

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 5

PDF erstellt am: **16.08.2024**

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.

Wohnungserneuerungen zu befassen. Unter den Vorsitz von Dr. A. Linn, Basel, gestellt, hatte sie insbesondere abzuklären, ob und wie weit am geltenden Instrumentarium des Bundes Anpassungen vorzunehmen seien. Die Kommission, welcher auch der Geschäftsführer des SVW angehörte, schloss ihre Arbeiten im Sommer 1988 mit einem Bericht an den Vorsteher des EVD ab.

In einer Eingabe an das Bundesamt für Wohnungswesen wies der SVW im Sommer 1988 auf die gestiegenen Kosten der Vermieter subventionierter Wohnungen hin. Der Verband vertrat die Auffassung, dass die bei der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse massgebliche *Quote* für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung deswegen angehoben werden solle. Die Einsparung wegen der zweimal reduzierten Hypothekarzinsen wurde gemäss den statistischen Erhebungen des SVW absorbiert durch die Kostensteigerungen in anderen Bereichen. Deshalb empfahl der Verband seinen Mitgliedern, mit einer generellen Senkung der Mietzinsen zuzuwarten, bis ein Entscheid über die Quotenerhöhung vorliege. Ende 1988 wurde bekannt, dass die Quotenerhöhung von den zuständigen Behörden akzeptiert werde. Dank der zeitlichen Übereinstimmung mit der Reduktion der Hypothekarzinsen konnte sie von den Genossenschaften realisiert werden, ohne dass die Mietzinsen heraufgesetzt werden mussten.

Nicht zu vergessen sind die *immateriellen Beiträge* zur Förderung des Wohnungsbaues. Wir erwähnen hier – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die Studienaufträge der Forschungskommission Wohnungswesen, die Tätigkeit der Arbeitsgruppe Wohnen des Bundes Schweizerischer Architekten und jene der Forschergruppe Wohnen 2000 der ETH Zürich und Lausanne. Dazu gehören auch die Architekturwettbewerbe, in denen dem Wohnen ein hoher Stellenwert eingeräumt wird, so etwa beim internationalen Wettbewerb European für junge Architekten und dem Wettbewerb des Kantons Zürich für das Sidi-Areal Winterthur.

Mietrecht

Nach der Volksabstimmung über den Mieterschutzartikel der Bundesverfassung begann 1987 die Beratung der einschlägigen Gesetzesvorlagen in Kommissionen und im Parlament. Im gleichen Jahr erschien die erste Nummer der Fachzeitschrift «Mietrechtspraxis» für schweizerisches Mietrecht. Sie machte namentlich auch Nichtjuristen das weite Feld des Mietrechtes besser zugänglich.

Genossenschaftsbewegung

Der Wohnungsausschuss des Internationalen Genossenschaftsbundes führte im Sommer 1988 in Stockholm seine Konfe-

renz durch. Die Themen lauteten: «Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften in Staat und Gesellschaft», «das soziale Leben in den Wohngebieten» und «Solidarität zwischen Wohnbaugenossenschaften». An der ausgezeichnet organisierten und bestens dokumentierten Tagung nahm auch der Geschäftsführer des SVW teil.

Die Wohnbaugenossenschaften der Bundesrepublik Deutschland verabschiedeten im Sommer 1987 an einer Konferenz in Friedrichshafen ihre Standortbestimmung. Sie wurde unter dem Motto «Mehr als ein Dach über dem Kopf» publik und brachte in bemerkenswerter Weise das gestärkte Selbstbewusstsein der deutschen Wohnbaugenossenschaften zum Ausdruck.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen

Die Bau- und Wohngenossenschaften

Für die Träger des SVW, die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften, verliefen die vergangenen zwei Jahre *wirtschaftlich positiv*. Dieser Schluss darf gezogen werden, noch bevor die Rechnungen für 1988 vorliegen. Der Trend, welcher das Jahr 1987 kennzeichnet, setzte sich somit fort.

Genaue Zahlen liegen für die mittlerweile über 30 000 Wohnungen im Raum Zürich vor, über welche der SVW alljährlich eine *Statistik* erstellt. Die Gesamtkosten für eine Wohnung stiegen nach ihr von 1985 bis 1987 um 9,7 Prozent auf jährlich 7488 Franken. Relativ wenig veränderten sich die Kapitalzinsen, weil die Folgen höherer Verschuldung (durch Erneuerungen) fast ausgeglichen wurden durch einen niedrigeren Hypothekarzinsfuß. 1987 entfielen nur noch 45 Prozent der Kosten auf den Zinsaufwand, 22 Prozent jedoch auf Rücklagen und Abschreibungen sowie 19 Prozent auf Reparaturen. Die beiden letztgenannten Grössen sind am stärksten angewachsen. Dies belegt, dass die betreffenden Genossenschaften die Gunst der Stunde genutzt und weitblickend disponiert haben. Ob sich alle anderen Genossenschaften auch so verhalten und die dringend erforderlichen Reserven möglichst geäuft haben, ist fraglich.

Nennenswerte Ertragsausfälle waren nicht zu verzeichnen. Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen bewirkte, dass auch die Objekte vermietet werden konnten, deren Standard mangelhaft oder Lärmbelastung kritisch waren. Wenngleich die Stellung der Genossenschaftswohnungen am Markt problemlos erschien, machten sich doch manche Genossenschaften Gedanken zur *Hebung des Wohnwertes*. Im Vordergrund standen dabei Erneuerung, Um- und

Anbauten; aber auch Verkehrsberuhigung und Gemeinschaftseinrichtungen waren Themen. Da und dort wurden bereits entsprechende Vorhaben realisiert. Der angestrebte Zweck konnte erreicht werden, aber in aller Regel mit einem erheblichen finanziellen Aufwand und nicht ohne Überwälzung auf die Mieten. Immer deutlicher zeigte sich, dass Billigmieten einer Genossenschaft die Grundlage entziehen, um den Wohnwert ihrer Liegenschaften à jour zu halten.

Die zweckmässige, sowohl wirtschaftlich als auch sozial adäquate Gestaltung der *Mietzinsen* blieb ein Grundproblem der Genossenschaften. Desgleichen die *zweckmässige Vermietung und Belegung* der Wohnungen. Dies um so mehr, als mehr und mehr Genossenschaften früher bezogene Subventionen zurückzahlten und sich so von früher geltenden behördlichen Auflagen befreiten. Die betreffenden Genossenschaften sahen sich damit vor die Frage gestellt, eigene Grundsätze aufzustellen für die Fälle starker Unterbesetzung sowie für einen Mietzinsausgleich zwischen bestimmten Siedlungen oder Einkommenskategorien. In diesem Zusammenhang fand ein Urteil des Genfer Kantonsgerichtes starke Beachtung. Darin wurde festgehalten, es sei zulässig, dass eine Genossenschaft die Mietzinsen aufgrund einer Mischrechnung ihrer verschiedenen Liegenschaften festsetze. Ebenso erschien es den Richtern zulässig, bei der Mietzinsgestaltung auf die Einkommen der Mieter/Genossenschafter abzustellen.

Am 1. Januar 1988 trat das neue *Eherecht* in Kraft. Es brachte neue Bestimmungen zum Schutz der Familienwohnung. Für die Bau- und Wohngenossenschaften ergab sich daraus die ganz praktische Frage, ob inskünftig ein Mietvertrag mit beiden Ehegatten abzuschliessen sei. Dies wiederum erforderte je nachdem eine Änderung der Statuten oder zum mindesten der Aufnahmepraxis für Mitglieder. Sowohl rechtlich als auch praktisch waren verschiedene Lösungen denkbar. Der SVW orientierte die Genossenschaften mit Drucksachen und an Veranstaltungen ausführlich über alle Einzelheiten.

In der *Verwaltung* auch mittlerer Bau- und Wohngenossenschaften wurde mehr und mehr auf EDV umgestellt. Dies war gelegentlich eine Voraussetzung, um für das Rechnungswesen geeigneten Nachwuchs heranzuziehen. Der Nachzug fähiger, motivierter Kräfte für Haupt- und Nebenämter erwies sich überhaupt als Aufgabe von wachsendem Gewicht. In diesem Zusammenhang wurde oft auch die Vorstandsentschädigung angepasst.

Die Sektionen des SVW

Der föderalistische, regionale Aufbau des SVW hat den Vorzug, dass alle Mitglieder in ihrer eigenen Landesgegend über Kontaktmöglichkeiten verfügen, sei es zu

Mitgliedschaft im SVW

Sektion	1986		1987		1988	
	Genossenschaften ¹	Wohnungsbestand	Genossenschaften ¹	Wohnungsbestand	Genossenschaften ¹	Wohnungsbestand
Aargau	25	3 208	25	3 250	29	3 369
Bern	90	13 729	94	13 753	93	13 609
BNW (Nordwestschweiz)	135	11 504	124	11 580	127	11 747
Graubünden	12	219	12	219	16	309
Innerschweiz	20	3 098	20	3 106	22	3 163
Romande	64	10 746	64	11 070	62	11 568
Schaffhausen	17	2 435	17	2 435	15	2 218
VOW (Ostschweiz)	56	4 120	55	4 166	55	4 197
Winterthur	26	4 208	26	4 208	27	4 254
Zürich	146	42 929	145	43 150	146	43 551
Direkt angeschlossen	4	311	4	297	3	222
Anleger		5 338		5 291		5 446
Total	595	101 845	586	102 525	595	103 653

¹ Wohnbaugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger

ihresgleichen, sei es zu einer Vertretung des Verbandes. Die Versammlungen und allenfalls weitere Veranstaltungen dienten auch in der Berichtsperiode dazu, diese Kontakte zu pflegen. Referenten und weitere Fachleute aus der Region vermittelten Informationen zu aktuellen Fragen. Manche Mitglieder der Sektionsvorstände wurden ferner von den Genossenschaften zu Auskünften und Beratungen zugezogen.

Die *Sektion Aargau* ging wieder dazu über, die Generalversammlungen in einjährigem Turnus durchzuführen. Fachvorträge ergänzten jeweils die statutarischen Geschäfte. Auch die *Sektion Bern* verband eine Generalversammlung mit interessanten Vorträgen. Ihre Delegierten besuchten ferner das Städtchen Langenthal mit der Porzellanfabrik und dem Ortsmuseum. Besonders zu schaffen machte dem Sektionsvorstand die steuerliche Veranlagung älterer Baugenossenschaften durch die Steuerbehörde des Kantons Bern. Mit deren Verantwortlichen fand denn auch eine Aussprache statt. Sie verlief an sich positiv, aber in der Grundfrage – Besteuerung der Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete – gab es keine Einigung. Von der *Sektion Innerschweiz* ist speziell zu erwähnen ein Kurs zum Thema «Isolationen», der sehr praxisnah gestaltet werden konnte. Bei den *Sektionen Schaffhausen* und *Winterthur* bildeten die Generalversammlungen mit den Rahmenveranstaltungen ebenfalls einen wichtigen Teil der Verbandstätigkeit. Die *Vereinigung Ostschweizerischer Wohnbaugenossenschaften* führte eine Tagung über Energieprobleme durch und besichtigte im folgenden Jahr die Fernmeldezentrale der Stadt St. Gallen. Nach wie vor hatte sich ihr Vorstand mit Fragen der Baurechtsentschädigung zu befassen. Deren Neuregelung in der Stadt St. Gallen liess länger als angenommen auf sich warten.

Der *Bund Nordwestschweizerischer Wohnbaugenossenschaften BNW* blickt auf einen recht bewegten Zeitabschnitt zurück. Für die stark belastete Geschäftsstelle wur-

de nach gründlicher Evaluation eine EDV-Anlage angeschafft. An Weiterbildungskursen und weiteren Veranstaltungen wurden aktuelle Themen behandelt. Der Sektionsvorstand setzte sich dafür ein, Wohnbaugenossenschaften zu finden, die interessiert waren, Grundstücke des Kantons im Baurecht zu übernehmen. Noch mehr Energie hatte er freilich darauf zu verwenden, für bestehende, ältere Baurechtsverhältnisse eine tragbare Lösung zu finden. Dabei musste ausgegangen werden vom sogenannten Partnerschaftsmodell. In langwierigen Verhandlungen wurde ein Kompromiss gesucht zwischen den Interessen der Baurechtgeber und denjenigen der genossenschaftlichen Baurechtnehmer. Eine Ende 1988 durchgeführte Tagung und ein speziell geschaffenes Merkblatt machten die dabei erzielten Ergebnisse bekannt. Im Zusammenhang mit Baurechtsverträgen, aber auch mit anderen Angelegenheiten, kam es zu zahlreichen Konsultationen zwischen einzelnen Wohnbaugenossenschaften und dem BNW. Ein wichtiges Anliegen des BNW war sodann die Öffentlichkeitsarbeit. Anlässe dafür waren unter anderem die Volksabstimmung über die ehemalige Stadtgärtnerei sowie der Bericht des Regierungsrates von Basel-Stadt zu Wohnbaufragen. Der BNW-Vorstand befasste sich ferner mit den Bestrebungen zur Neuregelung der Wohnbauförderung im Kanton Basel-Landschaft.

Die *Sektion Romande* änderte ihre Statuten und räumte jedem Kanton ihres Gebietes die Möglichkeit ein, einen Vertreter seiner Amtsstelle für Wohnbauförderung in ihrem Vorstand abzuordnen. Erfreulicherweise machten alle Kantone davon Gebrauch. Ein von der Sektion veranstaltetes Treffen führte die Freiburger Genossenschaften zusammen und fand ein gutes Echo in der Presse. Eine Delegation des Vorstandes setzte die Bemühungen fort, für den Wohnungsbestand in Liquidation befindlicher Pensionskassen Mietergenossenschaften zu bilden. In einem Fall wurde ei-

ne solche Genossenschaft bereits gegründet. Die Geschäftsstelle der Sektion in Lausanne erwies sich einmal mehr als wertvolles Bindeglied zwischen dem Sektionsvorstand und den über ein weites Gebiet verstreuten einzelnen Baugenossenschaften.

Die jeweils an zwei Abenden im November durchgeführten Kurse der *Sektion Zürich* erfreuten sich durchwegs einer hohen Beteiligung seitens der Verbandsmitglieder. Im Zusammenhang mit dem SVW-Kongress 1987 führte die Sektion eine ganztägige Pressefahrt durch. Für die Medien war dazu in Zusammenarbeit mit der SVW-Geschäftsstelle und der Stadt Zürich eine Wohnbaudokumentation über genossenschaftliche und städtische Wohnbauten erarbeitet worden. Eine Delegation des Sektionsvorstandes befasste sich speziell mit der Revision des Kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes, das von einer Kommission des Kantonsrates vorberaten wurde.

Mitgliederbestand

Im Bestand der Mitglieder gab es keine grösseren Änderungen zu verzeichnen. Um so erfreulicher ist die Zunahme des gesamten Wohnungsbestandes um 1808. Am

Generalversammlung einer Sektion



meisten dazu beigetragen hat die Sektion Romande mit nicht weniger als 822 zusätzlichen Wohnungen. Zu erwähnen sind auch die Sektion Zürich mit einem Plus von 622 Wohnungen sowie die erfolgreiche Werbetätigkeit der Sektionen Aargau und BNW. Eine Abnahme des Wohnungsbestandes hatten wegen einzelner Austritte die Sektionen Bern und Schaffhausen hinzunehmen. Die Zahl der dem SVW angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften betrug zu Beginn und Ende der Berichtsperiode je 595. In der Zwischenzeit waren jedoch einige Fluktuationen zu verzeichnen, weil kleine Genossenschaften ohne eigene Liegenschaft wieder austraten oder aufgelöst wurden.

Zentralvorstand

An jeweils vier Sitzungen im Jahr befasste sich der Zentralvorstand mit seinen stets sehr umfangreichen Geschäften. Als Nachfolger von A. Bussey wählte er René Gay, Genf, zum 1. Vizepräsidenten für die Amtszeit 1987/89. Im übrigen blieb das Büro des Zentralvorstandes unverändert; den Vorsitz hatte Zentralpräsident Otto Nauer inne. Mit dem Einverständnis des Zentralvorstandes liess sich W. Betschmann, Windisch, seit dem Sommer 1987 durch Willi Fischer, Windisch, vertreten.

Längere Beratungen erforderten regelmässig die Fondsdarlehen, über die der Zentralvorstand auf Antrag der Fondskommissionen zu beschliessen hatte. Von den weiteren einzelnen Geschäften sind speziell zu erwähnen der Erlass mehrerer neuer beziehungsweise überarbeiteter Reglemente sowie ein Vertrag mit der Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften. Es ist als Grundlage gedacht für eine engere Zusammenarbeit zwischen dieser Genossenschaft und dem

Samstag nahmen 246 Delegierte teil, ferner 18 Gäste und 30 Mitglieder der Verbandsbehörden. Ebenfalls eindrücklich war die Besucherzahl beim Nachtessen und der von der Sektion Zürich veranstalteten, höchst attraktiven Abendveranstaltung. Sie betrug nicht weniger als 433 Personen. Im Anschluss an die Delegiertenversammlung fand ein Podiumsgespräch statt zum Thema «Die Wohnbaugenossenschaften vor neuen Aufgaben». Es fand bei den Delegierten wie auch in der Presse ein beachtliches Echo. Am Sonntagmorgen hatte die Sektion Zürich eine Auswahl von Besichtigungsfahrten zu genossenschaftlichen Wohnbauten organisiert. Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wurde eine ausführliche Dokumentation ausgehändigt, was mit zum Erfolg dieser Veranstaltung beitrug.

Im Zentrum des Verbandstages 1988 standen Fachfragen. 260 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hörten sich in Bern die Ausführungen an zum «Leitbild für die Logis Suisse» sowie zu den «Chancen für ältere Wohnquartiere». Die Referenten waren Dr. E. Leemann, Basel, Hans Reinhard, Bern, und Prof. Peter Leemann, Bülach. Besonderes Interesse erweckten dabei zwei konkrete Beispiele geplanter Nachbesserung in älteren Wohnsiedlungen.

Kurswesen

Noch nie nahmen so viele Personen an Kursen des SVW teil wie in den vergangenen zwei Jahren. Trotzdem drücken die Teilnehmerzahlen – 227 im Jahr 1987 und 162 im Jahr 1988 – nicht das Wesentliche aus. Entscheidend ist vielmehr, dass erstmals konsequent Kurse mit eng begrenzter Teilnehmerzahl von 25 bis 30 durchgeführt wurden. Dies ermöglichte eine didaktisch geschicktere Konzeption, die den Teilnehmern mehr bot als Grossveranstaltungen. Der Kurs über Wohnungsabnahme wurde demgemäss achtmal durchgeführt, an fünf verschiedenen Orten. Erfreulicherweise konnte dabei regelmässig mit einzelnen Genossenschaften zusammengearbeitet werden, welche Testwohnungen zur Verfügung stellten. Vier verschiedene Kurse über EDV in Genossenschaften bildeten den zweiten Schwerpunkt der Kurstätigkeit. Die anspruchsvolle Thematik jedes dieser Kurse wurde durch die Geschäftsstelle des SVW koordiniert und auf die Bedürfnisse der Genossenschaften abgestimmt. Die zur

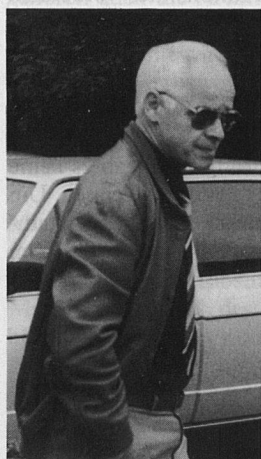
Tradition gewordenen Herbstkurse der Sektion Zürich waren durchwegs sehr gut besucht. Die Themen lauteten 1987 «Die Obliegenheiten von Mietern und Vermietern» sowie «Auswirkungen des neuen Eherechtes auf die Vermietungspraxis bei Wohnbaugenossenschaften». Im folgenden Herbst standen einmal «Bauablauf – Anleitung für die Baubegleitung» und weiter «Umweltschutz in der Baugenossenschaft» im Mittelpunkt. Ebenfalls einen Beitrag zum Umweltschutz leistete die Sektion Innerschweiz mit einem ganztägigen Kurs über wärmetechnische Gebäuderenovation, insbesondere Fassadensanierung. Der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften führte insgesamt drei Veranstaltungen zur Weiterbildung und über aktuelle Fragen durch, nämlich einen Kursabend über Altbausanierung und zwei weitere mit Referaten über Baurechtsentscheidungen nach dem Partnerschaftsmodell.

Zeitschrift «das wohnen»

1987 war für die Verbandszeitschrift ein gutes Jahr. Die Auflage wurde leicht gesteigert, vor allem aber konnten eine Rekordzahl produzierter Textseiten und die höchsten je erzielten Inserateinnahmen registriert werden. Mit einer ständigen sanften Erneuerung wurde versucht, sowohl das grafische Erscheinungsbild wie auch den Inhalt der Textseiten aktuell und unverwechselbar zu gestalten. Die Kommission «das wohnen» wurde unter dem Vorsitz von Hans Ahl, Zürich, neu bestellt.

1988 wurden im Hinblick auf einen weiteren Ausbau, aber vor allem auch auf bevorstehende wichtige Änderungen im Mitarbeiterbereich wesentliche Entscheidungen getroffen. Der langjährige Verlagsleiter und Redaktor B.A. Basler wurde zum Chefredaktor ernannt. Die Inseratenakquisition, bisher ein Bestandteil der eigenen Verlagstätigkeit, wurde im Auftragsverhältnis an die Cicero AG übertragen. Entscheidungen, Kontrolle und Rechnungswesen bleiben aber nach wie vor beim SVW.

Das Ergebnis dieser neuen Zusammenarbeit darf – zieht man die Bilanz für das erste Jahr – als sehr gut bezeichnet werden. Das Ergebnis wurde zweifellos auch durch die gute Konjunkturlage im Bauwesen begünstigt. In erster Linie war es aber das Resultat gemeinsamer Anstrengungen aller an der Neuorganisation Beteiligten, sowohl der Verbands- und Verlagsleitung wie auch



Otto Nauer,
Zentralpräsident
seit 1979

SVW. Die Geschäfte des Zentralvorstandes wurden wie üblich vom Büro und der Geschäftsstelle detailliert vorbereitet.

Verbandsanlässe

Der Verbandskongress 1987 fand im Hotel International in Zürich-Oerlikon statt. An der Delegiertenversammlung vom



Verbandstag 1988 in Bern

des Cicero-Verlages, der Kommission «das wohnen» und der gegründeten Marketing-Kommission.

Neu wurde auch die Möglichkeit von regelmässigen Textseiten für SVW-Sektionen und genossenschaftliche Grossabonnenten geschaffen. Diese neue Dienstleistung wird bereits genutzt und steht auch weiteren Interessenten zur Verfügung. Sie soll das gesamtschweizerische Verbandsorgan mit einem regelmässigen Regionalteil sinnvoll ergänzen und aktualisieren.

Der Zentralvorstand erliess ein Reglement, welches die Aufgaben und Zuständigkeiten bezüglich der Verbandszeitschrift formell festhält. Der Umsatz des «wohnen» überschritt 1988 erstmals eine halbe Million Franken.

Fonds de Roulement

Der Fonds de Roulement wurde 1976 geschaffen, um daraus den Genossenschaften zinsgünstige Darlehen zur Restfinanzierung ihrer Bauvorhaben zu geben. Die erforderlichen Mittel stellt der Bund in Form von Darlehen an den SVW zur Verfügung. Sie werden vom SVW verwaltet, Zentralvorstand und Fondskommissionen entscheiden über ihre Zuteilung an die Genossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger. Der ursprüngliche Darlehensbetrag des Bundes wurde mehrmals erhöht, und entsprechend nahmen auch die Ausleihungen an die Genossenschaften zu.

Die Mittel des Fonds de Roulement stiegen von 33,5 Mio. Franken Ende 1986 (davon 3,8 Mio. Fr. Fondsreserve) auf 37,6 Mio. Franken Ende 1988 (Reserve 5 Mio. Fr.). Die gesamten Ausleihungen an Genossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger nahmen im gleichen Zeitraum deutlich stärker zu, nämlich von 28,5 Mio. auf 33,8 Mio. Franken. Die Anzahl ausstehender Darlehen erhöhte sich von 112 auf 140. 1987 wurden 17 neue Darlehen bewilligt, mit einem Gesamtbetrag von 5,6 Mio. Franken. Davon entfielen nur noch 15 Prozent auf die Restfinanzierung von Neubauten. 1988 konnte deren Anteil wieder auf 38 Prozent erhöht werden. Die in diesem Jahr zugesprochenen total 19 Darlehen beliefen sich auf 8,2 Mio. Franken. Sie lösten, wie die Gesuchsunterlagen zeigen, eine Bausumme von 93,6 Mio. Franken aus. Die Anzahl geförderter Wohnungen betrug 1264, davon 178 in Neubauten.

Die erfreuliche Entwicklung des Fonds wurde leider überschattet von einem Rücktritt im Präsidium der Fondskommission für die deutsche Schweiz. Im Sommer 1987 war Erhard Schultheiss, stellvertretender Direktor der Coop Lebensversicherungsgenossenschaft in Basel, in dieses Amt berufen worden. Er trat die Nachfolge des zurückgetretenen Dr. Alfred Elser an, der kurz darauf, am 2. Juni 1987, verstarb und dessen grosse Verdienste um den Fonds im letzten Geschäftsbericht gewürdigt worden sind. Kurz nachdem E. Schultheiss mit viel Elan sein neues Amt angetreten und sich

bereits gut eingearbeitet hatte, zwangen ihn gesundheitliche Gründe zum Rücktritt. Mit grossem Bedauern verabschiedeten ihn Verbandsleitung und Fondsverwaltung, bei denen er sich in der kurzen Zeit seines Wirkens bereits hohe Wertschätzung erworben hatte. Seine Nachfolge übernahm interimistisch Zentralpräsident Otto Nauer.

Wechsel waren auch in den Fondskommissionen zu verzeichnen. Hans Rohner, St. Gallen, wurde zum Nachfolger von Dr. A. Elser gewählt. Edy Gianora trat aus dem Bundesdienst aus und übernahm die Geschäftsführung der grössten Freiburger Baugenossenschaft. Als Vertreter des Bundes in der Fondskommission ersetzte ihn Jacques Ribaux, doch blieb E. Gianora der Fondskommission erhalten, weil er dort in der Folge Gérald Ayer als gewähltes Mitglied ablöste. Aus der Fondskommission für die deutsche Schweiz – wie auch aus der Technischen Kommission – trat altershalber Jacques Höhn zurück. Für ihn nahm Paul-Hubert Chopard, Bern, Einsitz in die Kommission.

Das Reglement für den Fonds de Roulement wurde völlig überarbeitet und vom Zentralvorstand verabschiedet.

Solidaritätsfonds

Während die bankmässige Finanzierung von Bauvorhaben ohne weiteres möglich war, bot die Beschaffung eigener Mittel manchen Genossenschaften Probleme. Dies nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Renovationen. Selbst eine weit-sichtige Finanzierungs- und Mietzinspolitik bot nicht unbedingt die Garantie, dass die Mittel der Genossenschaft in jedem Fall ausreichen. Der Solidaritätsfonds konnte in solchen Fällen wiederholt einspringen. In einem Fall ging es zudem um eine Feuerwehraktion, als durch Gründung einer neuen Genossenschaft Wohnungen von Uhrarbeitern gesichert wurden. Wie immer orientierte ein ausführlicher Bericht alle SVW-Mitglieder über Stand und Leistungen ihres Solidaritätsfonds.

Der Solidaritätsfonds wird aus freiwilligen Zuwendungen gespeisen. Diese nehmen tendenziell laufend zu. 1988 leisteten nicht weniger als 272 Bau- und Wohn-genossenschaften ihre freiwilligen Beiträge. Diese beliefen sich insgesamt auf 362 310 Franken. Trotz der Bauteuerung wurde somit die Substanz des Solidaritätsfonds gewahrt. Sein Vermögen bezifferte sich Ende 1988 auf 6,64 Mio. Franken. Es musste denn auch kein einziges Darlehensgesuch abgewiesen oder zurückgestellt werden. Die neuen Ausleihungen betragen jedoch ein Mehrfaches der gleichzeitig aus der Rückzahlung früherer Darlehen wieder verfügbaren Mittel. Insgesamt verfügten Ende 1988 27 Bau- und Wohngenossenschaften sowie zwei weitere genossenschaftliche Organisationen über zinsgünstige beziehungsweise unverzinsliche Darlehen aus dem Solidaritätsfonds.

Drucksachen

Zum SVW-Kongress 1987, der in Zürich stattfand, gab die Sektion Zürich in Zusammenarbeit mit der Redaktion «das wohnen» und der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich je sechsseitige Dokumentationen über acht Wonsiedlungen heraus. Sie bildeten den Grundstock für eine «Dokumentarreihe Wohnungsbau», in welcher der Verband bemerkenswerte Neubauten und Renovationen von Genossenschaften vorstellt. Die Dokumentation konnte im folgenden Jahr erweitert werden.

Das Inkrafttreten des neuen Eherechtes veranlasste die Geschäftsstelle, entsprechende Anleitungen herauszugeben. Es handelt sich dabei um ein ausführliches Merkblatt über die «Auswirkungen des neuen Eherechtes auf die Vermietungspraxis bei Wohnbaugenossenschaften», ein Rundschreiben an die Mitglieder/Mieter sowie um einen Zusatz zum Mietvertrag. Die Musterstatuten wurden ebenfalls den neuen rechtlichen Gegebenheiten angepasst. Ein weiteres neues Merkblatt befasst sich mit den Baurechtszinsen nach der Partnerformel im Kanton Basel-Stadt.

Erstmals erschienen ferner zwei mehrfarbige Anschläge. Mit Humor ermunterten Zeichnungen und Ratschläge die Mieterinnen und Mieter zu mehr Ordnung bei den Abfallcontainern und in den Einstellräumen.

Beratung

Laufend erhält die Geschäftsstelle telefonische und schriftliche Anfragen von Wohnbaugenossenschaften und weiteren, am genossenschaftlichen Wohnungswesen interessierten Stellen. Zum Teil können sie direkt beantwortet werden, zum Teil braucht es Rückfragen bei Dritten. Obwohl die dafür aufgewendete Zeit beträchtlich



Erstmals gab der SVW farbige Anschlagplakate für humorvoll abgefasste Ratschläge an die Mieterinnen und Mieter heraus.

Erfolgsrechnungen

	1. Jan. bis 31. Dez. 1988		1. Jan. bis 31. Dez. 1987	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
A. Verband				
Mitgliederbeiträge		246 198.75		244 071.50
Aktivzinsen		159 065.30		83 995.90
Verwaltung Fonds de Roulement		300 000.—		279 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		16 530.70		19 131.05
Kursgelder		14 030.—		
Diverse Erträge		6 879.50		11 169.40
Passivzinsen	131 056.85		55 500.—	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	11 630.90		13 136.45	
Geschäftsstelle	436 938.70		491 704.05	
Allgemeine Unkosten	60 377.20		50 347.75	
Einlage Personalvorsorgeeinrichtung	52 786.—		21 800.—	
Beitrag Sekretariat Romande	12 000.—		12 000.—	
Zuweisung an Schulungsfonds			700.—	
Steuern	4 656.55		3 041.05	
Abschreibung an Mobiliar/EDV	21 442.—		13 871.65	
Vorschlag «das wohnen»		56 336.—		5 682.55
Zuweisung aus Fonds de Roulement		25 000.—		25 000.—
Vorschlag an Bilanz	93 152.05		5 949.45	
Total	824 040.25	824 040.25	668 050.40	668 050.40
B. «das wohnen»				
Abonnemente		245 442.55		227 578.45
Inserate		250 396.—		241 266.70
Diverse Erlöse		13 291.90		10 997.65
Produktion und Vertrieb	296 095.05		283 644.35	
Redaktion und Administration	156 699.40		190 515.90	
Vorschlag an Erfolgsrechnung «Verband»	56 336.—		5 682.55	
Total	509 130.45	509 130.45	479 842.80	479 842.80
C. Solidaritätsfonds (ohne freiwillige Beiträge)				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		145 047.95		150 173.70
aus Bankguthaben		76 600.—		66 600.—
Steuern	46 393.85		15 791.90	
Vorschlag an Bilanz	175 254.10		200 981.80	
Total	221 647.95	221 647.95	216 773.70	216 773.70
D. Fonds de Roulement				
<i>Aktivzinsen:</i>				
aus Darlehen		1 316 173.95		1 244 425.30
aus Bankguthaben		149 952.75		130 192.25
Passivzinsen	382 659.80		370 886.20	
Fondskommissionen, Unkosten	23 011.90		19 128.80	
Kostenanteil Geschäftsstelle	300 000.—		279 000.—	
Steuern	119 924.30		82 537.20	
Zuweisung SVW für Verbandsaufgaben	25 000.—		25 000.—	
Zuweisung Reserve Fonds de Roulement	615 530.70		598 065.35	
Total	1 466 126.70	1 466 126.70	1 374 617.55	1 374 617.55

Bilanz

per 31. Dezember 1988

per 31. Dezember 1987

			Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Kassa			389.85		509.25	
Postcheck			209 813.30		403 668.65	
Banken			6 273 027.10		6 878 677.05	
Wertschriften			170 000.—		150 000.—	
Debitoren			175 533.—		171 170.65	
Vorräte			14 460.—		11 743.—	
Transitorische Aktiven			7 000.—			
Mobilien			73 000.—		55 400.—	
Darlehen Solidaritätsfonds			4 604 900.—		3 818 700.—	
Darlehen Fonds de Roulement			33 810 032.—		30 836 700.—	
Bundesdarlehen für Renovationen			1 691 200.—		1 898 350.—	
Besondere Bundesdarlehen			1 100 000.—		1 400 000.—	
Kreditoren				84 497.25		41 470.80
Transitorische Passiven				189 896.95		167 583.30
Bundesdarlehen Fonds de Roulement				32 558 000.—		30 858 000.—
Bundesdarlehen für Renovationen				1 691 200.—		1 898 350.—
Besondere Bundesdarlehen				1 100 000.—		1 400 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds				201 000.—		201 000.—
	1988	1987				
Reserve Fonds de Roulement:						
Bestand Vorjahr	4 430 803.05	3 832 737.70				
+ Zuweisung Rechnungsjahr	615 530.70	598 065.35		5 046 333.75		4 430 803.05
Kapital Solidaritätsfonds:						
Bestand Vorjahr	6 102 958.65	5 568 505.60				
+ Freiwillige Beiträge	362 309.70	333 471.25				
+ Vorschlag Rechnungsjahr	175 254.10	200 981.80		6 640 522.45		6 102 958.65
Kapital Schulungsfonds				20 615.30		20 615.30
Kapital SVW:						
Bestand Vorjahr	504 137.50	498 188.05				
+ Vorschlag Rechnungsjahr	93 152.05	5 949.45		597 289.55		504 137.50
Total			48 129 355.25	48 129 355.25	45 624 918.60	45 624 918.60

sein kann, sind die Anfragen der Genossenschaften für die Geschäftsstelle selbst von grossem Nutzen. Sie ermöglichen den direkten Kontakt zu den Mitgliedern und eine laufende Information über deren Probleme und Anliegen. Die meisten Auskünfte betreffen rechtliche, finanzielle und organisatorische Belange. In mehreren Fällen leistete der Verband Beiträge für Rechtsverfahren von möglicherweise grundlegender Bedeutung. In einem Prozess vor dem Bundesgericht gelang denn auch einer Genossenschaft der angestrebte Durchbruch zugunsten vieler weiterer Baugenossenschaften. Es ging dabei um die Schutzraumpflicht für den Zivilschutz im Falle von Renovationen.

In einzelnen Fällen geht die Beratung über Auskünfte und Stellungnahmen hinaus. So etwa dort, wo Delegationen von Genossenschaftsvorständen bei Verhandlungen zu begleiten sind oder wo bestimmte Geschäfte vorübergehend von Genos-

senschaft und Geschäftsstelle gemeinsam betreut werden. Als besonders anspruchsvoll erwies sich die Begleitung der Basler Wohngenossenschaften im Zusammenhang mit Baurechtsverträgen. Dabei zeigte sich aber auch, dass eine konzertierte Aktion über den Verband erfolgreicher ausfällt als ein isoliertes Vorgehen.

Zur Beratung gehört auch das Erarbeiten der erforderlichen Grundlagen. Neben den bereits erwähnten Merkblättern und anderen Drucksachen verdient da die Kostenstatistik des SVW erwähnt zu werden. Darin werden für mittlerweile 30 000 Genossenschaftswohnungen die Kosten jährlich erfasst und ausgewertet.

Zahlreiche Forschungs- und Amtsstellen wandten sich zuerst an den Dachverband, wenn sie Auskünfte über das genossenschaftliche Wohnungswesen oder Kontakt zu seinen Repräsentanten wünschten. Erfreulicherweise fanden sich in den Reihen der Genossenschaften immer wieder Per-

sönlichkeiten, die offen waren für solche Begegnungen. Einen wesentlichen Teil der Beratung leisteten ferner die Mitglieder der Kommissionen, insbesondere der Fondskommissionen, sowie der Sektionsvorstände.

Interessenvertretung

Statutarische Aufgabe des SVW ist vorab die Förderung des Wohnungswesens im allgemeinen. Dieses muss sich in der staatlichen Politik, gegenüber konkurrenzierenden Nutzungen und angesichts schwindender natürlicher Ressourcen immer wieder neu behaupten. Der Verband hat sich auch in der Berichtsperiode für sein Ziel eingesetzt. Dies geschah nicht mittels spektakulärer Aktionen, sondern in beharrlicher Kleinarbeit. Zu nennen ist hier die Mitwirkung in Kommissionen, bei Tagungen und Lehrveranstaltungen. Stellungnahmen und Vernehmlassungen wurden abgegeben,

Dokumentationen übermittelt; häufig brauchte es auch einen acte de présence des Geschäftsführers. Angenehm war die gute, von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit mit zahlreichen Amtsstellen und privaten Organisationen.

Die besonderen Anliegen der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften wurden meist aus einem grösseren Zusammenhang herausgearbeitet. Über die Wohnungsprobleme Benachteiligter, über besondere Wohnstile und Bedürfnisse sowie über die Zusammenarbeit von Wohnbauträgern und Gemeinwesen kam fast von selbst die Rolle der Genossenschaften ins Spiel.

Öffentlichkeitsarbeit

Abgesehen von der schon erwähnten «Dokumentarreihe Wohnungsbau» musste die Öffentlichkeitsarbeit auf Sparflamme gehalten werden, weil die Kapazität der Geschäftsstelle nicht zu mehr reichte. Die Hauptsache bestand in der Pflege persönlicher Kontakte sowie im Austausch von Drucksachen. Die Verbandsmitglieder wurden mehrmals jährlich mit Rundschreiben und Aussendungen bedient.

Als Visitenkarte des Verbandes bewährten sich weiterhin «das wohnen» und «l'habitation».

Personelles und Organisation

Mit dem Umzug in das neue Bürogebäude wurden 1987 erstmals alle zentralen Tätigkeiten des SVW unter einem Dach vereinigt. Der Verband erhielt damit eine komplette Geschäftsstelle, und diese Bezeichnung wurde denn auch dem bisherigen Zentralsekretariat gegeben. Zur Geschäftsstelle des Verbandes (Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg) gehören somit die Leitung und Redaktion «das wohnen» (Chefredaktor B.A. Basler), die Fondsverwaltung mit dem Rechnungs- und Zahlswesen (Fondsverwalter Willy Wasser, Prokurist) sowie das Verbandssekretariat mit dem Verlag «das wohnen». Dem Geschäftsführer steht im Verbandssekretariat Frau Kathrin Bürgisser als Assistentin zur Seite. Frau Rosemarie Kiener betreut die kaufmännische Administration «des wohnens» und den Drucksachenverkauf. Frau Marianne Fässler, Sekretärin, verliess die Geschäftsstelle auf Ende 1988. Ihre Nachfolgerin ist Frau Heidi Biasio, sie wird ebenfalls als Sekretärin für «das wohnen» und das Verbandssekretariat tätig sein.

B.A. Basler hatte gewünscht, ab 1988 nur noch zu 50 Prozent für den Verband tätig zu sein. Dies wurde möglich gemacht durch die Vergabe der Inseratakquisition an die Cicero-Verlag AG auf diesen Termin. B.A. Basler ist seither ausschliesslich als Chefredaktor tätig. Insgesamt gab es deshalb in der Geschäftsstelle von 1988 an

nur noch vier volle Stellen, aufgeteilt auf sechs Beschäftigte.

Dass ein steigendes Arbeitsvolumen mit weniger Stellen bewältigt werden konnte, war zum einen auf die EDV zurückzuführen, die 1988 schrittweise eingeführt wurde. Im weiteren war es die Auslagerung bestimmter Aufgaben an beauftragte Dritte (Genossenschaftliche Zentralbank, Genossenschaftsdruckerei, Cicero AG, Kursleiter). Kontrolle und Verantwortung oblagen freilich auch für diese Tätigkeiten unverändert der Geschäftsstelle. Deren Beschäftigte setzten sich voll ein und ermöglichten so eine weiterhin erfolgreiche Verbandstätigkeit.

Verbandsrechnung

In den Jahren 1987 und 1988 wurde die nunmehr von der Geschäftsstelle geführte Verbandsrechnung reorganisiert und auf EDV umgestellt. Der Kontenplan wurde leicht modifiziert. Die Verbuchung erfolgte 1988 konsequent nach dem Bruttoprinzip. Dies bewirkte eine deutliche Zunahme des Umsatzes in der Verbandsrechnung; er betrug 1988 824 040 Franken gegenüber 477 102 Franken im Jahr 1986. Die Aufwendungen entfielen naturgemäss hauptsächlich auf die Geschäftsstelle. Deren Ausbau hatte 1987 eine Zunahme auf 491 700 Franken nach sich gezogen; 1988 reduzierte sich der Aufwand auf 436 900 Franken. Die wichtigsten Erträge blieben die Mitgliederbeiträge und die Entschädigung für die Fondsverwaltung. Diese übertraf 1987 erstmals die Summe der Mitgliederbeiträge. Einem 1987 nahezu ausgeglichenen Ergebnis der Verbandsrechnung stand im folgenden Jahr ein Überschuss von 93 000 Franken gegenüber. In dieser Höhe dürfte er nur vorübergehend sein. Einem Anstieg der Kosten stehen nämlich unverändert bemessene Mitgliederbeiträge gegenüber. Trotzdem darf der SVW auch in finanzieller Hinsicht mit Zuversicht in die Zukunft blicken. *Verfasser: Dr. Fritz Nigg*

Totentafel

Im Kreise der Bau- und Wohngenossenschaften wurde der Hinschied mehrerer Persönlichkeiten beklagt, die sich um das genossenschaftliche Wohnungswesen ganz besonders verdient gemacht hatten.

Alfred Bussey, Vernand-Dessous
Dr. Alfred Elser, St. Gallen
Arthur Maret, Lausanne

Verbandsbehörden und Kommissionsmitglieder

Zentralvorstand

Otto Nauer, Zentralpräsident, Zürich; René Gay, Vizepräsident, Genf; Hans Metz, Quästor, Zürich; Hans Ahl, Zürich; René Arber, Basel; Gerald Ayer, Villars-sur-Glâne; Willy Balmer, Bern; Hanspeter Bertschmann, Basel; Willy Betschmann, Windisch (seit Sommer 1988 vertreten durch Willy Fischer, Windisch); Guido Brianti, Basel; Balz Fitze, Winterthur; *Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen Bern; *Dr. Peter Gurtner, Vizedirektor Bundesamt für Wohnungswesen, Bern; Dr. Dieter Keller, Zürich; Hugo Lehmann, Biel; Pierre Liniger, Lausanne; Bernard Meizoz, Lausanne; Ernst Müller, Zürich; Hans Reinhard, Bern; Ernst Schlatter, Schaffhausen; Hans Schneider, St. Gallen; René Wigger, Merlischachen. Protokollführer: Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich.

Büro des Zentralvorstandes

O. Nauer, Präsident; R. Gay, H. Metz, Dr. D. Keller, E. Müller, Dr. F. Nigg, E. Schlatter; Protokollführer: K. Bürgisser.

Technische Kommission

Prof. Peter Leemann, dipl. Arch. ETH/BSA, Präsident; Bruno Dürr, dipl. Arch. SIA/BSP; Walter Eichenberger, Arch. HTL; Ernst Meier, Arch. SWB; Theodor Meyer, dipl. Arch. ETH/SIA; Pierre-Etienne Monot, arch. dipl. EPFL; *Martin Munter, dipl. Arch. ETH; Dr. Fritz Nigg; Ernst Noger, Ing. HTL; Paul Reinhard, Arch.; Bernard Vouga, arch. dipl. EPFL.

Bildungskommission

Guido Brianti, Präsident; Dr. Klaus Baumgartner (bis Ende 1988); Edy Gianora, Clemens Hug, Dr. Fritz Nigg, Paul Reinhard, Margrit Villwock.

Kommission «das wohnen»

Hans Ahl, Präsident; René Arber, Adolf Basler, Rosemarie Kiener, Hans Metz, Otto Nauer, Dr. Fritz Nigg, Ernst Schlatter, Christine Zollinger (seit Frühjahr 1988).

Fondskommission für die deutsche Schweiz

Erhard Schultheiss, Präsident (bis Ende 1988); René Arber, Paul-Hubert Chopard