

Zeitschrift: Wohnen
Band: 71 (1996)
Heft: 11

Rubrik: Kommentar

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

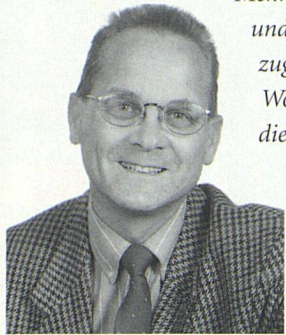
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

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



Mehr Wohnungswechsel, Leerstände und, wenn es um Hypotheken geht, zugeknöpfte Banken: Auch die Wohnbaugenossenschaften spüren die Immobilienkrise. Zum Glück sind aber die wenigsten derart betroffen, dass sie in ernsthafte Schwierigkeiten geraten. Von den rund 900 Genossenschaften, die dem SVW angehören, sind gemäss unseren Informa-

tionen ein halbes Dutzend notleidend. Das ist eine kleine Zahl, hinter der sich trotzdem viel verbirgt, von den Mitgliedern, die um ihre Wohnung fürchten müssen, bis zu den Gläubigern, deren Guthaben in Millionenhöhe gefährdet sind. Auf dem Spiel steht aber auch der Ruf der Baugenossenschaften als grundsätzliche Unternehmungen.

Die Mitgliedschaft im SVW stellt eine Art Versicherung dar. Eine Mitgliedgenossenschaft ist nicht allein, wenn sie Probleme hat, sondern sie kann auf die Rückendeckung und Solidarität der anderen zählen. So wurden denn immer wieder Hilfsaktionen für in Not befindliche Wohnbaugenossenschaften unternommen, meistens mit Erfolg.

Das Erfolgsrezept, wenn es denn eines gibt, lautet, dass eine Sanierung auf möglichst viele Kräfte abgestützt wird. Das sind zuerst einmal benachbarte Genossenschaften und deren Vorstände sowie jener der Verbandssektion. Es ist sodann der SVW selbst, über seine Fonds und die Fachleute von Geschäftsstelle und Beratungsdienst. Gefordert sind immer auch die Banken sowie dort, wo Wohnungen subventioniert worden sind, die Behörden. Wichtig ist, dass einer Genossenschaft nicht allein mit Geld geholfen wird, sondern ebenso mit Beratung und einer fachkundigen Begleitung. Es braucht gewissermassen einen Lotsen, der die Vorstandsmitglieder an den Klippen und Untiefen vorbeigeleitet. Dies wiederum setzt voraus, dass die Verantwortlichen des zu sanierenden Wohnbauträgers bereit sind, mit den Leuten zusammenzuarbeiten, die der Verband dafür delegiert hat.

Der SVW-Verbandsvorstand hat sich am 22. Oktober mit den Leistungen bei Sanierungsfällen befasst. Es galt, die bisherige, bewährte Praxis zu verdeutlichen sowie einige Anpassungen der Fondsreglemente auszulösen, die sich in Gesprächen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen als wünschbar erwiesen haben. Die Aufgabenteilung zwischen den beiden Fonds für zinsgünstige Darlehen an die Genossenschaften, Fonds de Roulement und Solidaritätsfonds, soll beibehalten werden. Der Fonds de Roulement besteht aus Bundesgeldern,

Kommentar

die der Verband zum Teil seit Jahrzehnten treuhänderisch verwaltet und zu denen er die grösstmögliche Sorge trägt. Der Solidaritätsfonds dagegen wird hauptsächlich durch Spenden der Verbandsmitglieder gespeist. Diese wollen ausdrücklich Mittel für Solidaritätsaktionen und höhere Risiken zur Verfügung stellen. Neue Darlehen zu Sanierungszwecken sollten daher weiterhin aus dem Solidaritätsfonds geleistet werden. Für den wichtigsten Zweck des Solidaritätsfonds, die Finanzierung von Neubauten und Renovationen, bleiben aber drei Viertel seiner Mittel reserviert.

Die Möglichkeit, vom Verband ein Sanierungsdarlehen zu erhalten, ist für eine notleidende Genossenschaft ein wertvoller Trumpf. Nicht nur wird so die finanzielle Bürde erleichtert, sondern die Genossenschaft erhält auch gegenüber den anderen Geldgebern ein gewichtiges Argument. Denn normalerweise wird der Verband das zinslose Darlehen nur ausrichten, wenn auch die anderen Geldgeber, lies die Bank, zumindest auf einen Teil ihrer Zinsguthaben verzichten. In der Bank wiederum wird man feststellen, dass es der Gemeinschaft der Baugenossenschaften ernst ist mit der Sanierung, dass offenbar gute Aussichten auf einen Erfolg bestehen und dass man deshalb eher zu Konzessionen bereit ist.

Darlehen an Genossenschaften, die in Not geraten, sollen inskünftig auch beim Fonds de Roulement unverzinslich erklärt werden können. Damit wird dieser Fonds ebenfalls zu Sanierungszwecken eingesetzt werden können. Vorgeschlagen wird auch, dass die Rückzahlung erstreckt werden kann.

Beim SVW sind alle Fondsgeschäfte transparent. Wie bisher wird also im Jahresbericht des Solidaritätsfonds, der an alle SVW-Mitglieder geht, über allfällige Sanierungen berichtet werden – selbstverständlich ohne Namen zu nennen. Der Verbandsvorstand, dem an die 30 Mitglieder angehören, entscheidet weiterhin selbst über alle Sanierungsmassnahmen. Die Verbandsleitung ihrerseits hat zu beurteilen, welche Genossenschaft als Problemfall einzustufen ist. Der Quästor wiederum soll die Person bezeichnen, die jeweils vom Verband aus gegenüber dem zu sanierenden Wohnbauträger zuständig ist.

Mit seinem Massnahmenpaket für finanzielle Sanierungen

knüpft der Verbandsvorstand das Netz der gegenseitigen Hilfe zwischen den Wohnbaugenossenschaften noch enger. Selbstverständlich dürfen damit weder unverantwortbare Abenteuer noch Unternehmungen abgesichert werden, bei denen die Gemeinnützigkeit nur ein Mäntelchen darstellt. Andererseits wird man sich doch vor Augen halten müssen, dass ohne Unternehmergeist und Mut zum Wagnis der gemeinnützige genossenschaftliche Wohnungsbau nicht weiterkommt.

Fritz Nigg

Mitgliedschaft
im SVW
ist eine
Versicherung