

SVW-Jahresbericht 98

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 5: **Nadine tritt in die Pedale**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

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

98

INHALT	SEITE
1. Mitglieder und Sektionen	III
1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes	
1.2 Aus den Sektionen	
2. Dienstleistungen	IV
2.1 Beratungsdienst	
2.2 Rechtsdienst	
2.3 Kurswesen	
2.4 Drucksachen	
3. Darlehensfonds, Finanzierungsbeihilfen	VI
3.1 Fonds de Roulement	
3.2 Solidaritätsfonds	
3.3 Bürgschaftsgenossenschaft HBG	
3.4 Emissionszentrale	
4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen	VII
4.1 Leistungsauftrag des Bundes an den SVW	
4.2 Vernehmlassungen und Vorstösse	
4.3 Öffentlichkeitsarbeit	
5. Ausland und internationale Beziehungen	VIII
6. Zeitschrift «wohnen»	VIII
6.1 Redaktion	
6.2 Zusammenarbeit	
7. Verbandsrechnung	VIII
7.1 Kommentar zur Bilanz	
7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen	
8. Verbandsleben und Geschäftsstelle	IX

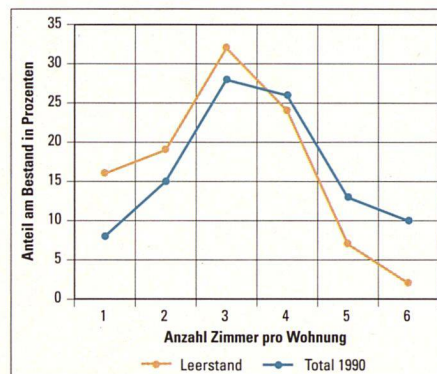


Für die grosse Mehrheit der gemeinnützigen Wohnbauträger war 1998 ein ruhiges Jahr. Die Hypothekarzinsen gingen nochmals leicht zurück, was zum Teil sogar erlaubte, die Mietzinsen zu senken. Leider gerieten daneben auch einige gemeinnützige Wohnbauträger in Schwierigkeiten. Probleme gab es wie im übrigen Wohnungsmarkt bei Altwohnungen mit nicht mehr zeitgemäßem Standard sowie dort, wo Liegenschaften Anfang der neunziger Jahre zu – aus heutiger Sicht – übersetzten Preisen gebaut oder gekauft worden waren. Diese Probleme wurden noch verschärft, wenn zur Finanzierung die Grundverbilligung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz herangezogen worden war. Die akkumulierten Vorschüsse und die daraus resultierende Zinsenlast drohten die betreffenden Baugenossenschaften zu erdrücken. Zudem machte sich bemerkbar, dass die Banken bestrebt waren, ihre Risiken zu vermindern. In einzelnen Fällen schossen sie dabei über das Ziel hinaus und kündigten sogar Hypotheken, für die alle Zinsen- und Amortisationszahlungen einwandfrei geleistet worden waren.

Im Bundesamt für Wohnungswesen war man sich der Gefahren bewusst und bot dort, wo eine akute Notlage entstanden war, die nötigen Hilfeleistungen an. Eine umfassende Lösung für alle Empfänger von Grundverbilligungen liess aber auch Ende Jahr noch auf sich warten. Die aufgestauten Grundverbilligungen entwickelten sich deshalb immer mehr nicht nur zu einer finanziellen, sondern auch zu einer psychologischen und politischen Hypothek.

DIE AUFGESTAUTEN GRUNDVERBILLIGUNGEN ENTWICKELTEN SICH DESHALB IMMER MEHR NICHT NUR ZU EINER FINANZIELLEN, SONDERN AUCH ZU EINER PSYCHOLOGISCHEN UND POLITISCHEN HYPOTHEK.

Je nach Region bestand weiterhin ein grosses und günstiges Angebot an Wohnungen. In bestimmten Gebieten gab es sogar ein eindeutiges Überangebot. Dies galt für die meisten Ostschweizer Kantone sowie für den Kanton Solothurn. Die gegenüber früher erheblich verfeinerten Erhebungen des Bundesamtes für Statistik gaben aber auch Hinweise auf einen Wandel in der Nachfragestruktur. So waren 16% aller leerstehenden Wohnungen Einzimmerwohnungen, obschon deren Anteil am Gesamtbestand nur knapp 8% beträgt. Umgekehrt war es bei den Fünfstückerwohnungen und Einfamilienhäusern, die bei einem Anteil

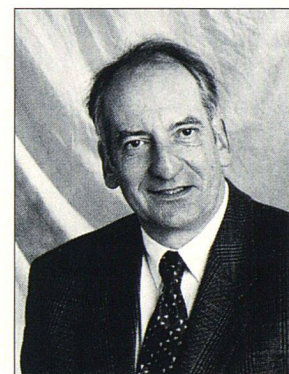


von etwa 26% am Bestand bei den Leerwohnungen nur 7% ausmachten. Der Bedarf an grösseren Wohnungen trat auch bei Umfragen in den Regionen Basel und Zürich deutlich zutage. Die Unmöglichkeit, eine genügend grosse Wohnung zu finden, gaben die Befragten als weitaus wichtigstes Motiv für ihren Wegzug aus der Kernstadt an. Die Genossenschaften gingen vermehrt dazu über, kleine Wohnungen zusammenzulegen. Insgesamt nahm die Anzahl der Leerwohnungen deutlich weniger zu als in den Vorjahren. Dass die Überbestände gelegentlich aufgebraucht sein würden, liess sich daran ablesen, dass die Zahl der zum Verkauf bestimmten Wohnungen sowie die Leerwohnungen in Neubauten bereits wieder abnahmen.

Während sich im Jahr 1998 die Wirtschaft allmählich erholte und die Arbeitslosigkeit unter 4% sank, hatte der Wohnungsbau unvermindert zu leiden. Die Zahl der neu gebauten und im Bau befindlichen Wohnungen ging weiter zurück. Insgesamt

wurden in der Schweiz nur etwas mehr als 30000 Wohneinheiten fertiggestellt. Immerhin waren in der zweiten Hälfte des Jahres etwas mehr Wohnungen im Bau als im Vorjahr, und der Rückgang bei den neu erstellten Wohnungen hatte aufgehört. Der Anteil der Baugenossenschaften an der Neubautätigkeit ging wahrscheinlich weiter zurück, nachdem er sich schon zwischen 1995 bis 1997 von 5,2% auf 3,9% (1394 Wohneinheiten) zurückgebildet hatte.

Ende März erklärte Bundesrat Jean-Pascal Delamuraz seinen Rücktritt. Zu seinem Nachfolger wählte die Bundesversammlung Pascal Couchepin. Damit steht ein bisheriges Mitglied des SVW-Verbandsvorstandes an der Spitze des für die Wohnbauförderung zuständigen Departementes. Der Bundesrat hatte 1997 der Eidgenössischen Wohnbaukommission den Auftrag erteilt, die Wohnungspolitik und die Wohnbauförderung des Bundes zu überprüfen. Die



Pascal Couchepin (FDP) wurde zum Bundesrat gewählt und trat aus dem SVW-Vorstand zurück.

Kommission wurde dabei vom Bundesamt für Wohnungswesen und einer Expertenkommission unter der Leitung von Professor Walter Hess, Universität Bern, unterstützt. Sie legte zum Jahresende ihren Bericht vor, der anschliessend von der Wohnbaukommission verabschiedet wurde.

Wichtigstes Ergebnis des Berichtes «Wohnungspolitik 2000» ist die weitgehende Absage an das System rückzahlbarer, verzinslicher Vorschüsse zur Grundverbilligung, welches den Kern des geltenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes WEG bildet. Direkte Bundeshilfe in Form zinsgün-

stiger Darlehen soll geleistet werden, um den Wohnbedürfnissen spezieller Nachfragergruppen (Behinderte, Wohngruppen und dergleichen) Rechnung zu tragen. Für Haushalte mit geringen Einkommen schlägt die Kommission Mietzinsbeiträge vor. Dieses «Wohngeld» müsste freilich von den Kantonen und Gemeinden aufgebracht werden. Zur Förderung des Wohneigentums werden in erster Linie Rückbürgschaften zur Verbürgung von Hypotheken vorgeschlagen. Zwei weitere Schwerpunkte sind die Wohnungs- und Siedlungserneuerung und die Stärkung der gemeinnützigen Wohnbauträger. Bei der Erneuerung geht es in erster Linie um sanierungsbedürftige Stadtquartiere. Dort sollen neben der gezielten finanziellen Unterstützung einzelner Projekte vor allem die in verschiedenen Ressorts des Bundes bereits vorhandenen Mittel gezielt und gebündelt eingesetzt werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger als dritte Kraft im Wohnungsmarkt sollen zum einen indirekt, durch Leistungsaufträge an die Dachorganisationen, zum anderen direkt, namentlich durch zinsgünstige Darlehen aus Fonds de Roulement und Anleihsquoten der Emissionszentrale EGW, gefördert werden. Auf diesem Gebiet soll mithin die bisherige, bewährte Förderung weitergeführt werden.

1. Mitglieder und Sektionen

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Der Verband durfte 1998 27 neue Aktivmitglieder begrüßen, welche aus 6 Sektionen stammen, sowie 2 neue Fördermitglieder, welche ebenfalls dem SVW beigetreten sind.

Trotz der Zurückhaltung gegenüber neuen Bauvorhaben werden weiterhin neue Wohnbaugenossenschaften gegründet, wenn auch in wesentlich geringerer Zahl als in früheren Jahren. Der SVW hilft dabei mit, sofern die Neugründungen einem Bedürfnis entsprechen. Erfreulicherweise finden auch laufend «bestandene» Baugenossenschaften, die bisher dem Verband fern geblieben waren, den Weg zum SVW und seinen Dienstleistungen.

Obwohl der Verband daneben einige Austritte zu vermerken hatte, stieg der Wohnungsbestand der ihm angeschlossenen Genossenschaften um 3019 Wohnungen an, was einer bemerkenswerten Zunahme von 2,5% entspricht. Bei den ausgetretenen Wohnbaugenossenschaften handelt es sich mehrheitlich um Neugründungen aus früheren Jahren, die keine Bautätigkeit entfalten konnten und nun aufgelöst worden sind. Zwei Baugenossenschaften wurden leider wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten liquidiert.

Mit einem Total von 925 Genossenschaften, die insgesamt einen Wohnungsbestand von 121925 Wohnungen ihr eigen nennen, bleibt der SVW der mit Abstand mitgliederstärkste Verband, der überdies als einziger landesweit tätig ist.

TABELLE: AKTIVE MITGLIEDER UND WOHNUNGSBESTAND 1997/1998

Jahr	1997		1998	
	Gen. ¹	Wohn.	Gen. ¹	Wohn.
Aargau	37	3844	38	3880
Bern-Solothurn	129	15573	131	16458
Nordwestschweiz	156	13276	164	13316
Innerschweiz	34	3857	34	3999
Romandie	169	15758	160	15739
Schaffhausen	16	2036	16	2094
Ostschweiz	128	7121	125	7301
Ticino	5	695	5	695
Winterthur	36	5294	36	5434
Zürich	209	51452	216	53009
Total	919	118906	925	121925

¹ Genossenschaften, einschliesslich weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Logis Suisse SA, gemeinnützige Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen, feierte ihr 25jähriges Bestehen. Nach fast zehnjährigem Wirken an der Spitze der Holdinggesellschaft trat Fritz Leuenberger zurück. Zum Nachfolger wurde Philipp Funk, Dättwil, gewählt. Der Verwaltungsrat wurde verkleinert und neu organisiert. Rodolfo Keller, Effretikon, ist neu als Delegierter damit befasst, die regionalen Tochtergesellschaften in der Deutschschweiz straff zusammenzufassen und wo nötig finanziell zu sanieren.

1.2 Aus den Sektionen

Die Sektionen waren in ausserordentlichem Umfang mit Steuerfragen konfrontiert. Während die kantonalen Behörden in der Regel bei den finanziellen Problemen von Baugenossenschaften untätig blieben, «erfreuten» sich andererseits die Genossenschaften mit gesunder Substanz einer verschärften Aufmerksamkeit der Steuerverwaltungen. So lässt der Kanton Aargau die

SO BEHINDERT ER EINE UMSICHTIGE UND MITGLIEDERFREUNDLICHE RENOVATIONSPOLITIK DER AARGAUISCHEN BAUGENOSSENSCHAFTEN.

Einlagen in den Erneuerungsfonds nicht als Rückstellungen gelten und rät in dieser Hinsicht zu «Zurückhaltung». Damit behindert er eine umsichtige und mitgliederfreundliche Renovationspolitik der aargauischen Baugenossenschaften. Auch die Sektionsvorstände in der Nordwestschweiz, Ostschweiz und Innerschweiz beschäftigen Steuerfragen. Im Kanton Luzern begann die Verwaltung, gestützt durch eine unverständliche und unkoordinierte Stellungnahme eines anderen Genossenschaftsverbandes, traditionellen Baugenossenschaften steuerliche Eigenmietwerte anzurechnen.

Im Kanton Bern setzten sich Genossenschaftler mit Rückendeckung der Sektion namentlich dafür ein, dass das Obligatorium der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung in Altbauten wieder abgeschafft werde. Im November überwies der Grosse Rat mit grosser Mehrheit eine parlamentarische Initiative, die in diese Richtung zielt. Ähnliche Bestrebungen verfolgte die Sektion Ostschweiz in den Kantonen St. Gallen und Thurgau.

Die meisten Sektionen führten Informationsveranstaltungen für ihre Mitglieder durch, wobei die Sektionen Ostschweiz, Innerschweiz, Nordwestschweiz und Zürich

zudem eigentliche Kurse anboten. Auf grosses Interesse stossen jeweils auch die regelmässigen Zusammenkünfte der Präsidenten und Präsidentinnen von Baugenossenschaften. Sie haben sich zu einer wichtigen Plattform für den Austausch von Erfahrungen entwickelt.

Da im Kanton Tessin seit einiger Zeit im gemeinnützigen Wohnungsbau nichts mehr geht, wurde die Tätigkeit der Sezione Ticino bis auf weiteres sistiert. Die laufenden Tätigkeiten nimmt die Geschäftsstelle in Zürich in Zusammenarbeit mit befreundeten Tessiner Persönlichkeiten wahr.

Die Sektion Romande hat anlässlich ihrer Generalversammlung die Gelegenheit zur Revision der Statuten ergriffen. Diese waren zwar erst 1993, im Anschluss an die Revision der Statuten des SVW, komplett überarbeitet worden. Aufgrund der in der Zwischenzeit gemachten praktischen Erfahrungen erschien eine erneute Revision dennoch sinnvoll. Neben kleineren Änderungen wurde insbesondere die Zahl der Vorstandsmitglieder von 21 auf 15 verkleinert, zu denen die Kantonsvertretungen dazukommen. Die Reduktion erfolgte aus Gründen der Effizienzsteigerung und der Kostensparnis. Gleichzeitig wurde sichergestellt, dass die kleinen Genossenschaften im Vorstand angemessen vertreten sind. Im weiteren befasste sich die Sektion Romande mit den erhöhten Anforderungen, die neu an die Eigenkapitalbasis gemeinnütziger Wohnbauträger gestellt werden. Ein weiteres Thema war ein Mustermietvertrag. Was das Sekretariat betrifft, so konnte dieses seit dem 1. Januar 1998 von der Verstärkung durch Brigitte Dutli profitieren, die als Beauftragte des SVW für die Behandlung von Krisenfällen zuständig ist.

Die Sektion Zürich hat sich zum Ziel gesetzt, die Baugenossenschaften in den einzelnen Stadtkreisen besser zu vernetzen. Die Idee dazu entstand im Frühjahr 1997, als das Stadtforum die Baugenossenschaften der Stadtkreise 4 und 5 über aktuelle Fragen der Stadtentwicklung und die Rolle der Baugenossenschaften bei der Aufwertung der Wohnräume im Quartier orientierte.

Das Genossenschaftsnetz 4/5 trat im vergangenen Jahr zusammen, um über Massnahmen zur Schaffung eines attraktiveren Wohnumfelds zu diskutieren, das die Abwanderung von Familien verhindern soll. Längerfristig erhofft man sich davon eine bessere soziale Durchmischung in einem Quartier, das vom Sex- und Drogengewerbe sowie dem Strassenverkehr stark beeinträchtigt wird. Im Laufe des Jahres konnte das zweite Genossenschaftsnetz geknüpft werden, das die Genossenschaften in den Stadtteilen Altstetten und Albisrieden näher zusammenbringt.

In Zusammenarbeit mit einer Baugenossenschaft richtete die Sektion Zürich für ihre Mitglieder eine Sozialberatungsstelle ein, die in Problem- und Konfliktfällen beigezogen werden kann. Der Vorstand beschloss, die neue Dienstleistung mit einem Beitrag aus dem Regenbogen-Fonds zu unterstützen. Im Herbst führte die Sektion Zürich eine Besichtigung mehrerer genossenschaftlicher Wohnsiedlungen in Uster durch.



Besichtigung der Isebähnli-Häuser in Uster.

2. Dienstleistungen

2.1 Beratungsdienst

Der Beratungsdienst des SVW und die ihm angeschlossenen Beratungsstellen sind im Jahr 1998 rund 750mal konsultiert worden. Daraus ergibt sich ein Total von über 900 Beratungsstunden mit einem Honoraraufwand von rund 130000 Franken, was einer deutlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ansonsten hat sich der

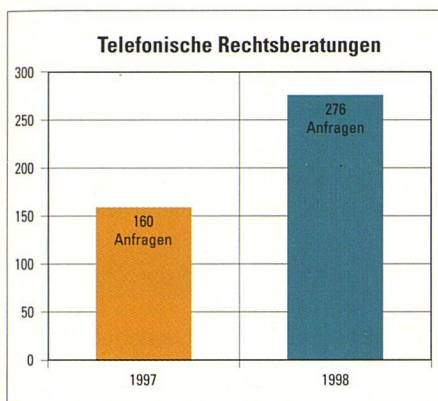
Trend, der sich bereits 1997 abzeichnete, bestätigt. Anfragen von Interessenten, die eine Baugenossenschaft zu gründen beabsichtigen, gibt es zurzeit nur wenige. Hingegen gerieten einige Genossenschaften in finanzielle Bedrängnis und wurden zu Sanierungsfällen, deren Behandlung viel Zeit in Anspruch nahm. Dem Beratungsdienst wurde jedoch nur ein Teil dieser Leistungen in Rechnung gestellt. Da etliche der in Schwierigkeiten geratenen Baugenossenschaften Darlehen aus dem Fonds de Roulement haben, wird der restliche Beratungsaufwand als Dienstleistung der Fondsverwaltung verstanden.

Deutlich häufiger zu Rate gezogen wurde 1998 der Rechtsdienst des SVW. Mit 360 Stunden ist dieser die weitaus am meisten in Anspruch genommene Beratungsstelle des SVW. Allerdings wurde mit 227 Stunden der grösste Teil der Beratungsleistungen den Kunden, bei denen es sich im Fall des Rechtsdienstes beinahe ausschliesslich um Mitglieder des SVW handelt, in Rechnung gestellt. Dabei wurde auf die finanziellen Verhältnisse der Ratsuchenden Rücksicht genommen und der Honoraransatz entsprechend angepasst.

Die Beratungsstellen im Raum Basel hatten wiederum einige Anfragen von Interessenten zu behandeln, die sich mit der Gründung einer Baugenossenschaft zwecks Übernahme ihres eigenen Wohnhauses trugen. Darüber hinaus waren es vor allem Fragen aus dem Bereich der Verwaltung und des Mietrechts, wegen derer die Beratungsstellen in der Deutschschweiz konsultiert wurden. Aufgrund der konjunkturellen Lage sind Beratungen, die das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz betreffen, deutlich zurückgegangen. Dies gilt auch für die welsche Schweiz. Im Gegenzug mehrten sich auch hier Anfragen von Baugenossenschaften, die in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten drohen. Das schwierige wirtschaftliche Umfeld, in welchem sich die Baugenossenschaften in der Romandie zu behaupten haben, erschwert auch die Verwaltung der Liegenschaften. Viele suchten deshalb den Kontakt zur Beratungsstelle in Lausanne.

2.2 Rechtsdienst

Im Rechtsdienst lag auch dieses Jahr ein Schwerpunkt bei der Beratungstätigkeit, die weiterhin einem grossen Bedürfnis der Mitglieder entspricht. Eine markante Zunahme ergab sich bei den telefonischen Anfragen (276; Vorjahr 160), während die schriftlichen Anfragen anzahlmässig – nicht aber vom Aufwand her – leicht rückläufig waren (80; Vorjahr 84). Überdies erfolgten 8 um-



fangreiche Beratungen; insbesondere vertrat der Rechtsdienst Baugenossenschaften in Verfahren vor der Schlichtungsstelle, wenn sich genossenschaftsspezifische Fragen stellten, so beispielsweise jene nach der Anwendbarkeit des Mietrechts auf die Genossenschaft (Art. 253 b Abs. 2 OR) bzw. die Bedeutung statutarischer Bestimmungen über die Berechnung der Mietzinsen. Thematisch halten im Genossenschaftsrecht nach wie vor Beratungen bei Totalrevisionen von Statuten die Spitze. Oft nimmt die Leiterin des Rechtsdienstes dann auch an der Generalversammlung teil, an der die Totalrevision beschlossen wird. So kann sie Fragen der Mitglieder direkt beantworten, was sehr geschätzt wird. Vermehrt erfolgten auch Beratungen im Zusammenhang mit Abschluss und Handhabung von Bauverträgen. Zunehmend waren auch Fragen aus dem Arbeitsrecht bei Schwierigkeiten mit Hauswarten und anderen Angestellten der Genossenschaften zu beantworten. Im Mietrecht lag ein Hauptgewicht bei Kündigungen wegen Nichtbezahlen des Mietzinses und wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme.

Der Rechtsdienst beteiligte sich massgeblich an der Ausarbeitung des neuen Darlehensvertrages für den Fonds de Roulement und des Leistungsauftrages mit dem Bundesamt für Wohnungswesen. Er wirkte für die Sektion Zürich mit in den bisher noch erfolglosen Verhandlungen um die Vertretung des SVW in Schlichtungsstelle und Mietgericht. Ferner beteiligte er sich auch an der Ausarbeitung eines Entwurfes zu einem Rahmenmietvertrag, über den zur Zeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich verhandelt wird.

Die Beratungsrubrik «Recht» erschien weiterhin jeden Monat in der Zeitschrift «wohnen». Der Schwerpunkt lag dieses Jahr im Genossenschaftsrecht (Erwerb der Mitgliedschaft, Kapitalerhöhung usw.) sowie bei Finanzierungsfragen (Darlehenskasse der Baugenossenschaft, Pensionskassengelder als Anteilkapital). In der Fachzeitschrift Mietrechtspraxis erschien ein Aufsatz der Leiterin des Rechtsdienstes zum Thema «Die Unterschrift auf Formularen zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen». Auch wirkte sie in insgesamt 11 Kursen mit, wovon zwei neu angeboten wurden.

2.3 Kurswesen

Rund 400 Personen haben an den 20 Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen, die der SVW im Berichtsjahr durchgeführt hat. Der Bedarf an Professionalisierungsangeboten im Bereich Finanzen und Verwaltung ist gross und entspricht einem eindeutigen Bedürfnis.

Das Fortbildungsangebot 1998 des SVW lässt sich in sechs Themenbereiche mit folgendem Angebot einordnen:

Finanzen und Verwaltung: Mietzinsmanagement, Mittelflussrechnung, Besseres Management der Geldanlagen, Finanzielle Kennzahlen

Organisation und Kommunikation: Der Hauswart im Spannungsfeld von Vermieter und Mieterschaft, Sitzungen effizient gestalten

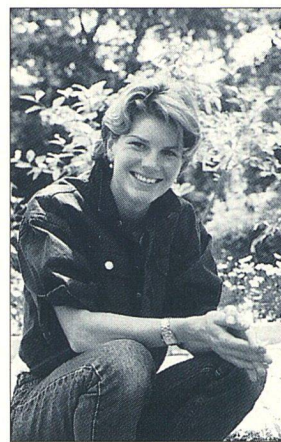
Bau und Technik: Besichtigung Uster (Sektion Zürich)

Recht und Genossenschaftsbildung: Wohnungsabnahme, Die Organisation der WBG, Internet für Wohnbaugenossenschaften, Modul für die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, Weiterbildung für Geschäftsführer

Persönlichkeitsbildung und soziale Kompetenz: Dem wachsenden Druck die Stirn bieten, Konflikte regeln

Diverse Veranstaltungen (inkl. Angebote der Sektionen)

Der Erfolgskurs «Wohnungsabnahme» konnte als Modul weiterentwickelt und an die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich verkauft werden. Als Unterstützung für Internet-Einsteiger wurden zwei Kurse in Basel und Zürich durchgeführt. Themen wie «Mittelflussrechnung» und «Finanzielle Kennzahlen» wurden erstmals erfolgreich aufgenommen und werden in Zukunft vertieft werden, da es sich um Ansätze handelt, die unbedingt zur Anwendung kommen sollten.



Karin Weiss
leitet seit
November das
Kurswesen
des SVW

Die zielpublikumsorientierte, zweitägige Führungsausbildung für Geschäftsführer/-innen widmete sich dem Thema «Die Genossenschaft im Spannungsfeld von Vermietungspolitik, Vermietungspraxis und Mietrecht».

Trotz Kostendruck ist die Kursleitung bestrebt, ständig verbesserte und intensivere Veranstaltungen anzubieten, um eine qualifizierte Weiterbildung zu gewährleisten. Qualität kommt auch hier vor Quantität! Dies zeigt sich auch darin, dass trotz fast

durchwegs ausgebuchten Kursen die durchschnittliche Teilnehmerzahl 20 Personen betrug. Das Angebot ist vorwiegend themenzentriert und genossenschaftsspezifischen Anforderungen angepasst. Die Referent/innen haben profunde Kenntnisse des Tätigkeitsfeldes. Alle Themen werden entsprechend aufgegleist.

2.4 Drucksachen

Neu erschienen ist das Merkblatt «Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft». Anlass dazu gaben die häufigen Anfragen zu diesem Thema, mit denen sich der Rechtsdienst konfrontiert sah. Das Merkblatt erläutert ausführlich die rechtliche Bedeutung und enthält im Anhang ein Musterreglement einer Darlehenskasse. Zusätzlich ist neu auch ein Muster eines Mitglieder-Darlehensvertrages in die Merkblatt-Reihe des SVW aufgenommen worden. Ebenfalls neu erarbeitet wurde ein Merkblatt mit dem Titel «Die Entschädigung der Vorstandsmitglieder in der Steuererklärung». Beide Merkblätter sind auch auf französisch erhältlich.

Der bisher von der Sektion Zürich herausgegebene Mietvertrag für Einstellgaragen wurde ersetzt durch einen neuen Mietvertrag, der sowohl für Garagen, als auch für Ein- und Abstellplätze verwendet werden kann.

Das Protokoll zur Wohnungsübergabe wurde überarbeitet. Neu ist eine separate Entschädigungsvereinbarung erhältlich, auf der die Mängel festgehalten werden können, für die die ausziehende Mietpartei aufzukommen hat. In diesem Zusammenhang wurde auch das Merkblatt über «Die Handhabung des Protokolls zur Wohnungsübergabe» neu gemacht. Ebenfalls überarbeitet wurden die Merkblätter über «Mietzinserhöhungen» und «Zinsgünstige Finanzierung von Wohnbauten mit Anleihsquoten der EGW» sowie das «Reglement über die Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge». Die gründliche Überarbeitung der Musterstatuten, die im Vorjahr vorgenommen wurde, ist 1998 auch in der französischen Version vollzogen worden.

Den grössten Absatz im Drucksachensortiment fand das Protokoll zur Wohnungsübergabe, gefolgt von den verschiedenen Mietverträgen. Auch die Musterstatuten werden nach wie vor häufig nachgefragt – zum grössten Teil allerdings nicht von Interessenten, die eine Baugenossenschaft zu gründen beabsichtigen, sondern von bestehenden Genossenschaften, die sich mit der Revision ihrer Statuten befassen.

3. Darlehensfonds, Finanzierungsbhilfen

3.1 Fonds de Roulement

Die bestehenden Darlehensverträge zwischen dem Bund und dem SVW über den Fonds de Roulement wurden im Berichtsjahr durch ein neues, umfassendes Vertragswerk ersetzt. Es trat Anfang 1999 in Kraft. Die Verhandlungen mit dem Bundesamt über den neuen Vertrag verliefen zwar in einem ausgezeichneten Klima; sie beanspruchten aber wegen des äusserst anspruchsvollen Gegenstandes viel Zeit. Schliesslich gelang es doch, die Auflagen der verschiedenen Bundesstellen zu erfüllen, ohne allzu viele Wesenszüge des bewährten 75jährigen Fonds preiszugeben. Neu ist insbesondere, dass der SVW nicht mehr relativ frei über eine Zinsmarge verfügt, sondern dass ihm nur noch ein von vornherein durch einen Leistungsauftrag definierter Betrag zusteht. Andererseits haftet der Verband gegenüber dem Bund nicht mehr für die Rückzahlung der an seine Mitglieder abgegebenen Darlehen, es sei denn, dass er die Sorgfaltspflicht verletzt hätte. Damit erübrigen sich in der Fondsrechnung die Rückstellungen für Schuldnerisiken, für die der SVW bisher den grösseren Teil der Zinsmarge verwendet hatte. Viel zu verhandeln gab auch der Leistungsauftrag, der sowohl für das BWO als auch für den Verband Neuland bedeutet. Die Lösung, die schliesslich für 1999/2000 gefunden werden konnte, erscheint für beide Seiten zufriedenstellend. Man war sich aber auch einig, dass manche Fragen erst im Zuge der zukünftigen Umsetzung wirklich geklärt werden können.

Zu einer wichtigen Aufgabe im Zusammenhang mit der Fondsverwaltung ist der Beratungsdienst für Krisenfälle geworden. In der Romandie war eine Mitarbeiterin des Verbandes speziell damit beschäftigt, Baugenossenschaften mit finanziellen Schwierigkeiten zur Seite zu stehen. Nicht zuletzt dank ihres Einsatzes entging ein grösserer gemeinnütziger Wohnbauträger dem Konkurs. In der deutschen Schweiz teilten sich der Quästor und die Geschäftsstelle in die Behandlung der Krisenfälle. Eine wichtige Neuerung gab es sodann bei der Fondsverwaltung. Die Geschäftsstelle begann damit, die Abrechnungen der Schuldzinsen und Amortisationen für die Fondsdarlehen selbst zu erstellen, und sie stellte nun die entsprechenden Rechnungen selbst aus. Die Weiterentwicklung der EDV hatte es erlaubt, diese bisher einer Bank übertragene Aufgabe in eigener Regie zu übernehmen.

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr etwas geringer als im Vorjahr. Insgesamt wurden 27 Darlehensgesuche (Vorjahr 35) bewilligt mit einer Darlehenssumme von 12 172 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 209 Mio. Franken aus. Die Tabelle 1 zeigt die Verwendung der Darlehen. Zwei Darlehensgesuche konnten nicht bewilligt werden. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 308 auf 326 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 110 708 342 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 21,8 Mio. und zurückbezahlt 13,8 Mio. Franken. Ferner mussten Darlehen im Betrage von 9075 000 Franken vollständig abgeschrieben werden. Das Reservekonto konnte noch mit einem Betrag von Fr. 1095 820.25 dotiert werden. Vermehrt müs-

TABELLE 1: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM FONDS DE ROULEMENT, 1998

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	14	6 342 000	52,10%	379
Renovationen	9	4 630 000	38,04%	403
Kauf Altliegenschaft	3	700 000	5,75%	35
Sanierungsdarlehen	1	500 000	4,11%	0
Total	27	12 172 000	100,00%	817

sen notleidenden Genossenschaften zinslose Darlehen gewährt werden. Der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement betrug ab 1.1.1998 3,25%, und ab 1.7.98 wurde er weiter auf 3,0% gesenkt. Die vorgenommenen Wertberichtigungen auf den Finanzanlagen sind im Abschnitt «Bilanz» beschrieben. Damit Mittel für Sanierungsfälle zur Verfügung standen, verzichtete das Bundesamt für Wohnungswesen erneut auf eine Verzinsung des Bundesdarlehens.

3.2 Solidaritätsfonds

Dass 1998 ein absolutes Rekordergebnis bei den freiwilligen Einzahlungen für den Solidaritätsfonds erzielt wird, hat wohl niemand erwartet. 452 Genossenschaften zahlten freiwillige Beiträge von insgesamt

TABELLE 2: BEWILLIGTE DARLEHEN AUS DEM SOLIDARITÄTSFONDS, 1998

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten/Landkauf	2	1040000	25,77%	27
Renovationen	6	2855000	70,76%	387
Kauf Altliegenschaft	1	140000	3,47%	7
Total	9	4035000	100,00%	421

Fr. 647882.70 ein. Noch nie in der Geschichte des Solidaritätsfonds haben sich so viele Genossenschaften beteiligt, und der Gesamtbetrag ist der höchste, der je einbezahlt worden ist. Die restriktive Kreditvergabepraxis der Banken macht den Solidaritätsfonds weiterhin zu einer unerlässlichen Finanzierungsmöglichkeit. 1998 wurden Darlehen von rund 4,04 Mio. bewilligt; die Rückzahlungen betragen rund 1,76 Mio. Ende 1998 belief sich der Darlehensbestand auf total 16110600 Franken.

3.3 Bürgschaftsgenossenschaft HBG

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der schweizerischen Bau- und Wohngenossenschaften HBG bewilligte wieder mehrere Gesuche um Verbürgung zweiter Hypotheken. Um die Tätigkeit vermehrt über den Kanton Zürich hinaus zu erweitern, fand eine wegweisende Besprechung mit der Leitung der Basler Kantonalbank statt.

3.4 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Unter der Leitung von Präsident Rolf Engler, Appenzell, ist die Emissionszentrale gründlich reorganisiert worden. Insbesondere verfügt sie nun in Olten über eine professionelle Geschäftsstelle, der Guido Gervasoni als Direktor vorsteht. Der Vorstand wurde verkleinert, wobei Hubert Graetzer, Onex, nunmehr die Romandie vertritt. Hans Metz, Quästor des SVW, trat Ende Jahr altershalber aus dem Krisenstab der EGW zurück. Erstmals wurde ein Rating aller Wohnbauträger vorgenommen, die Anleihequoten bezogen haben.

Mit der Anleihe Nr. 13 erbrachte die EGW im Spätherbst den Beweis für ihre wiedergewonnene Stärke. 30 Wohnbauträger nahmen total 147,9 Millionen Franken zu sehr günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt auf. Insgesamt hatte die EGW am Jahresende Anleihen von 1,27 Milliarden Franken ausstehend. Von dieser enormen Summe waren nicht weniger als 961 Millionen (76%) an SVW-Mitglieder weitergegeben worden. Andererseits verblieben immer noch Hunderte von Verbandsmitgliedern, die noch nie von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hatten, sich über die EGW zu finanzieren.

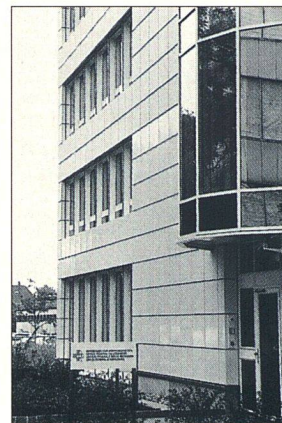
4. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

4.1 Leistungsauftrag des Bundes an den SVW

Der summarisch gehaltene Leistungsauftrag des Bundes, den der SVW seit Jahrzehnten mit der Verwaltung des Fonds de Roulement innehatte, wurde 1998 genauer gefasst und nach den Erkenntnissen des New Public Management ausgestaltet. Die Organisation der Geschäftsstelle, namentlich des Beratungsdienstes und der Fondsverwaltung, wurde entsprechend dieser neuen Erfordernisse angepasst. Das erst kürzlich reorganisierte Kurswesen wird bis auf weiteres in der heutigen Form weitergeführt. Es darf mit Befriedigung festgestellt

werden, dass insgesamt die Leistungen des Verbandes für seine Mitglieder und weitere Interessenten ungeschmälert weitergeführt werden können. Dies ist möglich, weil der Verband weiterhin Mittel des Bundes erhält und zudem die Mitglieder des SVW im Gegensatz zu jenen der anderen Dachverbände erhebliche Beiträge entrichten.

Sowohl für das Bundesamt für Wohnungswesen als Vertragspartner als auch für den SVW gilt der neue, bis Ende 2000 befristete Leistungsauftrag ein Stück weit als Experiment. Zum Teil müssen noch Mittel und Wege gefunden werden, um die Leistungen zu dokumentieren und über sie eine wirksame Kosten- und Qualitätskontrolle zu führen. Die Verbandsorgane und alle Mitarbeitenden des Verbandes fassen dies als eine spannende und lohnende Herausforderung auf. Die Mitglieder sind im «wohnen» näher über den Leistungsauftrag orientiert worden.



Im BWO wurde ein neuer Leistungsauftrag für den SVW formuliert.

4.2 Vernehmlassungen und Vorstösse

Zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Fusion, die Spaltung und die Umwandlung von Rechtsträgern reichte der Verband eine Vernehmlassung ein. Er ging davon aus, dass es in den kommenden Jahren vermehrt zu Fusionen von Baugenossenschaften kommen wird. Diese sollten nach dem kommenden Gesetz möglichst einfach durchgeführt werden können. Der Verband schlug deshalb vor, das Gesetz zu ergänzen, so dass die sogenannte erleichterte Fusion

auch für Genossenschaften mit insgesamt bis zu 150 Mitgliedern zulässig ist. Ferner nahm der SVW Stellung zum Vorschlag eines Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS 2000.

Die Vorstösse betrafen namentlich die neue Gebührenordnung der Cablecom – hier sind Verhandlungen im Gange – sowie einmal mehr den Verzicht auf das Obligatorium der individuellen Heizkostenabrechnung. Ferner vertrat der Geschäftsführer die Seite der Baugenossenschaften in der Expertenkommission für den Bericht «Wohnen 2000» sowie in einer weiteren Kommission des Bundes, die sich mit Fragen des Hypothekar- und Mietzinses befasste.

4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Das Interesse der Fachkreise am Modell der traditionellen Schweizer Baugenossenschaft blieb unverändert gross. Am 4. Tag des Wohnens in Genf hatten René Gay und der Geschäftsführer Gelegenheit, die Baugenossenschaften einem zahlreich erschienen Publikum vorzustellen. Zudem hielt der Geschäftsführer an einer internationalen Fachtagung in Holland und an einer Veranstaltung deutscher Verbände in Fulda Vorträge über die Genossenschaften in der Schweiz und ihre Finanzierung.

Der Verband und zwei seiner Sektionen richteten auf dem Internet eigene Homepages ein. Der Auftritt im Internet bietet aber auch den Mitgliedgenossenschaften eine Möglichkeit, sich vorzustellen und ihre frei werdenden Wohnungen auszuschriften. Zu ihrer Orientierung führte der Verband mehrere regionale Veranstaltungen durch. Die Pressekonferenz des SVW über die Kostenstatistik erzielte wie gewohnt in den Medien einen beachtlichen Erfolg.

Der Bundesrat zögerte, die Vorlage über einen neuen Finanzausgleich zu beraten. Wie zu vernehmen war, sieht diese als eine Variante vor, die Wohnbauförderung des Bundes komplett einzustellen. Das Vernehmlassungsverfahren wird nun vermutlich im Sommer 1999 eröffnet werden. Im Hinblick auf die politische Auseinandersetzung um die Rolle des Bundes im Wohnungswesen

bereitete die Geschäftsstelle die Gründung eines Komitees «WohnBund – FédérHabitation» vor. Dieses gedenkt möglichst viele Organisationen und Persönlichkeiten zusammenzufassen, die sich für eine weitere aktive Mitwirkung des Bundes im Wohnungswesen einsetzen.

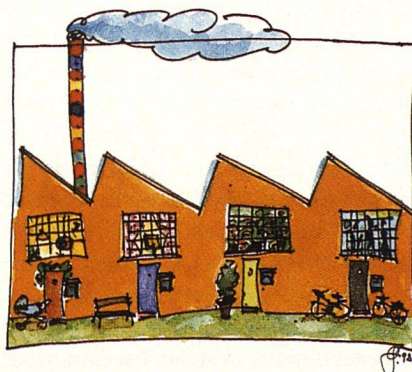
5. Ausland und internationale Beziehungen

CECODHAS, der europäische Verband gemeinnütziger Wohnbauträger, dem auch der SVW angehört, feierte sein zehnjähriges Bestehen. In den Niederlanden fusionierten die beiden führenden Verbände Nationaler Wohnungsrat NWR und NCIV zur Aedes Vereiniging van Wohnungcorporaties. An der Generalversammlung und einem Seminar des Internationalen Genossenschaftsbundes, Sektion Baugenossenschaften, in Paris, war auch der SVW vertreten. Aus Deutschland trafen die Leitung der Berliner Baugenossenschaft sowie eine Delegation des Wohnbundes zu Besuchen in der Schweiz ein.

6. Zeitschrift «wohnen»

6.1 Redaktion

Im Berichtsjahr konnte das «wohnen» im Bereich Inserate das beste Ergebnis aller Zeiten erzielen. Über 750 000 Franken Umsatz konnte abgerechnet werden. Diese Mittel ermöglichten eine weitere Professionalisierung im Redaktionsbereich. Die Aufwendungen für Honorare an freie Autorinnen und Autoren haben sich gegenüber 1996 mehr als verdreifacht. Mit diesen Anstrengungen konnte das Niveau des Heftes weiter



Ein Titelbild (Thema Umnutzung) der neuen Serie

gehoben werden. Umfangmässig pendelt sich das «wohnen» um die 600 Seiten pro Jahr ein. Der Inserateanteil beträgt etwa 36 Prozent. Mit diesem Umfang bewegt sich die Zeitschrift an einem oberen Limit, was die praktische Machbarkeit anbelangt, aber auch, was von seiten der Empfänger verarbeitet werden kann.

Das Interesse auf der Kundenseite ist lebhaft und überaus anerkennend. Jedoch wirkt sich das nicht auf die Auflage der Zeitschrift aus. Es gestaltet sich zunehmend schwieriger, Vorstände davon zu überzeugen, das Heft möglichst breit in ihrer Genossenschaft verteilen zu lassen.

6.2 Zusammenarbeit

Die Gestaltung der EXTRA-Beilagen besorgte Markus Galizinski – mit einer Ausnahme: Die Verantwortung für das Frauen-EXTRA im Dezember lag ausschliesslich in Frauenhänden (Dagmar Anderes, Redaktion; Katharina Gassmann, Gestaltung).

Die Titelseiten wurden 1998 von Claudia Ginocchio gestaltet. Sechs ihrer Sujets wurden als Postkartenset an sämtliche Geschäftspartner des «wohnens» verteilt. Die Idee, den Titelbildern ein Thema für ein ganzes Jahr zu unterlegen, ist auf ein positives Echo gestossen. Druckvorstufe, Druck und Spedition besorgte die gdz AG, und wie erwähnt erzielten Aldo Rodesino und Johann WieLand gemeinsam einen Umsatzrekord im Inserateverkauf.

Die Kommission «wohnen» trat 1998 in unveränderter Zusammensetzung zu zwei Sitzungen zusammen.

1998 arbeiteten etwa zwei Dutzend freie Autor/innen und Fotograf/innen mit unterschiedlichen Pensen für das «wohnen». Gedankt sei den ständigen Mitarbeiter/-innen: Bea Tschudi (SVW-Nachrichten), Salome Zimmermann (Recht) und Fritz Nigg (Notizbuch).

7. Verbandsrechnung

7.1 Kommentar zur Bilanz

Aktiven: Die Bilanz per 31. Dezember 1998 wird in Tabelle 4 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vor-

jahr nur unbedeutend erhöht. Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 11,5 Mio. Franken. Davon waren aber bereits 7,3 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Unter den Forderungen figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitoren Guthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidg. Verrechnungssteuer. Genossenschaften mit Leerwohnungsbeständen bekundeten vermehrt Mühe, die Zinsen und Amortisationen pünktlich zu bezahlen. Die Finanzanlagen sind nun Teil des Verbandsvermögens. Die Aktien der Logis Suisse S.A. Zürich und die Anteilscheine der Habitat 8000 wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement auf den Erinnerungsfranken abgeschrieben. Der Buchwert der Finanzanlagen betrug Ende 1998 331 758 Franken gegenüber einem Nominalwert von 2 793 500 Franken. Die Ausleihungen aus den beiden Fonds haben um rund 7,25 Mio. Franken oder 6% zugenommen.

Passiven: Das Delkrederekonto für den Solidaritätsfonds wurde zu Lasten der Erfolgsrechnung um weitere 150 000 Franken geöffnet und beträgt nun 800 000 Franken oder rund 4,97% der Ausleihungen. Ein neues Rekordergebnis von Fr. 647 882,70 haben die freiwilligen Beiträge in den Solidaritätsfonds ergeben. Zusammen mit dem Vorschlag von Fr. 163 853,80 beträgt das Fondsvermögen Fr. 15 003 270,70.

Dem Rückstellungskonto für den Fonds de Roulement konnten aus der laufenden Rechnung Fr. 1 095 820,25 gutgeschrieben werden, und der Bestand Ende Jahr betrug Fr. 22 169 361,70. Dies entspricht rund 20% der ausgeliehenen Darlehenssumme. Dieses Rückstellungskonto wird gemäss neuem Darlehensvertrag für den Fonds de Roulement zwischen Bund und SVW aufgeteilt werden. Der Anteil des SVW soll dem Solidaritätsfonds zugeordnet werden. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1998 von Fr. 35 264,80 auf Fr. 836 625,55 erhöht.

7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen

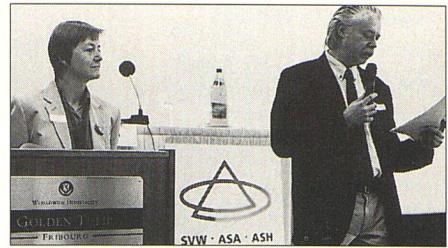
Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das «Wohnen» werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben entsprechend den gestiegenen Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen zugenommen. Dank einem ausgewogenen Angebot haben sich die Einnahmen für die durchgeführten Kurse nochmals erhöht. Die übrigen Aufwendungen 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 8,55 Promille.

Aus der Erfolgsrechnung für die Zeitschrift «wohnen» ist ersichtlich, dass der Umsatz für Inserate weiter zugenommen hat. Mit Fr. 773 838,65 handelt es sich um ein neues Rekordergebnis. Erfreulicherweise hat auch der Umsatz für die Abonnemente leicht zugenommen. Die Produktions- und Versandkosten pro Seite haben sich von 871 Franken auf 909 Franken leicht erhöht. In 11 Ausgaben wurden insgesamt 600 Seiten produziert, 8 Seiten mehr als im Vorjahr. Nach Bildung einer Delkredere- und einer allgemeinen Rückstellung wird noch ein Gewinn von Fr. 1679,75 ausgewiesen. Dieser wird wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.

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

8. Verbandsleben und Geschäftsstelle

Höhepunkt des Verbandslebens war der erste gesamtschweizerische Fortbildungstag in Freiburg. Es war ein Versuch, wegzukommen vom Ritual der Jahresversammlungen und statt dessen der Teilnehmerschaft die Gelegenheit zum Mitmachen zu bieten. Als Thema war «Management im Nebenamt» gewählt worden. Die rund 160 Anwesenden hörten sich am Vormittag die zwei Hauptreferate an. Bei Apéro und Mittagessen blieb



Marianne Roth und Hans Christen referierten am ersten Fortbildungstag

genügend Zeit, um Bekanntschaften zu schliessen und Erfahrungen auszutauschen. Am Nachmittag wurde in fünf Workshops, davon einer in französischer Sprache, weitergearbeitet. Wie immer beim SVW, wurde die Plenarveranstaltung simultan deutsch/französisch übersetzt. Insgesamt war das Echo auf den Fortbildungstag vorzüglich; im einzelnen aber bleibt einiges zu verbessern.

Verbandsleitung und Vorstand trafen sich zu je vier Sitzungen. Eine der Herbstsitzungen war wiederum verbunden mit einer gründlichen Aussprache über Situation und Perspektiven des SVW. Es wurde namentlich festgestellt, dass der Vorstand mit heute 30 Mitgliedern zu gross ist. Der Vorstand schlägt daher einen neuen Wahlmodus vor, nach dem jede Sektion, die heute Anspruch auf zwei oder mehr Sitze erhebt, auf einen davon verzichtet. Dadurch kann eine Reduktion des Vorstandes auf 23 Mitglieder erreicht werden.

In der Geschäftsstelle des SVW waren wichtige personelle Änderungen zu verzeichnen. Bruno Burri trat als Chefredaktor der Zeitschrift «wohnen» zurück und wurde vom Vorstand zum Stellvertreter von Geschäftsführer Fritz Nigg ernannt. Neuer Chefredaktor ist Mike Weibel, der bisher beim «wohnen» die Stellvertretung innehatte. Karin Bosshard schied aus familiären Gründen als Leiterin des Kurswesens und der Mitgliederdienste aus. Als ihre Nachfolgerin nahm Karin Weiss am 1. November ihre Tätigkeit auf. Ebenfalls aus familiären Gründen trat Karin Brack als Redaktorin des «wohnens» zurück. Mit einem deutlich erhöhten Pensum übernahm Dagmar Anderes ihre Aufgabe. Ferner wurde für die Leiterin des Rechtsdienstes, Dr. iur. Salome Zimmermann, ein eigenes Teilzeit-Sekretariat geschaffen, das cand. iur. Sandra Roth betreut.

**TABELLE 4:
BILANZ**

PER 31. DEZEMBER 1998
AKTIVEN **PASSIVEN**

VERGLEICH VORJAHR
AKTIVEN **PASSIVEN**

AKTIVEN		AKTIVEN	PASSIVEN	AKTIVEN	PASSIVEN
AKTIVEN					
Kassa		779.35		399.45	
Postcheck		1 435 62.85		80 534.25	
Banken		11 412 358.80 *		12 207 194.—	
Forderungen Verband	162 035.75				
Forderungen aus Darlehen	4 910 455.90				
abz. Delkredere-Rückstellung	<u>-8 500.—</u>	5 063 991.65		3 795 860.05	
Transitorische Aktiven		<u>23 973.55</u>		<u>5 527 100.—</u>	
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		16 644 666.20		21 611 087.75	
Mobilien und EDV		43 000.—		82 000.—	
Finanzanlagen		331 758.—		482 355.—	
Darlehen Solidaritätsfonds		16 110 600.—		14 075 150.—	
Darlehen Fonds de Roulement		11 070 834.20		10 548 795.—	
Bundesarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**		<u>24 854 600.—</u>		<u>26 107 000.—</u>	
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		152 048 300.—		146 235 300.—	
PASSIVEN					
Kreditoren			77 861.25		118 308.35
Transitorische Passiven			303 647.—		317 643.—
Bundesarlehen Fonds de Roulement			103 107 600.—		101 747 000.—
Bundesarlehen für finanz. Sanierungen			—.—		1 300 000.—
Bundesarlehen BB für Wohnbauförd. 1993**			24 854 600.—		26 107 000.—
Darlehen SVW-Sektion Bern			140 000.—		140 000.—
Darlehen HBG Basel			1 400 000.—		1 400 000.—
Delkredere Solidaritätsfonds			800 000.—		650 000.—
RÜCKSTELLUNG FONDS DE ROULEMENT					
	1998	1997			
Bestand Anfang Jahr	21 073 541.45	20 638 877.35			
+ Vorschlag	<u>1 095 820.25</u>	<u>434 664.10</u>			
TOTAL FREMDKAPITAL			22 169 361.70		21 073 541.45
			152 853 069.95		152 853 492.80
Kapital					
Solidaritätsfonds	1998	1997			
Bestand Anfang Jahr	14 191 534.20	13 252 852.35			
+ Freiwillige Beiträge	647 882.70	600 906.95			
+ Vorschlag	<u>163 853.80</u>	<u>337 774.90</u>			
Bestand Ende Jahr			15 003 270.70		14 191 534.20
Kapital SVW	1998	1997			
Bestand Anfang Jahr	801 360.75	775 653.25			
+ Vorschlag	<u>35 264.80</u>	<u>25 707.50</u>			
Total Eigenkapital			836 625.55		801 360.75
Total			168 692 966.20	168 692 966.20	167 846 387.75
					167 846 387.75

* Zahlungsverpflichtung für zugesicherte Fonds- und BB-Darlehen von 7340000 Franken

** Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

**TABELLE 5:
ERFOLGSRECHNUNGEN**
1. JAN. BIS 31. DEZ. 1998
AUFWAND ERTRAG
VERGLEICH VORJAHR
AUFWAND ERTRAG

	1. JAN. BIS 31. DEZ. 1998	1. JAN. BIS 31. DEZ. 1998	VERGLEICH VORJAHR	VERGLEICH VORJAHR
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
A. VERBAND				
Mitgliederbeiträge		391 911.50		384 915.20
Aktivzinsen Verband		16 540.10		7 225.15
Aktivzinsen BB-Darlehen		685 260.—		744 718.35
Verkauf Drucksachen und Fahnen		26 636.70		23 502.40
Kursgelder		82 005.—		59 630.—
Erträge aus Beratungen		70 788.15		55 422.70
Diverse Erträge		36 240.—		26 993.25
Kostenanteil für Fondsverwaltung		350 000.—		338 000.—
Kostenanteil für Geschäftsstellen		514 000.—		494 000.—
Passivzinsen Verband		—.—	765.—	
Passivzinsen BB-Darlehen	573 575.—		617 950.—	
Drucksachen- und Fahnenbeschaffung	21 226.30		11 945.35	
Aufwendungen für Kurse	77 677.25		58 636.60	
Geschäftsstelle	1 151 481.51		1 068 973.90	
Allgemeine Unkosten	187 273.30		190 366.65	
Regionalstelle Suisse romande	130 674.—		130 322.—	
Beiträge an Sektionen	128 767.—		127 446.—	
Abschreibungen Mobiliar/EDV	56 122.04		82 606.05	
Vorschlag «wohnen»		1 679.75		312.—
Zuweisung für Verbandsaufgaben		187 000.—		180 000.—
Vorschlag an Bilanz	35 264.80		25 707.50	
Total	2 362 061.20	2 362 061.20	2 314 719.05	2 314 719.05
B. DAS «WOHNEN»				
Abonnemente		293 442.95		286 328.95
Inserate		773 838.65		693 545.85
Diverse Erlöse		105 293.05		89 613.60
Produktion und Versand	545 208.40		515 519.45	
Personal Redaktion/Administration	319 262.30		289 309.10	
Inserate-Akquisition	205 415.20		183 353.20	
Gemeinkosten	60 702.25		60 994.65	
Abomarketing und Werbung	26 806.75		—.—	
Rückstellung	5 000.—		10 000.—	
Delkredere-Rückstellung	8 500.—		—.—	
Einlage Vorsorge-Einrichtung SVW an Erfolgsrechnung «Verband»	—.—		10 000.—	
	1 679.75		312.—	
Total	1 172 574.65	1 172 574.65	1 069 488.40	1 069 488.40
C. SOLIDARITÄTSFONDS*				
Aktivzinsen aus Darlehen		439 991.20		443 463.95
Aktivzinsen aus Bankguthaben		23 035.—		46 180.—
Steuern	100 464.10		77 543.70	
Passivzinsen auf Darlehen	48 708.30		54 325.35	
Erhöhung Delkredere-Rückstellungen	150 000.—		20 000.—	
Vorschlag an Bilanz	163 853.80		337 774.90	
Total	463 026.20	463 026.20	489 643.95	489 643.95
D. FONDS DE ROULEMENT				
Aktivzinsen aus Darlehen		3 222 964.25		3 475 482.75
Aktivzinsen aus Bankguthaben		163 132.20		258 835.10
Passivzinsen	—.— **		—.— **	
Fondskommissionen, Unkosten	21 895.40		25 473.70	
Kostenanteil Fondsverwaltung	350 000.—		338 000.—	
Kostenanteil Geschäftsstellen	514 000.—		494 000.—	
Beratungsdienst	114 725.95		112 182.05	
Zinsverluste	90 157.85		—.—	
Abschreibung Darlehen	907 500.—		1 999 999.—	
Wertberichtigung Finanzanlagen	104 997.—		149 999.—	
Zuweisung für Verbandsaufgaben	187 000.—		180 000.—	
Zuweisung Rückstellung FdR	1 095 820.25		434 664.10	
Total	3 386 096.45	3 386 096.45	3 734 317.85	3 734 317.85

* Ohne freiwillige Beiträge

** 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 (ausgetreten)
 Rolf Engler, Appenzell
 Willi Fischer, Windisch
 Balz Fitze, Zürich
 Paul O. Fraefel, Bern
 Edith Gasser, Luzern
 Edy Gianora, Villars-sur-Glâne
 Hans-Ruedy Grünenfelder, Basel
 Dr. Peter Gurtner, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Stellvertreter:
 Jacques Ribaux
 Francis Jaques, Lausanne
 Rudolf Kallen, Bern
 Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains
 Milenko Lekic, Neuhausen
 Theo Meyer, Muttenz (ausgetreten)
 Martin Mirer, Zürich
 Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW, Zürich
 Walter Rindlisbacher, Zürich
 Peter Schmid, Zürich
 Susanne Schmid, Olten
 Frieda Schwendener, Zürich
 Muriel Thalmann-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

TOTENTAFEL

Franz Muoser, Luzern

NEUE MITGLIEDER DES SVW

NEUBEITRITTE 1998

SEKTION AARGAU

Genossenschaft Imfeld-Friedenstrasse Wettingen
 Zähringer Wohnbaugenossenschaft, Rheinfelden

SEKTION BERN-SOLOTHURN

ALTER-native Schöneegg Bern
 Wohngenossenschaft Sandrain WOGESA,
 Münsingen

SEKTION NORDWESTSCHWEIZ

Wohnbaugenossenschaft Eital, Wenslingen
 Wohnbaugenossenschaft Schlettstadterstrasse, Basel
 Wohnbaugenossenschaft Waldeck, Binningen

SEKTION OSTSCHWEIZ

Bau- und Wohngenossenschaft Brunnadern
 Genossenschaft Alterssiedlung Au, Urnäsch

SEKTION ROMANDE

SICOOP Bulle
 SICOOP Châtel-St-Denis

SICOOP Estavayer
 SICOOP Gruyères
 SICOOP Pérolles
 SICOOP Schönberg
 SICCOP Villars-sur-Glâne
 Ville de Carouge

SEKTION ZÜRICH

Wohnbaugenossenschaft Neue Forch, Zürich
 Baugenossenschaft Bänklen, Kilchberg
 Genossenschaft Alterssiedlung Rüti
 Genossenschaft für Alterswohnungen GAWO,
 Oberrieden
 Liberale Baugenossenschaft Turicum, Zürich
 Genossenschaft Alterssiedlung Kloten
 Baugenossenschaft Rüschtikon
 Wohnbaugenossenschaft Conviva, Zürich
 Wohnbaugenossenschaft Schöntal-Rikon, Rikon
 Baugenossenschaft Kleweid, Zürich

FÖRDERMITGLIEDER

Dörig Fenster Service AG, Zürich
 Messerli & Partner AG

TABELLE 3:
STATISTIK ÜBER DEN FONDS DE ROULEMENT
FÜR DIE JAHRE 1976 BIS 1998 (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		14	109	1009			717	1849
BL			13	167			86	266
BS	41			287			1039	1367
FR	16			551			72	639
GE	12			425			54	491
GL				12				12
GR				63				63
JU	6			63			18	87
LU				220			200	420
NE	307			34			3	344
SG	137	67	9	874			570	1657
SH				182			493	675
SO		44	4	267			116	431
SZ				72				72
TI	14			280			19	313
TG				116			24	140
UR							16	16
VD	58			925			677	1660
VS				160			2	162
ZG				116			48	164
ZH	16	63	125	3380		28	7105	10717
Total	607	188	267	9386	0	28	11871	22347