

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 1: Wir fühlen uns hier zu Hause

**Vereinsnachrichten:** SVW-Leistungen bleiben intakt

### **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:** 16.07.2025

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

# SVW-Leistungen bleiben intakt

FOTO: EXPRESS



Seit 1. Januar ist der Leistungsauftrag zwischen Bund und SVW wirksam. Er regelt für die nächsten zwei Jahre die vom Bund bezahlten Leistungen des grössten Genossenschafts-Dachverbandes. Die praktischen Folgen für die Geschäftsstelle und die SVW-Mitglieder sind überraschend gering.

FRITZ NIGG

«Subkommission N 7 der Finanzkommission» tönt zwar bürokratisch, aber doch harmlos. Trotzdem fuhren René Gay, Präsident, und Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, im Sommer 1997 mit starkem Herzklopfen zu einer Sitzung dieser Kommission nach Grenchen. Dort, im Bundesamt für Wohnungswesen, erwartete sie ein knappes Dutzend Mitglieder des Nationalrates. Diese wollten unter dem Vorsitz von Werner Marti abklären, wie der SVW und weitere Verbände mit den vom Bund anvertrauten Geldern für den Fonds de Roulement umgingen. Gay und Nigg waren zu einer Anhörung aufgeboten worden, nicht zu einer Einvernahme. Trotzdem kamen sie sich ein wenig vor wie Angeschuldigte. Sie orientierten die Kommission über die breit gefächerten Tätigkeiten des SVW, die von der Publikation des «wohnens» über Kurse, Tagungen, Beratung, Rechtsdienst, Drucksachen, Innovationsförderung, Öffentlichkeitsarbeit und Statistik bis zur Restfinanzierung von Hunderten genossen-

schaftlicher Bauvorhaben reichen. Etwa 30 Prozent der Einkünfte von Verband und Sektionen stammten 1996 aus den Zinserträgen des Fonds de Roulement. Zur Hauptsache kamen die Einnahmen des Verbandes freilich aus Zahlungen seiner Mitglieder. Wichtig waren auch die Einnahmen des «wohnens» aus Inseraten. Von der Zinsmarge, über die der Verband gemäss dem damals geltenden Vertrag mit dem Bund verfügte, legte er Jahr für Jahr den überwiegenden Teil als Rückstellungen für Verluste zurück – mehr als vorgeschrieben. Von der restlichen Zinsmarge wiederum wurde ein Drittel für die Fondsverwaltung verwendet. Mit zwei Dritteln wurden namentlich die Dienstleistungen an Verbandsmitglieder, der Beratungsdienst und die Geschäftsstellen subventioniert.

## 104 Millionen im Fonds de Roulement

Insgesamt wäre die schon jahrzehntealte Praxis des SVW durchaus in Ordnung gewesen, wenn da nicht der Bund in den

achtziger Jahren ein neues Subventionsgesetz erlassen hätte... Gestützt darauf, verlangte die Eidgenössische Finanzverwaltung, die alten Fonds-de-Roulement-Verträge zu ersetzen. In die neuen Verträge, so zeigte es sich in der Folge, liess sich ein Leistungsauftrag des Bundes an den betreffenden Verband integrieren. Damit konnte die staatliche Beihilfe für Verbandstätigkeiten grundsätzlich weitergeführt werden.

Am 1. Januar 1999 ist der neue Vertrag des Bundes mit dem SVW über die Gewährung von Darlehen in Kraft getreten. Die Mittel des Darlehens, welche der SVW stückweise an seine Mitglieder weitergibt, betragen insgesamt 104 Millionen Franken, davon knapp 4 Millionen für Sanierungsfälle. Zu den Fondsmitteln gehören sodann neu die Reserven von 14,7 Millionen Franken. Mit den Darlehen aus dem Fonds sollen wie bisher gefördert werden:

- die Erstellung von preisgünstigen Miet- oder Eigentumsobjekten,

- die Erneuerung bestehender Mietobjekte;
- der Erwerb von preisgünstigen Miet- und Eigentumsobjekten sowie
- ausnahmsweise die Sanierung von Wohnbauträgern, die in finanzieller Not sind.

Was die Fondsdarlehen für die Genossenschaften interessant macht, ist zum einen der tiefe Zinssatz von gegenwärtig 3 Prozent. Zum anderen ist es die Möglichkeit, die Finanzierung bis zu einer Höhe sicherzustellen, bei der die Banken längst nicht mehr mitmachen, nämlich bis zu 95 % der Anlagenkosten. Dank der Fondsdarlehen können Neubauten erstellt und Renovationen

durchgeführt werden, die sonst mangels Finanzierung unterbleiben würden. Die Nachfrage nach solchen Darlehen steigt, wenn die Banken, wie jetzt wieder, im Hypothekengeschäft keine Risiken eingehen und sich bei der Belehnung stark zurückhalten. ■

Verfügung, die neue Aktivitäten im gemeinnützigen Wohnungsbau planen. Das kann beispielsweise die Gründung einer Baugenossenschaft sein oder die Schaffung neuer Wohnformen. Es gab hier immer wieder Grenzfälle, ob nun eine Beratung gegen Honorar erfolgen kann oder ohne Entgelt, sei es, weil der Bund die Kosten übernimmt, oder sei es, weil sie zum Gratiservice für SVW-Mitglieder gehört, der aus ihren Beiträgen bezahlt wird. Dank des Leistungsauftrages konnte hier eine Klärung erzielt werden (siehe Kasten). Ihr sichtbares Ergebnis sind ein neues Leitbild sowie ein Reglement für den Beratungs- und Rechtsdienst. Dessen «Kunden», wie sie nun heißen, erhalten ein ebenfalls neu geschaffenes Merkblatt. ■

## Bund zahlt nicht alles – Mitglieder finanzieren Leistungen schon heute

Der «Leistungsauftrag» ist ein Kind des Zeitgeistes, der das New Public Management schuf. Was den SVW betrifft, stützt er sich auf den gesetzlichen Auftrag des Bundes, «die Tätigkeiten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als wichtige Akteure auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt zu fördern». Der Leistungsauftrag regelt, was vom Bund entschädigt wird. Er legt ferner die Modalitäten für Berichterstattung, Qualitätskontrolle, Budgetierung und Rechnungslegung fest.

Der SVW hatte dem Bundesamt für Wohnungswesen ein achtseitiges Verzeichnis aller von ihm erbrachten Leistungen unterbreitet. Daraus stellten dann Direktor Peter Gurtner und sein Mitarbeiter Stefan Pulfer insgesamt 10 Leistungsgruppen zusammen:

1. Verwaltung der Fonds-de-Roulement-Darlehen
2. Jahreskontrolle der Darlehensnehmer
3. Mitwirkung bei Sanierungsmassnahmen
4. Kostenstatistik der Baugenossenschaften
5. Öffentlichkeitsarbeit
6. Beratungsdienst (nur Erstberatung)
7. Dokumentation
9. Kurse und Tagungen

10. Betrieb einer professionellen Geschäftsstelle in und für die welsche Schweiz
11. Bereitstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur unter Gewährleistung einer angemessenen Selbsthilfe

Selbstverständlich können diese Leistungen nicht durchwegs vom Bund vergütet werden. Vielmehr muss ein grosser Teil durch die Mitglieder selbst finanziert werden. Namentlich die Kosten der Interessenvertretung und politischen Lobbyarbeit trägt weiterhin allein der Verband aus den Mitgliederbeiträgen. Auch das «wohnen» bleibt finanziell unabhängig. Zu 99% werden die Kosten der Zeitschrift durch Inserate und Abonnemente gedeckt. Selbst die Kurse sollen alles in allem wie bisher von den Teilnehmenden bezahlt werden. Hingegen erlaubt es der Leistungsauftrag, neue Kursthemen zu wählen, die wohl wichtig, aber wegen der Entwicklungskosten wirtschaftlich problematisch sind. Dokumentation und Kostenstatistik, für die ein breites öffentliches Interesse besteht, erhalten einen substantiellen Beitrag des Bundes.

### Weniger Grenzfälle

Seit sieben Jahren führt der SVW im Auftrag des Bundes einen landesweiten Beratungsdienst. Er steht allen unentgeltlich zur

### Vieles bleibt gratis

Aktive Verbandsmitglieder haben Anspruch auf jährlich drei unentgeltliche Beratungen von maximal einer halben Stunde Dauer. Für Genossenschaften mit über 250 Wohnungen sind es mehr, je nach Wohnungsbestand und damit Mitgliederbeitrag. Denn diese Beratungen werden aus den Mitgliederbeiträgen finanziert. Hingegen gehen Erstberatungen zu Lasten des Leistungsauftrages, den der SVW nunmehr vom Bund erhalten hat. Zu den unentgeltlichen Erstberatungen gehören nicht nur jene neu zu gründender Bauträger, sondern auch bestehender Genossenschaften, die wichtige Schritte erwägen wie spezielle Bauvorhaben, mit Risiken behaftete architektonische oder technische Neuerungen, Neuorganisation, Übernahme von Wohnsiedlungen u.a.m. Ebenfalls gratis erfolgt die Beratung, wenn sich erhebliche finanzielle Schwierigkeiten abzeichnen.