

SVW Jahresbericht 94

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

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.

SVW JAHRESBERICHT

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

94

**1994 WAR EIN JAHR, IN DEM
DER SVW OFT UND AN VIELEN
ORTEN IN ERSCHEINUNG
TRAT. DER VERBAND FEIERTE
SEIN 75JÄHRIGES BESTEHEN
UND BENUTZTE DEN ANLASS,
UM DER ÖFFENTLICHKEIT
DIE WOHNBAUGENOSSEN-
SCHAFTEN NÄHERZUBRIN-
GEN. DIE GENOSSENSCHAF-
TEN WIEDERUM SETZTEN
IM JUBILÄUMSJAHR EINEN
WICHTIGEN AKZENT, INDEM
SIE EINE AUSSERORDENTLICH
INTENSIVE BAUTÄTIGKEIT
ENTFALTETEN. GEMÄSS
EINER IM SOMMER 1994
DURCHGEFÜHRTEN UMFRAGE
HATTEN DIE VERBANDS-
MITGLIEDER ZU JENER ZEIT
2214 WOHNUNGEN IM BAU.**

Ganz allgemein war bis gegen Ende des Jahres im Wohnungsbau ein deutlicher Aufschwung zu verzeichnen. Mit insgesamt etwa 45 000 neu erstellten Wohneinheiten wurde die Produktion des vorangegangenen Jahres erheblich übertroffen. Verschiedene Gründe haben dazu beigetragen. Zu nennen sind hier die besonderen *staatlichen Massnahmen zur Wohnbauförderung*, die 1993 zur Belebung der Konjunktur getroffen worden waren und eine anhaltende Wirkung zeitigten. Ebenfalls von Bedeutung waren die *tieferen Zinssätze* der Baukredite und Hypotheken sowie die noch immer stark gedrückten Baukosten. Auch die *Landpreise* liessen etwas nach, und zudem gingen mehr Gemeinden dazu über, an genossenschaftliche Bauträger Land im Bau-recht abzugeben. Der Markt konnte offenbar die zusätzlichen Wohnungen nicht ohne weiteres absorbieren. So stieg der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtbestand von 0,55 Prozent im Jahre 1991 auf 1,2 Prozent im Juni 1994, als total 39 423 Wohnungen (entspricht etwa dem gesamten Neuzugang eines Jahres) leer standen. Die Baugenossenschaften wurden allerdings kaum davon betroffen. Die Leerstände waren ziemlich ungleichmässig über die einzelnen Regionen verteilt. In einigen Gegenden rückte damit ein Wohnungsmarkt ohne Nachfrageüberhang bereits in die Nähe, in anderen, vor allem in den Agglomerationen der Deutschschweiz, war dies noch lange nicht der Fall.

In der Politik mehrten sich die Stimmen, die angesichts der wachsenden Entspannung auf dem Wohnungsmarkt forderten, der gesetzliche Schutz der Mieterinnen und Mieter solle vermindert werden. Das eidgenössische Parlament stimmte entsprechenden Vorstössen mit klarer Mehrheit zu. Bei den Vermietern und Investoren führten die zunehmenden Leerstände dazu, sich noch mehr *auf die Kundenwünsche zu besinnen*. Im wesentlichen ergab sich dabei, dass die Wohnungssuchenden je länger, je differenziertere Bedürfnisse aufweisen: Einerseits hoher Standard ohne Rücksicht auf die Kosten, andererseits eine «neue Bescheidenheit»; hier ländlich-ökologisches Bauen, da zentrale Stadtwohnungen in multikultureller Umgebung. Es ist eine Stärke vieler Wohnbaugenossenschaften, sich auf die spezifischen Bedürfnisse und Wünsche ihrer Mitglieder einzustellen. Von den Dutzenden von Neugründungen, die vom SVW-Beratungsdienst begleitet wurden, entstanden manche gewissermassen um diese Bedürfnisse herum, wobei manchmal schon der Name ein Programm ausdrückte.



1. MITGLIEDER UND SEKTIONEN

1.1 ENTWICKLUNG DES MITGLIEDERBESTANDES

Auch 1994 konnte der Verband wiederum eine grosse Anzahl neuer Mitglieder aufnehmen. Der Mitgliederbestand stieg von 782 im Jahr 1993 auf 838 Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger. Bei diesem Zuwachs handelt es sich vorwiegend um neu gegründete Baugenossenschaften, die beim Beitritt noch über keine Wohnungen verfügten. Einige davon konnten inzwischen eine Liegenschaft kaufen, andere wiederum sind in Verhandlungen für Landkäufe, für Baurechtsland oder haben selbst ein Neubauprojekt in Angriff genommen. Die Zahl der durch die Mitglieder repräsentierten Wohnungen nahm auf über 110 000 Einheiten zu.

Die Zusammenstellung der Beitritte 1994 (Tabelle 1) zeigt, dass der Verband drei Sektionen gewissermassen eine Medaille verleihen darf: In bezug auf die Zahl der Beitritte rangiert an erster Stelle die Sektion Ostschweiz, gefolgt von den Sektionen Zürich und der Romandie. Auch immer mehr Firmen stellen sich hinter die Anliegen des Verbandes – 1994 traten 18 Unternehmungen als Fördermitglieder bei.

1.2 AUS DEN SEKTIONEN

Nicht nur der Dachverband, auch die *Sektion Zürich* konnte das 75jährige Bestehen feiern. Zu diesem Anlass hat sich der Vorstand dieser Sektion etwas ganz Besonderes ausgedacht. Die Jubiläumsausstellung «Standard contra Innovation – die Rolle der Architektur(schaffenden) im genossenschaftlichen Wohnungsbau» fand in der Presse und über die Kantonsgrenze hinaus ein grosses Echo. Auch die anlässlich der Ausstellung und des Jubiläums kreierte Stadtwanderkarte wurde vom Publikum positiv aufgenommen.

Die Wohngenossenschaften der *Sektion Nordwestschweiz* und ihre Geschäftsstelle beteiligten sich aktiv an den Arbeiten zu einer Studie «Wohngenossenschaften in der Region Basel». Leitung und Durchführung der beispielhaften Studie, die im Herbst veröffentlicht wurde, oblagen der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel. Der Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest, dessen Verwaltung im wesentlichen durch die Geschäftsstelle der *Sektion Nordwestschweiz* betreut wird, setzte sein rasches Wachstum fort. Deshalb musste auf Ende Jahr die Geschäftsstelle bereits wieder neu organisiert werden. Personelle Änderungen bei der ebenfalls von der Sektion betreuten genossenschaftlichen Treuhand- und Revisionsstelle wurden dabei mit berücksichtigt.

Die *Sektion Ostschweiz* verzeichnete ein überaus erfolgreiches Jahr, was in einem entsprechend angestiegenen Mitglieder- und Wohnungsbestand zum Ausdruck kommt. Ein Wermutstropfen für den Vorstand war, dass trotz seines Einsatzes im Kanton Thurgau ein Anschlussgesetz zur Wohnbau- und Eigentumsförderung in der Volksabstimmung scheiterte.

Der Vorstand der *Sektion Innerschweiz* wirkte mit bei der Gründung einer Gemeinschaftsstiftung für den Fonds de Roulement des Kantons Luzern. Dieser Fonds soll zinsgünstige Mittel aufnehmen und an gemeinnützige Wohnbauträger weitergeben. Stifter sind der Kanton Luzern sowie die Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Die *Sektion Romandie* des SVW verfügt jetzt seit etwas mehr als drei Jahren über eine ständige Geschäftsstelle, die in erster Linie für die Beratung ihrer Mitglieder zuständig ist. Im Berichtsjahr versammelten sich dort regelmässig alle Vertreter der verschiedenen kantonalen Wohnbauämter der Romandie. Diese Zusammenarbeit erwies sich als fruchtbar und bildete ein interkantonales Forum des Austausches, welches die Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes positiv beeinflusste. Ausserdem wurde ein Prüfungsausschuss gebildet, um die aus der Westschweiz stammenden Beteiligungsgesuche der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) zu behandeln. Die Sektion gewährleistete auch die Verbindung zur Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG) in Zürich.

Massgebende Mitglieder der *Sektion Ticino* setzten sich mit Erfolg dafür ein, dass im und für den Kanton Tessin ebenfalls eine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentum (COTIFI) gegründet wurde. Träger sind der Bund, massgebliche Organisationen der Immobilienbranche, darunter der SVW, sowie einige Banken und der Baumeisterverband.

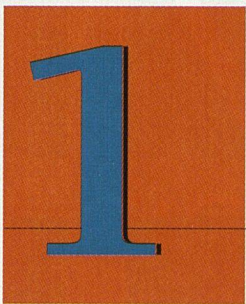
2. DIENSTLEISTUNGEN

2.1 BERATUNGSDIENST

Der Beratungsdienst wird gesamtschweizerisch laufend ausgebaut und stösst auf eine grosse Nachfrage. Laut den bei der Geschäftsstelle abgelieferten Rapporten wurden im Berichtsjahr über 1200 Beratungsstunden geleistet und dem Bundesamt für Wohnungswesen gemeldet. Sehr viel Zeit haben die Hilfe bei der Suche nach geeigneten Liegenschaften, die Begleitung der anschliessenden Kaufverhandlungen sowie die Beratung bezüglich Finanzierungen in Anspruch genommen. Ein Beispiel einer erfolgreichen Beratung ist im Zusammenhang mit der Genossenschaft «Karthago», Mitglied der Sektion Zürich, zu erwähnen. Nachdem der Genossenschaft die Erteilung eines Baurechts in einer Volksabstimmung verweigert worden war, hat sich der Beratungsdienst des SVW für «Karthago» eingesetzt und unterstützte sie bei der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft. Der Erfolg blieb nicht aus. Ende 1994 erwarb die Genossenschaft in Zürich eine Liegenschaft, um dort ihre Pläne ungestört von der Politik zu verwirklichen.

2.2 RECHTSDIENST

Der juristische Beratungsdienst konnte im vergangenen Jahr erneut weiter ausgebaut werden. Rund 150 Stunden wurden für Beratungen aller Art aufgewendet (Telefon, Korrespondenz, Besprechungen). Die Anfragen kamen grösstenteils aus der deutschen und der italienischen Schweiz. Der gezielte Aufbau der Infrastruktur ermöglichte eine zweckmässige und effiziente Rechtsberatung in der ganzen Vielfalt der Verbandsaktivitäten. Nach wie vor grosser Beachtung erfreuen sich die Artikel und Informationen, welche monatlich im «wohnen» unter der Rubrik «Rechtsecke» erscheinen. Ein weiterer Schwerpunkt lag beim Bereitstellen rechtlicher Grundlagen für die Tätigkeit der Geschäftsleitung und der Fondsverwaltung. Namentlich seien die – teilweise



erfolgreichen – Vernehmlassungen zu Gesetzesentwürfen (Energiegesetz des Bundes, Bankenverordnung, Empfehlung des Datenschutzbeauftragten über Anmeldeformulare für Mietinteressenten) und die Vorbereitungen bezüglich Einführung der Mehrwertsteuer erwähnt.

WIR GEBEN GERNE AUSKUNFT	
DER HEISSE DRAHT	01
FÜR MITGLIEDER:	
■ SVW-KURSE	362
■ RECHTS- UND FINANZBERATUNG	42
■ MEDIEN- UND DOKUMENTATIONSSTELLE	40
AUSSCHNEIDEN UND AUFHÄNGEN	

2.3 KURSE UND WEITERBILDUNG

Die am meisten nachgefragten Kurse waren diejenigen finanztechnischen Inhalts. So erlebte der Informationsabend über die Einführung der Mehrwertsteuer und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die gemeinnützigen

Bauträger einen besonders grossen Zulauf. Sowohl für die letztgenannte Veranstaltung als auch für das Seminar über Grundfragen des Rechnungswesens von Baugenossenschaften gingen derart viele Anmeldungen ein, dass eine zweite Durchführung nötig wurde. Ebenfalls guter Beteiligung erfreuten sich die beiden Besichtigungen, die in der Ost- und Nordwestschweiz stattfanden. In St. Gallen konnten interessierte Genossenschafter/innen und weitere Baufachleute die Überbauung «Remishueb» der Wohnbaugenossenschaften 91, Achslenblick, Habilon und Remishueb sowie die Renovation der Siedlung «Hagenbuch» der Genossenschaft für Wohnungsfürsorge St. Gallen besichtigen. In Basel wurden die Bauten der Neuen Wohnbaugenossenschaft und des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest in der Überbauung am Luzernerring gezeigt, und die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft führte durch die Siedlung Niederholzboden in Riehen. Im weiteren wurden zwei Kurse zur Konfliktregelung durchgeführt sowie eine Werkstatt für Vorstandsmitglieder, die dem Austausch von Erfahrungen und Ideen unter Verantwortlichen von Baugenossenschaften diente.

In der Sektion Nordwestschweiz wurde ebenfalls eine gutbesuchte Veranstaltung über die Mehrwertsteuer durchgeführt. Um das Netz unter den Basler Genossenschaften enger zu knüpfen und den Erfahrungsaustausch zu erleichtern, organisierte die Sektion ein Brainstorming für Vorstandsmitglieder. In der Sektion Zürich wurden zwei Mietrechtskurse abgehalten, die beide vollständig belegt waren. Die Sektion Romande setzte im vergangenen Jahr verstärkt Akzente auf die Förderung junger Genossenschaften, indem sie ihr Herbstseminar dem Thema «Erfahrungen beim Wohnungsbau» widmete.

Organisatorisch ist das Kurswesen im Verlauf des Berichtsjahres auf eine neue Basis gestellt worden. Anstelle einer Kurskommission wird in Zukunft ein externes Organisations- und Beratungsbüro, das sich speziell mit der Ausbildung von im Non-Profit-Bereich tätigen Personen befasst, die Weiterbildungsveranstaltungen des SVW konzeptionell und organisatorisch betreuen. Dies wird in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und den Kursverantwortlichen der Sektionen geschehen.

2.4 DRUCKSACHEN

Der Leitfaden «Vom Wohnen in einer Genossenschaft» ist im Berichtsjahr weit über zweitausendmal verkauft worden.

Viele Genossenschaften benutzen ihn als Hilfsmittel, um neuzugezogene Genossenschafter/innen mit den Besonderheiten einer Baugenossenschaft vertraut zu machen und sie über ihre entsprechenden Rechte und Pflichten zu informieren. Ebenfalls sehr häufig nachgefragt wurden die Protokolle zur Wohnungsübergabe und die WEG-Mietverträge. Die Sektion Zürich überarbeitete den Kontenrahmen für die von Stadt und Kanton Zürich unterstützten Wohnbauträger und stellte ihn ihren Mitgliedern kostenlos zur Verfügung. Der Preis der Genossenschaftsfahnen konnte dank einer Grossbestellung von 550 auf 450 Franken gesenkt werden. Im Verlauf des Jahres wurden zwar keine neuen Merkblätter herausgegeben, aber sowohl der Leitfaden als auch die Merkblätter über die Vorstandsentschädigungen und die Richtzahlen für die Lebensdauer von Baueinrichtungsteilen sind jetzt auch auf Französisch erhältlich.

3. DARLEHENSFONDS, BEIHILFEN ZUR FINANZIERUNG

3.1 FONDS DE ROULEMENT

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr immer noch sehr gross. Insgesamt wurden 36 Darlehensgesuche bewilligt mit einer Darlehenssumme von 17 160 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 359 Mio. Franken aus. Tabelle 2 zeigt deren Verwendung. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 238 auf 249 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 80 738 099 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 12,6 Mio. und zurückbezahlt 9,2 Mio. Franken. Der Erfolgsrechnung konnten ausserordentliche und einmalige Zinserträge von rund 567 800 Franken aus dem Bundesbeschluss vom 19. März 1993 für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau (kurz BB-Darlehen genannt) gutgeschrieben werden. Andererseits wurden zu Lasten des Fonds de Roulement 500 000 Franken dem Solidaritätsfonds zugewiesen. Der Posten «Wertberichtigung von Beteiligungen» enthält nebst den unter der Rubrik Bilanz erwähnten Abschreibungen einen Betrag von 10 000 Franken für die Beteiligung der Sektion Innerschweiz am Fonds de Roulement für den Kanton Luzern.

3.2 SOLIDARITÄTSFONDS

Die 1994 für den Solidaritätsfonds eingegangenen Spenden sind mit Fr. 575 234.30 nur geringfügig unter dem letztjährigen Rekordergebnis (579 316 Franken) geblieben. Nebst diesem erfreulichen Ergebnis gibt es einen anderen Rekord zu feiern: Noch nie ist der Solidaritätsfonds von so vielen Mitgliedern unterstützt worden – 370 Genossenschaften haben Einzahlungen getätigt. Ein Zeichen dafür, dass immer mehr Mitglieder den Sinn dieses Gemeinschaftswerkes anerkennen und sich das auch etwas kosten lassen. Ende 1994 verfügten 57 Genossenschaften über Darlehen aus dem Solidaritätsfonds im Gesamtbetrag von 9 745 650 Franken. Im Berichtsjahr wurden 11 Darlehen im Umfang von total 1,2 Mio. Franken bewilligt. Tabelle 4 zeigt deren Ver-



wendung. Sie lösten ein Bauvolumen von gut 31 Mio. Franken aus.

3.3 BÜRGCHAFTSGENOSSENSCHAFTEN

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften (HBG), die von SVW-Mitgliedern und Banken getragen wird, revidierte ihre Statuten. Ihre Bürgschaften waren vermehrt gefragt, da die Banken für bestimmte nachrangige Hypothekendarlehen wieder zusätzliche Sicherheiten verlangten. Dank der überarbeiteten Statuten wurde die HBG in die Lage versetzt, sich noch wirksamer in den Dienst ihrer Mitglieder zu stellen. So wurden die Voraussetzungen geschaffen zum Abschluss eines Vertrages mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, der denn auch bereits zustande gekommen ist. Damit gewährt der Bund die Rückbürgschaft für von der HBG (franz. CCH) abgegebene Garantien. Derartig gesicherte Hypothekar-Bürgschaften sind kostengünstiger, und zudem ist es möglich, dass eine Bank in solchen Fällen für nachrangige Hypotheken den tieferen Zinssatz für Ersthypotheken in Rechnung stellt. Schliesslich öffnete die HBG mit der Statutenrevision ihre Türen auch für Nichtmitglieder des SVW.

Mit der Gründung einer Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung im Tessin (COTIFI) wurde das Netz dieser für Privatpersonen bestimmten Institute landesweit ergänzt. In allen wirkt eine Vertretung des SVW aktiv mit. Die CRCI (franz. Abkürzung) in der Romandie hatte wesentlich mehr Geschäfte zu verzeichnen als ihre deutschschweizerische Schwester, die Bürgschaftsgenossenschaft HBW.



Die vielbeachtete SVW-Kostenstatistik

3.4 EMISSIONSZENTRALE

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (franz. CCL) hatte von Anfang an derart viele Beteiligungsgesuche von SVW-Mitgliedern zu behandeln, dass ein weiterer Prüfungsausschuss geschaffen werden musste. Er befasst sich mit den Gesuchen aus der Romandie. Die Unsicherheit über die Entwicklung der Zinssätze führte dazu, dass nur eine einzige Anleihe aufgelegt wurde. Sie war mit 116,3 Mio. Franken die bisher grösste. Der Zinssatz beträgt $5\frac{3}{8}$ Prozent bei einer Laufzeit von ausnahmsweise fünf Jahren. Dank des Entgegenkommens der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden wurden die Härtefälle vermieden, die vermutlich entstanden wären, weil die Anleihe erst spät im Jahr gegeben wurde.

4. VERTRETUNG GENOSSENSCHAFTLICHER ANLIEGEN

4.1 SONDERSTEUER ABGEWENDET

Die Sondersteuer auf verdecktem Eigenkapital der Immobiliengesellschaften und -genossenschaften, die im neuen Gesetz über die direkte Bundessteuer vorgesehen war, wurde vor ihrem Inkrafttreten wieder abgeschafft. Massgeblich dazu beigetragen hat neben dem parlamentarischen Vorstoss von SVW-Vorstandsmitglied Nationalrat Rolf Engler die

Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes. Die – sachlich gerechtfertigte – Drohung mit einem 13. Mietzins für die Steuern erwies sich als sehr medienwirksam. Kaum war dieses Steuerverfahren vom Tisch, kam mit der Einführung der Mehrwertsteuer schon ein neues auf die Baugenossenschaften und damit auch ihren Verband zu.

4.2 WICHTIGE VERNEHMLASSUNGEN UND KONTAKTE

Einiges Aufsehen erregte das entschiedene Nein des Vorstandsvorstandes gegenüber dem Obligatorium der individuellen Heizkostenabrechnung in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern. Ein solches war beantragt in der Vorlage für ein Energiegesetz des Bundes, zu dem der SVW eine Vernehmlassung abzugeben hatte. Gestützt auf die Erfahrungen der Verbandsmitglieder befand der Vorstand, ein Obligatorium komme viel zu spät und die nunmehr noch möglichen Einsparungen rechtfertigten den Aufwand keineswegs.



Bei der Revision der Bankenverordnung setzte sich der SVW mit Erfolg dafür ein, dass die Depositenkassen, die eine Anzahl Baugenossenschaften für ihre Mitglieder unterhält, nicht dem Bankengesetz unterstellt werden. Ferner gab der SVW eine sehr detaillierte Vernehmlassung ab zum Vorhaben des Datenschutzbeauftragten des Bundes bezüglich der Anmeldeformulare bei Wohnungsbewerbungen. Er erreichte, dass die aus genossenschafts- und subventionsrechtlichen Gründen unerlässlichen Angaben nach wie vor erhoben werden dürfen.

Die Kontakte mit Behörden, Verbänden und Parteien mussten wegen der Jubiläumsanlässe auf kleiner Flamme gehalten werden. Trotzdem konnte die gute Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen weitergeführt werden.

4.3 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

«75 Jahre SVW» – unter diesem Titel erschien im Mai die Jubiläumsschrift des Verbandes. Das in Regenbogenfarben eingehüllte Magazin orientiert sowohl über die Geschichte als auch über die heutige Tätigkeit des SVW. Es erschien in einer Auflage von insgesamt 31 000 Exemplaren (ein Teil davon auf französisch) und wurde in der ganzen Schweiz vertrieben. Die Jubiläumsschrift soll auch weiterhin als Werbemittel dienen. Sie wurde ergänzt durch neue Prospekte des Verbandes und des «wohnens». Der aktuellen Mode folgend schuf der SVW ferner eine «Pin»-Anstecknadel mit dem Verbandslogo. Im Zusammenhang mit dem Jubiläum stand auch eine Pressekonferenz, die in Zürich am Vortag des Jubiläumskongresses in Lugano durchgeführt wurde. Sie bot unter anderem Gelegenheit, den gewachsenen Anteil der Genossenschaften an der Neubautätigkeit zu diskutieren, auf die Probleme neu gegründeter Genossenschaften einzugehen und die Hilfestellungen des Verbandes zu erläutern. Sehr positiv wurde übrigens die Jubiläumsaktion in der Öffentlichkeit kommentiert: «Ein ganzes Haus für 1800 Franken – Wohnbaugenossenschaften ermöglichen Häuserbau in der Dritten Welt», titelte zum Beispiel der «Tages-Anzeiger». Im Verlauf des Jahres hat sich einmal mehr ge-

zeigt, dass in der Öffentlichkeit und bei Medien das Interesse für Zahlen und exklusive Daten besonders ausgeprägt ist. Eine Pressemitteilung des SVW über die gestiegene Neubautätigkeit seiner Mitglieder wurde aufmerksam vermeldet. Analog stiess auch die vom SVW erhobene *Kostenstatistik von 36 Zürcher Baugenossenschaften* auf ein besonders grosses Echo. Die jeweils im Herbst aus Anlass der Publikation der neuen Zahlen organisierte Pressekonferenz dürfte somit zu einem wichtigen Fixpunkt für die Öffentlichkeitsarbeit werden. Radio DRS widmete im Anschluss die Sendung «Trend» den Wohnbaugenossenschaften und berichtete detailliert über die heutige Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Neben den genannten Medienanlässen und -mitteilungen sind weitere Massnahmen zu nennen: Dazu gehören die monatliche Zustellung des «wohnens» an über 100 Meinungsführer in Politik und Wirtschaft, ein Pressestelleninserat in einer Medienfachzeitschrift, aber auch die Dokumentation zu Themen und Fragen, die im weitesten Sinne mit Wohnen und Baugenossenschaften zu tun haben. An wichtigen öffentlichen Veranstaltungen und Fachtagungen traten namens der Baugenossenschaften öfters Vertretungen des SVW auf. Diese Aufgabe wurde in der Romandie vom Verbandspräsidenten wahrgenommen und sonst hauptsächlich vom Geschäftsführer. Dieser veröffentlichte ferner eine Anzahl Fachartikel in Zeitschriften und Jubiläumsschriften und hielt Vorträge an Hochschulen. Um den Kontakt zwischen den Verantwortlichen der Genossenschaften und massgeblichen Persönlichkeiten von Wirtschaft, Politik und Kultur zu fördern, schuf der Verband das «SVW-Forum». Etwa dreimal jährlich soll dort ein freies Gespräch über Themen von gegenseitigem Interesse stattfinden. Den Auftakt machte im Herbst der Präsident des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-treuhänder (SVIT).



5. AUSLAND UND INTERNATIONALE BEZIEHUNGEN

Die gute Nachbarschaft des SVW zu anderen Landesverbänden Europas kam beim Jubiläumskongress in Lugano deutlich zum Ausdruck. Delegierte aus mehreren Nachbarländern überbrachten ihre Grussbotschaften. Der SVW seinerseits war an den nationalen Kongressen in Bremen und Innsbruck vertreten.

Der Geschäftsführer nahm verschiedentlich als Referent und Gast an Fachveranstaltungen ausländischer Verbände und europäischer Organisationen teil.

In der Wohnungssektion des Internationalen Genossenschaftsbundes löste der Tod des früheren Präsidenten Olle Lindström tiefe Betroffenheit aus. Auf der Rückreise von einer genossenschaftlichen Mission im Baltikum verlor diese allseits geschätzte Persönlichkeit beim Untergang des Fährschiffes «Estonia» das Leben. Die Tätigkeit der Sektion blieb hauptsächlich auf Mitteleuropa ausgerichtet. Dort konnten die ersten Erfolge beim Wiederauf-



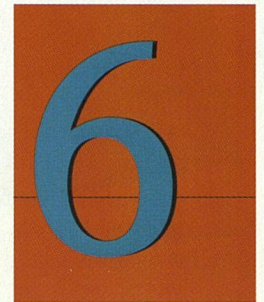
bau von Wohnbaugenossenschaften konsolidiert und ausgeweitet werden.

An der Spitze der Genossenschaftssektion des CECODHAS, der europäischen Organisation der gemeinnützigen Wohnbauträger kam es zu einem Eklat. Auslöser war die angebli- che, von den einen bekämpfte, von den anderen geduldete Gleichschaltung der genossenschaftlichen mit den übrigen nicht gewinnorientierten bzw. staatlichen Wohnbauträgern im Brüsseler Politgeschehen. In der Folge wurde eine interimistische Leitung eingesetzt.

6. ZEITSCHRIFT «WOHNEN»

6.1 REDAKTION

Das 75-Jahr-Jubiläum des Dachverbandes im Juni sowie dasjenige der Sektion Zürich im September/Okttober waren auch für das Redaktionsteam von grosser Bedeutung. In beiden Fällen konnte das «wohnen» zur öffentlichen Verbreitung der Anliegen des Verbandes beitragen. Der damit verbundene Einsatz wurde mit beträchtlichen Zusatzbestellungen der beiden Jubiläumsnummern belohnt. Diese Zusatzverkäufe trugen zu einer erfolgreichen Jahresrechnung der Zeitschrift bei.



Ein weiterer Grund für den guten Rechnungsabschluss ist auf der Ausgabenseite zu suchen: Im Laufe des Jahres konnte die Produktion auf das vorteilhaftere Rollenoffsetverfahren gewechselt werden. Obwohl dieses Verfahren preisgünstiger ist, hat es den Vorteil, dass im gesamten Heft Buntfarben verwendet werden können. Die Zusammenarbeit mit der gdz, der Genossenschaftsdruckerei Zürich, darf erneut als konstruktiv und belastbar bezeichnet werden. Sowohl auf der Druck-, auf der Druckvorstufe als auch in bezug auf die Arbeitsvorbereitung haben wir mit kompetenten und engagierten Mitarbeiter/innen zu tun. Ohne nennenswerte Pannen hat die gdz elf Ausgaben oder mehr als 200 000 Hefte gedruckt und spedit. 1994 wurden insgesamt 528 Seiten produziert, so viele wie nie zuvor. Im Vorjahr waren es 464 gewesen, und budgetiert waren 400. Damit sind die Kapazitäten der Redaktion allerdings weitgehend erschöpft und vermutlich auch die Bereitschaft der Leserschaft, Informationen aufzunehmen. Im Zuge des weiter angestiegenen Arbeitsvolumens wurden redaktionsintern die Zuständigkeiten neu verteilt. Seit Ende 1994 ist nicht mehr der Chefredaktor alleine für sämtliche Ausgaben verantwortlich, sondern neuerdings ist jedes Redaktionsmitglied im Turnus für eine Ausgabe zuständig. Im administrativen Bereich konnte dank dem Einsatz von Daniela Gibel eine spürbare Entlastung gefunden werden. Die neue Mitarbeiterin wendet die Hälfte ihres Pensums für die Redaktion auf. Per 1. Januar 1995 erhöhte Jürg Zulliger sein Pensum für die Redaktion von 35 auf 45 Stellenprozent. Er übernahm ab diesem Datum stellvertretende Funktionen im Textbereich zur Entlastung der Chefredaktion. Karin Brack hält ihr Pensum von 35 Stellenprozent bei.

6.2 INSERATE

Im letzten Jahresbericht konnte über das erste vollständige Geschäftsjahr mit den neuen Inserateakquisiteuren Hannes

WieLand und Aldo Rodesino berichtet werden und darüber, dass diese sogleich mit einem Umsatzrekord ihren Einstand gehalten hatten. 1994 konnte das 93er Ergebnis nochmals um mehr als 30 Prozent übertroffen werden – dies zu einer Zeit, wo die Gesamtbranche eher stagnierte. Dieses Ergebnis stimmt sehr optimistisch, muss aber auch mit der nötigen Distanz betrachtet werden. Einerseits wird es wohl kaum möglich sein, dieses Niveau auch 1995 zu

halten, weil die erwähnten Jubiläumsnummern einmalige Ereignisse darstellen. Zum anderen entsteht durch den grossen Inserateumsatz ein zunehmender Druck auf die Redaktion, die Seitenzahl zu erhöhen.

6.3 ABONNEMENTE

1994 konnte die verkaufte Auflage um etwa 1000 Exemplare pro Monat erhöht werden. Das hängt damit zusammen, dass einerseits die Anzahl der Einzelabonnemente ausgeweitet werden konnte und andererseits verschiedene Mitglieder des Verbandes nicht nur ihren Bestand hielten, sondern zusätzliche Exemplare für ihre Genossenschaft bestellten. Vom Ziel,

dass mindestens jedes Vorstandsmitglied einer Genossenschaft ein persönliches Exemplar erhält, sind wir allerdings noch weit entfernt. Hauptsächlicher Grund für die Auflagensteigerung waren jedoch die beiden erwähnten *Grossauflagen der Jubiläumsausgaben* vom Mai und Oktober 1994. Diese positiven Tendenzen werden allerdings überschattet durch die Kündigung eines unserer grössten Abonnenten, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, ABZ. Während Jahrzehnten war diese Genossenschaft ein bedeutender Stützpfiler für die Herausgabe der Verbandszeitschrift. Per 1996 wurde nun das Abonnement der ABZ vorsorglich gekündigt – mit der Option allerdings, unter anderen Bedingungen einen neuen Abschluss zu vereinbaren.

6.4 KOMMISSION «WOHNEN»

In Kenntnis der Abokündigung durch die ABZ und im Wissen um die bedeutsamen Auswirkungen dieses Schrittes hat die Kommission im April 1994 darauf verzichtet, die vakanten Sitze neu zu besetzen. An Stelle der Kommission wurde mit den verbleibenden Mitgliedern eine Arbeitsgruppe ad hoc bestellt, welche sich schnell und flexibel der neuen Problemsituation annehmen konnte. Ziel: Redaktioneller Ausbau des Heftinhaltes, vor allem in Richtung Publikumszeitschrift. An drei Sitzungen und in enger Zusammenarbeit mit der Redaktion wurde das Konzept der EXTRA-Beilage geschaffen, welche erstmals im März 1995 erschienen ist. Mit der Einführung der EXTRA-Beilage werden verschiedene Anregungen und Kritiken der ABZ aufgenommen und umgesetzt. Das «wohnen-EXTRA» – mit drei Ausgaben im Jahr – ist vorgesehen für die Abgabe in möglichst viele Haushaltungen aller Genossenschaften. Ferner wurde 1994 ein neues Redaktionsstatut geschaffen, welches in groben Zügen die Einbettung der Redaktion im Verband bzw. die Verantwortlichkeiten im Redaktionsteam regelt. Mit der Sitzung vom 1. Dezember 1994 konnte die Arbeitsgruppe ad hoc, beste-

hend aus Lis Mangold, Jörg Hübschle, Peter Schmid, Fritz Nigg und Bruno Burri, ihren Auftrag abschliessen. Eine der nächsten Aufgaben muss es sein, die vakanten Sitze neu zu besetzen. Dabei wird eine gute und breite Verankerung in den Sektionen angestrebt. Auf das Ende der Amtsperiode 1991/94 waren namhafte Rücktritte aus der Kommission zu verzeichnen gewesen. Namentlich: Hans Ahl als Präsident, Otto Nauer, Hans Metz und B.A. Basler als Mitglieder. Wegen Wegzugs aus der Genossenschaft ist Lis Mangold ebenfalls aus der Kommission ausgetreten.

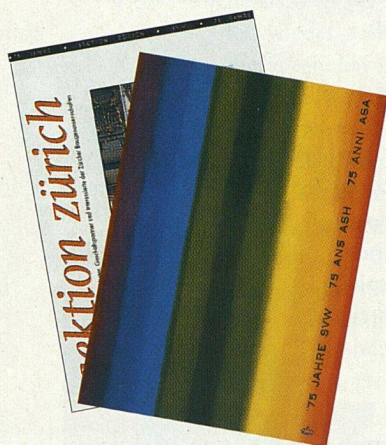
7. VERBANDSRECHNUNG

7.1 BILANZ

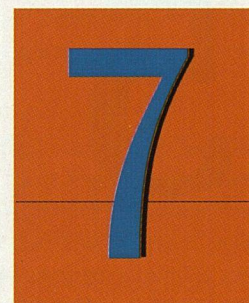
Die Bilanz per 31. Dezember 1994 wird in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 136 auf 152 Mio. Franken erhöht. Einerseits hat das Bundesamt für Wohnungswesen das Darlehen für den Fonds de Roulement um 3 Mio. Franken aufgestockt, und andererseits wurden vermehrt Darlehen aus dem Bundesbeschluss vom 19. März 1993 über die Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau (BB-Darlehen) über den SVW abgewickelt. Die dafür notwendigen Mittel wurden um 9 Mio. Franken erhöht und betragen Ende 1994 rund 26,1 Mio. Franken. Davon waren zu diesem Zeitpunkt 22,4 Mio. Franken ausbezahlt. Dadurch und durch die zurückfliessenden Zins- und Amortisationszahlungen per Ende Jahr waren die liquiden Mittel am Bilanzstichtag sehr hoch. Ein grosser Teil davon war für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen vorgesehen. Der neu gegründeten Cooperativa Ticinese de Fidejussioni Immobiliare COTIFI in Bellinzona hat der Verbandsvorstand eine Beteiligung von 50000 Franken zugesichert. Ferner waren vom gezeichneten Aktienkapital der Logis Suisse S.A. Zürich weitere 20 Prozent (d.h. 20000 Franken) zu liberieren. Auf dem Anteilscheinkapital der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW, Zürich, und der Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier CRCI, Lausanne, wurden Wertberichtigungen von 25000 Franken bzw. 10000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement vorgenommen. Der Buchwert der Beteiligungen betrug Ende 1994 596602 Franken gegenüber einem entsprechenden Nominalwert von 706600 Franken. Das Reservekonto Fonds de Roulement hat um rund 2,5 Mio. Franken zugenommen und beträgt nun 13,5 Prozent der ausgeliehenen Darlehenssummen aus diesem Fonds und den BB-Darlehen. Das Vermögen des Solidaritätsfonds hat mit den freiwilligen Beiträgen, dem Vorschlag aus der Erfolgsrechnung und einer Einlage aus dem Fonds de Roulement um Fr.1246638.30 zugenommen und betrug Ende Jahr Fr.12699947.30. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1994 von Fr. 122607.80 auf Fr. 736230.55 erhöht.

7.2 ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung für den Verband und das «wohnen» ist aus Tabelle 6 detailliert ersichtlich. Die Feierlichkeiten und

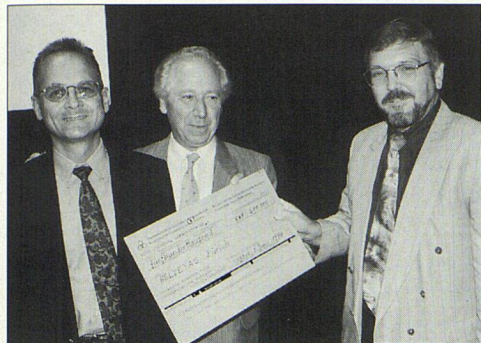


Grosse Nachfrage:
SVW-Jubiläumsschriften



die Jubiläumsschrift zum 75jährigen Bestehen des SVW schlagen sich einmalig in der Erfolgsrechnung nieder. Es wurden rund 185 000 Franken dafür ausgegeben. Dank Sponsor- und Teilnehmerbeiträgen wird die Erfolgsrechnung jedoch nur mit rund 93 000 Franken belastet. Die PR-Massnahmen sind bedeutend höher ausgefallen als budgetiert. Es wurden mehrere Pressekonferenzen durchgeführt, ein neuer Verbandsprospekt lanciert sowie ein neues Schulungskonzept erstellt. Die Aufwendungen für die Steuer-

befreiung des Fonds de Roulement betragen rund 37 000 Franken. Sie werden natürlich durch die Steuereinsparungen um ein Vielfaches kompensiert. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich vom Verbandsvorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Geschäftsstelle bemessen sich nach der Höhe des verwalteten Fonds-



Jubiläumskongress in Lugano: Fritz Nigg und René Gay überreichen E. Werner Külling von Helvetas einen Check über 500 000 Franken.

vermögens und betragen insgesamt nur noch 8 Promille. Aus der Erfolgsrechnung für das «wohnen» ist ersichtlich, dass ein äusserordentlich hoher Gewinn von rund 89 000 Franken erzielt wurde. Die vorgenommene Rückstellung von 80 000 Franken soll für das neue EXTRA, das im März 1995 erstmals erschienen ist, verwendet werden. Der erzielte Inserateumsatz von Fr. 614 898.55, die Erschliessung von neuen Einnahmequellen wie Sponsoring und die enge Zusammenarbeit mit den Sektionen des SVW haben ebenfalls zum guten Resultat beigetragen. Durch verschiedene Massnahmen konnten die Produktionskosten gegenüber dem Vorjahr pro Seite um 138 Franken gesenkt werden.

8. AUS DEM VERBANDSLEBEN

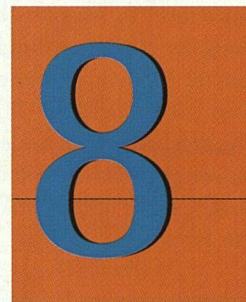
Der *Kongress zum 75jährigen Bestehen* des SVW fand im Juni in Lugano statt. Mehr als 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmer hatten sich zur Jubiläumsversammlung im Kongresszentrum eingefunden. Die Festreden wurden umrahmt von klassischer Musik. Den Höhepunkt bildete der Abschluss der Sammelaktion zugunsten von vier Wohnbauprojekten in Entwicklungsländern und die Übergabe eines Checks über eine halbe Million Franken an Helvetas, die schweizerische Organisation für Entwicklung und Zusammenarbeit (vgl. Abschnitt 9 «Jubiläumsaktion»). In der Eingangshalle des Kongresszentrums wurden Neubauten und Renovationen von Verbandsmitgliedern vorgestellt. Das gemeinsame Nachtessen fand in festlicher Atmosphäre statt und wurde durch die Darbietung zweier Clowns aufgelockert.

Die erste ordentliche Generalversammlung gemäss den neuen Statuten fand am Morgen nach der Jubiläumsfeier statt. Wichtigstes Geschäft waren die Wahlen in den Verbandsvorstand, von dessen Mitgliedern ein Drittel zurückgetreten war. Trotz der vielen neu zu besetzenden Sitze verliefen die Wahlen reibungslos. Die Generalversammlung dokumentierte die politische Unabhängigkeit des SVW in

eindrücklicher Weise, indem sie je einen Nationalrat der drei grossen Bundesratsparteien in den Vorstand wählte. Den Abschluss des Jubiläumskongresses bildete eine Schifffahrt bei schönstem Wetter, die zum Schluss leider von einem tragischen Unglücksfall überschattet wurde.

Eine Jubiläumsgeste eigener Art kam von den Steuerbehörden. Sie gewährten für den Fonds de Roulement Steuerfreiheit, da der Fonds ausschliesslich öffentliche Zwecke verfolgt.

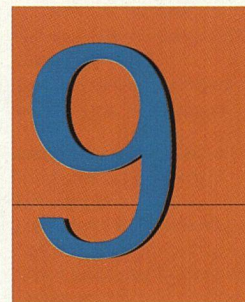
Im Gegenzug erklärte sich die Generalversammlung damit einverstanden, dass der Kanton Zürich, wo der SVW seinen Sitz hat, ein Vorstandsmitglied ernannt. Der Regierungsrat ordnete Christian Caduff, Chef des kantonalen Amtes für Wohnbauförderung, ab. Er wurde alsdann auch in die Verbandsleitung aufgenommen.



9. JUBILÄUMSAKTION

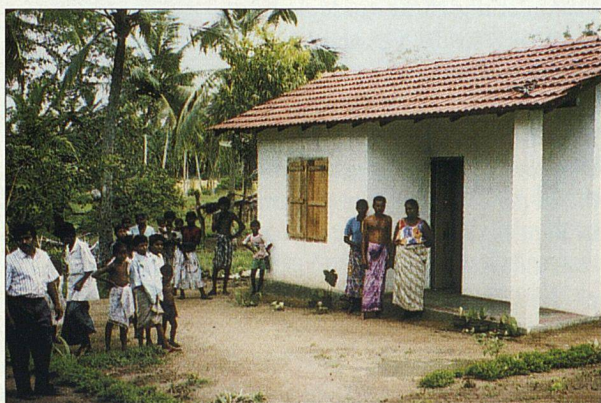
Die Sammelaktion «Menschen helfen Menschen wohnen», die an der a.o. Delegiertenversammlung vom 23. Mai 1992 in Bern beschlossen worden war, konnte 1994 erfolgreich abgeschlossen werden. 350 000 Franken sind von den Mitgliedern des SVW sowie weiteren Organisationen und Privatpersonen gespendet worden, was als grosser Erfolg gewertet werden darf. Der SVW hat den Betrag mit Geldern aus dem Zinsertrag des Solidaritätsfonds, der ebenfalls aus freiwilligen Spenden der Mitglieder geäuftet wird, auf eine halbe Million Franken ergänzt. Diese Summe wurde Helvetas, der Schweizer Gesellschaft für Entwicklung und Zusammenarbeit, zur Verfügung gestellt. Die Entwicklungshilfeorganisation ist mit der fachgerechten und basisnahen Durchführung der Projekte betraut. Die Aktion zugunsten der Ärmsten in der Dritten Welt umfasst Wohnbauvorhaben in vier Ländern – in Sri Lanka, Moçambique, Paraguay und Madagaskar. Alle vier Projekte sind im Gang und verlaufen planmässig.

Am weitesten fortgeschritten sind die beiden Siedlungen im singhalesisch besiedelten Gebiet *Sri Lankas*, da hier die Mitarbeit einer im Selbstbau erfahrenen Partnerorganisation in Anspruch genommen werden konnte. Der Bau der Wohnhäuser im von Tamilen bevölkerten Hochland zieht sich durch die schwierigen sozialen Verhältnisse und das stark abschüssige Terrain etwas länger hin, wird aber auch im



Verlauf dieses Jahres abgeschlossen sein. In *Moçambique* hat sich im Dorf Massaca I durch die Jubiläumsaktion ein eigentliches kleines Handwerkergerwerbe entwickelt, das das Einkommen etlicher Menschen sichert und auch über den Bau der Häuser hinaus Bestand haben wird. So werden beispielsweise die von der Kooperative hergestellten und qualitativ hochstehenden Zementsteine inzwischen auch von privaten Baufirmen gekauft. Bis Ende 1994 konnten 90 Wohnhäuser

bezogen werden, gegen Ende 1995 sollen weitere 110 Einheiten fertiggestellt sein. Auch in *Paraguay* entwickelt sich das Projekt nach Plan. Die 100 Familienhäuser mit den dazugehörigen umfangreichen Gemeinschaftsanlagen werden gegen Mitte dieses Jahres bezugsbereit sein. Bis dahin werden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin ihre Wochenenden auf der Baustelle verbringen und unter Anleitung von Fachleuten den Bau ihrer Häuser vorantreiben. In *Madagaskar* rechnet man mit der Fertigstellung der 100 Häuser im kommenden Herbst. Bereits konnten die Kinderkrippe und die Schule bezogen werden, in denen inzwischen 100 Kinder betreut werden. Neben den Wohnhäusern sind weitere Gebäude im Bau: Die Poliklinik, in der ein Arzt, eine Krankenschwester sowie die Mütterberatungsstelle untergebracht sein werden, und das Nähatelier für Frauen.



Die SVW-Jubiläumsaktion unterstützt den Wohnungsbau in Entwicklungsländern: neue Häuser in Mankadawala (Sri Lanka).

Obwohl die Arbeiten noch im Gang sind, kann schon jetzt festgestellt werden, dass die eingesetzten finanziellen Mittel weit über den Bau der Häuser hinaus Wirkung zeigen. Durch den erfolgreichen Verlauf der Projekte ist bei den Beteiligten der Glaube an die eigenen Möglichkeiten und Fähigkeiten gestärkt worden. Die Einsicht, *dass sich Selbsthilfe lohnt* und das Zusammengehörigkeitsgefühl, das sich durch die lange gemeinsame Bauzeit eingestellt hat, haben an einigen Orten eine eigentliche Dorfentwicklung in Gang gebracht, die die Lebensbedingungen der Menschen weiter verbessern wird. So kann zum Schluss festgehalten werden, dass die Mitglieder des SVW gelungene und kostengünstige Entwicklungsprojekte ermöglicht haben.

TABELLE 1: AKTIVE MITGLIEDER UND WOHNUNGSBESTAND NACH 1993/1994

Sektion	1993		1994	
	Gen. ¹⁾	Wohnungen	Gen. ¹⁾	Wohnungen
Aargau	34	3549	38	3571
Bern	124	16130	122	16141
Nordwestschweiz	148	12092	151	12176
Innerschweiz	32	3427	36	3486
Romande	115	13364	126	13669
Schaffhausen	16	2082	16	2084
Ostschweiz	99	5576	117	6178
Ticino	4	231	4	380
Winterthur	34	5261	34	5311
Zürich	176	46630	194	47258
Total	782	108342	838	110254

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

VERBANDSVORSTAND

René Gay, Präsident, Genf
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich
 Hans Metz, Quästor, Zürich
 Renzo Ambrosetti, Lugano
 Guido Brianti, Basel
 Christian Caduff, Zürich
 Pascal Couchepin, Martigny
 Rolf Engler, Appenzell
 Willy 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
 Christian Heim, Basel
 Francis Jaques, Lausanne
 Rudolf Kallen, Bern
 Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains
 Hugo Lehmann, Biel
 Milenko Lekić, Neuhausen
 Bernard Meizoz, Lausanne
 Theo Meyer, Muttenz
 Martin Mirer, Zürich
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich

Ernst Noger, St. Gallen
 Walter Rindlisbacher, Zürich
 Peter Schmid, Zürich
 Susanne Schmid, Olten
 Frieda Schwendener, Zürich

VERBANDSLEITUNG

René Gay, Präsident, Genf
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich
 Hans Metz, Quästor, Zürich
 Christian Caduff, Zürich
 Edith Gasser, Kriens
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des SVW, Zürich

KONTROLLSTELLE

Trigema AG; Ursula Faes, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern

GLIEDERUNG DER SVW-GESCHÄFTSSTELLE



TABELLE 2: STATISTIK ÜBER DEN FONDS DE ROULEMENT FÜR DIE JAHRE 1976-1994 (KUMULATIVE ZAHLEN)

Kanton	Landkauf m ²	Erschliessung	Kauf Altliegenschaft			Neubauten			Renovationen			Übriges	Total
			Eigentum		Miete	Eigentum		Miete	Eigentum		Miete		
			EFH	WHG	WHG	EFH	WHG	WHG	EFH	WHG	WHG		
AG					7			97			472		576
AI								47					47
AR													0
BE						72	14	812			705		1603
BL						13		143			10		166
BS						18		250			999		1267
FR						16		491			54		561
GE								352			54		406
GL								12					12
GR								63					63
JU								51					51
LU								220			200		420
NE						307		24			3		334
NW													0
OW													0
SG						118	9	67	670		296		1160
SH								182			392		574
SO	2729						44	241			92		377
SZ								72					72
TI								280			19		299
TG								116			24		140
UR											16		16
VD	3200						28	488			205		721
VS								98			2		100
ZG								108			48		156
ZH	8563					125	63	2410	28		5593		8219
Total	14492					487	226	188	7227	28	0	9184	17340

TABELLE 3: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1994

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	33	14 180 000	82,63	894
Renovationen	3	2 980 000	17,37	206
Total	36	17 160 000	100	1100

TABELLE 4: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1994

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	6	610 000	50,83	34
Renovationen	4	340 000	28,33	55
Kauf Altliegenschaften	1	250 000	20,83	56
Total	11	1 200 000	100	145

NEUBEITRITTE 1994

SEKTION AARGAU

Verein für Alterswohnungen, Strengelbach
WohnBrugg, Brugg
WBG Alleinerziehender Mütter & Väter, Bremgarten
GEMIWO, Windisch

SEKTION BERN

BG Brügglen, Brügglen

SEKTION

INNERSCHWEIZ

BG Rondo, Sarnen
BV Baugenossenschaft Blumenhalde, Vitznau
Offenes Huus, Einsiedeln
Marcasa AG, Ballwil

SEKTION

NORDWESTSCHWEIZ

WG Holee, Binningen
WBG Elsässerstrasse 131
WBG Laufen, Laufen (Kantonswechsel)
WG Fortuna, Basel

SEKTION

OSTSCHWEIZ

Habitat 7000, Chur
WBG Pro Familia, Romanshorn
WBG Mitlödi, Näfels
Alterssiedlung Wilen-Waldkirch
Genossenschaft Eigentum für Alle, St. Margrethen
Wohnbaugenossenschaft Manau, Landschlacht
Quartier Freidorf, St. Gallen
WBG Valena, Mels
Alterswohnungen Näfels, Näfels
Wohnen und Arbeiten im Engel, St. Gallen
WBG Lindenackerstrasse Bazenheid, Jonschwil
WBG Eggersriet, Eggersriet
WBG Bühlhof, Sevelen
WBG Säntisblick, Gossau
WBG Pozzi Ebnat-Kappel, Ebnat-Kappel
WBG Breitenwiesen, Niederbüren
Politische Gemeinde Eschenbach, Eschenbach
Genossenschaft Alterssiedlung, Glarus
Genossenschaft für Alterswohnungen, Wigoltingen

SECTION ROMANDE

Solidarité-Schoenberg, Fribourg
Les Vergers de la Scheulte, Delémont
Clos-Quiquerez à Courroux, Delémont
CLE Coop. du logements à but social, Epalinges (1993)
SCH Vallogements, Martigny (1993)

HABITAT COOP SSBB, Misery (1993)
Résidentia Sédunensis, Sion (1993)
SCH Charmontey B, Vevey (1993)
Fondation St-Maurice, Belfaux
SCH Lully II, Lully
Coop. d'habitation REX, Genève
SCH Centre Village, Courrendlin
CHN Le Noirmont, Le Noirmont
CDHG Gare, Morges
FAMILOGIS à Sion, Moléson
Le Bateau Jaune, Saignelégier
Exergue, Genève
CLL, Lutry
CODHA, Genève
HARIVEST, Blonay

SEKTION ZÜRICH

BG unik, Seegräben
BG Hütten, Hütten
BG Im Riedt, Stäfa
Bau- & WG Habito, Au
Neues Bauen DEF, Zürich
BGO Ormis, Männedorf
BG Herrlibau, Zürich
BG Im Fälmis, Richterswil
Karthago, Zürich
Lueg is Land, Zürich
AHAGE, Zürich
Prewo Wohnbau AG, Dietikon
Casa Cammur, Richterswil
BG Reppisch, Birmensdorf
WBG Fischotter, Männedorf
Wohn- & Baukooperative Wunjan, Zürich
WBG Neugut, Wallisellen
BHG Haus und Grund, Zürich

FÖRDERMITGLIEDER

MIELE AG, Spreitenbach
Bruno Piatti, Dietlikon
Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft, Zürich
Robert Spleiss AG, Zürich
Gartenbau-Genossenschaft, Zürich
Renoplan & Partner NW AG, Reinach
Indergand, Zenklusen & Co., Schattdorf
Wancor AG, Regensdorf
Göhner-Merkur AG/Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich
Unirenova AG, Zürich
Veriset-Gruppe, Root-Luzern
SADA-Genossenschaft, Zürich
Sanitas Troesch AG, Zürich
Zürcher Kantonalbank, Zürich
Meier + Steinauer AG, Zürich
Gipser- u. Malergenossenschaft Zürich
WohnBauBüro, Uster
V-Zug, Zug

TABELLE 5: BILANZ

PER 31. DEZEMBER 1994

VERGLEICH VORJAHR

AKTIVEN PASSIVEN

AKTIVEN PASSIVEN

AKTIVEN		PER 31. DEZEMBER 1994		VERGLEICH VORJAHR	
		AKTIVEN	PASSIVEN	AKTIVEN	PASSIVEN
AKTIVEN					
Kassa		496.55		494.45	
Postcheck		346494.35		306008.35	
Banken ^①		37260020.95		39815912.85	
Forderungen		291141.05		204967.55	
Transitorische Aktiven		121907.—		220300.—	
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		38020059.90		40547683.20	
Mobilien und EDV		74000.—		80000.—	
Beteiligungen		596602.—		561600.—	
Darlehen Solidaritätsfonds		9745650.—		9710250.—	
Darlehen Fonds de Roulement		80738099.—		77365082.—	
Bundesdarlehen für Renovationen		448300.—		655450.—	
Bundesdarlehen BB f. Wohnbauförderung 1993 ^②		22407000.—		7588000.—	
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		114009651.—		95960382.—	
PASSIVEN					
Kreditoren			136066.05		120741.90
Transitorische Passiven			156294.35		669211.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement			96047000.—		93047000.—
Bundesdarlehen für Renovationen			448300.—		655450.—
Bundesdarlehen BB f. Wohnbauförderung 1993 ^②			26107000.—		17036000.—
Darlehen SVW-Sektion Bern			140000.—		140000.—
Darlehen HGB Basel			1200000.—		1200000.—
Delkredere Solidaritätsfonds			450000.—		201000.—
Rückstellung Fonds de Roulement			13908872.65		11371730.15
TOTAL FREMDKAPITAL			138593533.05		124441134.—
Kapital					
Solidaritätsfonds:	1994	1993			
Bestand Anfang					
Jahr	11453308.45	10627978.30			
+ Freiwillige					
Beiträge	575234.30	579315.55			
+ Zuweisung					
aus FdR	500000.—				
+ Vorschlag					
an Bilanz	171404.55	246014.60			
Bestand Ende Jahr			12699947.30		11453308.45
Kapital SVW:	1994	1993			
Bestand Anfang					
Jahr	613622.75	558262.85			
+Vorschlag	122607.80	55359.90			
Total Eigenkapital			736230.55		613622.75
Total			152029710.90	152029710.90	136508065.20

^① Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 13,9 Mio. Franken

^② Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
A. VERBAND				
Mitgliederbeiträge		344 942.90		336 033.90
Aktivzinsen*		512 946.45		77 124.10
Kostenanteil für Fondsverwaltung		322 000.—		261 000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen		430 000.—		384 000.—
Verkauf Drucksachen und Fahnen		27 571.10		30 139.55
Kursgelder		33 770.—		33 515.—
Diverse Erträge		38 570.—		31 956.—
Erträge aus Beratungen		20 534.—		23 577.50
Passivzinsen*	384 356.50		41 703.90	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	21 942.20		23 938.20	
Aufwendungen für Kurse	32 080.50		31 606.40	
Geschäftsstelle	954 270.25		904 427.80	
Allgemeine Unkosten	226 160.70		151 619.85	
Regionalstelle Suisse Romande	41 898.50		44 338.—	
Beiträge an Sektionen	27 000.—		26 680.70	
Steuern	0.—		5 758.85	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	36 046.65		33 869.55	
Vorschlag bzw. Rückschlag «das wohnen»		9028.65		1957.10
Zuweisung für Verbandsaufgaben		107 000.—		140 000.—
Vorschlag an Bilanz	122 607.80		55 359.90	
Total	1 846 363.10	1 846 363.10	1 319 303.15	1 319 303.15
B. «DAS WOHNEN»				
Abonnemente		320 645.50		301 769.20
Inserate		614 898.55		458 884.—
Diverse Erlöse		89 981.15		57 699.—
Produktion und Versand	486 071.10		491 295.30	
Redaktion und Administration	200 408.—		163 328.45	
Inserat-Akquisition	185 838.25		118 334.60	
Gemeinkosten	64 179.20		43 436.75	
Rückstellung	80 000.—		0.—	
an Erfolgsrechnung «Verband»	9028.65		1957.10	
Total	1 025 525.20	1 025 525.20	818 352.20	818 352.20
C. SOLIDARITÄTSFONDS				
Aktivzinsen aus Darlehen		424 844.45		441 638.60
Aktivzinsen aus Bankguthaben		142 505.—		96 675.—
Steuern	87 342.10		81 999.—	
Passivzinsen auf Darlehen	60 300.—		60 300.—	
Jubiläumsaktion Auflös. Rückst.		150 000.—		150 000.—
Jubiläumsaktion Beitrag aus SF	149 302.80			
Erhöhung Delkredere-Rückst.	249 000.—			
Vorschlag an Bilanz	171 404.55		246 014.60	
Total	717 349.45	717 349.45	538 313.60	538 313.60
D. FONDS DE ROULEMENT				
Aktivzinsen aus Darlehen		3 652 681.05		3 426 672.60
Aktivzinsen aus Bankguthaben		1 055 070.15		896 881.05
Aktivzinsen aus Mitteln für BB-Darlehen 1993 + 1994		567 792.—		
Passivzinsen	1 155 275.—		1 061 525.—	
Fondskommissionen, Unkosten	31 749.20		24 480.75	
Kostenanteil Fondsverwaltung	322 000.—		261 000.—	
Kostenanteil Geschäftsstellen	430 000.—		384 000.—	
Steuern	4 971.—		177 099.95	
Beratungsdienst	142 407.50		127 322.10	
Wertberichtigung Beteiligungen	44 998.—		25 000.—	
Zuw. SVW für Verbandsaufgaben	107 000.—		140 000.—	
Zuweisung Solidaritätsfonds	500 000.—			
Zuweisung Rückstellung FdR	2 537 142.50		2 123 125.85	
Total	5 275 543.20	5 275 543.20	4 323 553.65	4 323 553.65
E. JUBILÄUMSAKTION				
WOHNEN IN DER DRITTEN WELT				
Spenden der Mitglieder		350 697.20		
Beitrag aus Solidaritätsfonds		149 302.80		
Zahlungen Helvetas	500 000.—			
Total	500 000.—	500 000.—		