht dazu. Mit je 100 000 Franken beteiligte sich der SVW am Genossenschaftsverband «Genossenschaftsgruppe Habitat 8000» und an der «Genossenschaft Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger EGW». In beiden Fällen hatte sich die Geschäftsstelle aktiv an den Vorbereitungen zur Gründung beteiligt. Bei der «Habitat 8000» hatte sie sogar die Federführung inne und den Statutenentwurf verfasst; diese Genossenschaft soll als Promotor der Genossenschaften im Bereich der Postleitzahl 8000 (Zürich-Winterthur-Schaffhausen) wirken.

Erfolgsrechnungen

	1. Jan. bis 31. Dez. 1990		1. Jan. bis 31. Dez. 1989	
A. Verband	*Aufwand*	*Ertrag*	*Aufwand*	*Ertrag*
Mitgliederbeiträge		251 539.50		249 617.75
Aktivzinsen		114 876.60		151 242.—
Verwaltung Fonds de Roulement		330 000.—		315 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		10 346.90		17 013.65
Kursgelder		18 677.50		21 390.—
Diverse Erträge		2 500.—		10 980.—
Passivzinsen	82 919.25		92 030.—	
Drucksachen und Fahnenbeschaffung	10 677.10		16 062.90	
Geschäftsstelle	524 004.85		522 055.15	
Allgemeine Unkosten	92 792.55		84 896.50	
Einlage Personalvorsorge Einrichtung	24 476.—		40 600.—	
Beitrag Sekretariat Romande	12 000.—		12 000.—	
Beitrag Sektion Nordwestschweiz	12 000.—		12 000.—	
Beratungsdienst	73 795.40			
Steuern	9 100.95		4 852.85	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	26 972.25		26 630.15	
Vorschlag bzw. Rückschlag «das wohnen»	13 353.55			23 069.55
Zuweisung aus Fonds de Roulement		143 000.—		49 000.—
Vorschlag 1989 an Bilanz			26 185.40	
Rückschlag 1990 an Bilanz		11 151.40		
Total	882 091.90	882 091.90	837 312.95	837 312.95
B. «das wohnen»				
Abonnemente		269 031.60		246 956.20
Inserate		308 568.60		299 927.80
Diverse Erlöse		11 247.95		11 598.30
Produktion und Vertrieb	421 935.70		421 374.30	
Redaktion und Administration	180 266.—		114 038.45	
Vorschlag 1989 an Erfolgsrechnung «Verband»			23 069.55	
Rückschlag 1990 an Erfolgsrechnung «Verband»		13 353.55		
Total	602 201.70	602 201.70	558 482.30	558 482.30
C. Solidaritätsfonds *(ohne freiwillige Beiträge)*				
Aktivzinsen aus Darlehen		230 202.55		193 383.25
Aktivzinsen aus Bankguthaben		206 000.—		117 200.—
Steuern	58 055.85		51 580.80	
Passivzinsen Darlehen SVW Sektion Bern	720.—			
Vorschlag an Bilanz	377 426.70		259 002.45	
Total	436 202.55	436 202.55	310 583.25	310 583.25
D. Fonds de Roulement				
Aktivzinsen aus Darlehen		1 876 315.05		1 584 048.65
Aktivzinsen aus Bankguthaben		293 946.85		35 048.30
Passivzinsen	456 522.20		402 391.70	
Fondskommissionen, Unkosten	25 433.20		18 538.—	
Kostenanteil Geschäftsstelle	330 000.—		315 000.—	
Steuern	131 071.70		121 069.20	
Zuweisung SVW (einschl. Beratungsdienst)	143 000.—		49 000.—	
Zuweisung Reserve Fonds de Roulement	1 084 234.80		713 098.05	
Total	2 170 261.90	2 170 261.90	1 619 096.95	1 619 096.95

Bilanz

Bilanz

			per 31. Dezember 1990		per 31. Dezember 1989	
			Aktiven	*Passiven*	*Aktiven*	*Passiven*
Kassa			285.—		618.50	
Postcheck			331 695.35		237 542.50	
Banken			6 773 110.80		7 712 617.85	
Debitoren			223 648.75		150 640.10	
Vorräte			12 730.—		12 700.—	
Transitorische Aktiven			27 583.25		25 987.—	
Mobilien			73 200.—		89 000.—	
Wertschriften, Beteiligungen			276 000.—		170 000.—	
Darlehen Solidaritätsfonds			6 058 300.—		4 986 100.—	
Darlehen Fonds de Roulement			42 452 381.—		36 225 464.—	
Bundesdarlehen für Renovationen			1 276 900.—		1 484 050.—	
Besondere Bundesdarlehen			–.—		1 100 000.—	
Kreditoren				64 583.40		42 380.75
Transitorische Passiven				103 989.95		119 113.75
Bundesdarlehen Fonds de Roulement				40 218 000.—		35 558 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen				1 276 900.—		1 484 050.—
Besondere Bundesdarlehen				–.—		1 100 000.—
Darlehen SVW Sektion Bern				60 000.—		
Delkredere Solidaritätsfonds				201 000.—		201 000.—
	1990	*1989*				
Reserve Fonds de Roulement:						
Bestand Vorjahr	5 598 431.80	5 046 333.75				
+ Vorschlag an Bilanz 1990	1 084 234.80	713 098.05				
– Zuweisung Solidaritätsfonds	–240 000.—	–161 000.—		6 442 666.60		5 598 431.80
Kapital Solidaritätsfonds:						
Bestand Vorjahr	7 447 653.40	6 640 522.45				
+ Freiwillige Beiträge	440 675.25	387 128.50				
+ Zuweisung Fonds de Roulement	240 000.—	161 000.—				
+ Vorschlag an Bilanz 1990	377 426.70	259 002.45		8 505 755.35		7 447 653.40
Kapital Schulungsfonds:				20 615.30		20 615.30
Kapital SVW:						
Bestand Vorjahr	623 474.95	597 289.55				
+ Vorschlag 1989		26 185.40				
– Rückschlag 1990	–11 151.40			612 323.55		623.474.95
Total			57 505 834.15	57 505 834.15	52 194 719.95	52 194 719.95

Mitglieder-/ Wohnungsbestand; Zentralvorstand

Jahr	1988		1989		1990	
Sektion	Gen.	Wohnungen	Gen.	Wohnungen	Gen.	Wohnungen
Aargau	29	3369	29	3358	29	3414
Bern	93	13609	100	14626	102	14862
BNW	127	11747	126	11676	133	11729
Graubünden	14	309	11	309	11	309
Innerschweiz	22	3163	22	3163	22	3170
Romande	62	11568	62	11377	80	11497
Schaffhausen	15	2218	16	2218	16	2234
Ostschweiz	55	4197	58	4286	59	4396
Winterthur	27	4254	27	4294	27	4363
Zürich	146	43551	145	43551	147	43664
Direkt ange.	3	222	3	222	3	222
Anleger		5446		5719		5719
Total	593	103653	599	104799	629	105579

Mitgliederbestand

Die meisten Sektionen verzeichneten eine leichte Zunahme des Mitgliederbestandes. Insgesamt stieg die Zahl der dem SVW angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften von 593 auf 629, was einer Zunahme um 6 Prozent entspricht. Vorwiegend waren es neugegründete Genossenschaften, die in den Verband eintraten. Bei einigen hatte der Verband bereits bei der Gründung mitgewirkt, und da und dort waren seine Fondsdarlehen entscheidend für die Realisierung eines ersten Bau- oder Kaufvorhabens. Zusammen mit den Zugängen im Bestand der weiteren Mitglieder erhöhte sich die Zahl der Wohnungen aller Verbandsmitglieder um 1926 (1,9 Prozent) auf 105 579.

Zentralvorstand

Auf den Verbandskongress 1989 in Genf trat Otto Nauer als Zentralpräsident zurück. Er leitete den Verband in einer Zeit, da sich dieser erheblich entfalten und die Tätigkeit stark erweitern konnte. Nicht nur als kompetenter, weitblickender Präsident und einflussreicher Politiker, sondern auch als liebenswürdige Persönlichkeit bleibt Zentralpräsident Otto Nauer im Verband präsent. Ganz musste der Verband übrigens nicht auf seine Dienste verzichten. Otto Nauer erklärte sich bereit, ad interim die Leitung der Fondskommission für die deutsche Schweiz zu übernehmen. Zu seinem Nachfolger als Zentralpräsidenten wählte die Delegiertenversammlung zum ersten Mal in der Geschichte des SVW keinen Deutschschweizer, sondern mit René Gay einen Repräsentanten der französischsprachigen Schweiz. René Gay, bisher Vizepräsident des SVW, ist Direktor der grössten Genfer Wohnbaugenossenschaft. Sein Amt als Vizepräsident der Sektion Romande behielt er auch nach seiner Wahl bei. Als Vizepräsident des SVW wählte der Zentralvorstand Dr. Dieter Keller, den Rechtskonsulenten des Stadtrates von Zürich, der schon bisher dem Büro des SVW angehört hatte.

An jeweils vier Sitzungen pro Jahr befasste sich der Zentralvorstand mit einer stets länger werdenden Liste von Geschäften. Insbesondere die von ihm zu behandelnden Darlehensgesuche wurden immer zahlreicher und absorbierten allmählich einen erheblichen Teil seiner Kapazität. Nicht zuletzt deswegen verabschiedete der Zentralvorstand an seiner letzten Sitzung vor dem Kongress im Frühling 1989 ein revidiertes Reglement für den Fonds de Roulement. Es räumte den Fondskommissionen mehr Kompetenzen ein und gab damit dem Zentralvorstand mehr Zeit zur Behandlung der weiteren Geschäfte. Ebenfalls komplett überholt hat der Zentralvorstand das Reglement für den Solidaritätsfonds. Der soziale Zweck des Fonds wurde dabei verstärkt. Weiter wurde das Verfahren demjenigen des Fonds de Roulement angeglichen.

Neue Reglemente erliess der Zentralvorstand ferner für die Zeitschrift «das wohnen» sowie für den Beratungsdienst des SVW. Insbesondere wurden im erstgenannten Reglement die Aufgaben von Redaktion, Verbandsleitung und Kommission «das wohnen» hinsichtlich der vom SVW herausgegebenen Zeitschrift umschrieben.

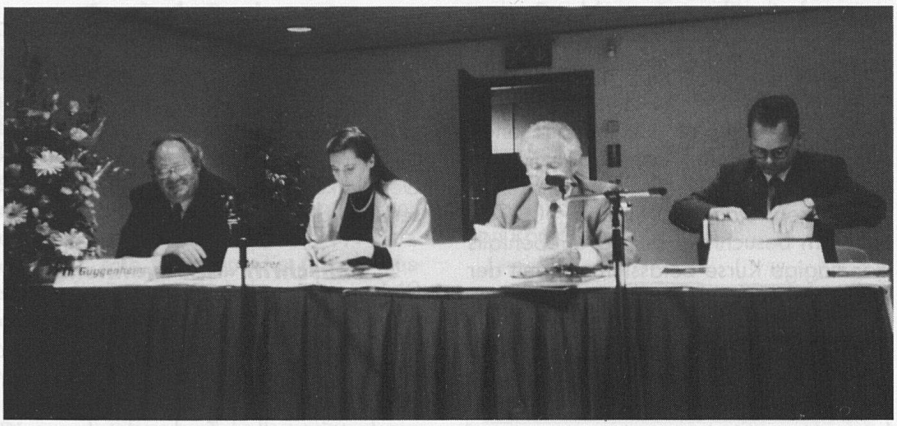
Im Einverständnis mit dem Zentralvorstand begann der Geschäftsführer mit Unterstützung des Vizepräsidenten einen Entwurf für neue Verbandsstatuten zu erarbeiten. Die Geschäftsstelle erhielt die Kompetenz, mit den Sektionen ein Vernehmlassungsverfahren zu diesem Entwurf durchzuführen. In der Folge wurden mit den meisten Sektionsvorständen eingehende Gespräche über diesen Entwurf durchgeführt, die zum Teil verbunden wa-

Anlässe

ren mit einer Besichtigung der Geschäftsstelle.
Zu den Problemen, mit denen sich der Zentralvorstand auseinandersetzte, gehören weiter die Anlagen von Pensionskassen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Wohnbauhilfe an die Dritte Welt sowie das Bodenrecht. Mit der Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung zu Wohnbau und zur Eigentumsförderung befasste sich unter dem Vorsitz von Ernst Noger, St. Gallen, eine ad hoc eingesetzte Kommission des Zentralvorstandes. Wichtige Entscheide fällte der Zentralvorstand schliesslich hinsichtlich der Beteiligung des Verbandes an regionalen und internationalen Gremien des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Die beiden Vertreter des Bundes im Zentralvorstand, Direktor Th.C. Guggenheim und Vizedirektor Dr. P. Gurtner vom Bundesamt für Wohnungswesen, nahmen regelmässig an den Sitzungen teil. Sie ermöglichten so einen für beide Teile wichtigen Austausch von Erfahrungen und Ideen.

Verbandsbehörden und Kommissionsmitglieder

Zentralvorstand
René Gay, Zentralpräsident, Genf; Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich; Hans Metz, Quästor, Zürich; Hans Ahl, Zürich; René Arber, Basel; Gerald Ayer, Villars-sur-Glâne; Willi Balmer, Bern; Hanspeter Bertschmann, Basel, Guido Brianti, Basel, Oscar Clemenz, Zürich; Willi Fischer, Windisch; Balz Fitze, Winterthur; Edith Gasser, Kriens; *Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen Bern; *Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor, Bundesamt für Wohnungswesen Bern; Rudolf Kallen, Bern; Hugo Lehmann, Biel; Pierre Liniger, Pully; Bernard Meizoz, Lausanne; Ernst Müller, Zürich; Ernst Noger, St. Gallen; Hans Reinhard, Bern; Ernst Schlatter, Schaffhausen; Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich; Protokollführer: Bruno Burri, Redaktor der Zeitschrift «das wohnen» (seit 1. Januar 1990).



Delegiertenversammlung 1990 in Bern. V.l.n.r.: Thomas C. Guggenheim, lic.iur. Silvia Maurer, René Gay, Fritz Nigg.

Büro des Zentralvorstandes
R. Gay, Präsident, Dr. D. Keller, H. Metz. E. Gasser, E. Müller, Dr. F. Nigg; Protokollführerin: K. Bürgisser.

Kurskommission
Guido Brianti, Präsident; Edy Gianora, Clemens Hug, Martin Mirer, Dr. Fritz Nigg.

Kommission «das wohnen»
Hans Ahl, Präsident; René Arber, Adolf Basler, Hans Metz, Otto Nauer, Dr. Fritz Nigg, Ernst Schlatter, Christine Zollinger.

Fondskommission für die deutsche Schweiz
Otto Nauer, Präsident a.i.; Paul-Hubert Chopard, Heinrich Meister, Hans Metz, Theo Meyer (Juni 1989), Dr. Fritz Nigg, Hans Rohner, *Peter Treu, Willy Wasser, Fondsverwalter.

Fondskommission für die welsche Schweiz
Edy Gianora, Präsident (Juni 1989); Gaston Curchod, René Jeanneret, *Jacques Ribaux, Adrien Rizzetto (Juni 1989), P.G. Stalder.

Kontrollstelle 1989
Trigema AG, *Ursula Faes, BWO Bern

**In Vertretung des Bundesamtes für Wohnungswesen*

Verbandsanlässe

Nach langer Zeit fand der Verbandskongress im Jahre 1989 wieder einmal in der welschen Schweiz statt. Der Tagungsort Genf und die Tatsache, dass mit René Gay ein Romand zum Zentralpräsidenten gewählt wurde, machten deutlich, dass der SVW ein Verband von wirklich gesamtschweizerischer Bedeutung ist. Prominentester Teilnehmer des Kongresses war denn auch niemand anders als der Bundespräsident. Jean-Pascal Delamuraz, als Vorsteher des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes zuständig für das Wohnungswesen, wandte sich in einem temperamentvoll vorgetragenen Grundsatzreferat an die 253 Delegierten von 75 Genossenschaften. Die Grüsse von Republik und Kanton Genf überbrachte Staatsrat Bernard Ziegler. Ein gemeinsames Nachtessen im Hotel Noga-Hilton bildete den festlichen Höhepunkt des Kongresses, der am Sonntag mit einer Schiffahrt auf dem Genfersee ausklang.
Der eintägige Verbandstag im Juni 1990 war dem neuen Mietrecht gewidmet, das kurz darauf in Kraft trat. Das hochaktuelle Thema und die sehr qualifizierten Referenten zogen die ungewöhnlich hohe Zahl von 265 Teilnehmern nach Bern. Th. C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, umriss die Neuerungen im revidierten Mietrecht als Ganzes, während Frau lic. iur. S. Maurer der für Genossenschaften besonders wichtigen Aspekte hervorhob. Ebenfalls zu den Tagesthemen gehörte im Jahr der Einigung Deutschlands das Referat des deutschen Gastes K.-H. Nienhaus: «Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft Deutschlands an einem Wendepunkt».

Kurse Zeitschrift

Kurswesen

In den zwei Berichtsjahren führte der Verband insgesamt 9 Kurse durch. In Zusammenarbeit mit der Gartenbau-Genossenschaft Zürich fanden vier ganztätgige Kurse zum Thema «Gartenunterhalt in Siedlungen» statt, die von über 100 Teilnehmern besucht wurden. Drei ebenfalls ganztägige Kurse befassten sich mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung, ein weiterer mit der Wohnungsübergabe. Bei beiden Kursen bestätigte sich, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wesentlich mehr profitieren, wenn ihre Zahl relativ klein gehalten wird, so dass Gruppengespräche möglich sind. Leider steigen damit auch die Kosten. Ein Kurs über Liegenschaftenverwaltung mit PC war sofort ausgebucht. Das ist ein Zeichen, dass Computer auch in kleineren Genossenschaften immer mehr gefragt sind.
Im Sommer 1990 erhielten die Verbandsmitglieder einen Fragebogen mit einer Anzahl von Themen für zukünftige Kurse. Das Interesse an dieser Umfrage war erstaunlich hoch, kamen doch von 548 Fragebogen 119 ausgefüllt retour. Üblicherweise liegt bei solchen Umfragen der Rücklauf unter 10 Prozent. Von den Veranstaltungen der Sektionen ist zum einen das Referat von Dr. H.P. Renfer, Leiter der Schlichtungsstelle im Kanton Baselland, über das revidierte Mietrecht zu erwähnen. Die Veranstaltung stiess bei den Mitgliedern des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) auf grösstes Interesse. Ein ebenfalls aktuelles Thema hatte die Sektionen Zürich mit oben erwähnten Veranstaltungen über «Wohnen ohne Gifte» gewählt. Auf Einladung des BNW sowie der Sektion Innerschweiz und Ostschweiz hielt der Geschäftsführer jeweils gut besuchte Vorträge über die «Mietzinsberechnung in gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften».

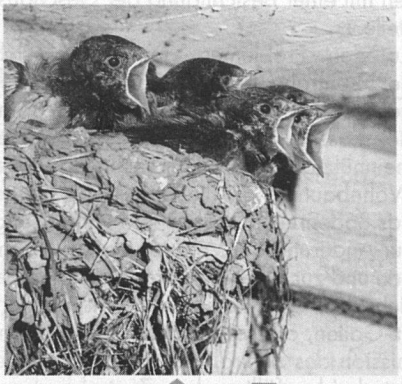
Treffen der Geschäftsführer/-innen

Die hauptberuflichen Verwalter oder Geschäftsführer von mehr als 50 Baugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Bauträgern – darunter zunehmend auch Frauen – treffen sich regelmässig zu Seminarien und zum Gedankenaustausch. Veranstaltet werden die Treffen von einem Ausschuss unter der Federführung von Eugen Remund, Zürich. Die administrative Tätigkeit besorgt die Geschäftsstelle des SVW. Die Veranstaltungen werden rege besucht. Sie tragen neben ihrem eigentlichen Zweck bei zur Geselligkeit und ebenso zu einer gewissen Koordination der Geschäftstätigkeit.

Zeitschrift «das wohnen»

1989 was das letzte Jahr, in dem B.A. Basler als Chefredaktor für «das wohnen» zeichnete, anschliessend trat er in den Ruhestand. Seit 1956 hatte er sich unermüdlich und mit grossem Geschick für die Verbandszeitschrift eingesetzt. Ein ausgezeichneter Abschluss krönte das Ende der Ära Basler. Sowohl die Anzahl der produzierten Seiten als auch die Erträge der Inserate wiesen Spitzenwerte auf. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz «des wohnens» um etwa 10 Prozent auf über 550 000 Franken an. Die günstige Personalsituation und die guten Werte bei den Inserateerträgen ergaben für 1989 einen Überschuss von mehr als 20 000 Franken zuhanden der Verbandsrechnung.
Gegen Ende des Jahres 1989 nahm der neue Redaktor, Bruno Burri, bereits einen Teil seiner Tätigkeiten auf. Mit voller Unterstützung durch B.A. Basler leitete er die Vorbereitungen für eine totale Neugestaltung des Heftes. Ein neues Konzept sollte es ermöglichen, noch vermehrt den unterschiedlichen Ansprüchen an die Zeitschrift gerecht zu werden. Zum einen gilt es, den Status als renommierte Fachzeitschrift für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erhalten und auszubauen. Daneben wird eine Ausweitung angestrebt: «das wohnen» als attraktive Publikumszeitschrift für die zahlreichen Mieterinnen und Mieter der Genossenschaften.

Im neuen Kleid:
1990 erschien dann pünktlich mit der Nummer 1 «das wohnen» in neuer Aufmachung. Inhaltlich neu sind die klar abgegrenzten Schwerpunktthemen in jeder Nummer. Sie sind gedacht als Informationsquelle sowohl für den fachlich als auch für den allgemein interessierten Leser. Ferner wurden regelmässig erscheinende Rubriken geschaffen, welche je nach persönlicher Neigung zum Lesen



das wohnen
Zeitschrift für Wohnungsbau und Wohnungswesen

ausgewählt werden können. Die Reaktionen auf die Umstellung sind im grossen ganzen positiv ausgefallen. Die inhaltliche und gestalterische Umstellung hat aber hiermit keinen endgültigen Abschluss gefunden. Vielmehr betrachtet es die Redaktion als Auftrag, das Heft immer wieder kritisch zu begutachten und wenn nötig zu ändern. Im vergangenen Jahr konnte im Inseratesektor das Ergebnis des Vorjahres wieder erreicht werden. Die Zahl der Abonnemente ist wieder leicht über die Marke von 15 000 geklettert. Für die Zukunft wird es wohl von seiten der Redaktion wie auch des SVW als Herausgeber weitere Anstrengungen erfordern, um die erzielte Auflage zu sichern und so die Zeitschrift auf stabilere Füsse zu stellen.
Auf der Aufwandseite standen 1990 massiv höhere Personalkosten zu Buche. Dies hatte mit personellen und organisatorischen Änderungen zu tun, die gegen Ende des Jahres weitgehend abgeschlossen werden konnten. Trotz der ausserordentlich hohen Aufwendungen konnte das budgetierte Ziel insofern eingehalten werden, als die Rechnung nahezu ausgeglichen abschloss.
Die Kommission «das wohnen» sowie die «Marketingkommission» tagten in der Berichtszeit je zweimal. Die Zusammenarbeit mit der Druckerei gdz und dem Cicero-Verlag erwies sich für beide Teile erneut als erfreulich und wirtschaftlich vorteilhaft.

Solidaritätsfonds; Fonds de Roulement

Solidaritätsfonds

Ende 1990 waren es 25 Jahre, dass der SVW über einen Solidaritätsfonds verfügt. Er wird von freiwilligen Beiträgen der Bau- und Wohngenossenschaften beziehungsweise deren Mitglieder gespiesen. Der Solidaritätsfonds ist in den vergangenen Jahren zum wohl leistungsfähigsten Instrument privater Wohnbauförderung in der Schweiz herangewachsen. Nicht weniger als 35 Genossenschaften hatten 1990 zinsgünstige Darlehen aus dem Solidaritätsfonds inne. Vorwiegend waren es Mittel zur Restfinanzierung von Neubauten und Renovationen, teilweise auch von Liegenschaftskäufen. Die Darlehen zur finanziellen Sanierung notleidender Genossenschaften, die in den siebziger Jahren ausgerichtet worden waren, sind inzwischen fast vollständig zurückbezahlt worden; ihr Zweck ist erfüllt. Das Gemeinschaftswerk Solidaritätsfonds der Bau- und Wohngenossenschaften ist seit seinem Bestehen ständig gewachsen. Neben den Zuwendungen konnten ihm laufend die Zinserträge gutgeschrieben werden, da die Verwaltung durch den SVW kostenlos erfolgt. Genauen Aufschluss über den Fonds und die Verwendung der Mittel gaben wie üblich ein detaillierter Jahresbericht zuhanden der Verbandsmitglieder sowie ein spezieller Teil der Verbandsrechnung des SVW.
Die freiwilligen Zuwendungen der Verbandsmitglieder in den Solidaritätsfonds erreichten 1989 mit 387 129 Franken und 1990 mit sogar 440 675 Franken absolute Höchstwerte. Das Vermögen des Solidaritätsfonds belief sich Ende 1990 auf 8 505 755 Franken, was der Solidarität und Hilfsbereitschaft der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften wahrhaftig ein gutes Zeugnis ausstellt.

Fonds de Roulement

Die Mittel des Fonds de Roulement stiegen um 9 Mio. Franken von 37,6 Mio. Franken Ende 1988 auf 46,6 Mio. Franken Ende 1990. Die Ausleihungen an Genossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger nahmen im gleichen Umfang zu, nämlich von 33,8 Mio. auf 42,4 Mio. Franken. Die Anzahl ausstehender Darlehen erhöhte sich von 140 auf 161. In den beiden Berichtsjahren wurden 47 Darlehen im Gesamtbetrage von 20,7 Mio. Franken zugesprochen und damit 1661 Wohnungen gefördert. Die nachstehende Tabelle zeigt deren Verwendung. Gesamthaft lösten sie eine Bausumme von 270 Mio. Franken aus.

Der Zinssatz für die Darlehen musste am 1. Oktober 1989 von 4,00 auf 4,50 Prozent erhöht werden. Diese Erhöhung wurde mit zeitlicher Verzögerung in Kraft gesetzt, um den Genossenschaften die Möglichkeit zu geben, ebenfalls die Mietzinse anzupassen. Dank dem grosszügigen Entgegenkommen des Bundesamtes für Wohnungswesen mussten die nachfolgenden Zinssatzerhöhungen, die von den Banken Schlag auf Schlag vorgenommen wurden, nicht mehr weitergegeben werden, so dass unsere Darlehen am Ende der Berichtsperiode 2,25 Prozent unter dem Althypothekensatz der ZKB verzinst werden können.
In der Fondskommission für die deutsche Schweiz waren zwei Rücktritte zu verzeichnen. Franz X. Suter, Kriens, pensionierter Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und René Arber, Basel, haben mit ihrem Einsatz, verbunden mit viel Sachkenntnis wesentlich zu einem guten Funktionieren der Fondskommission beitragen. Neu wurde Theo Meyer, Basel, in die Fondskommission gewählt.

In der Fondskommission für die französische Schweiz wurde das Präsidium von René Gay, welcher als Zentralpräsident des SVW gewählt wurde, auf Edy Gianora übertragen. Als neue Mitglieder nahmen Adrien Rizzetto und Pierre G. Stalder Einsitz. Der letztere in der Eigenschaft als Geschäftsführer der Sektion Romande.

Bewilligte Darlehen in den Jahren 1989 und 1990

Darlehen bestimmt für:	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	22	11 162 650	54,0	590
Renovationen	17	7 393 000	35,7	948
Kauf Altliegenschaften	7	1 744 500	8,4	123
Landkäufe	1	400 000	1,9	–
Total	47	20 700 150	100,0	1661

Neue Mitglieder im SVW seit 1989

Sektion Aargau
WBG des Bundespersonals Koblenz, Koblenz
BG der Eisenbahner, Spreitenbach
WBG des Bundespersonals, Wettingen
WBG Drosselweg Wohlen

Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften Basel
WG Kettenacker, Riehen
WG Nepomuk, Reinach
WG Auf der Wacht, Oberwil
IWBG Interessen-Wohn- und Baugenossenschaft, Basel
WBG Areal, Basel
HERA, Riehen

Sektion Bern
WG Zollikofen GEWOZO, Zollikofen
Magdalena Schweizer Stiftung, Zollikofen
Wohnbau AG, St. Antoni
WBG Schweizerhubel Zollikofen
WBG Hättenberg, Ostermundigen
GEMIWO, Gysenstein
WOGENO COLO BIEL, Biel

Sektion Graubünden
Evangelische WBG Promulins, Samedan
WBG Dreibünden, Chur

Sektion Innerschweiz
Pro-Miet AG Zug
Wohn- und Werkbaugenossenschaft
WWL Luzern
WOGENO, Sursee

Sektion Winterthur
BG Futurabau, Winterthur

Section Romande
Coopérative La Boîte
La Chaux-de-Fonds
Coopérative Les Héliotropes, Cernier
Coopérative La Neyrusience, Neyruz
Association Artisane, Monthey
Société Coopérative d'Habitation pour un Habitat Différent, Genève
SCH ATESA Cernier
SCH Bâtiment, Yverdon-les-Bains
SCH BIOTOP I, Lausanne
SCH Esserpis, Fribourg
SCH Genèvoise, Vernier
SCH Gilamont-Village Vevey
SCH Groupées des Liaudes, Pully
SCH Habitat Différent, Genève
SCH L'Industrie du Bois, Chêne-Bourg
SCH Novisade, Renens
SCH Pully, Pully
SOCOFERAB Genève
Syndicat du bâtiment F.O.B.B., Genève
Soc. Coop. de Construction Tous Logis, Moutier

Sektion Schaffhausen
Bau- und Wohngenossenschaft Bienengarten, Beringen

Vereinigung ostschweiz. Wohnbaugenossenschaften St. Gallen
Verein für sozialen Wohnungsbau, St. Gallen
BG Habilon St. Gallen
WBG Remishueb St. Gallen
WBG 91 St. Gallen
Genossenschaft Eisenwerk Frauenfeld
Eisenbahner-Baugenossenschaft Rorschach
BewohnerInnengenossenschaft St. Gallen
WG Säge Herisau
Genossenschaft für Alterswohnungen, Grabs

Sektion Zürich
WBG Pro Erlenbach, Erlenbach
WBG Wohnen und Arbeiten, Wald
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich
BG Hasenacker, Männedorf
Stiftung PGW (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen in der Stadt Zürich
WG Uster WOGENO Uster

Drucksachen

Dem Thema «Stromsparen im Haushalt» galt eine neue Broschüre, die der Verband in Zusammenarbeit mit den Industriellen Betrieben der Stadt Zürich herausgab. Alle Verbandsmitglieder erhielten gratis ein Exemplar. Ebenfalls eine Neuerscheinung ist das Merkblatt «Kompostieren in Wohnsiedlungen». Damit wurde ein Anliegen aufgenommen, das in vielen Genossenschaften aktuell ist, zu dem aber eine für sie zweckmässige Anleitung fehlte. Ein weiteres Merkblatt erschien zur Orientierung über den Beratungsdienst des SVW, und jenes über Darlehen aus den vom Verband verwalteten Fonds wurde überarbeitet. Ebenfalls teilweise angepasst wurden die Musterstatuten sowie der Leitfaden «Vom Wohnen in einer Genossenschaft», der bereits in der fünften Auflage erschien. Neu im Drucksachensortiment des SVW erschien ferner der Kontenrahmen für Baugenossenschaften. Zwei neue Beiträge setzten die «Dokumentarreihe Wohnungsbau» fort. Der eine dokumentiert die Siedlung «Lindenwiese» in Effretikon, der andere die Siedlungsgemeinschaft «Im Heugarten», Mönchaltorf ZH.

Beratungsdienst

Die Beratungstätigkeit der Geschäftsstelle des SVW und der Sektionen wurde auf eine neue Grundlage gestellt und erheblich ausgeweitet. Den Anstoss dazu gab das Bundesamt für Wohnungswesen. Es regte an, eine Kontakt- und Beratungsgruppe gemeinnütziger Bauträger zu bilden. Die Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues, an denen der Bund beteiligt ist, erhielten ferner finanzielle Erleichterungen, um in Gründung befindlichen gemeinnützigen Bauträgern unentgeltlich zur Seite zu stehen. Das 1990 in Kraft getretene Reglement für den Beratungsdienst des SVW umschreibt den Zweck dieses Dienstes folgendermassen: Er vermittelt den Mitgliedern des Verbandes sowie weiteren Interessenten Auskunft, Beratung und Begleitung namentlich in baulichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und allgemein baugenossenschaftlichen Belangen. Träger des Dienstes sind wie bisher einerseits die Geschäftsstelle, andererseits in vermehrtem Masse die Sektionen. Sie wurden ermuntert, ihren Beratungsdienst soweit möglich als ständige Aufgabe zu institutionalisieren. Dabei zeigte sich in der Welschschweiz, dass im Sektionssekretariat zuerst die personellen und administrativen Voraussetzungen geschaffen werden mussten. Dank eines erheblichen finanziellen Beitrages des SVW konnten sie innert kurzer Zeit realisiert werden. Die Geschäftsstelle ihrerseits bemühte sich, die Zusammenarbeit mit den Sektionen im Bereich Beratung möglichst effizient zu gestalten.
Ein neues Merkblatt orientierte die Mitglieder und weitere interessierte Kreise über den Aufbau und die Tätigkeit des SVW-Beratungsdienstes. Es enthält insbesondere auch die Adressen der regionalen Beratungsstellen der Sektionen. Diese stehen wiederum im Kontakt mit der Geschäftsstelle, die ihre Tätigkeit koordiniert und teilweise auch entschädigt. Die Beratungsstellen wurden schon kurz nach der Bekanntgabe der neuen Dienstleistung auch von noch nicht dem Verband angehörenden Interessenten rege beansprucht. Zudem befasste sich die Geschäftsstelle in zunehmendem Masse mit genossenschaftlicher Unternehmensberatung.

Vertretung

In der Öffentlichkeit, bei Behörden und politischen Parteien sowie in der Presse waren laufend Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaues im allgemeinen und der Baugenossenschaften im speziellen zu vertreten. Anfang 1989 trat die Erhöhung der Quote für Unterhalts- und Verwaltungskosten in Kraft, die der SVW mit einem Vorstoss beim Eidg. Volkswirtschaftsdepartement ausgelöst hatte. Erwähnt seien sodann die Vernehmlassungen. Diese galten den Erlassen zum Sofortprogramm Bodenrecht, den Verordnungen zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG und zum neuen Mietrecht sowie der SIA-Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden und Anlagen». Im Herbst 1990 richtete der SVW eine Eingabe an das Bundesamt für Sozialversicherung. Sie befasst sich mit dem Einsatz von Mitteln der beruflichen Vorsorge zur Verbilligung genossenschaftlicher Mietwohnungen. Der Verband beantragte, bestehende rechtliche Hemmnisse abzubauen, die heute

dem Einsatz solcher Mittel entgegenstehen. Zudem befürwortete der SVW eine Übernahme von Anteilscheinen durch Vorsorgeeinrichtungen im Namen ihrer Versicherten, die Mitglied einer Baugenossenschaft sind. Dies wäre als Mittel zur Förderung des Wohneigentums auf genossenschaftlicher Basis zu verstehen.
In einer breit angelegten Aktion unterstützten Verband, Sektionen und Mitglieder der Verbandsorgane die am Ende erfolgreichen parlamentarischen Vorstösse mit dem Zweck, die Bundesmittel für die Fonds de Roulement zu erhöhen. Der Geschäftsführer wirkte als Referent und Experte an Veranstaltungen sowie in Gremien mit. Unter anderem gehörte er einer Arbeitsgruppe an, die sich mit dem Einfluss der Bauvorschriften auf die Erneuerung von Wohnsiedlungen befasste.
Eine systematische Medienarbeit musste einmal mehr unterbleiben, weil es der Geschäftsstelle an Personal mangelte. Immerhin boten Interviews und telefonische Anfragen an die Geschäftsstelle vermehrt Möglichkeiten, an die Öffentlichkeit zu gelangen. Von den Artikeln und Stellungnahmen des Geschäftsführers ist sein ausführlicher Beitrag im Buch «Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbau in Zürich, 1907 bis 1989» (herausgegeben vom Finanzamt und Bauamt II der Stadt Zürich) zu erwähnen. Er befasst sich mit der Wohnbauförderung aus der Sicht der Baugenossenschaften.
Der Geschäftsführer und der Fondsverwalter waren weiterhin in Organen von Gesellschaften tätig, an denen der SVW beteiligt ist. Sie vertraten ferner den SVW in verschiedenen Kommissionen. Das Mandat in der Eidgenössischen Mieterschutzkommission lief aus, weil diese Kommission mit dem Übergang zum neuen Mietrecht aufgehoben wurde. Andererseits nahm der Fondsverwalter als Vertreter der angeschlossenen Unternehmungen Einsitz in die Kassenkommission der Versicherungskasse der Stadt Zürich.

Kontakte zum Ausland

Soweit es die finanziellen und personellen Voraussetzungen zuliessen, wurden die Kontakte mit ausländischen Stellen gepflegt und erweitert. So liess sich der SVW namentlich an den Verbandstagen des deutschen Verbandes (Verband der Wohnungswirtschaft) und des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen durch den Geschäftsführer oder Mitglieder des Büros vertreten. Der Präsident der Fondskommission für die Welschschweiz nahm namens des SVW an der Jubiläumstagung der schwedischen Dachorganisation Riksbyggen in Göteborg teil. Ein Mitglied des Zentralvorstandes unterbrach seine Ferien in Irland, um im Namen des SVW in Dublin am Kongress des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Raumplanung und Städtebau teilzunehmen. An einer wissenschaftlichen Tagung in Paris, die von französischen Regierungsstellen organisiert worden war, liess sich der SVW durch den Geschäftsführer vertreten. Zentralpräsident René Gay hielt an einer Konferenz des Wohnungsausschusses des Internationalen Genossenschaftsbundes (IGB) in Warschau ein Referat zum Thema «Sollen Wohnbaugenossenschaften vom Staat finanziert und kontrolliert werden?». Andererseits waren mehrmals Vertretungen ausländischer Stellen beim SVW zu Gast. Im Bulletin Wohnungswesen des IGB erschienen regelmässig Beiträge zur Situation in der Schweiz. Ebenfalls gepflegt wurde die Verbindung zum Hilfswerk DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.), das in zahlreichen Ländern der Dritten Welt Leistungen vollbringt, die weltweit anerkannt werden. Im Zuge der Einigung Europas erhielt der «Europäische Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft» (CECODHAS), dem nachgerade fast alle nationalen Organisationen Europas angehören, eine immer grössere Bedeutung. Der Zentralvorstand beschloss daher, um den Beitritt zum CECODHAS nachzusuchen.

Personelles und Organisation

Ende 1989 beziehungsweise Anfang 1990 begannen gleich zwei neue Beschäftigte ihre Tätigkeit in der Geschäftsstelle. Wie oben erwähnt, übernahm Bruno Burri die Nachfolge B.A. Baslers als Chefredaktor des «wohnens». Neu zum SVW-Team stiess sodann Sonja Binder. Sie ist halbtags als Sekretärin beschäftigt; ihre besondere Aufgabe ist das Kurswesen. Weiterhin in der Geschäftsstelle tätig waren Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg, Fondsverwalter Willy Wasser, die halbtags angestellte Assistentin des Geschäftsführers, Kathrin Bürgisser, sowie beim «wohnen» mit je einer halben Stelle die Sekretärinnen Heidi Biasio und Rosemarie Kiener. Die nunmehrige doppelte Besetzung des «wohnen»-Sekretariates erwies sich als organisatorisch wenig vorteilhaft. Sie führte trotz des guten Einvernehmens der zwei Beteiligten zu einer Belastung, der sich Frau Kiener nicht mehr gewachsen fühlte, so dass sie gegen Jahresende kündigte. Es ist bedauerlich, dass diese tüchtige Angestellte nach fast zehnjähriger Tätigkeit beim SVW keine andere Lösung mehr sah.
Die Aufgaben der Geschäftsstelle haben in den letzten Jahren stark zugenommen, während in personeller und organisatorischer Hinsicht wenig geändert wurde. Die sich daraus ergebenden Mängel wurden im Lauf der Zeit immer deutlicher und belasteten alle Beschäftigten in zunehmendem Masse. Um so mehr ist zu anerkennen, dass sie unverdrossen ihr Bestes gaben. Selbstverständlich befasste sich die Geschäftsleitung trotzdem eingehend damit, die Geschäftsstelle zu verstärken und anders zu organisieren. Als erstes wurde beschlossen, eine juristische Fachstelle (50 Prozent) zu schaffen. Frau lic. en droit Barbara Truog-Reis wird diese Stelle im April 1991 antreten.

Totentafel

Drei Persönlichkeiten, die sich um den gemeinnützigen Wohnungsbau in ihrer Stadt grosse Verdienste erworben haben, wurden aus ihrer Tätigkeit herausgerissen. Sie haben aktiv mit dem SVW zusammengearbeitet und die Bestrebungen des Verbandes nachhaltig unterstützt.

Hannes Jöhl, ehemaliger Chef des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Roland Panchaud, Lausanne, Direktor der Fondation Lausannoise pour la construction de logements.

Josef Schwegler, Zürich, Leiter des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich.