

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 11

Vereinsnachrichten: SVW

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

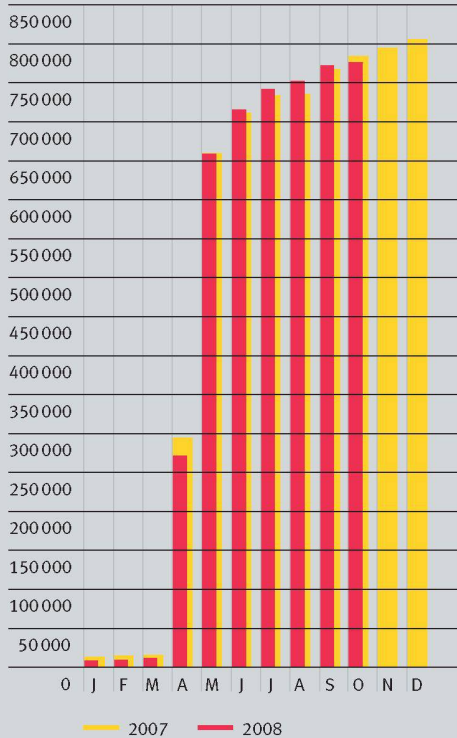
Terms of use

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Spendenbarometer (in CHF)



Das Wohl von älteren Menschen im Fokus

Die Genossenschaft für Alterswohnungen bietet im kleinen Städtchen Lichtensteig im Herzen des Toggenburgs 17 Wohnungen für betagte Ehepaare und Einzelpersonen an. Die Verantwortlichen der Genossenschaft haben die Mietzinse in der Vergangenheit aus Rücksicht auf ihre Mieter stets auf einem sehr niedrigen Stand belassen – dies auch, um diesen den meist ungeliebten Behördengang zur Beantragung von Ergänzungsleistungen zu ersparen. Trotzdem konnten die kleinen Wohnungen immer gut unterhalten und das Fremdkapital im Laufe der Zeit fast vollständig zurückbezahlt werden. Im Zuge eines Neubauprojekts mit neun Wohnungen auf dem gleichen Gelände will die Genossenschaft nun weiter in die Attraktivität der bestehenden Überbauung investieren. Dazu sollen der bis anhin steile Zugang ebenerdig gestaltet und zusätzliche öffentliche Bereiche geschaffen werden. Die Verantwortlichen werden nun allerdings auch ihre bisherige Mietzinsstrategie hinterfragen müssen. Ein zinsgünstiges Darlehen des Solidaritätsfonds in Höhe von 780 000 Franken zur Mitfinanzierung der Baukosten unterstützt ihre Anstrengungen zum Wohle der älteren Mieterschaft.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, www.svw.ch/solidaritaetsfonds

SVW Schweiz

8. SVW-Delegiertenversammlung

Am 26. September, einen Tag vor dem Verbandstag, trafen sich die Delegierten des SVW im St. Galler Pfalz Keller zu ihrer zweiten Sitzung des Jahres. Zwei Themen bestimmten die Versammlung: die geplante Stiftung Solinvest und die Änderung von Verbandsname und Sektionsstrukturen.

Zu Beginn der vom neuen SVW-Präsidenten Louis Schelbert und Margrit Spörri, Vizepräsidentin der Delegiertenversammlung, geführten Versammlung genehmigten die Delegierten das Budget 2009 einstimmig. SVW-Direktor Stephan Schwitter stellte anschliessend die neue Mitgliederkategorie «Assoziierte» vor. Darunter fallen zum Beispiel Gemeinwesen und öffentlichrechtliche Institutionen sowie gemeinnützige juristische Personen des privaten Rechts mit eigenem Wohnungsbestand, die die Erstellung und Abgabe von Wohnraum nicht als Hauptzweck verfolgen. Vor allem Gemeinden kommen als assoziierte Mitglieder demnach in Frage. Nach einer kurzen Diskussion stimmten die Delegierten der neuen Mitgliederkategorie zu.

Die geplante Stiftung Solinvest stand als nächstes auf der Traktandenliste. Peter Schmid, Präsident des SVW Zürich und einer der Initianten des Projekts, erläuterte in seiner Präsentation den Unterschied zwischen der Stiftung Solidaritätsfonds und der Stiftung Solinvest (siehe Kasten). Für das Gründungskapital der Stiftung liegen von Baugenossenschaften bereits Zusagen (à fonds perdu) in der Höhe von 200 000 Franken vor. Dazu kommen in Aussicht gestellte Darlehen von weiteren zehn Millionen Franken nach erfolgter Gründung. Auch zwei Bankinstitute wären bereit, sich zu sehr vorteilhaften Konditionen an der Stiftung zu beteiligen.

Wichtiges Ziel der Solinvest ist es, mit der Übernahme der Logis-Suisse-Aktien zu gewährleisten, dass deren Wohnungen ge-

Solinvest: zu den Hintergründen der geplanten Stiftung

Schon längere Zeit beobachtet der Vorstand des SVW, dass viele neu gegründete oder kleinere Wohnbaugenossenschaften Mühe bekunden, das für den Bau notwendige Eigenkapital zusammenzubringen. Auf dem Markt kann ein hohes Anteilkapital ausserdem bei der Vermietung eine Hürde sein. Dazu kommt, dass der Bund Aktien der Logis Suisse AG, einer 1975 von Genossenschaften und Gewerkschaften gegründeten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft mit rund 2800 Wohnungen in der deutschen Schweiz, abstossen muss. Diese Wohnungen sollen dem gemeinnützigen



Der neue SVW-Präsident Louis Schelbert (Mitte) führte durch die SVW-Delegiertenversammlung in St. Gallen.

meinnützig bleiben. Grundsätzlicher Zweck der Stiftung ist die Beteiligung am Eigenkapital anderer gemeinnütziger Wohnbauträger. Es folgte eine längere Diskussion über die Ausgestaltung des Stiftungsstatuts. Die Delegierten verlangten vor allem Informationen zu Fragen rund um die Finanzierung und über die potenziellen Nutzniesser der Stiftung. Sie hiessen schliesslich die Gründung der Stiftung gut, genehmigten das Stiftungsstatut und wählten folgende Personen in den Stiftungsrat: Heinz Berger, Bruno Koch, Walter König, Theo Meyer, Francis-Michel Meyrat, Ludwig Schmid sowie Peter Schmid.

An der letzten DV wurde beschlossen, dass eine Arbeitsgruppe sich weitere Gedanken zu einem allfälligen Namenswechsel des Verbandes sowie zu den Sektionsstrukturen machen solle. Urs Hauser orientierte nun über mögliche neue Verbandsnamen und zeigte auf, wie sich der SVW in Zukunft in Regionalverbänden organisieren könnte. Zur breiten Meinungsbildung wurde diesen Herbst an alle Delegierten und Sektionsvorstände ein Fragebogen verschickt.

Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, referierte zum Abschluss der DV über die aktuelle Situation im Wohnungsmarkt und die wichtigsten Tätigkeitsfelder des BWO. Nach dem Apéro lud der SVW alle Delegierten zu einem Nachtessen im nahen Restaurant Schlössli am Spisertor. (dk)

Wohnungsbau erhalten bleiben. Beide Anliegen können mit der Gründung einer neuen Beteiligungsstiftung aufgenommen werden. Diese soll sich mit langfristigen, zu Selbstkosten verzinslichen Darlehen von Genossenschaften und nahestehenden Organisationen finanzieren. Die Gründung steht nun vor der Verwirklichung: Die Delegiertenversammlung hat einem entsprechenden Antrag des Vorstandes zugestimmt (siehe oben). Verband, Solidaritätsfonds und verschiedene Genossenschaften haben bereits Gründungs- und Starthilfebeiträge von rund 400 000 Franken zugesagt.

(Peter Schmid, Präsident SVW Sektion Zürich und Stiftungspräsident Solinvest)



SVW Schweiz

Neu: SVW bietet prüferische Durchsicht an

Der SVW nahm das am 1. Januar 2008 in Kraft gesetzte revidierte Revisionsrecht zum Anlass, als eigene Dienstleistung den Baugenossenschaften eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung anzubieten. Gleichzeitig schloss der Verband mit der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG einen Rahmenvertrag für die eingeschränkte Revision ab, dem sich alle Mitglieder des SVW anschliessen können. Die Preise für diese beiden Dienstleistungen sind vergleichsweise günstig und richten sich nach der Anzahl Wohnungen der jeweiligen Genossenschaft.

Alle juristischen Personen, die eine bestimmte Grösse nicht überschreiten, unterliegen grundsätzlich der eingeschränkten Revision. Mit der Zustimmung sämtlicher Aktionäre können sie allerdings auf diese verzichten, wenn die Gesellschaft im Jahresdurchschnitt nicht mehr als zehn Vollzeitstellen hat (sogenanntes Opting Out). Kein Opting Out kommt aber zum Beispiel für diejenigen Genossenschaften in Frage,

die über mehr als 30 vom BWO geförderte Wohnungen verfügen. Genossenschaften mit weniger als 30 geförderten Wohnungen können zwar ein Opting Out in die Wege leiten, sie müssen aber im Gegenzug mindestens eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung vorweisen können. Weitere Gemeinwesen haben ebenfalls entsprechende Weisungen in Planung oder bereits eingeführt.

Die Fachleute des SVW verfügen dank ihrer vielseitigen Tätigkeit über eine umfassende Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau und sind auch jederzeit über die aktuellen Entwicklungen insbesondere in den Bereichen Rechnungslegung und Controlling informiert. Sie erfüllen damit die Voraussetzungen für die Durchführung der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung ihrer Mitglieder und haben vom BWO auch die entsprechende Zulassung erhalten. Erfreulicherweise haben bereits verschiedene Mitglieder die neue Dienstleistung in Anspruch genommen. Weitere Informationen: balz.christen@svw.ch. (bc)

Arbeitssicherheit betrifft auch Genossenschaften

Zur Erinnerung: Gemäss ASA («Beizug von Arbeitsärzten und anderen Spezialisten der Arbeitssicherheit»)-Richtlinien sind alle Betriebe mit mehr als fünf Mitarbeitenden oder einem Nettoprämienatz von über 0,5 Prozent der Lohnsumme verpflichtet, Massnahmen zur Prävention von Berufsunfällen und Berufskrankheiten zu treffen. Dies trifft auch auf nicht wenige SVW-Mitglieder zu.

Um die Einführung und Umsetzung der Arbeitssicherheit zu erleichtern, hat der SVW für Baugenossenschaften ein Instrumentarium erarbeitet. Das Kernstück davon ist eine Risikoanalyse, die die möglichen Gefahren auflistet, die normalerweise in

den verschiedenen Arbeitsbereichen einer Genossenschaft vorkommen. Die Analyse wird auf einer CD-ROM abgegeben und kann ohne grossen Aufwand an die individuellen Gegebenheiten der einzelnen Genossenschaften angepasst werden. Zudem steht ein umfangreicher Ordner zur Verfügung, der die wichtigsten Merkblätter und Formulare für die Umsetzung der Arbeitssicherheit enthält.

Der Ordner und die Risikoanalyse sind nach wie vor erhältlich: Sie können zum Preis von CHF 350.- (Mitglieder) bzw. CHF 490.- (Nichtmitglieder) – jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer und Versandkosten – bei der Geschäftsstelle des SVW (Tel. 044 362 42 40 oder svw@svw.ch) bestellt werden. (bs/rom)

Sektion Bern-Solothurn

Präsidentenkonferenz zum Thema Alterswohnen

Auch in der Sektion Bern-Solothurn ist es üblich, dass sich die Genossenschaftspräsidentinnen und -präsidenten regelmässig zum Austausch treffen. An der Präsidentenkonferenz vom 16. Oktober konnte Sektionspräsident Jürg Sollberger über 50 Teilnehmende begrüßen. Mit kurzen Informationen zum Dachverband und zu Aktualitäten der Sektion führte er in den Abend ein. Spannend sind insbesondere die Vorbereitungsarbeiten für ein neues Wohnbauförderungsgesetz im Kanton Bern, in die der SVW stark eingebunden ist. Im Hinblick auf die laufende Vernehmlassung und die Grossratsdebatte im nächsten Jahr rief Jürg Sollberger zu einer guten Lobbyingarbeit auf.

Hauptreferentin an der diesjährigen Präsidentenkonferenz in Bern war Simone Gatti, Gerontologin und seit Juni Vorstandsmitglied des SVW Schweiz. Sie hat langjährige Erfahrung im Bereich Alterswohnen und unzählige Projekte initiiert und begleitet. Simone Gatti ermutigte die anwesenden Genossenschaftspräsidentinnen und -präsidenten, sich mit dem Alterswohnen auseinanderzusetzen. Viele ältere Liegenenschaften weisen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen auf, die mit geeigneten Massnahmen altersgerecht umgebaut und zum Beispiel mit einem Gemeinschaftsbereich mit Spitex- und Pflegedienstleistung ergänzt werden könnten, betonte die Referentin. Bei Neubauten sei die Berücksichtigung der Anliegen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte sogar ohne grossen Mehraufwand möglich. (Susanne Vögeli-Gygax)

Agenda

Datum	Zeit	Ort	Anlass/Kurzbeschreibung	Kontakt
18.11.2008	18.30 Uhr	Zürich, Restaurant Schweighof	Präsidenten-/Präsidentinnentreff Die Präsidenten und Präsidentinnen der Zürcher Baugenossenschaften treffen sich zum Erfahrungsaustausch.	SVW Zürich, Urs Erni, 043 204 06 33 info@svw-zh.ch
26.11.2008	19.30 bis 21.30 Uhr	Zürich, Volkshaus (Blauer Saal)	Datenübertragung Informationsveranstaltung des SVW Zürich	SVW Zürich, 043 204 06 33 sekretariat@svw-zh.ch
26.11.2008	18.30 bis 21.00 Uhr	Nidau bei Biel, Restaurant Kreuz	Gutes Innenraumklima ist planbar Weiterbildungsveranstaltung für Vorstands- und Baukommissionsmitglieder sowie für Verantwortliche für Gebäudereinigung und -unterhalt	SVW-Weiterbildung, Franz Horváth, 044 362 42 20 franz.horvath@svw.ch
27.11.2008	9.15 bis 16.30 Uhr	Bern, Hotel Kreuz	Mietzinsgestaltung bei WEG-geförderten Wohnungen Weiterbildungsveranstaltung	SVW-Weiterbildung, Franz Horváth, 044 362 42 20 franz.horvath@svw.ch



Kursprogramm erstes Halbjahr 2009

Nachwuchsförderung heisst Weiterbildung



Den Tag der Nachbarn am 26. Mai 2009 können Sie auch in der Waschküche feiern. Für weitere Ideen besuchen Sie den Kurs am 5. Februar 2009.

Von Franz Horváth

Einen gemeinnützigen Wohnbauträger – eine Genossenschaft, einen Verein, eine Stiftung oder eine Aktiengesellschaft – zu führen, zu verwalten und zu gestalten, war schon immer eine grosse Herausforderung. Die schwierigen Aufgaben und Entscheidungen fallen zwar nicht überall täglich an, aber es gilt sie vorzubereiten. Die Vorstände müssen für die Zukunft schauen. Sie müssen die Voraussetzungen schaffen, damit die Genossenschaft für den Fall gewappnet ist. Das bedingt eine konsequente langfristige Planung und eine hartnäckige

Nachwuchsförderung. Dafür ist unser Weiterbildungsprogramm da. Es hilft Ihnen, Entscheidungen nach bestem Wissen und Gewissen zu fällen. Es hilft Ihnen, neue Mitarbeitende und Vorstandsmitglieder einzuführen. Es hilft Ihnen, um potenzielle Nachwuchsleute für eine Mitarbeit zu motivieren.

Nutzen Sie diese Chance! Planen Sie die Weiterbildung Ihrer Vorstandsmitglieder, Ihrer ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer, Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter genauso ein wie die regelmässige Heizungskontrolle und die Treppenhausreinigung. Das ist das beste Mittel, um in die Zukunft

Ihrer Wohnbaugenossenschaft zu investieren. Das Weiterbildungsprogramm des SVW hilft Ihnen dabei. Wenn Sie Anregungen oder Fragen zum Programm haben, melden Sie sich bei Franz Horváth, dem Leiter Weiterbildung bei Ihrem SVW.



Illustration: Monika Zimmermann

Detailinformationen zu den Veranstaltungen und Anmeldemöglichkeit unter www.svw.ch/weiterbildung oder www.bildung-wohnen.ch, weiterbildung@svw.ch Telefon 044 362 42 40

Kurs-nummer	Kursdatum/Zeit	Veranstaltung	Ort	Kosten * Mitglied ** Nicht-Mitglied
09-01	Fr/Sa, 9./10. Januar 2009	Fit für die Zukunft – Boxenstopp für Vorstände Am Boxenstopp erhalten Sie fachliche Anregungen und Sie bereiten die nächsten Schritte vor, um im Vorstand und mit Ihren Angestellten Ihre Zukunftsaufgaben effizient und zielführend anzupacken.	Hotel Krone, Lenzburg	CHF 2950.–* CHF 3450.–** pauschal für bis zu fünf TeilnehmerInnen pro Gesellschaft
09-03	Mi, 14. Januar 2009 18.30 bis 21.00 Uhr	Frühlingszeit ist GV-Zeit Wie organisieren wir eine gelungene Generalversammlung? Ein Kurzangebot mit den wichtigsten Informationen und Raum für Fragen.	Bahnhof SBB, Basel	CHF 220.–* CHF 280.–**
09-04	Do, 22. Januar 2009 8.30 bis 17.00 Uhr	Genossenschaftskunde für Lernende Genossenschaften sind auch Lehrbetriebe. Der Berufsschulunterricht widmet sich den Genossenschaften jedoch kaum. In diesem Kurs erhält Ihr Nachwuchs die wichtigsten Hintergrundinformationen über den genossenschaftlichen Wohnungsbau.	Rosengarten, Zürich	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-02	Fr, 23. Januar 2009 8.30 bis 17.00 Uhr	Hauswart – Psychologe im Treppenhaus? Anteilnahme und Abgrenzung sind in heiklen (Treppenhaus-) Situationen sehr wichtig und oft eine Gratwanderung. Holen Sie sich die Tipps und Tricks dafür!	HEV Schweiz, Zürich	CHF 380.–* CHF 420.–**
09-05	Mi, 28. Januar 2009 18.30 bis 21.00 Uhr	Die Genossenschaft als Arbeitgeberin Wohnbaugenossenschaften sind auch Arbeitgeberinnen. Dieser Kurs hilft Ihnen, Auftrags- oder Anstellungsverhältnisse korrekt zu regeln.	Bahnhof SBB, Basel	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-06	Di, 3. Februar 2009 18.30 bis 21.00 Uhr	Frühlingszeit ist GV-Zeit Siehe Kurs Nr. 09-03.	Hotel Novotel, Zürich	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-07	Do, 5. Februar 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Ideen für den Tag der Nachbarn am 26. Mai 2009 Dieser Kurs führt ein in die Geschichte und Idee des Tages der Nachbarn und liefert eine Vielfalt von Anregungen und Beispielen, die sich auch in Ihrer Genossenschaft leicht umsetzen lassen.	Pricewaterhouse Coopers, Zürich	CHF 100.–* CHF 150.–**
09-08	Mi, 11. Februar 2009 18.30 bis 21.00 Uhr	Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau Welche Chancen und Risiken beinhalten die verschiedenen Finanzierungsmodelle? Wie funktionieren Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds und Bürgschaftsgenossenschaften? Was gilt es bei Förderungsgesuchen zu beachten?	Bahnhof SBB, Basel	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-09	Di, 24. Februar 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Wie verschaffe ich mir mehr Respekt? Hauswarte und Hauswartinnen, Verwalter und Verwalterinnen sind in ihrem Berufsalltag immer wieder konfrontiert mit respektlosem und aggressivem Verhalten. In diesem Kurs bereiten Sie sich darauf vor.	Restaurant Kreuz, Nidau bei Biel	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-10	Di, 3. März 2009 9.00 bis 17.00 Uhr	Das Mietrecht in der Praxis – eine Einführung Dieser Kurs bietet eine Einführung in die wichtigsten Aspekte des Mietrechts. Ausgangspunkt sind dabei Fälle aus der Praxis von Genossenschaftsverwaltungen.	Hotel Engimatt, Zürich	CHF 385.–* CHF 470.–**
09-11	Do, 26. März 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Aufgaben und Verantwortung eines Vorstandsmitgliedes Welche Aufgaben und welche Verantwortung habe ich? Wie organisiere ich mich? Wie arbeiten wir zusammen? Welche Führungsmittel helfen mir? Ein Muss für jedes Vorstandsmitglied.	Hotel Bern, Bern	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-12	Mi, 1. April 2009 8.30 bis 17.00 Uhr	Wohnungsabnahme Der oder die Verantwortliche bei der Wohnungsabnahme muss sattelfest sein, alle Formulare kennen, sie zur Hand haben und über die wichtigsten Gesetze Bescheid wissen. Dies spart Zeit und Nerven.	Hotel Engimatt, Zürich	CHF 385.–* CHF 470.–**
09-13	Mi, 8. April 2009 8.30 bis 17.00 Uhr	Wohnungsabnahme Siehe Kurs Nr. 09-12.	Hotel Walhalla, St. Gallen	CHF 385.–* CHF 470.–**
09-14	Do, 16. April 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Führung eines Vorstandes Der Präsident beziehungsweise die Präsidentin führt auch den Vorstand als Gremium. Dieser Kurs bereitet Sie auf diese Aufgabe vor und hilft Ihnen beim Bestehen in schwierigen Situationen.	Bahnhof Restauration, Luzern	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-15	Do, 23. April 2009 17.00 bis 19.00 Uhr	Besichtigung der Siedlung «Stadtrain» in Winterthur Eine städtebaulich bedeutende Reiheneinfamilienhaussiedlung in einem mit Sonderbauvorschriften geschützten Quartier hat eine Erneuerung erfahren. An dieser Führung können Sie diese spannenden Neuerungen besichtigen.	Talackerstrasse 80, Winterthur	kostenlos
09-16	Di, 12. Mai 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Die Wahrnehmung der Verantwortung des Bauherrenvertreters Wie vertrete ich meine Wohnbaugenossenschaft beziehungsweise den Bauträger gegenüber Planern und anderen Auftragnehmern?	Hotel Novotel, Zürich	CHF 170.–* CHF 230.–**
09-17	Fr, 12. Juni 2009 9.00 bis 16.30 Uhr	Einführung in das Genossenschaftswesen Dieser Kurs vermittelt Ihnen die Genossenschaftsidee. Die Teilnehmenden setzen sich mit deren Grundlagen auseinander, und Sie lernen die für Baugenossenschaften strategisch wichtige Rolle der genossenschaftlichen Identität kennen.	Rosengarten, Zürich	CHF 385.–* CHF 470.–**
09-18	Do, 18. Juni 2009 18.00 bis 21.00 Uhr	Mietzinskalkulation bei gemeinnützigen Wohnbauträgern Genossenschaften, welche die Kostenmiete zu knapp kalkulieren, laufen Gefahr, ihren Handlungsspielraum für Neuerungen und Erweiterungen zu verlieren und langfristig die gute Verwaltung ihres Bestandes zu gefährden. Was gilt es beim Kalkulieren der Mieten zu beachten?	Bahnhof Restauration, Luzern	CHF 170.–* CHF 230.–**