

SVW Jahresbericht 93

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 5

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

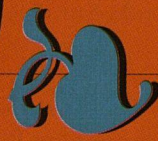
MANNIGFACHE EREIGNISSE
IM EUROPÄISCHEN AUSLAND
BILDETEN 1993 EINEN
MAKABREN HINTERGRUND

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

SVW

JAHRESBERICHT

93



ZUM GESCHEHEN IN DER
SCHWEIZ. VON DEN SEPARA-
TISTISCHEN KOMMANDOS IN
NORDIRLAND UND SPANIEN
ÜBER DIE WIEDER ERWACH-
TEN FASCHISTISCHEN BEWE-
GUNGEN IN NACHBARLÄN-
DERN UND RUSSLAND BIS ZUR
SOLDATESKA IM EHEMALIGEN
JUGOSLAWIEN WAREN MÖR-
DERISCHE KRÄFTE AM WERK,
DIE LETZTLICH DIE EUROPÄ-
ISCHE ZIVILISATION BEDROH-
TEN. IN DER SCHWEIZ NAHM
DIE ARBEITSLOSIGKEIT NOCH
ZU, UND DIE ARMUT ERFASS-
TE WEITERE BEVÖLKERUNGS-
KREISE.

Das Drogenelend sowie die mit ihm verbundene Kriminalität verunsicherten die Menschen. Trotzdem fassten sie wieder mehr Vertrauen in die Zukunft. Auch in der schweizerischen Wirtschaft schien sich das Blatt zu wenden. Anzeichen dafür waren die markant höheren Gewinne vor allem der meisten Banken und die innert Jahresfrist um rund 50 Prozent gestiegenen Börsenkurse. Die Kapitalzinsen sanken hierzulande noch tiefer, als dies weltweit zu beobachten war. Die Hypothekenzinsen folgten mit etwas Verspätung. Sie betragen Ende des Jahres noch 5 $\frac{1}{2}$ Prozent, mit der Aussicht auf einen weiteren Rückgang im Jahre 1994. Etwas tiefer fielen auch die Baukosten aus. Sogar die Landpreise gingen da und dort zurück, jedenfalls dort, wo sie vorher in wirtschaftlich unverträgliche Höhen getrieben worden waren. Alle diese Aussichten vermochten die Bautätigkeit freilich nicht zu beflügeln. Denn gleichzeitig nahm auch der Überhang an leerstehenden – unvermieteten und nicht verkauften – Wohnungen und Häusern landesweit auf rund 1 Prozent zu. Leerstände waren vor allem bei den neuen, teuren Objekten zu verzeichnen. Einmal mehr waren dabei starke Unterschiede zwischen einzelnen Landesgegenden festzustellen. Immerhin machte es den Anschein, dass der 1992 mit nur 35422 neuen Wohnungen erreichte Tiefstand der Neubautätigkeit nicht mehr unterboten würde. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten hauptsächlich von der Öffentlichkeit in irgendeiner Form geförderte Wohnungen. Ausnahmen gab es namentlich da, wo eine Baugenossenschaft durch Ausgleichbeträge aus früher erstellten Wohnungen sowie durch Nutzung eines früher günstig erworbenen Grundstückes (Neubau oder Nachverdichtung) die Wohnungsmieten spürbar verbilligen konnte. Trotz alledem wurden zahlreiche gemeinnützige Baugenossenschaften neu gegründet. Darunter gab es erfreulich viele, die vom klassischen Gedanken der gemeinschaftlichen Selbsthilfe getragen werden. In diesen Fällen ist für den SVW besonders erfreulich, dass er heute eine ganze Palette von Hilfeleistungen zur Verfügung stellen kann.

1. MITGLIEDER UND SEKTIONEN

1.1 ENTWICKLUNG DES MITGLIEDERBESTANDES

Das Interesse an der Idee der Baugenossenschaften wird von Jahr zu Jahr grösser. Im Jahr 1993 durften wir über hundert Anfragen für Beitritte und Neugründungen entgegennehmen. Wie Tabelle 1 zeigt, hat der Mitgliederbestand des SVW um weitere 52 Genossenschaften zugenommen. Einerseits sind 68 Beitritte zu verzeichnen, andererseits haben einige Kleinstgenossenschaften den Verband verlassen, weil sie das mit den neu genehmigten Statuten verbundene «Pflichtabonnement» der Verbandszeitschrift «wohnen» nicht akzeptieren wollten. Von den neu hinzugekommenen Mitgliedern verfügen über 50 noch über keine Wohnungen. So erklärt sich auch die nur geringe Steigerung des Wohnungsbestandes. Eine ganze Reihe der neugegründeten Genossenschaften plant jedoch bereits ein Bauvorhaben. Fast alle Sektionen durften eine mehr oder weniger grosse Anzahl von neuen Mitgliedern begrüßen. Mittlerweile gehören gegen 20% unserer Mitgliedgenossenschaften in die Kategorie von Mitgliedern, welche zwischen 0 und 200 Wohnungen besitzen. Ganz speziell freuen uns natürlich die Beitritte von insgesamt 9 Fördermitgliedern in diesem Jahr.

1.2 AUS DEN SEKTIONEN

Im Kanton Tessin wurde im Frühjahr eine Sektion des SVW gegründet. Die Initianten waren eine Anzahl Persönlichkeiten, die alle aktiv im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig sind. Präsident ist Renzo Ambrosetti, Sekretär Mauro Bianchi. Die Sektion hat ihren Sitz bei der Logis Suisse Ticino SA und wird durch deren Geschäftsstelle administrativ betreut. Die Sektion Graubünden war auf Anfang 1993 mit der Sektion Ostschweiz zusammengelegt worden. Der SVW zählt daher nach wie vor 10 Sektionen.

Nachdem der SVW sich im Jahre 1992 neue Statuten gegeben hatte, passten die meisten Sektionen ihre Statuten diesen an. Drei Sektionen änderten ihre Namen, in denen bisher der SVW nicht vorgekommen war. Jetzt aber gibt es auch eine Sektion Nordwestschweiz und eine Sektion Ostschweiz des SVW. Die welschschweizerische Sektion führte seit Jahrzehnten den Namen (übersetzt) «Vereinigung für die Verbesserung des Wohnungswesens». War diese Bezeichnung vielleicht etwas überholt, so macht die neue dafür gleich einen Sprung in die Zukunft: «Association Suisse pour l'Habitat» ASH. Mit Habitat wird ein Begriff aufgenommen, der sich allmählich sowohl im Französischen als auch im Englischen als Ausdruck für das Wohnungswesen durchsetzt. Die UNO-Organisation für das Wohnen zum Beispiel heisst UN Habitat. Der SVW liess den neuen französischen Namen ins Handelsregister eintragen, ebenso die italienische Bezeichnung «Associazione Svizzera per l'Abitazione» ASA.

Die Sektionen waren hauptsächlich auf dem Gebiet der Beratung und Weiterbildung sowie im Kontakt mit Behörden tätig. Die Sektion Nordwestschweiz setzte Guido Brianti als neuen Präsidenten ein. Ihre Geschäftsstelle wurde reorganisiert. Eine Anzahl neuer Aufgaben wie der Wohnungs-Abnahmedienst, eine Untersuchung über die Struktur der Wohngenossenschaften und eine Rahmenvereinbarung der Genossenschaften «zur Verbesserung des Angebots von preisgünstigen Wohnungen an sozial benachteiligte Personen» liessen erkennen, wie wichtig die Basler Geschäftsstelle für die Genossenschaften ist. In der Romandie gelang es, unter Führung der Sektion eine neue Trägerschaft für die Zeitschrift «l'habitation» zu bilden. Zwei Nummern der Zeitschrift sind 1993 erschienen.

2. DIENSTLEISTUNGEN

2.1 BERATUNGSDIENST

Unmittelbar mit der Zunahme an Mitgliedgenossenschaften hängt natürlich unser bereits sehr gut ausgebauter Beratungsdienst zusam-

men. Die Mitglieder des Beratungsdienstes haben wiederum in beinahe 1000 erfassten Beratungsstunden Geschäftsführer und Vorstandsmitglieder bereits bestehender Mitgliedgenossenschaften beraten. Es ging dabei um Beratungen im finanziellen Bereich, bei Sanierungen oder Neubauten, Statutenrevisionen, Mietzinsänderungen; hinzu kamen zahlreiche rechtliche Fragen an unsere Juristin. Mit einem sehr grossen Aufwand ist die Begleitung von Neugründungen verbunden. Das beginnt meist mit einem Anruf bei der Geschäftsstelle, setzt sich fort mit der Überprüfung der neuerstellten Statuten, der Mithilfe bei der Durchsicht eines eventuellen Bauvertrages und der Beschaffung der nötigen finanziellen Mittel. Die meisten der durch unsere Mithilfe neu gegründeten Baugenossenschaften treten anschliessend unseren Sektionen als neue Mitglieder bei. Den weitaus grössten Stundenanteil an Beratungen wendeten die Geschäftsstellen Zürich, Basel und Lausanne auf, und zwar in Zusammenarbeit mit auswärtigen Beratern.

Die vom Bundesamt für Wohnungswesen für die Mitglieder unseres Beratungsdienstes angebotenen Kurse über das WEG wurden von den Mitgliedern des Beratungsdienstes sehr gut besucht und positiv eingeschätzt.

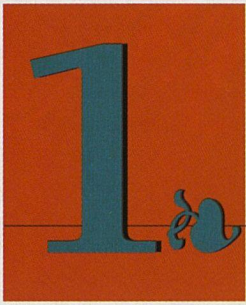
2.2 RECHTSDIENST

Die schriftlichen und telefonischen Anfragen zu rechtlichen Problemen waren überaus zahlreich. Gegen 120 erfasste Stunden wurden für die Beantwortung dieser Anfragen aufgewendet. Die im Berichtsjahr in den Sektionen Romande, Nordwestschweiz sowie Zürich durchgeführten Kurse «Mietrecht und Genossenschaftsrecht» erfreuten sich überaus grosser Beliebtheit.

2.3 KURSE UND WEITERBILDUNG

Im technischen Bereich wurden zwei Kurse angeboten. Der eine behandelte das Thema Gebäudereinigung aus der Sicht der Reinigungsverantwortlichen, der andere instruierte Hauswarte über Unterhalt und Kleinreparaturen an Haushaltgeräten. Grosse Beachtung fand erneut der Kurs für Verwaltungsangestellte von Baugenossenschaften und der neue Kurs, der in die «niederlagelose Konfliktregelung» nach Thomas Gordon einführte. Auch das eintägige Seminar über Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstellen von Baugenossenschaften, das in Bern durchgeführt wurde, stiess auf Interesse. Einem besonders grossen Bedürfnis entsprach das Seminar «Führungshilfen für Genossenschaftsvorstände». Das Thema wird im Rahmen des Kurswesens sicher weiterverfolgt werden. Anlässlich des Verbandstages wurden die neue Wohnsiedlung Mittlerhus in Kriens, an der die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern beteiligt ist, und die Überbauung Hügelpfad der Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern besichtigt. Im November fanden sich viele interessierte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zusammen, um die «Sagi Hegi», die neue Überbauung der GESEWO in Oberwinterthur, und die Renovationen, die die Gemeinnützige Baugenossenschaft Winterthur an ihren Siedlungen Talgut/Mattenbach und Grüzefeld durchgeführt hat, anzuschauen.

Neben dem bereits erwähnten Kurs «Mietrecht und Genossenschaftsrecht» führte die Sektion Zürich einen gut besuchten Informationsabend zum neuen Reglement über das Rechnungswesen der Stadt Zürich und über die Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung durch. In der Sektion Innerschweiz wurde eine Einführung zum Generalunternehmer-Vertrag durchgeführt.



2.4 DRUCKSACHEN

Das Thema Vorstandsentschädigung hat immer wieder zu Unsicherheiten und Anfragen auf der Geschäftsstelle des SVW geführt. Aus diesem Grund ist ein neues Merkblatt herausgegeben worden mit dem Titel «Die Entschädigung des Vorstandes von Baugenossenschaften», in welchem Form und Höhe der ausgerichteten Vergütungen sowie die Bemessung des zulässigen Verwaltungsaufwandes behandelt werden. Das Merkblatt «Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen» ist überarbeitet und den neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst worden. Neue Materialien wurden in die Tabelle aufgenommen und die Erfahrungszahlen der bereits gebräuchlichen aktualisiert.

3. DARLEHENSFONDS, BEIHILFEN ZUR FINANZIERUNG

3.1 FONDS DE ROULEMENT

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr immer noch sehr gross. Insgesamt wurden 41 Darlehensgesuche bewilligt, die eine Bausumme von 376 Mio. Franken auslösten. Auf Vorschlag des BWO wurden davon 11 Gesuche durch die erwähnten BB-Darlehen des Bundes ersetzt. Die Mittel des FdR konnten damit gestreckt werden. Die Tabelle 3 zeigt die Verwendung der übrigen 30 Darlehen, die über den FdR abgewickelt werden. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 218 auf 238 mit einer Ausleihungssumme von 77 365 082 Franken per Bilanzstichtag.

3.2 SOLIDARITÄTSFONDS

Das Jahr 1993 hat dem Solidaritätsfonds ein neues Rekordergebnis gebracht: 579 316 Franken sind gespendet worden. Damit konnten wir nicht rechnen, lief doch im gleichen Jahr auch die Sammlung für die Jubiläumsaktion des SVW an, die Wohnprojekte in der Dritten Welt fördern will. Um so grösser ist die Freude über die Solidarität unserer Mitglieder, die auch an den Landesgrenzen nicht haltmacht. Zum eindrücklichen Resultat des Solidaritätsfonds haben 329 Genossenschaften beigetragen. Während der Solidaritätsfonds im Jahre 1992 stark beansprucht wurde, ist er 1993 etwas geschont worden. Ende Rechnungsjahr verfügten 53 Genossenschaften über Darlehen im Gesamtbetrag von 9 710 250 Franken. Im Berichtsjahr wurden 5 Darlehen bewilligt. Die Tabelle 6 zeigt deren Verwendung. Damit wurde ein Bauvolumen von 19 Mio. Franken ausgelöst. Für die Jubiläumsaktion wurde eine vorsorgliche Rückstellung von 150 000 Franken gebildet, die wieder aufgelöst werden kann, sofern das Spendenziel von einer halben Million Franken im Jahre 1994 erreicht wird.

3.3 BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFTEN

Die unter Mitwirkung des SVW gegründete Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW nahm ihre Geschäftstätigkeit auf. Geschäftsstelle ist der Hauseigentümergebund Zürich. Mehrere bedeutende Banken sind der HBW als Mitglied beigetreten. Bei der zweiten Institution, an der der SVW beteiligt ist, der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der Baugenossenschaften, zeichnete sich im Berichtsjahr ein langsam wieder erwachendes Interesse für Bürgschaften ab.

3.4 EMISSIONSZENTRALE

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW nahm auf dem Kapitalmarkt drei Darlehen im Gesamtbetrag von 300 Mio. Franken auf. Die Zinssätze spiegeln die Marktsituation wider. Die erste Serie wies noch einen Coupon von 5 % auf, die zweite und dritte dagegen von 4¹/₂ beziehungsweise 4³/₈%. Fast zwei Drittel der Anleihestranchen wurden von Wohnbauträgern bezogen, die Mitglieder des SVW sind.

4. VERTRETUNG GENOSSENSCHAFTLICHER ANLIEGEN

4.1 DIREKTE BUNDESSTEUER ODER «DER 13. MIETZINS»

Das neue Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer sowie das Gesetz über Steuerharmonisierung sehen eine Besteuerung der Immobiliengesellschaften und -genossenschaften vor, die deren wirtschaftliche Existenz bedroht. Insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger würden ab 1995 von der Steuer schwer getroffen. Der SVW schlug deshalb mit der keineswegs übertriebenen Ankündigung «der Bund will einen 13. Mietzins» Alarm. Das Echo in den Medien war ausgezeichnet. Der SVW unterstützte die im Parlament eingereichten Motionen Engler und Rüesch zur Abschaffung der fraglichen Gesetzesvorschriften. Sie wurden mit grosser Mehrheit überwiesen. In der Folge sicherte Bundesrat Otto Stich der Verbandsleitung des SVW zu, seine Behörde werde dem Parlament eine entsprechende Botschaft zu-leiten, damit eine rechtzeitige Änderung oder eine Aufhebung der Sondervorschriften beschlossen werden könne. In der Tat hat der Bundesrat im Februar 1994 die entsprechende Vorlage verabschiedet.

4.2 VERNEHMLASSUNG UND KONTAKTE MIT BEHÖRDEN

Ebenfalls mit Steuerfragen befasste sich der Verband im Zusammenhang mit der Vernehmlassung zur Verordnung über die neu eingeführte Mehrwertsteuer. Es gab keinen Anlass, in diesem Zusammenhang seitens der Baugenossenschaften Begehren zu stellen. Das gleiche gilt für die Aufhebung der «Lex Friedrich» über den Verkauf von Grundstücken an Ausländer. Der SVW hatte nichts dagegen einzuwenden. Hingegen nahm er kritisch Stellung zum Vorkaufsrecht der Mieter. Ein solches war im Zusammenhang mit dem Paket «Bodenrecht im Siedlungsbereich» vom Justiz- und Polizeidepartement vorgeschlagen worden. In seiner Vernehmlassung hat der SVW ein Vorkaufsrecht grundsätzlich begrüsst. Er fordert aber, dass das Stockwerkeigentum und das gemeinschaftliche genossenschaftliche Wohneigentum in dieser Beziehung gleichgestellt werden. Zudem verlangt er, das Vorkaufsrecht so auszugestalten, dass es nicht missbraucht werden kann, um Mieter gegen ihren Willen zum Kauf ihrer Wohnung anzuhalten.

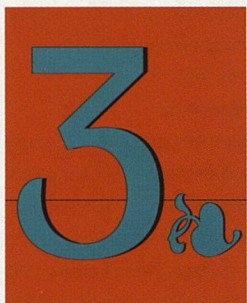
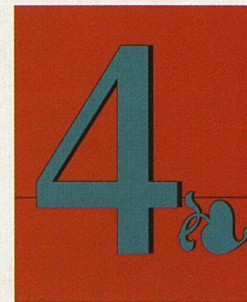
Mit Befriedigung konnte die Verbandsleitung feststellen, dass im Entwurf zu einem Bundesgesetz über Rahmenmietverträge die vom SVW in der Vernehmlassung gestellten Begehren erfüllt worden sind. Die Botschaft zeigt auch, dass mit der Ausarbeitung von Rahmenmietverträgen begonnen werden kann, bevor das Gesetz allenfalls in Kraft tritt.

Von den laufenden Kontakten, die namentlich die Geschäftsstelle mit zahlreichen eidgenössischen und kantonalen Behörden unterhält, sei hier nur noch erwähnt, dass der Geschäftsführer zum Mitglied der Begleitgruppe einer Studie «Evaluation des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes» ernannt worden ist.

4.3 BETEILIGUNG AN GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGERN

Die Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, feierte ihr 20jähriges Bestehen. Der SVW hatte einen massgeblichen Anteil an der Gründung der Gesellschaft, die heute als regional gegliederte Gruppierung gemeinnütziger Wohnbauträger rund 3000 Wohnungen besitzt. Noch heute bilden die Baugenossenschaften eine der massgeblichen Aktionärsgruppen der Logis Suisse SA.

Seit dessen Gründung ist der SVW am Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West WGN beteiligt. Dieser gemeinsame Bauträger der Basler Wohngenossenschaften ist sehr aktiv und musste daher sein Ei-



genkapital wesentlich erhöhen. Der SVW machte dabei mit, wobei die aus den Reserven des Fonds de Roulement vorgenommene Beteiligung auf Wunsch des Bundesamtes für Wohnungswesen im Namen dieses Amtes, an Stelle einer direkten Beteiligung des Bundes, erfolgte. Der SVW erhält damit das Recht, eine Vertretung in den Vorstand des WGN abzuordnen.



4.4 KOSTENSTATISTIK

Die vom SVW bearbeitete und publizierte Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften findet ein zunehmendes Interesse. Dies, obschon es wegen der unterschiedlichen Kontenpläne leider noch nicht möglich war, Genossenschaften anderer Kantone in die Erhebung einzubeziehen.

4.5 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Der SVW ist bestrebt, zur Information der Öffentlichkeit über den gemeinnützigen Wohnungsbau und allgemeine Fragen des Wohnens beizutragen. Dies kommt mit der auf Anfang 1993 geschaffenen Medien- und Dokumentationsstelle zum Ausdruck. Im Berichtsjahr wurden regelmässig Pressemitteilungen sowie mehrmals ein Pressedienst mit Hintergrundinformationen versandt. Ausserdem waren Journalistinnen und Journalisten aus der ganzen Schweiz eingeladen, persönlich an Veranstaltungen des SVW teilzunehmen: Auf grosses Interesse ist der Verbandstag in Luzern gestossen, der Wege, zu preisgünstigerem Wohnraum zu kommen, aufzuzeigen versuchte. Aus Anlass der Aktion «Menschen helfen Menschen wohnen» wurde ein Mediengespräch durchgeführt, an dem über die Unterstützung von Wohnbauprojekten in Entwicklungsländern orientiert wurde. Im November versammelten sich Vertreter tagesaktueller Medien, aber auch der Wirtschaftspresse zu einer vom SVW organisierten Pressekonferenz, an der die Ergebnisse der Kostenstatistik 1993 vorgestellt wurden. Dass es sich bei den Bemühungen um Informationsvermittlung nicht um eine Einbahnstrasse handelt, belegen die regelmässigen Anfragen von Medien und weiteren Interessierten, die zu den verschiedensten Themen Auskünfte oder gleich fertige Artikel wünschen.

5. AUSLAND UND INTERNATIONALE BEZIEHUNGEN

Die Sektion Wohnungsgenossenschaften des Internationalen Genossenschaftsbundes IGB führte ihre Generalversammlung in Genf durch. Die Société d'Habitation Genève hatte eine Besichtigungsfahrt organisiert, zu welcher der SVW die Delegierten einlud. Speziell für die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften in Ost- und Mitteleuropa gründete der IGB ein Netzwerk.

Diesem trat auch der SVW bei.

CECODHAS, die europäische Organisation der gemeinnützigen Wohnbauträger, führte in Mannheim eine Tagung durch über Wohnungsfragen der ausländischen Bevölkerung. Als Präsident des CEDODHAS trat der Holländer Ben Kempen die Nachfolge des Franzosen Roger Quillot an. Damit verbunden war auch ein Wechsel in der Leitung des Generalsekretariates. Sie ging von Michel Lachambre an Frau Tineke Zuidervaart über. An der Spitze der Sektion Wohnungsgenossenschaften löste Roger Ramaekers, Belgien, Angelo Grasso ab. Die traditionell engen Beziehungen zu den nationalen Verbänden Deutschlands und Österreichs wurden ergänzt durch einen Besuch beim Verband der Brüsseler Wohnbaugenossenschaften, der ein bemerkenswertes Seminar über den Beitrag der Wohnbaugenossenschaften zum sozialen Wohnungsbau in Europa veranstaltete. Auf Einladung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften hielt der SVW-Geschäftsführer in Köln einen Vortrag über «gemeinschaftliche Finanzierungsinstrumente der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften».

6. ZEITSCHRIFT «WOHNEN»

6.1 REDAKTION, INSERTATE

1993 war ein Jahr markanter Veränderungen und eines erfreulichen Zuwachses an Umfang und Umsatz. Pünktlich auf die Tagungsausgabe vom Mai konnte dank der kompetenten Unterstützung durch Ronny Stocker, Art Director, das Heft in einem erneuerten Gewand erscheinen. Gleichzeitig wurde das «wohnen» inhaltlich erweitert, in der Absicht, zusätzliche Leserinnen und Leser anzusprechen. Den bewährten Stoffen wurden neue Elemente hinzugesellt. Bis Ende Jahr konnten über 400 Seiten – so viele wie noch nie – in einer gefälligen Gestaltung produziert werden. Zahlreiche Reaktionen aus der Leserschaft haben bestätigt, dass das neue «wohnen» bei den Empfängern/innen grossenteils auf positives Echo stösst. Dass die Umstellung (fast) reibungslos abgewickelt werden konnte, verdanken wir einem motivierten und engagierten Team in unserer Hausdruckerei, der gdz in Zürich. Wesentlichen Anteil am guten Jahresabschluss der Zeitschrift haben die Inserenten und mit ihnen die neuen Akquisiteure, Hannes Wieland und Aldo Rodesino, welche 1993 das erste volle Geschäftsjahr für das «wohnen» gearbeitet haben. Entgegen den Entwicklungen auf dem Inseratemarkt konnten sie das Jahresergebnis nochmals steigern. Die arbeitsmässige Belastung der Redaktion nahm mit diesen positiven Entwicklungen Ausmass an, die eine Person alleine nicht mehr bewältigen konnte. So konnten 1993 zwei Teilzeitpensen geschaffen werden: Jürg Zulliger arbeitet seit Januar in einem festen Arbeitsverhältnis für den SVW. Die Hälfte seiner Arbeitszeit, oder 35 Stellenprozente, wendet er für die Redaktion «wohnen» auf. Per Dezember konnte mit Karin Brack Nussbaumer ebenfalls eine 35prozentige Teilzeitstelle besetzt werden. Das neue Team hat sich bereits in kurzer Zeit gut eingespielt.

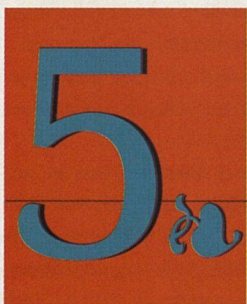
6.2 KOMMISSION «WOHNEN», ABONNEMENTE

Die Kommission «wohnen», unter dem Vorsitz von Hans Ahl, tagte zweimal, wobei sie sich zum einen mit der bevorstehenden Umgestaltung des Heftes befasste. In der zweiten Sitzung wurden neue inhaltliche Themen besprochen. Ein zentrales Thema prägt seit Jahren sämtliche Besprechungen: Die Entwicklung der Auflage. Diese konnte 1993 auf einem Stand von etwa 15 000 gehalten werden, obwohl einzelne Grossbezüger ihren Bestand bereinigten. Eine solche Korrektur kann auf einen Schlag eine Reduktion um mehrere hundert Exemplare bedeuten, was nur allmählich kompensiert werden kann. Demgegenüber kann mit Genugtuung vermerkt werden, dass die Einzelabonnemente seit einigen Jahren kontinuierlich zunehmen. Im übrigen hat das «wohnen» in zahlreichen Genossenschaften an Bedeutung gewonnen. Einige gingen dazu über, das Heft für alle Vorstandsmitglieder und zum Teil sogar für alle Haushalte zu abonnieren. Es wird in Zukunft eine wesentliche Aufgabe der Redaktion sein, den Auflagenbestand zu festigen und nach Möglichkeit nochmals zu erhöhen.

7. VERBANDSRECHNUNG UND BILANZ

7.1 BILANZ

Die Bilanz per 31. Dezember 1993 wird in Tabelle 2 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 101 auf 136 Mio. Franken erhöht. Einerseits hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) das Darlehen für den Fonds de Roulement um 15 Mio. Franken aufgestockt, und andererseits wurden die Darlehen aus dem Bundesbeschluss vom 19. März 1993 über die Finanzhilfen für die Förde-



rung der Beschäftigung im Wohnungsbau (kurz BB-Darlehen genannt) über die Dachorganisationen abgewickelt. Bis Ende 1993 erhielt der SVW dafür Mittel von 17 036 000 Franken. Davon waren aber zum gleichen Zeitpunkt erst 7 588 000 Franken ausbezahlt. Dadurch und durch die zurückfliessenden Zins- und Amortisationszahlungen Ende Jahr waren die liquiden Mittel am Bilanzstichtag sehr hoch. Ein grosser Teil davon ist für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen vorgesehen. Die Beteiligung am WGN, Wohnbaugenossenschafts-

Verband Nordwest, in Basel wurde um 255 000 Franken auf 275 000 Franken erhöht. Neu haben wir uns an der neu gegründeten Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier CRCI in Lausanne mit 10 000 Franken beteiligt. Auf dem Anteilscheinkapital der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW, Zürich, wurde eine Wertberichtigung von 25 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement vorgenommen.

Der Buchwert der Beteiligungen betrug Ende 1993 561 600 Franken. Das Reservekonto des Fonds de Roulement beträgt rund 14,7% der ausgeliehenen Darlehenssumme. Das Vermögen des Solidaritätsfonds hat mit den freiwilligen Beiträgen und dem Vorschlag aus der Erfolgsrechnung um Fr. 825 330.15 zugenommen und beträgt Ende Jahr Fr. 11 453 308.45. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1993 von Fr. 55 359.90 auf Fr. 613 622.75 erhöht.

7.2 ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung ist in Tabelle 3 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben zugenommen, da sich die Zahl der Mitglieder und somit auch der gesamte Wohnungsbestand erhöht hat. Der Verkauf von Genossenschaftsfahnen war im Berichtsjahr ausserordentlich hoch. Dank Lieferantenwechsel und Einkauf grösserer Mengen konnten sogar die Verkaufspreise gesenkt werden. Durch die Schaffung einer Medienstelle haben die Kosten für die Geschäftsstelle zugenommen. Sie bewegen sich aber im Bereiche des Budgets, das jährlich vom Verbandsvorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Geschäftsstelle bemessen sich nach der Höhe des verwalteten Fondsvermögens und betragen insgesamt 9 Promille.

Die Erfolgsrechnung für das «wohnen» präsentiert sich ausgeglichen. Der erzielte Inserateumsatz von 458 884 Franken stellt, trotz Rezession, wiederum ein Rekordergebnis dar. Die Erschliessung von neuen Einnahmequellen wie Sponsoring und die engere Zusammenarbeit mit den Sektionen des SVW tragen ebenfalls zum guten Resultat bei. Auf der Ausgabenseite wurden einmalig anfallende Kosten für das neue visuelle Konzept der Zeitschrift sofort abgeschrieben.

8. AUS DEM VERBANDSLEBEN

«Preisgünstig wohnen – aber wie?» war das Thema des Verbandstages im Kongresshaus Luzern. Über 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer verfolgten mit grossem Interesse die Vorträge. Verbandspräsident René Gay illustrierte anhand von zwei Bauvorhaben einer Genfer Baugenossenschaft, wie durch zurückhaltendere Auflagen der Behörden Kosten vermieden werden könnten. Dr. Peter Gurtner, stellvertretender Direktor des BWO, stellte eine Studie über «Kostensenkungen durch Objektvergleiche zwischen der Schweiz und Deutschland» vor. Der Steuerjurist Dr. Roman Truog befasste sich vor allem mit der Bedeutung der revidierten Vorschriften über die direkte Bundessteuer für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Ein breites Echo in den Medien, bis hin zur Tagesschau des Fernsehens DRS,

WIR GEBEN GERNE AUSKUNFT
DER HEISSE DRAHT
FÜR MITGLIEDER:

- SVW-KURSE **01**
- RECHTS- UND FINANZBERATUNG **362**
- MEDIEN- UND DOKUMENTATIONSSTELLE **42**
- AUSSCHNEIDEN UND AUFHÄNGEN **40**

TABELLE 1: AKTIVE MITGLIEDER UND WOHNUNGSBESTAND NACH 1992/1993

Sektion	1992		1993	
	Gen. ¹⁾	Wohnungen	Gen. ¹⁾	Wohnungen
Aargau	33	3 527	34	3 549
Bern	118	15 722	124	16 130
BNW	142	11 939	148	12 092
Graubünden	11	348	2)	
Innerschweiz	29	3 251	32	3 427
Romandie	107	13 293	115	13 364
Schaffhausen	16	2 081	16	2 082
Ostschweiz	76	5 192	99	5 576
Ticino	–	–	4	231
Winterthur	30	5 098	34	5 261
Zürich	168	46 492	176	46 630
In keiner Sektion				
Total	730	106 943	782	108 342

¹ Genossenschaften, einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger (Logis Suisse SA, Stiftungen, Vereine)

² 1993 mit Sektion Ostschweiz fusioniert

VERBANDSVORSTAND

René Gay, Präsident, Genf
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich
 Hans Metz, Kassier, Zürich
 Hans Ahl, Zürich
 Gérald Ayer, Villars-sur-Glâne
 Guido Brianti, Basel
 Oscar Clemenz, Zürich
 Willi Fischer, Windisch
 Balz Fitze, Winterthur
 Paul O. Fraefel, Bern
 Edith Gasser, Kriens
 Edy Gianora, Freiburg
 Thomas C. Guggenheim, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern
 Dr. Peter Gurtner, stv. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern
 Rudolf Kallen, Bern
 Hugo Lehmann, Biel
 Milenko Lekić, Neuhausen
 Pierre Liniger, Pully
 Bernhard Meizoz, Lausanne
 Marcel Muheim, Basel
 Ernst Müller, Zürich
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich.
 Ernst Noger, St. Gallen
 Susanne Schmid, Olten

VERBANDSLEITUNG

René Gay, Präsident, Genf
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich
 Hans Metz, Kassier, Zürich
 Edith Gasser, Kriens
 Ernst Müller, Zürich
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW Zürich

KONTROLLSTELLE 1993

Trigema AG; Ursula Faes, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern

TOTENTAFEL

Clemens Hug, Frauenfeld (Kurskommission)

GLIEDERUNG DER SVW-GESCHÄFTSSTELLE

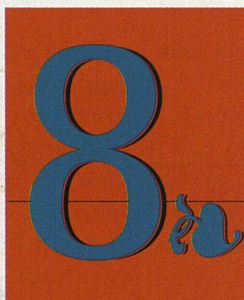


TABELLE 2: BILANZ	PER 31. DEZEMBER 1993		VERGLEICH VORJAHR	
	AKTIVEN	PASSIVEN	AKTIVEN	PASSIVEN
AKTIVEN				
Kassa	494.45		388.15	
Postcheck	306 008.35		275 706.50	
Banken ^①	39 815 912.85		20 959 557.85	
Debitoren	204 967.55		203 996.—	
Transitorische Aktiven	220 300.—		37 200.—	
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	40 547 683.20		21 476 848.50	
Mobilien und EDV	80 000.—		51 000.—	
Beteiligung	561 600.—		321 601.—	
Darlehen Solidaritätsfonds	9 710 250.—		10 240 750.—	
Darlehen Fonds de Roulement	77 365 082.—		68 182 415.—	
Bundesdarlehen für Renovationen	655 450.—		862 600.—	
Bundesdarlehen BB f. Wohnbauförderung 1993 ^②	7 588 000.—			
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	95 960 382.—		79 658 366.—	
PASSIVEN				
Kreditoren		120 741.90		73 916.20
Transitorische Passiven		669 211.95		175 852.85
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		93 047 000.—		78 047 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen		655 450.—		862 600.—
Bundesdarlehen BB f. Wohnbauförderung 1993 ^②		17 036 000.—		
Darlehen der SVW-Sektion Bern		140 000.—		140 000.—
Darlehen HGB Hypotherkar-Bürgschaftsgen. Basel		1 200 000.—		1 200 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds		201 000.—		201 000.—
Rückstellung Fonds de Roulement		11 371 730.15		9 248 604.30
TOTAL FREMDKAPITAL		124 441 134.—		89 948 973.35
Kapital				
Solidaritätsfonds:	1993	1992		
Bestand Vorjahr	10 627 978.30	9 655 917.45		
+ Freiwillige				
Beiträge	579 315.55	553 592.95		
+ Vorschlag				
an Bilanz	246 014.60	418 467.90		
Bestand Ende Jahr			11 453 308.45	10 627 978.30
Kapital SVW:	1993	1992		
Bestand Vorjahr	558 262.85	545 184.40		
+Bestand				
Schulungsfonds		20 615.30		
Rückschlag 1992		-7 536.85		
Vorschlag 1993	55 359.90			
Bestand Ende Jahr			613 622.75	558 262.85
Total	136 508 065.20	136 508 065.20	101 135 214.50	101 135 214.50

^① Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 17,5 Mio. Franken

^② Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund.

TABELLE 3: ERFOLGSRECHNUNGEN 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 1993 VERGLEICH VORJAHR

	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
A. VERBAND				
Mitgliederbeiträge		336 033.90		321 499.40
Aktivzinsen		77 124.10		52 948.40
Kostenanteil für Fondsverwaltung		261 000.—		193 000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen		384 000.—		284 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		30 139.55		16 440.05
Kursgelder		33 515.—		18 300.—
Diverse Erträge		31 956.—		32 349.15
Erträge aus Beratungen		23 577.50		22 250.75
Passivzinsen	41 703.90		26 743.75	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	23 938.20		9 496.10	
Aufwendungen für Kurse	31 606.40		17 839.55	
Geschäftsstelle	904 427.80		864 468.50	
Allgemeine Unkosten	151 619.85		150 552.35	
Regionalstelle Suisse Romande	44 338.—		43 773.50	
Beiträge an Sektionen	26 680.70			
Steuern	5 758.85		5 038.45	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	33 869.55		32 151.20	
Vorschlag bzw. Rückschlag «das wohnen»		1 957.10		29 738.80
Zuweisung für Verbandsaufgaben		140 000.—		172 000.—
Vorschlag bzw. Rückschlag an Bilanz	55 359.90			7 536.85
Total	1 319 303.15	1 319 303.15	1 150 063.40	1 150 063.40
B. «DAS WOHNEN»				
Abonnemente		301 769.20		301 166.—
Inserate		458 884.—		321 034.95
Diverse Erlöse		57 699.—		46 150.—
Produktion und Versand	491 295.30		347 988.35	
Redaktion und Administration	206 765.20		212 451.75	
Inserat-Akquisition	118 334.60		78 172.05	
An Erfolgsrechnung «Verband»	1 957.10		29 738.80	
Total	818 352.20	818 352.20	668 350.95	668 350.95
C. SOLIDARITÄTSFONDS				
Aktivzinsen aus Darlehen		441 638.60		398 050.80
Aktivzinsen aus Bankguthaben		96 675.—		127 500.—
Steuern	81 999.—		74 335.—	
Passivzinsen auf Darlehen	60 300.—		32 747.90	
Garantie Jubiläumsaktion Dritte Welt	150 000.—			
Vorschlag an Kapital Solidaritätsfonds	246 014.60		418 467.90	
Total	538 313.60	538 313.60	525 550.80	525 550.80
D. FONDS DE ROULEMENT				
Aktivzinsen aus Darlehen		3 426 672.60		2 742 914.—
Aktivzinsen aus Bankguthaben		896 881.05		935 745.90
Passivzinsen	1 061 525.—		801 058.30	
Fondskommissionen, Unkosten	24 480.75		25 926.60	
Kostenanteil Fondsverwaltung	261 000.—		193 000.—	
Kostenanteil Geschäftsstellen	384 000.—		284 000.—	
Steuern	177 099.95		161 472.—	
Beratungsdienst	127 322.10		111 815.25	
Wertberichtigung Beteiligungen	25 000.—		25 000.—	
Zuweisung SVW für Verbandsaufgaben	140 000.—		172 000.—	
Erhöhung Rückstellung Fonds de Roulement	2 123 125.85		1 904 387.75	
Total	4 323 553.65	4 323 553.65	3 678 659.90	3 678 659.90

TABELLE 4: STATISTIK ÜBER DEN FONDS DE ROULEMENT FÜR DIE JAHRE 1976–1993 (KUMULATIVE ZAHLEN)

Kanton	Landkauf m ²	Erschliessung m ²	Kauf Altliegenschaft		Neubauten			Renovationen			Übriges	Total
			Eigentum WHG	Miete WHG	EFH Eigentum WHG	Miete WHG	EFH Eigentum WHG	Miete WHG				
AG					7		97			472		576
AI							47					47
AR												0
BE					72	14	742			705		1533
BL					13		123			10		146
BS				18			197			999		1214
FR				16			436			54		506
GE							327			54		381
GL							12					12
GR							63					63
JU							39					39
LU							210		200			410
NE				307			24		3			334
NW												0
OW												0
SG				118	9	67	585		296			1075
SH							182		392			574
SO	2729				44		241		92			377
SZ							72					72
TI							86					86
TG							116		24			140
UR									16			16
VD	3200			28			466		117			611
VS							75		2			77
ZG							108		48			156
ZH	8563				125	63	2085	28		5494		7795
Total	14492			487	226	188	6333	28	0	8978		16240

TABELLE 5: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1993

Darlehen bestimmt für:	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	21	978 5000	66,7	680
Renovationen	8	410 7000	28,0	269
Kauf Altliegenschaften	1	780 000	5,3	78
Landkäufe	0	0	0	0
Total	30	14 672 000	100,0	1027

TABELLE 6: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1993

Darlehen bestimmt für:	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	0	0	0	0
Renovationen	2	380 000	26,32	32
Kauf Altliegenschaften	2	524 000	36,29	67
Landkäufe	1	540 000	37,40	34
Total	5	144 4000	100,00	133

Fortsetzung von S. 37

zeugte vom Interesse der Öffentlichkeit am Verband und den Anliegen der Baugenossenschaften.

Der Verbandsvorstand führte ausnahmsweise eine Sitzung im Ausland durch. Sie fand in Wien statt und war verbunden mit einer Fachexkursion zu den Wohnbauten der Genossenschaft «Neues Leben», die die Schweizer Delegation gastlich empfing. Ein freundschaftliches Treffen mit der Leitung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen beschloss das Reiseprogramm.

BEITRITTE IN DEN SVW 1993

SEKTION AARGAU
F 100, Frick 1993

Champ Mercier, Court Diogène, Troinex 15–15bis des Gares, Genève

SEKTION BERN

Genossenschaft für AHV/IV-Rentner, Ins PREWOBAU AG, Bern
WOGENO Belp
GGW Kirchberg
Stiftung Wohnungsfürsorge, Biel
WBG Dörfli, Starrkirch-Wil
WBG Strassweid, Köniz
WOGENO Thun
WBG Schmittgut, Gerzensee
WBG Chräbsere, Seeberg

HABITAT 70, Court La Jardinière, Delémont
Le Breuille, Delémont
Les Bouleaux, Moutier
Vouvry Centre, Monthey
Les Berges du Rhône, Monthey
Sous Hautavy, Monthey
En Près d'Épinaz, Monthey
Les Sapins Blancs, Monthey

SEKTION TICINO

Immobiliare Porima SA, Chiasso

SEKTION INNERSCHWEIZ

WBG Bellevue, Hünenberg
Stiftung für das Alter, Hünenberg
WBG Grüens Liecht, Zug

SEKTION WINTERTHUR

WBG Turbenthal und Umgebung, Turbenthal
BG des Personals der Stiftung Schloss Turbenthal
Bau- und WG Embrachertal, Embrach
WBG Weid Seuzach

SEKTION NORDWESTSCHWEIZ

WBG Langegasse, Oberwil
WBG Chienbergreben, Gelterkinden
WBG unterm Dach, Arlesheim
WBG Rote Leu, MuttENZ
WBG Uf eigenem Bode, Oberwil
WBG wohnliche Breite-Lehenmatt, Basel

SEKTION ZÜRICH

BG Weinland, Marthalen
Alterssiedlung Rehbühl, Uster
Wohnsinn, Horgen
WBG Focus, Zürich
Genossenschaft für Gemeinschaftliches Wohnen, Dietikon
Verein Gemeinschaft Arche, Zürich
WBG des Bundespersonals Reckenholz, Watt
BG GEWO, Uster
Gem. Genossenschaft Spyrigarten, Hirzel
Segeno, Opfikon

SEKTION OSTSCHWEIZ

WBG Sonnenrain, Weinfelden
BG HUMAWI, Weinfelden
WBG ATREB, Stettfurt
WBG Bergerzentrum, Berg
WBG Wyden, Bürglen
WBG Rootfarb, Engelburg
WBG Thurgihof, Amriswil
WBG Blumenwies, St. Gallen
WBG Samstagen, Schwyz
WBG Giacometti, Chur
WBG Sonnenrain, Arbon
Alterssiedlung Romanshorn
FAWO St. Gallen
Sitterthur, Bischofszell
Bauring Nordost, Wittenbach
WBG Au, Weinfelden
WOBA, St. Gallen
Stiftung Locacasa, St. Gallen

FÖRDERMITGLIEDER

DEGGO AG, Volketswil
Schweizer Verband der Raiffeisenbanken, St. Gallen
Therma AG, Zürich
SIBIR, Schlieren
Geilinger AG, Winterthur
P. Meier & Partner AG, Zürich
Electrolux AG, Zürich
AG Heinrich Hatt-Haller, Zürich
Schweiz. Metall- und Uhrenarbeiterverband SMUV, Bern

SECTION ROMANDE

Habitat 92, Porrentruy
Les Chênes Verts, Genève