

SVW-Jahresbericht 97

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.07.2024**

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

97

| INHALT | SEITE |
|--|-------------|
| 1. Mitglieder und Sektionen | II |
| 1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes | |
| 1.2 Aus den Sektionen | |
| 2. Dienstleistungen | III |
| 2.1 Beratungsdienst | |
| 2.2 Rechtsdienst | |
| 2.3 Kurswesen | |
| 2.4 Drucksachen | |
| 3. Darlehensfonds, Finanzierungsbeihilfen | V |
| 3.1 Fonds de Roulement | |
| 3.2 Solidaritätsfonds | |
| 3.3 Bürgschaftsgenossenschaften | |
| 3.4 Emissionszentrale | |
| 4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen | VI |
| 4.1 Hilfe an gemeinnützige Wohnbauträger mit wirtschaftlichen Problemen | |
| 4.2 Vernehmlassungen und Vorstösse | |
| 4.3 Öffentlichkeitsarbeit | |
| 5. Ausland und internationale Beziehungen | VII |
| 6. Zeitschrift «wohnen» | VII |
| 6.1 Redaktion | |
| 6.2 Verlag | |
| 6.3 Externe Zusammenarbeit | |
| 6.4 Kommission «wohnen» | |
| 7. Verbandsrechnung | VIII |
| 7.1 Kommentar zur Bilanz | |
| 7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen | |
| 8. Aus dem Verbandsleben | IX |



Wie in den Vorjahren, machte sich auch 1997 die wirtschaftliche Rezession im Wohnungswesen deutlich bemerkbar. Vergleichbar mit sommerlichen Gewittern, waren die Probleme anfänglich in der Westschweiz aufgetreten und hatten sich anschliessend über die ganze Schweiz verbreitet. So war es 1997 die Ostschweiz, welche eine eigentliche Krise des Wohnungsmarktes zu spüren bekam. Das zeigte sich in den Leerwohnungsziffern, die in allen Ostschweizer Kantonen (ausser den beiden Appenzell) auf über 2 % anstiegen. In der Westschweiz dagegen, vorab in Genf, schien sich die Lage wenigstens allmählich zu normalisieren. Das Tessin bildete einmal mehr einen Fall für sich. Dort wurde der gemeinnützige Wohnungsbau durch verbreitete Leerstände sogar grundsätzlich in Frage gestellt.

SO WAR ES 1997 DIE OSTSCHWEIZ, WELCHE EINE EIGENTLICHE KRISE DES WOHNUNGSMARKTES ZU SPÜREN BEKAM.

Die Leerwohnungsziffer für die gesamte Schweiz stieg erneut und betrug im Juni 1,82 %. Damit war sie so hoch wie seit Jahren nicht mehr. So spürten denn auch die Baugenossenschaften, dass die Vermietung von Wohnungen schwieriger wurde. Von gravierenden Leerständen betroffen waren freilich nur die wenigsten von ihnen. Insbesondere die Vermietung neuer Wohnungen mit einigermassen günstigen Mieten gelang da und dort sogar leichter als erwartet. Auch auf dem insgesamt gesättigten Wohnungsmarkt bestanden offensichtlich immer noch Angebotslücken, die der Korrektur durch gemeinnützige Bauträger bedurften.

Wie im gesamten Markt fand sich dagegen für Kleinwohnungen und ältere Dreizimmerwohnungen mit bescheidenem Standard oft keine ausreichende Nachfrage. Nicht zuletzt aus diesem Grunde setzten die Baugenossenschaften ihre Erneuerungs- und Umbautätigkeit konsequent fort. Die

Mietzinse gingen im schweizerischen Mittel erstmals innert Jahresfrist leicht zurück, und der Landesindex der Konsumentenpreise blieb praktisch stabil.

Die Wohnbautätigkeit bildete sich erneut zurück. Das gilt auch für Neubauten der genossenschaftlichen und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträger. Andererseits boten die tiefen Land- und Baupreise für eine Anzahl Genossenschaften doch den Anlass, antizyklisch tätig zu werden und neue Vorhaben ins Auge zu fassen. Einen zusätzlichen Anreiz boten die erneut sinkenden Hypothekenzinsen. So senkten die meisten Kantonalbanken im Herbst den Satz für bestehende 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften auf 4¼%. Festhypotheken mit mehrjährigen Laufzeiten waren zu noch tieferen Zinsen erhältlich. Für neu gegründete Baugenossenschaften erwies sich freilich als grosses Hindernis, dass die Banken wesentlich höhere Eigenmittel verlangten als in früheren Jahren.

In der eidgenössischen Politik zeichneten sich bezüglich der Wohnbauförderung zwei gegenläufige Tendenzen ab. Einerseits drängte – wieder einmal – ein Teil der Bundesverwaltung auf einen Ausstieg des Bundes aus seiner bisherigen Tätigkeit. Entsprechende Anträge wurden unter dem Titel Neuer Finanzausgleich von einer Kommission dem Bundesrat unterbreitet. Andererseits stimmten die Räte einem weiteren Rahmenkredit für die Wohnbauförderung deutlich zu. Dieser ist bestimmt für die Jahre 1998 bis 2000 und weist einen viel kleineren Umfang auf als seine Vorgänger. Immerhin ermöglicht er dem Bundesamt für Wohnungswesen und den gemeinnützigen Wohnbauträgern, eine Mindestzahl der erforderlichen Bauvorhaben anzupacken.

**1. Mitglieder und Sektionen
1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes**

Der Verband durfte 1997 25 Aktivmitglieder begrüßen, welche aus 7 Sektionen stammen, und zugleich 9 neue Fördermitglieder, welche dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen beigetreten sind.

TABELLE: AKTIVE MITGLIEDER UND WOHNUNGSBESTAND 1996/1997

| Jahr | 1996 | | 1997 | |
|-----------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | Gen. ¹ | Wohn. | Gen. ² | Wohn. |
| Aargau | 38 | 3665 | 37 | 3844 |
| Bern-Solothurn | 132 | 16459 | 129 | 15573 |
| Nordwestschweiz | 158 | 12635 | 156 | 13276 |
| Innerschweiz | 37 | 3672 | 34 | 3857 |
| Romandie | 138 | 15161 | 169 | 15758 |
| Schaffhausen | 16 | 2093 | 16 | 2036 |
| Ostschweiz | 131 | 7064 | 128 | 7121 |
| Ticino | 4 | 695 | 5 | 695 |
| Winterthur | 39 | 5410 | 36 | 5294 |
| Zürich | 203 | 50604 | 209 | 51452 |
| Total | 896 | 117458 | 919 | 118906 |

¹ Genossenschaften, einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger
² Genossenschaften, einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger und Gemeinwesen

Der Mitgliederbestand ist auf 919 aktive Mitglieder (gemeinnützige Wohnbauträger, davon 24 Gemeinwesen) sowie 51 Fördermitglieder angewachsen. Damit sind neu 118906 Wohnungen beim SVW vertreten.

Aus 7 Sektionen wurden vermehrt Austritte bekannt. Es handelt sich dabei mehrheitlich um Baugenossenschaften neueren Datums, welche ihre Genossenschaft liquidieren mussten, weil sie kein brauchbares Projekt fanden oder weil sich keine Finanzierung realisieren liess. Die restlichen Austritte betreffen Baugenossenschaften, welche zu Stockwerkeigentum gewechselt haben und damit nicht weiter an einer Mitgliedschaft interessiert waren.

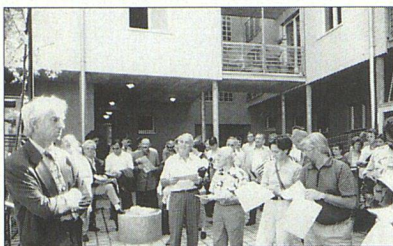
1.2 Aus den Sektionen

In den Sektionen ohne hauptamtlich geführte Geschäftsstelle waren die Vorstände vor allem mit den Veranstaltungen für die Mitglieder beschäftigt. Dort, wo einzelne Mitglieder in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten waren, kam eine teilweise recht belastende Beratungstätigkeit dazu. Im Einvernehmen mit dem Vorstand der Sektion Ticino beschloss die Verbandsleitung Ende Jahr, die Tätigkeit in diesem Landesteil nur noch auf Sparflamme beizubehalten, weil der gemeinnützige Wohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen war.

Als ständige Herausforderung betrachtete die Sektion Zürich im abgelaufenen Jahr den Einsatz für die weitere Bewilligung eines Rahmenkredites für die kantonale Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Obwohl die Kantonale Wohnbaukommission für den Bau und die Sanierung von Wohnungen einen Rahmenkredit von 34 Mio. Franken auf die Dauer von drei Jahren empfohlen hat, schlägt der Regierungsrat nun, bedingt durch die angespannte Finanzlage, vor, den Rahmenkredit massiv einzuschränken und auf 15 Mio. Franken zu reduzieren. Die anstehenden Bau- und Sanierungsvorhaben belaufen sich aber bereits auf über 20 Mio. Franken. Die Sektion kämpft für die Anpassung des Rahmenkredites an eine realistische und auch tatsächlich benötigte Summe von mind. 20 Mio. Franken. Im weiteren werden die reduzierten Einkommensgrenzen noch einige Probleme aufwerfen. Es ist zu hoffen, dass der Kantonsrat im Frühjahr 1998 den richtigen Entscheid fällt.

Auf verschiedene Anregungen hin reifte im Herbst 1993 der Gedanke, ein Treffen für Genossenschaftspräsident/innen zu veranstalten. Die Sektion Zürich nahm die Idee auf und konnte bereits am ersten Anlass über 60 Präsident/innen begrüßen. Aufgrund dieses Erfolges wurde beschlossen, den Präsidenten-Treff jährlich zweimal durchzuführen. An dieser Tradition hat sich nichts geändert, weder an der stets erfreulichen Teilnehmerzahl noch an der angenehmen Atmosphäre. Der Treff bietet nicht nur genügend Zeit, um persönliche Kontakte zu schliessen, sondern auch die Gelegenheit, sich über aktuelle Themen zu informieren. Was die Präsident/innen haben, besitzen die Geschäftsführer/innen schon lange, nämlich den Geschäftsführer-Treff. Eine wiederbelebte Tradition lässt die Geschäftsführer/innen seit einigen Jahren unter neuer Leitung zusammenkommen, um gemeinsame Probleme zu erörtern, Besichtigungen durchzuführen und Fachreferate anzuhören. Im übrigen versucht die Sektion Zürich jeweils, im dichten Kursangebot des Verbandes eine für ihre Mitglieder interessante Lücke zu finden. Für die Besichtigung von gelungenen Renovierungen und Neubauten meldeten sich im vergangenen Sep-

tember über hundert Teilnehmer/innen an. Auf einem Rundgang zeigten vier Genossenschaften, wie man preisgünstige Neubauwohnungen realisieren oder mit durchdachten Grundrissveränderungen eine Wohnwertsteigerung erzielen kann und durch den Anbau von rollstuhlgängigen Aussenliften die Möglichkeit schafft, Wohnungen auch an Behinderte zu vermieten.



Publikumsmagnet:
Besichtigung der Zürcher Sektion

Die Section Romande hat ihren Schwerpunkt auf die Ausarbeitung eines Mustermietvertrages für Genossenschaftswohnungen gelegt. Auch wenn dieser noch nicht in Gebrauch ist, darf der weitere Verlauf angesichts der derzeitigen Verhandlungen mit dem welschen Mieterinnen- und Mieterverband mit Zuversicht erwartet werden. Der besagte Mustermietvertrag verfolgt auf der einen Seite das Ziel, sowohl die Politik als auch die Praxis der Genossenschaften – speziell auch der kleinen Genossenschaften – zu garantieren. Auf der anderen Seite sollen aber auch die Interessen der Mitglieder geschützt werden. Die hierfür eingesetzte Kommission wird in ihren Bemühungen durch die Tatsache bestärkt, dass der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seiner Zürcher Sektion grünes Licht gegeben hat für die Aufnahme von Verhandlungen mit den SVW-Sektionen Zürich und Winterthur, die die Ausarbeitung eines Rahmenmietvertrages zum Ziel haben. Diese neue Arbeitsgruppe wird sich am Mustermietvertrag der Section Romande orientieren. Im Bereich des Beratungsdienstes ist die Geschäftsstelle wesentlich weniger als bisher zu Fragen der Gründung von neuen Genossenschaften konsultiert worden. Als Folge der gegenwärtigen Konjunkturlage und aufgrund der Problematik um die öffentlichen Hilfen nahmen auf der anderen Seite

etliche Mitglieder den Kontakt mit dem Geschäftsführer auf, um sich in finanziellen, administrativen und organisatorischen Belangen beraten zu lassen.

In der Sektion Nordwestschweiz kam es zu wesentlichen personellen Änderungen. Auf Guido Brianti, der nach 20jähriger Vorstandstätigkeit und unermüdlichem Wirken für die Genossenschaften vom Präsidentenamt zurücktrat, folgte Christian Trachsel, der bisherige Vizepräsident. Des weiteren wurden mit Margrit Spörri und René Brigger zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt. Nach dem unerwartet schnellen Hinschied von Roger Arber trat im Januar Lydia Ryf in die Dienste der Sektion Nordwestschweiz und betreut seither teilweise deren Sekretariat. Die Umstrukturierung liess auch eine Verlegung der Geschäftsstelle sinnvoll werden – zurück an den St. Johanns-Parkweg, wo sie bereits in früheren Zeiten domiziliert war. Zur erfolgreichen Durchführung des SVW-Kongresses in Basel trugen die Vorstandsmitglieder und die Geschäftsstelle der Sektion Nordwestschweiz durch die Vermittlung der entsprechenden Kontakte vor Ort und ihre aktive Mitarbeit in der Organisation einen wichtigen Teil bei.

2. Dienstleistungen

2.1 Beratungsdienst

Der Beratungsdienst des SVW und der ihm angeschlossenen Beratungsstellen ist im Jahr 1997 über 600 Mal konsultiert worden, was einem Total von rund 850 Stunden entspricht. Der weitaus grösste Teil davon erfolgte unentgeltlich. Die Beratungen reichten von kurzen Auskünften zu organisatorischen und verwaltungstechnischen Fragen bis hin zu ausführlichen Bearbeitungen juristischer Problemstellungen. Rund 70 % der Beratungsstunden wurden für Mitglieder des SVW erbracht. Alles andere entfiel vorwiegend auf Einzelpersonen, die beispielsweise vor allem in der Suisse romande Auskünfte über das WEG wollten. Aber auch Immobilienverwaltungen, Architekturbüros sowie vereinzelt Gemeinden und Banken nahmen den Beratungsdienst in Anspruch.

Rund ein Viertel aller Beratungsstunden leistete die Geschäftsstelle der ASH romande in Lausanne. Trotz der schlechten Konjunkturlage wird der Beratungsdienst in der westlichen Schweiz auch oft in Anspruch genommen, um Fragen rund um den Erwerb von Wohneigentum zu klären.

In der Nordwestschweiz wurde der Beratungsdienst unter anderem von Hausgemeinschaften konsultiert, die vor der Frage standen, ihr Wohnhaus als Genossenschaft oder als Stockwerkeigentümergeinschaft zu übernehmen. Auch bereits bestehende Genossenschaften, Stiftungen und Privatpersonen wandten sich mit Fragen des Erwerbs von Liegenschaften oder Wohnungen an den Beratungsdienst. Daneben galt es hier, Fragen zur Gründung von Genossenschaften und zu mietrechtlichen oder verwaltungstechnischen Problemstellungen zu beantworten. Zu diesen Fragen wurde auch die Geschäftsstelle der Sektion Zürich häufig zu Rate gezogen. Daneben wurde sie unter anderem auch im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Hypo-Netz für Baugenossenschaften konsultiert.

Der grösste Teil aller Beratungen entfiel auf den Rechtsdienst in der Geschäftsstelle des SVW in Zürich. Eine beträchtliche Anzahl von Beratungsstunden leisteten auch die Verantwortlichen der Fondsverwaltung im Zusammenhang mit sanierungsbedürftigen Genossenschaften.

2.2 Rechtsdienst

Dr. Salome Zimmermann Oertli, die am 1.1.97 den Rechtsdienst von lic.iur. Stefan Blum übernommen hatte, wandte sich nach einer kurzen Einarbeitungsphase weiter dem Ausbau der Beratungstätigkeit zu, die einem grossen Bedürfnis entspricht, was sich insbesondere in der wachsenden Zahl von Anrufen (160), schriftlichen Anfragen (84) und umfangreichen Beratungen (8) zeigt. Die Beratungen umfassten damit etwa 40% ihrer Tätigkeit. Im Genossenschaftsrecht häuften sich Fragen im Bereich der Rechte der Mitglieder (Einberufung ausserordentlicher Generalversammlungen, Einsichtsrecht, Mitspracherecht). Aufgrund

der Unmöglichkeit, Vorstandsmitglieder zu finden, wurde eine Baugenossenschaft liquidiert, zwei andere miteinander fusioniert. Im Mietrecht lag ein Hauptgewicht beim vorzeitigen Auszug und der Schadenersatzpflicht der Mieter.



Zuständig für Rechtsfragen:
Salome Zimmermann

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Überarbeitung der Musterstatuten. Diese wurden erstmals auch dem Zürcher Handelsregisteramt zur Vorprüfung unterbreitet und dann in der Zeitschrift «wohnen» eingehend vorgestellt. Weiter wurden folgende Drucksachen überarbeitet oder neu herausgegeben:

- Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte (Nr. 9)
- Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen (Nr. 12)
- Merkblatt über Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern (Nr. 32)

Die Beratungsrubrik «Recht» erschien weiterhin jeden Monat in der Zeitschrift «wohnen». Die Beiträge nehmen einerseits aktuelle Themen der Beratung auf (Kündigungstermin, Renovationen usw.), andererseits wollen sie auch Anregungen vermitteln zur Überprüfung der rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft (Musterstatuten, Ausgestaltung und Verzinsung des Genossenschaftsanteiles) und auf Rechtsfragen hinweisen, mit denen sich die Genossenschaft konfrontiert sehen kann (Haftung auf Kinderspielflächen).

Die Leiterin des Rechtsdienstes wirkte in vier Kursen mit, wobei sie diese insofern umgestaltete, als der gesamte Stoff nur noch anhand von Beispielen erläutert und auf die

Vermittlung von Theorie verzichtet wird. Sie nahm an vier Weiterbildungstagen zu Fragen des Mietrechts und des Wohneigentums teil.

2.3 Kurswesen

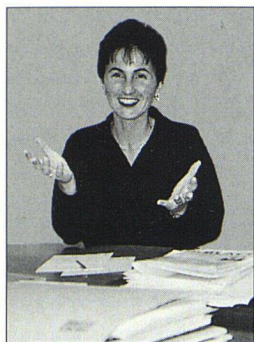
Etwa 450 Personen haben an den 16 Kursveranstaltungen teilgenommen, die der SVW im Berichtsjahr durchgeführt hat. Dies darf als weitere Bestätigung gewertet werden und zeigt deutlich, dass unsere Mitglieder Weiterbildung als wichtig und notwendig erachten.

Das Kursangebot des SVW lässt sich in fünf Themen-Blöcke gliedern: Bauwesen und Technik, Verwaltung und Finanzen, Organisation und Management, allgemeine Weiterbildung und die Gesprächsforen. Hinzu kommen diverse Veranstaltungen, welche von den Sektionen für ihre Mitglieder organisiert und angeboten werden.

Im Bereich Bauwesen und Technik wurde der Kurs «Das Leben zwischen den Häusern» zum Thema Gestaltung und Unterhalt von Aussenräumen durchgeführt. Für Bauwesen-Verantwortliche fand der Kurs «Das Fenster» statt. Gleich dreimal wurde der Wohnungsabnahme-Kurs durchgeführt. Letzterer entwickelte sich aufgrund der grossen Nachfrage zu einem wahren Renner.

Zum Thema Verwaltung und Finanzen wurde der Kurs «Liegenschaftsverwaltung mit PC» unter grossem Anklang nochmals durchgeführt. Sowohl der Kurs «Gestaltung, Überprüfung und Optimierung der Mietzinse» wie auch der Mietrechtskurs fanden wiederum zweimal statt.

Der Workshop «Die Generalversammlung», ebenfalls zweimal durchgeführt, richtete sich an Präsident/innen und andere Interessierte, die im Genossenschaftsalltag grössere Versammlungen leiten. Themen des Kurses waren u.a. Einladung und Traktandenliste, Information der Genossenschaftler/innen und Programmgestaltung. Weiter zum Block Organisation und Management zählend, fand das dritte Modul der Füh-



Karin Bosshard betreut das Kursangebot

rungsausbildung für Geschäftsführer/innen zum Thema «Soziale Probleme in Wohnbaugenossenschaften – Möglichkeiten und Grenzen des Handelns» im Rahmen einer zweitägigen Weiterbildung statt.

Im Bereich Allgemeine Weiterbildung wurde der Kurs «Konflikte regeln» durchgeführt. Die Seminarleiterin verstand es, den Teilnehmer/innen in Rollenspielen das Lösen von verschiedenen Konfliktsituationen zu vermitteln.

Die beiden SVW-Gesprächsforen, die im Berichtsjahr durchgeführt wurden, befassten sich einerseits mit dem Thema «Wohnen im Alter» und andererseits mit dem «Hypothekarmarkt». Zum ersteren Thema nahmen als Fachpersonen Elisabeth Baumann (Direktorin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich) und Heinz Burgstaller (Pro Senectute des Kantons Zürich) teil. Das Herbstforum wurde durch Werner Egli (Banken- und Versicherungszentrum Zürich) und Thomas Bieri (Alternative Bank Zürich) bestritten.

2.4 Drucksachen

Um Verwaltungen und Genossenschaftsvorstände vor unliebsamen Überraschungen zu bewahren, ist neu das Merkblatt Nr. 32 «Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieter/innen» herausgegeben worden. Es weist auf all die Formvorschriften hin, deren es zu einer gültigen Bürgschaft bedarf, und enthält im Anhang eine Musterbürgschaftserklärung für natürliche und für juristische Personen.

Stark überarbeitet und dem gewandelten Berufsbild angepasst wurde das Pflichtenheft für Hauswarte. Das neue Merkblatt wurde überdies erweitert und befasst sich nun auch mit dem Arbeitsvertrag und der Dienstwohnung des Hauswartes. Es enthält im Anhang ein Muster des Arbeitsvertrags und zwei Beispiele für ein Pflichtenheft. Das Merkblatt heisst neu «Arbeitsvertrag und Pflichtenheft für Hauswarte und Hauswartinnen». Ebenfalls überarbeitet wurde das Merkblatt über die «Richtzahlen für die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen».

Auch die Musterstatuten wurden aufgrund der bisherigen Erfahrungen einer eingehenden Prüfung unterzogen und in der Folge davon aktualisiert. Die Neuerungen betreffen unter anderem die Verzinsung der Genossenschaftsanteile, den Verzicht auf die Ausgabe von Anteilscheinen, Solidaritätsbeiträge, die Kompetenzdelegation vom Vorstand an Kommissionen und Verwaltungen, das Vermietungsreglement und die Bestimmungen über die Kündigung. Nach Abschluss der Überarbeitung sind die Musterstatuten vom Handelsregisteramt des Kantons Zürich geprüft und genehmigt worden.

Den grössten Absatz finden nach wie vor all die Drucksachen, die in Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel stehen, also die verschiedenen Mietverträge, die Protokolle zur Wohnungsübergabe, der Leitfaden «Vom Wohnen in einer Genossenschaft», die Richtlinien zur Wohnungsrückgabe, das Merkblatt zur Wohnungspflege und die Richtzahlen über die Lebensdauer von Einrichtungsteilen.

Das Sortiment an Drucksachen in der Geschäftsstelle der welschen Schweiz wurde massgeblich erweitert. So liegt neu das Organisationsreglement auch in französischer Sprache vor. Ebenso wurden das Merkblatt über den Rechtsdienst des SVW und das Reglement über die Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der zweiten Säule übersetzt sowie der Kontenrahmen für Baugenossenschaften.

3. Darlehensfonds, Finanzierungsbeihilfen

3.1 Fonds de Roulement

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr etwa gleich gross wie im Vorjahr. Insgesamt wurden 35 Darlehensgesuche (Vorjahr 34) bewilligt mit einer Darlehenssumme von 20 455 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 282 Mio. Franken aus. Die Tabelle 1 zeigt die Verwendung der Darlehen. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 295 auf 308 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 105 488 795 Franken. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 24,3 Mio. ausbezahlt und 12,2 Mio. Franken zurückbezahlt. Das Darlehen an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW von 2,0 Mio. Franken wurde vollständig abgeschrieben und mit einem Erinnerungsfranken bei den Finanzanlagen aufgeführt. Dadurch bleibt

TABELLE 1: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1997

| Darlehen bestimmt für | Anzahl Darlehen | Darlehenssummen | Anteil Prozent | Anzahl Wohnungen |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Neubauten | 15 | 7 520 000 | 36,76% | 380 |
| Renovationen | 15 | 10 640 000 | 52,02% | 953 |
| Kauf Altliegenschaft | 4 | 690 000 | 3,37% | 53 |
| Sanierungsdarlehen | 1 | 1 605 000 | 7,85% | 0 |
| Total | 35 | 20 455 000 | 100,00% | 1386 |

für die Zuweisung an das Reservekonto nur noch ein Betrag von Fr. 434 664,10 übrig. Vermehrt müssen an notleidende Genossenschaften zinslose Darlehen gewährt werden. Der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement betrug ab 1. Januar 1997 3,75% und ab 1. Juni 1997 wurde weiter auf 3,50% gesenkt. Ab 1. Januar 1998 beträgt er sogar nur noch 3,25%. Die vorgenommenen Wertberichtigungen auf den Finanzanlagen sind im Abschnitt «Bilanz» beschrieben. Damit Mittel für die EGW und Sanierungsfälle zur Verfügung standen, verzichtete das Bundesamt für Wohnungswesen auf die Verzinsung des Bundesdarlehens.

3.2 Solidaritätsfonds

Insgesamt 427 Verbandsmitglieder spendeten im Berichtsjahr Fr. 600'906.95 in den Solidaritätsfonds. Dies ist das beste Ergebnis, seit der Solidaritätsfonds besteht. Generell wurden eher niedrigere Beträge einbezahlt, dafür beteiligten sich im Vergleich mit den letzten Jahren umso mehr Genossenschaften. In einer Zeit, da die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand stark reduziert wird, sind immer mehr Genossenschaften froh über Beiträge aus diesem Fonds. Ausbezahlt wurden insgesamt 3,84 Mio. Franken, und die Rückzahlungen betrugen 1,37 Mio. Franken. Ende Jahr verfügten insgesamt 80 Genossenschaften über Darlehen aus diesem Fonds im Gesamtbetrag von 14'075'150 Franken.

TABELLE 2: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1997

| Darlehen bestimmt für | Anzahl Darlehen | Darlehenssummen | Anteil Prozent | Anzahl Wohnungen |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Neubauten | 2 | 480'000 | 22,64% | 24 |
| Renovationen | 4 | 1'180'000 | 55,66% | 63 |
| Kauf Altliegenschaft. | 2 | 460'000 | 21,70% | 56 |
| Total | 8 | 2'120'000 | 100,00% | 143 |

3.3 Bürgschaftsgenossenschaften

Bürgschaften für nachrangige Hypotheken wurden deutlich häufiger nachgefragt als in früheren Jahren. Insgesamt 13 Baugenossenschaften erhielten im verflossenen Jahr die Zusage einer Bürgschaft der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenosenschaften HBG. Diese von den SVW-Mitgliedern sowie einer Gruppe von Banken gemeinsam getragene Institution konnte nach längerer Zeit wieder einmal Bürgschaften für Genossenschaften in der Romandie eingehen. Zur Hauptsache entfielen ihre Geschäfte aber nach wie vor auf die Region Zürich, wo sie durch die ZKB grosszügig gefördert wird. Erstmals gewährte das Bundesamt für Wohnungswesen zwei Rückbürgschaften.

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW

vermochte ihre Tätigkeit erneut auszuweiten. Zudem hat sie wichtige organisatorische Neuerungen eingeführt.

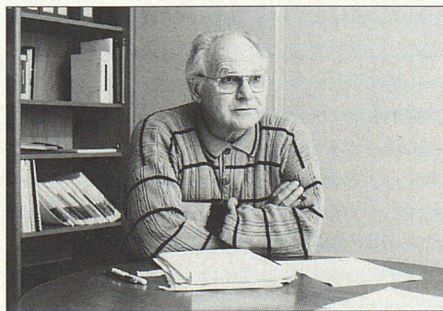
3.4 Emissionszentrale

Als neuer Präsident der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW wurde Nationalrat Rolf Engler, Appenzell, gewählt. An der einzigen 1997 begebenen Anleihe im Umfang von 89,5 Mio. Franken beteiligten sich insgesamt 48 Wohnbauträger. Für die Umplazierung von Anleihsquoten notleidender Wohnbauträger stellten sich fast ausschliesslich SVW-Mitglieder zur Verfügung.

4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

4.1 Hilfe an gemeinnützige Wohnbauträger mit wirtschaftlichen Problemen

Etwa ein Dutzend der rund 920 SVW-Mitglieder ist durch wirtschaftliche Schwierigkeiten in ihrer weiteren Existenz gefährdet. Der SVW setzte eine interne Arbeitsgruppe unter der Leitung von Quästor Hans Metz ein, die in Zusammenarbeit mit der EGW und dem BWO jeden einzelnen dieser Fälle begleitet und sich aktiv um eine Sanierung bemüht. So wurden zinslose Darlehen aus dem Fonds de Roulement gewährt oder die Zahlungspflicht für Zinsen und Amortisation aufgeschoben. Es fällt auf, dass hauptsächlich Wohnbauträger in Schwierigkeiten geraten sind, die entweder eine andere Rechtsform aufweisen als die einer Genossenschaft oder aber ihre Mieterinnen und Mieter nicht als Mitglieder in die Genossenschaft aufnehmen.



Hans Metz leitet die Krisengruppe des SVW

4.2 Vernehmlassungen und Vorstösse

Auf politischer Ebene beschäftigte sich der SVW hauptsächlich mit der Wohnbauförderung des Bundes. Die Verbandsleitung setzte sich bei einer Reihe von Mitgliedern der eidgenössischen Räte dafür ein, dem Rahmenkredit für die Jahre 1998 bis 2000 zur Annahme zu verhelfen, was denn auch gelang. Eine Subkommission der Finanzkommission führte im Juni ein zweitägiges Hearing zum Thema Wohnbauförderung durch, in dessen Mittelpunkt die Fondsdarlehen (Fonds de Roulement) und die Tätigkeit der Dachverbände standen. Dazu waren auch der Präsident und der Geschäftsführer des SVW aufgebeten worden. Weiter unterbreitete der SVW dem BWO Vorschläge zur Revision der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG. Wichtigstes Anliegen war, die Laufzeit der Zusatzverbilligung I (für Haushalte mit tiefen Einkommen) zu verlängern.

In der Eidgenössischen Wohnbaukommission löste Brigitte Dutli den Geschäftsführer des SVW ab, dessen Amtszeit die maximal zulässige Dauer erreicht hatte. Fritz Nigg wurde in der Folge als Mitglied der von Prof. W. Hess, Universität Bern, geleiteten Arbeitsgruppe zur Überprüfung der Wohnbaupolitik des Bundes gewählt. Die Arbeitsgruppe Hypothekarzinsen/Mietzinsen, in der er ebenfalls mitwirkte, beendete ihre Tätigkeit im Herbst mit einem Schlussbericht.

Das Thema «verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung» beschäftigte die Verbandsorgane weiterhin. Sie setzten ihre Bemühungen, eine obligatorische Nachrüstung von Altbauten zu verhindern, im Hinblick auf das noch immer in parlamentarischer Beratung stehende Energiegesetz fort.

Im August trafen sich die Spitzen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz und des SVW zu einer Aussprache. Im Zentrum der Beratungen stand die Schaffung von Rahmenmietverträgen für Baugenossenschaften sowie einer Ombudsstelle für die deutsche Schweiz.

Noch vor Ende des Jahres fand als Folge dieser Begegnung eine erste Sitzung statt, um eine von beiden Verbänden getragene Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter der Baugenossenschaften ins Leben zu rufen.

4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Die aktuelle Frage «Wie weiter mit der Wohnbauförderung des Bundes?» bildete das Thema einer öffentlichen Veranstaltung in der Messe Basel, die der SVW mit seinem Verbandskongress verbunden hatte. Unter der Leitung von Werner Vontobel, Redaktor der Zeitung Cash, diskutierten die drei Mitglieder des Nationalrates Pascal Couchepin (FDP, Vorstandsmitglied des SVW), Adalbert Durrer (Präsident CVP Schweiz) und Anita Thanei (SP, Vizepräsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes) mit Peter Gurtner, Direktor BWO, Professor Philippe Thalmann, IREC Lausanne, und dem Geschäftsführer des SVW.

Einmal mehr wurde im Herbst die Kostenstatistik der Baugenossenschaften von den Medien ausgezeichnet aufgenommen und wiedergegeben.

5. Ausland und internationale Beziehungen

Der europäische Verband CECODHAS beschäftigte sich in erster Linie mit organisatorischen Vorkehren und der Schaffung eines ständigen Sekretariates in Brüssel. Der Internationale Genossenschaftsbund IGB, Sektion Baugenossenschaften, verstärkte seine Aktivitäten in Ländern der Dritten Welt.

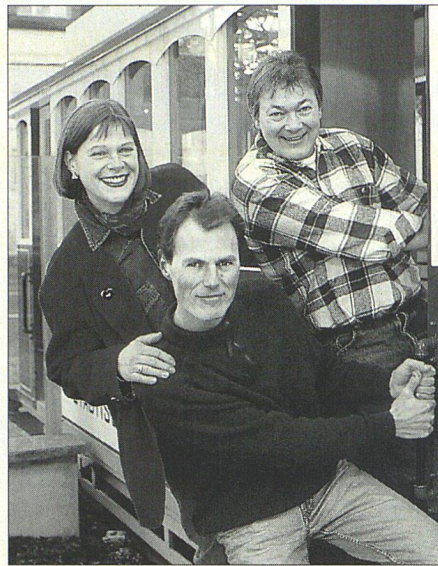
6. Zeitschrift «wohnen»

Gut behauptet – in einer schwierigen Zeit. Das «wohnen» konnte im Berichtsjahr **umsatzmässig** ein hervorragendes Ergebnis erwirtschaften. Nur gerade das Jahr 1995 hatte höhere Zahlen ergeben. Frankenmässig ist dies auf ein erfreuliches Wachstum im Inseratebereich zurückzuführen. Die Auflage und damit die Einnahmen aus Abonnements blieben dagegen mehr oder weniger gleich.

6.1 Redaktion

Im Mai 1997 konnte Karin Brack nach einem Mutterschaftsurlaub ihre Teilzeit-Berufstätigkeit (35 Prozent) wieder aufnehmen. Mike Weibel (80 Prozent) zeichnete im zweiten Jahr hauptverantwortlich für Planung und Produktion des «wohnens». Drittes Mitglied im Redaktionsteam war weiterhin Bruno Burri mit etwa 60 Stellenprozenten im Redaktionsbereich.

FOTO: JÜRIG WALDMEIER



Redaktionsteam:
Karin Brack, Mike Weibel, Bruno Burri

Zusammen mit den ständigen Mitarbeiter/innen produzierte die Redaktion fast 400 redaktionelle Seiten. Die Rubriken wurden neu gestaltet und namentlich der Verbandsteil umfangmässig aufgewertet. Inhaltlich wurde noch mehr Gewicht auf unabhängige und von professionellen Journalisten recherchierte Artikel gelegt.

6.2 Verlag

Trotz grosser Anstrengungen konnte die Auflage nicht wesentlich gesteigert werden. Diese Tatsache steht mindestens zum Teil im Widerspruch zu den anerkennenden Stellungnahmen, welche der Zeitschrift von verschiedensten Seiten zukommen. Einen grossen Erfolg im abgelaufenen Jahr stellte zweifellos das Ergebnis einer Umfrage bei gut 3000 Empfänger/innen des Dezemberheftes mit der eXtra-Beilage dar: Etwa 100

der angesprochenen Genossenschaftler/innen wünschten danach, das «wohnen» im Vollabonnement zu erhalten. Das gute Ergebnis wurde ermöglicht, weil die betreffende Genossenschaft die Abokosten übernimmt.

Die eXtra-Beilagen sind auf ein nachhaltig grosses Echo gestossen. Den Beilagen wurde inhaltlich ein grosser Nutzwert beigemessen. Auch gestalterisch vermochte das Produkt zu überzeugen. Das ursprüngliche Ziel, eine für die Genossenschaften nützliche und zudem unterhaltende Zeitschrift für sämtliche Genossenschaftler/innen anzubieten, wurde damit weitgehend erreicht.

6.3 Externe Zusammenarbeit

Der Gestalter Markus Galizinski zeichnete verantwortlich für die Gestaltung der eXtra-Beilagen im März, Juli und Dezember und hat mit seiner Arbeit bereits viel Anerkennung erworben. Dieselbe Handschrift tragen die neu gestalteten Rubrikenseiten und ein Werbeprospekt, welcher für die Abwerbung bei Nichtmitgliedern des SVW verwendet werden kann.

Erstmals wurden die Titelseiten von einer Künstlerin gestaltet. Joëlle Lanoë ist es gelungen, jeden Monat von neuem einen symbolischen Einstieg in die Zeitschrift zu schaffen. Aufgrund der Erfahrungen wird vorerst am Konzept, einen vollständigen Titelbild-Jahrgang einer Künstlerin zu vergeben, festgehalten.

Traditionell, tragfähig, zuverlässig und in kollegialem Verhältnis gestaltete sich die Zusammenarbeit mit der gdz AG für grafische Erzeugnisse in Zürich. Nicht nur der Druck der Zeitschrift, sondern auch ein wesentlicher Teil der Druckvorstufe und die Spedition konnten ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden.

Das fünfte Jahr der Zusammenarbeit mit den Inserateakquisiteuren war zugleich ein sehr erfolgreiches. Der Umsatz von Aldo Rodesino und Hannes WieLand erreichte beinahe die Grenze von 700 000 Franken.

6.4 Kommission «wohnen»

Nach nur einem Jahr Mitgliedschaft musste sich Ernst Hauri berufsbedingt ersetzen las-

sen. Als Vertreter des BWO nimmt an seiner Stelle Stefan Pulfer an den Sitzungen der Kommission teil. Neu konnte Hansjörg Enz, Frauenfeld, für eine Mitarbeit gewonnen werden. Die Kommission tagte an zwei ordentlichen Sitzungen und unterstützte die Redaktion vor allem mit einem fundierten Feedback zu den verschiedenen Ausgaben.

7. Verbandsrechnung
7.1 Kommentar zur Bilanz*

Aktiven: Die Bilanz per 31. Dezember 1997 wird in Tabelle 4 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich von 160 auf 167 Mio. Franken erhöht. Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 12,2 Mio. Franken und waren damit rund 10 Mio. Franken tiefer als im Vorjahr. Davon waren aber bereits 12,7 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Unter den Forderungen figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitorenguthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Verrechnungssteuer. Gegenüber früheren Jahren hat die Zahlungsmoral nochmals deutlich abgenommen. Neun-

ERSTMALS WURDE UNTERSCHIEDEN ZWISCHEN FINANZANLAGEN DES VERBANDES UND DENJENIGEN DES FONDS DE ROULEMENT.

unddreissig Darlehensnehmer mussten im Januar 1998 gemahnt werden. Genossenschaften mit Leerwohnungsbeständen haben vermehrt Mühe, die Zinsen und Amortisationen zu bezahlen. Unter den transitorischen Aktiven figuriert ein Guthaben von 5,5 Mio. Franken gegenüber dem BWO für die Aufstockung des Bundesdarlehens Fonds de Roulement. Bei den Finanzanlagen wurde das Anteilscheinkapital der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW auf den

Erinnerungsfranken abgeschrieben. Die Aktien der Logis Suisse S.A. Zürich wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement nochmals um 50000 Franken wertberichtigt. Der Buchwert der Finanzanlagen betrug Ende 1997 482355 Franken gegenüber einem Nominalwert von 2839100 Franken. Erstmals wurde unterschieden zwischen Finanzanlagen des Verbandes und denjenigen des Fonds de Roulement. Die Ausleihungen aus den beiden Fonds haben um rund 12,5 Mio. Franken oder 11% zugenommen.

Passiven: Die Hypothekar-Bürgschafts-Genossenschaft HBG hat weitere 200000 Franken als Darlehen zur Verfügung gestellt, die nach den Richtlinien des Solidaritätsfonds-Reglementes ausgeliehen werden können. Das Delkrederekonto für den Solidaritätsfonds wurde zu Lasten der Erfolgsrechnung um weitere 20000 Franken geäufnet und beträgt nun 650000 Franken oder rund 4,6% der Ausleihungen. Ein neues Rekordergebnis von Fr. 600906.95 haben die freiwilligen Beiträge in den Solidaritätsfonds ergeben. Zusammen mit dem Vorschlag von Fr. 337774.90 beträgt das Fondsvermögen per Bilanzstichtag Fr. 14191534.20.

Dem Rückstellungskonto für den Fonds de Roulement konnten aus der laufenden Rechnung nur rund 434600 Franken gutgeschrieben werden, weil ein Darlehen gegenüber der EGW von 2,0 Mio. Franken vollständig abgeschrieben werden musste. Der Bestand des Rückstellungskontos von rund 21,0 Mio. Franken entspricht 20% der ausgeliehenen Darlehenssumme. Diese Rückstellungen werden ebenfalls zu den verfügbaren Fondsmitteln gezählt und werden

laufend ausgeliehen oder dienen dem Cashmanagement. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1997 von Fr. 25707.50 auf Fr. 801360.75 erhöht.

7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen*

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das «wohnen» werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben entsprechend den gestiegenen Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen zugenommen. Dank einem ausgewogenen Angebot haben sich die Einnahmen für die durchgeführten Kurse erfreulich entwickelt. Die Verbandsleitung hat beschlossen, die Einlage in die Vorsorge-Einrichtung des SVW um 40000 Franken zu erhöhen, dies unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren angewachsenen Lohnsumme. Die übrigen Aufwendun-

TABELLE 3: STATISTIK ÜBER DEN FONDS DE ROULEMENT FÜR DIE JAHRE 1976 BIS 1997 (KUMULATIVE ZAHLEN)

| Kanton | Kauf Altliegenschaft | | Neubauten | | Renovationen | | Total |
|--------|----------------------|------------------|-----------|------------------|--------------|--|-------|
| | Miete WHG | Eigentum WHG/EFH | Miete WHG | Eigentum WHG/EFH | Miete WHG | | |
| AG | | 7 | 115 | | 612 | | 734 |
| AI | | | 47 | | | | 47 |
| AR | | | 21 | | | | 21 |
| BE | | 123 | 1009 | | 717 | | 1849 |
| BL | | 13 | 167 | | 86 | | 266 |
| BS | 18 | | 277 | | 1039 | | 1334 |
| FR | 16 | | 507 | | 72 | | 595 |
| GE | 12 | | 425 | | 54 | | 491 |
| GL | | | 12 | | | | 12 |
| GR | | | 63 | | | | 63 |
| JU | 6 | | 63 | | 16 | | 85 |
| LU | | | 220 | | 200 | | 420 |
| NE | 307 | | 34 | | 3 | | 344 |
| SG | 137 | 76 | 824 | | 448 | | 1485 |
| SH | | | 182 | | 463 | | 645 |
| SO | | 48 | 267 | | 116 | | 431 |
| SZ | | | 72 | | | | 72 |
| TI | 14 | | 280 | | 19 | | 313 |
| TG | | | 116 | | 24 | | 140 |
| UR | | | | | 16 | | 16 |
| VD | 58 | | 877 | | 617 | | 1552 |
| VS | | | 160 | | 2 | | 162 |
| ZG | | | 116 | | 48 | | 164 |
| ZH | 4 | 188 | 3153 | 28 | 6916 | | 10289 |
| Total | 572 | 455 | 9007 | 28 | 11468 | | 21530 |

* Die Publikation der Verbandsrechnung umfassend Bilanz und Erfolgsrechnungen erfolgt unter dem Vorbehalt ihrer Abnahme durch den Verbandsvorstand.

gen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich vom Vorstand abgenommen wird. Die Kostenanteile für die Fondsverwaltung und die Geschäftsstellen bemessen sich nach der Höhe des verwalteten Fondsvermögens jeweils Anfang Jahr und betragen insgesamt 8,6 Promille.

Aus der Erfolgsrechnung für das «wohnen» ist ersichtlich, dass der Umsatz bei den Inseraten weiter zugenommen hat. Dagegen hat der Umsatz bei den Abonnements geringfügig abgenommen. Nochmals konnten die Produktions- und Versandkosten von 913 Franken auf 871 Franken pro Seite reduziert werden. In 11 Ausgaben wurden insgesamt 592 Seiten produziert, 12 Seiten mehr als im Vorjahr. Vom Gewinn wurden 10000 Franken für die Vorsorge-Einrichtung des SVW reserviert und 10000 Franken einem Rückstellungskonto gutgeschrieben. Der Rest wird wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.



Im Gespräch: SVW-Präsident René Gay und BWO-Chef Peter Gurtner

Guido Brianti, Hugo Lehmann, Ernst Noger, Christian Heim und Balz Fitze. Als Nachfolgerin von alt NR Meizoz wurde Murielle Thalmann-Antille gewählt, und ebenfalls neu in den Vorstand abgeordnet wurden Christian Trachsel, Basel, Reto Antenen, St. Gallen, Ernst Bühler, Winterthur, Hans-Ruedy Grünenfelder, Basel, und Rudolf Born, Biel. Alle anderen Vorstandsmitglieder wurden in ihrem Amt bestätigt, ebenso, mit herzlichem Applaus, Verbandspräsident René Gay. Den Abschluss des Kongresses bildeten – je nach Wunsch – eine Führung im Zoo bei schönstem Wetter oder ein Besuch im Tinguely-Museum.

8. Aus dem Verbandsleben

Der alle drei Jahre stattfindende Verbandskongress wurde 1997 am Freitag /Samstag, 5./6. Juni in Basel durchgeführt. Den Auftakt bildete eine öffentliche Veranstaltung, an der nach der Begrüssung durch Verbandspräsident René Gay und Regierungsrat Hans-Martin Tschudi der Lausanner Professor Philippe Thalmann über das genossenschaftliche, gemeinsame Wohneigentum referierte. Es folgte ein Gespräch am runden Tisch mit einer namhaften Vertretung aus Politik und Wohnungswesen. Am Abend erfreute ein Apéro-Buffer im Musical-Theater Messe Basel die Besucherinnen und Besucher, und anschliessend wurde gemeinsam dem «Phantom der Oper» die Reverenz erwiesen.

Die Generalversammlung am Samstagvormittag führte total 147 stimmberechtigte Delegierte im Ausbildungszentrum des Schweizerischen Bankvereins zusammen. Die Sachgeschäfte wurden zum Teil kurz diskutiert; am Schluss fanden sie durchwegs eine einhellige Annahme. Im Vorstand gab es insgesamt sechs Rücktritte zu verzeichnen: Bernard Meizoz,

Geschäftsstelle und Verbandsorgane begannen sich im Lauf des Jahres mit einer Restrukturierung des Fonds de Roulement zu befassen. Das Bundesamt für Wohnungswesen beabsichtigt, den Dachorganisationen 1998 neue, detaillierte Leistungsaufträge zu erteilen. Im Hinblick darauf wurden bereits gewisse Vorarbeiten geleistet sowie unter anderem der Regenbogen-Fonds vorübergehend sistiert.

In der Geschäftsstelle in Zürich waren wichtige personelle Änderungen zu verzeichnen. Nach 20 Jahren Einsatz für die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz trat Kathrin Bürgisser, Assistentin des Geschäftsführers, vorzeitig in den Ruhestand. Die Geschäftsstelle verlor damit eine umsichtige Persönlichkeit, die es immer wieder verstanden hatte, auch das zwischenmenschliche Klima im Guten zu beeinflussen. Erfreulicherweise bleibt sie dem SVW weiterhin in freundschaftlicher Weise verbunden. Dies gilt auch für Stefan Blum, der seit Anfang 1997 ausschliesslich als freiberuflicher Rechtsanwalt tätig ist. Seine Nachfolge im Verband hat Rechtsanwältin Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli angetreten. Lic. oec. Karin Bosshard übernahm im Sommer die Leitung der beiden Ressorts Kurswesen und Mitglieder dienst.

Zum Gedenken

Adolf Maurer, Zürich (19. Februar 1998)

Mit Adolf Maurer ist ein Genossenschafter von uns gegangen, der sich in ausserordentlich hohem Masse um den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften im ganzen Land verdient gemacht hat. Er trat 1965 das Präsidium des Verbandes an, dessen Leitung er schon vorher angehört hatte.

In die Zeit seines Wirkens an der Spitze des Verbandes fallen so wichtige Ereignisse wie die Schaffung des Solidaritätsfonds, die Gründung der Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organi-

sationen, die Reaktivierung des Fonds de Roulement und nicht zuletzt die Schaffung einer professionellen Geschäftsstelle. Was hier unter der Leitung von Adolf Maurer entstanden ist, zeugt von seinem besonderen Weitblick, und die Grundsätze, die er aufgestellt hat, gelten noch immer. Sie sind für uns alle eine Verpflichtung, das Werk, das er 1979 in andere Hände übergeben hat, in seinem Sinne weiterzuführen.

Wer mit Adolf Maurer zusammenarbeiten durfte, erinnert sich dankbar an sein grosses Wissen und festes Engagement, vor allem aber auch an den Menschen, der sich durch Offenheit, Klarheit und Freundlichkeit auszeichnete. Wir werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.

**TABELLE 4:
BILANZ**
**PER 31. DEZEMBER 1997
AKTIVEN PASSIVEN**
**VERGLEICH VORJAHR
AKTIVEN PASSIVEN**

| AKTIVEN | | PER 31. DEZEMBER 1997 | PER 31. DEZEMBER 1996 |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| | | AKTIVEN | PASSIVEN |
| AKTIVEN | | | |
| Kassa | | 399.45 | 261.25 |
| Postcheck | | 80 534.25 | 290 784.80 |
| Banken | | 12 207 194.— * | 22 140 466.85 |
| Forderungen | | 3 795 860.05 | 4 381 592.— |
| Transitorische Aktiven | | <u>5 527 100.— ***</u> | <u>26 997.—</u> |
| TOTAL UMLAUFVERMÖGEN | | 21 611 087.75 | 26 840 101.90 |
| | | | |
| Mobilien und EDV | | 82 000.— | 47 000.— |
| Finanzanlagen Verband | 105 750.— | | |
| Finanzanlagen FdR | <u>376 605.—</u> | 482 355.— | 632 353.— |
| Darlehen Solidaritätsfonds | | 14 075 150.— | 11 608 700.— |
| Darlehen Fonds de Roulement | | 105 488 795.— | 95 414 068.— |
| Bundesdarlehen für Renovationen | | | 34 000.— |
| Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993** | | <u>26 107 000.—</u> | <u>26 107 000.—</u> |
| TOTAL ANLAGEVERMÖGEN | | 146 235 300.— | 133 843 121.— |
| | | | |
| PASSIVEN | | | |
| Kreditoren | | 118 308.35 | 184 421.95 |
| Transitorische Passiven | | 317 643.— | 173 418.— |
| Bundesdarlehen Fonds de Roulement | | 101 747 000.— | 96 247 000.— |
| Bundesdarlehen für finanz. Sanierungen | | 1 300 000.— | 1 300 000.— |
| Bundesdarlehen für Renovationen | | | 34 000.— |
| Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993** | | 26 107 000.— | 26 107 000.— |
| Darlehen SVW Sektion Bern | | 140 000.— | 140 000.— |
| Darlehen HBG Basel | | 1 400 000.— | 1 200 000.— |
| Delkreder Solidaritätsfonds | | 650 000.— | 630 000.— |
| | | | |
| RÜCKSTELLUNG FONDS DE ROULEMENT | | | |
| | 1997 | 1996 | |
| Bestand Anfang Jahr | 20 638 877.35 | 16 365 820.70 | |
| + Wiedereinlage aus SF | | 1 181 000.— | |
| + Vorschlag | <u>434 664.10</u> | <u>3 092 056.65</u> | |
| TOTAL FREMDKAPITAL | | | 152 853 492.80 |
| | | | |
| Kapital | | | |
| Solidaritätsfonds | 1997 | 1996 | |
| Bestand Anfang Jahr | 13 252 852.35 | 13 615 573.— | |
| Wiedereinlage in FdR | | -1 181 000.— | |
| + Freiwillige Beiträge | 600 906.95 | 563 725.15 | |
| + Vorschlag | <u>337 774.90</u> | <u>254 554.20</u> | |
| Bestand Ende Jahr | | | 14 191 534.20 |
| | | | |
| Kapital SVW | 1997 | 1996 | |
| Bestand Anfang Jahr | 775 653.25 | 767 143.55 | |
| + Vorschlag | <u>25 707.50</u> | <u>8 509.70</u> | |
| Total Eigenkapital | | | 801 360.75 |
| | | | |
| Total | | | 160 683 222.90 |
| | | 167 846 387.75 | 167 846 387.75 |

* Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 12,7 Mio. Franken

** Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

*** davon 5,5 Mio. Franken für zugesicherte Bundesdarlehen

**TABELLE 5:
ERFOLGSRECHNUNGEN**
**1. JAN. BIS 31. DEZ. 1997
AUFWAND ERTRAG**
**VERGLEICH VORJAHR
AUFWAND ERTRAG**

| | 1. JAN. BIS 31. DEZ. 1997 AUFWAND | ERTRAG | VERGLEICH VORJAHR AUFWAND | ERTRAG |
|--|--------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| A. VERBAND | | | | |
| Mitgliederbeiträge | | 384915.20 | | 371356.90 |
| Aktivzinsen Verband | | 7225.15 | | 26863.55 |
| Aktivzinsen BB-Darlehen | | 744718.35 | | 739622.25 |
| Kostenanteil für Fondsverwaltung | | 338000.— | | 330000.— |
| Kostenanteil für Geschäftsstellen | | 494000.— | | 484000.— |
| Verkauf Drucksachen und Fahnen | | 23502.40 | | 34462.— |
| Kursgelder | | 59630.— | | 57035.— |
| Diverse Erträge | | 26993.25 | | 41600.— |
| Erträge aus Beratungen | | 55422.70 | | 26350.— |
| Passivzinsen Verband | 765.— | | 6028.75 | |
| Passivzinsen BB-Darlehen | 617950.— | | 636520.85 | |
| Drucksachen- und Fahnenbeschaffung | 11945.35 | | 28937.45 | |
| Aufwendungen für Kurse | 58636.60 | | 52337.10 | |
| Geschäftsstelle | 1068973.90 | | 993812.40 | |
| Allgemeine Unkosten | 190366.65 | | 185598.05 | |
| Regionalstelle Suisse romande | 130322.— | | 111905.— | |
| Beiträge an Sektionen | 127446.— | | 160098.— | |
| Abschreibungen Mobiliar/EDV | 82606.05 | | 38602.90 | |
| Vorschlag «wohnen» | | 312.— | | 1060.50 |
| Zuweisung für Verbandsaufgaben | | 180000.— | | 110000.— |
| Vorschlag an Bilanz | 25707.50 | | 8509.70 | |
| Total | 2314719.05 | 2314719.05 | 2222350.20 | 2222350.20 |
| B. «DAS WOHNEN» | | | | |
| Abonnemente | | 286328.95 | | 293457.35 |
| Inserate | | 693545.85 | | 677523.70 |
| Diverse Erlöse | | 89613.60 | | 124277.15 |
| Produktion und Versand | 515519.45 | | 529776.60 | |
| Personal Redaktion/Administration | 289309.10 | | 285131.20 | |
| Inserate-Akquisition | 183353.20 | | 184633.20 | |
| Gemeinkosten | 60994.65 | | 69656.70 | |
| Rückstellung | 10000.— | | 25000.— | |
| Einlage Vorsorge-Einrichtung SVW an Erfolgsrechnung «Verband» | 10000.— 312.— | | 1060.50 | |
| Total | 1069488.40 | 1069488.40 | 1095258.20 | 1095258.20 |
| C. SOLIDARITÄTSFONDS | | | | |
| Aktivzinsen aus Darlehen | | 443463.95 | | 445816.15 |
| Aktivzinsen aus Bankguthaben | | 46180.— | | 58463.50 |
| Steuern | 77543.70 | | 41037.95 | |
| Passivzinsen auf Darlehen | 54325.35 | | 53687.50 | |
| Einlage Regenbogenfonds | | | 55000.— | |
| Erhöhung Delkredere-Rückstellungen | 20000.— | | 100000.— | |
| Vorschlag an Bilanz | 337774.90 | | 254554.20 | |
| Total | 489643.95 | 489643.95 | 504279.65 | 504279.65 |
| D. FONDS DE ROULEMENT | | | | |
| Aktivzinsen aus Darlehen | | 3475482.75 | | 4010564.65 |
| Aktivzinsen aus Bankguthaben | | 258835.10 | | 257927.30 |
| Passivzinsen* | —.— | | —.— | |
| Fondskommissionen, Unkosten | 25473.70 | | 45714.80 | |
| Kostenanteil Fondsverwaltung | 338000.— | | 330000.— | |
| Kostenanteil Geschäftsstellen | 494000.— | | 484000.— | |
| Beratungsdienst | 112182.05 | | 113316.50 | |
| Abschreibung Darlehen | 1999999.— | | 18405.— | |
| Wertberichtigung Finanzanlagen | 149999.— | | 74999.— | |
| Zuweisung für Verbandsaufgaben | 180000.— | | 110000.— | |
| Zuweisung Rückstellung FdR | 434664.10 | | 3092056.65 | |
| Total | 3734317.85 | 3734317.85 | 4268491.95 | 4268491.95 |

* Zinsverzicht des Bundes für Sanierungsleistungen des FdR

VERBANDSVORSTAND

René Gay, Präsident, Genf
 Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich
 Hans Metz, Quästor, Zürich
 Renzo Ambrosetti, Lugano
 Reto Antenen, St. Gallen
 Rudolf Born, Biel
 Ernst Bühler, Winterthur
 Christian Caduff, Zürich
 Pascal Couchepin, Martigny
 Rolf Engler, Appenzell
 Willi Fischer, Windisch
 Balz Fitze, Winterthur
 Paul O. Fraefel, Bern
 Edith Gasser, Luzern
 Edy Gianora, Villars-sur-Glâne
 Hans-Ruedy Grünenfelder, Basel
 Dr. Peter Gurtner, Direktor
 Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
 Francis Jaques, Lausanne
 Rudolf Kallen, Bern
 Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains
 Milenko Lekić, Neuhausen
 Theo Meyer, Muttenz
 Martin Mirer, Zürich
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW, Zürich
 Walter Rindlisbacher, Zürich
 Peter Schmid, Zürich
 Susanne Schmid, Olten
 Frieda Schwendener, Zürich
 Muriel Thalman-Antille, Lausanne
 Christian Trachsel, Basel

VERBANDSLEITUNG

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

KONTROLLSTELLE

Trigema AG

NEUE MITGLIEDER DES SVW

NEUBEITRITTE 1997

SEKTION BERN-SOLOTHURN

Verein für Wohnhilfe Casanostra, Biel
 WBG Giebel, Bern
 WBG Schöneeggweg 14/16, Bern
 WBG Farfalla, Oberdiessbach
 Genossenschaft Opossum, Bern
 Baugenossenschaft Hubel, Bern
 WBG Sandmatte, Brig

FREIE MITARBEITER DES SVW

Ortbau GU AG, Zürich
 Blum Stefan, Zürich
 Halter GU AG, Zürich
 Peikert Contract AG, Zug
 SBW AG, Männedorf
 Renespa AG, Weinfelden
 Schenker Storen AG, Schönenwerd
 Walo Bertschinger Central AG, Zürich
 Visura Treuhand AG, Affoltern a. A.

SEKTION NORDWESTSCHWEIZ

WBG Zytglogge, Sissach
 WBG Bodenacker, Breitenbach
 Genossenschaft Zum Birnbaum, Basel

SEKTION OSTSCHWEIZ

Alters- und Wohngen. Logiscasa, St. Gallen
 WBG Krinau, Krinau
 Wohngenossenschaft Viola, Aadorf
 Gemeinnützige Baugen. St. Gallen GBS, St. Gallen

SEKTION ROMANDE

Coop. Fribourgeoise de l'habitat familial, Fribourg
 Soc. coop. d'habitation La Concorde, Renens
 Soc. indépendante de constr. et d'hab. CO2P L71, Genève

SEKTION SCHAFFHAUSEN

Genossenschaft Wohnsinn, Flurlingen

SEKTION TICINO

Coop. per la costr. d'abitazioni Residenza Silva, Viganello

SEKTION ZÜRICH

Wohn- und Siedlungsgen. Uster WSG, Uster
 Baugen. Uetikon am See, Uetikon am See
 Baugen. für zeitgemässes Wohnen Uster BZU, Uster
 Genossenschaft Casa Libera, Zürich
 WBG Neue Forch, Zürich
 Baugenossenschaft Ponte, Männedorf

SVW-Leitbild

Wir sind

ein Verband für alle gemeinnützigen Wohnbauträger,
 landesweit aktiv, politisch neutral, bekannt, kompetent

Wir begleiten Sie

bei der Genossenschaftsgründung,
 bei Neubau und Renovation, in Verwaltungssachen,
 wenn Probleme auftauchen

Wir bieten Ihnen

ein Netz von Beratungsstellen,
 günstige Finanzierung, Merkblätter und Formulare,
 Kurse, Tagungen, Sektionsleben

Wir vertreten Ihre Interessen

und leisten Hilfe zur Selbsthilfe