

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 4

Vereinsnachrichten: Nachrichten

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 29.03.2025

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

SVW Schweiz

Rücktritt von SVW-Geschäftsführer Fritz Nigg

Im SVW ist zurzeit ein Reformprozess im Gang. Er wird geführt von der Verbandsleitung und einer Arbeitsgruppe, in der die Sektionen sowie die Geschäftsstelle mitwirken. Durch den Reformprozess dürften voraussichtlich auch die Verbandsstruktur, die Leitungsorgane und damit die Leitung der Geschäftsstelle in erheblichem Masse verändert werden. Überdies wird die gegenwärtige Geschäftsleitung ohnehin in den nächsten Jahren altershalber in jüngere Hände wechseln müssen.

Der amtierende Geschäftsführer, Fritz Nigg, erblickt in den sich abzeichnenden Änderungen eine Chance, dass eine neue Geschäftsleitung sich aktiv am Reformprozess beteiligen und dass sie entsprechend den neuen Aufgaben ausgewählt werden kann. Um einen rechtzeitigen Wechsel zu ermöglichen und so eine optimale Ausgangslage für die Verbandsreform zu schaffen, hat Fritz Nigg darum ersucht, im April 2004 vorzeitig in Pension zu gehen. Er wird dann im 62. Altersjahr stehen und während 25 Jahren für den SVW tätig gewesen sein.

Die Verbandsleitung hat sich mit dem Wunsch des Geschäftsführers auseinander gesetzt. Und sie hat nach reiflicher Abwägung aller Aspekte diesem Wunsch entsprochen. Die Verbandsleitung ist sehr beeindruckt, dass Fritz Nigg nach all seinen grossen Verdiensten um die Sache des SVW und des

gemeinnützigen Wohnungsbaus nun auch noch den Zeitpunkt seines Rücktritts weit-sichtig und optimal auf die laufenden Entwicklungen im Verband ausrichtet und seine höchstpersönlichen Vorstellungen hintanstellt.

Fritz Nigg wird also noch während eines Jahres «im Buchegg» als Geschäftsführer wie bisher die Fäden des SVW in den Händen halten. Es wäre daher heute verfrüht, seine grossen Verdienste um unseren Verband und die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungswesens in der Schweiz würdigen zu wollen. Trotzdem will ich nicht darauf verzichten, hier bereits ein erstes ganz grosses, herzliches Dankeschön für das jahrzehntelange höchst engagierte und sehr erfolgreiche Wirken von Fritz Nigg anzufügen.

Die Verbandsleitung lässt ihren Geschäftsführer nur sehr ungern im April des nächsten Jahres in den Ruhestand ziehen. Sie hat aber mit grosser Freude zur Kenntnis genommen, dass sich Fritz Nigg bereit erklärt hat, sein breites Wissen und seine tiefen Spezialkenntnisse sowie sein weitverzweigtes Beziehungsnetz dem SVW auch weiterhin für besondere Aufgaben zur Verfügung zu stellen.

Ruedi Aeschbacher, Präsident SVW

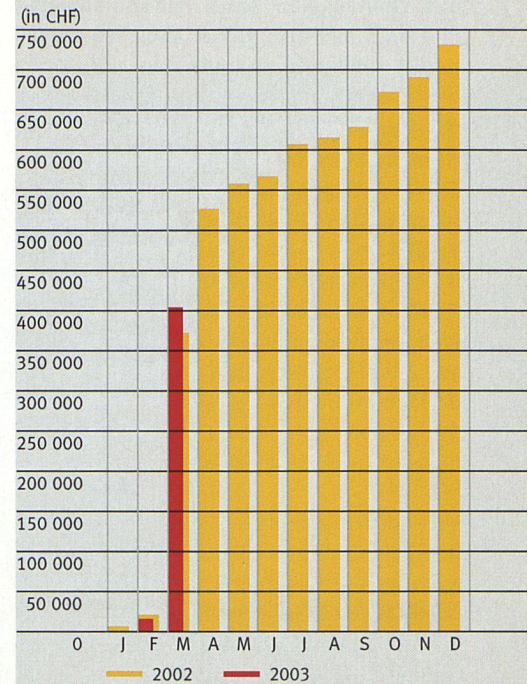
SVW-Konferenz der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer 2003

Der SVW organisiert eine Folgeveranstaltung der im vergangenen Herbst abgehaltenen ersten Konferenz der Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer. Die Konferenz 2003 findet am Dienstagnachmittag, 4. November, wiederum im Zunfthaus Neumarkt in Zürich statt. Unter dem Titel «Geschäftsstelle gleich Schlüsselstelle – mit Methode zur Professionalisierung» werden drei Workshops mit den Themen «Personalverantwortung», «Betriebsorganisation» und «EDV-Management» angeboten. Das Ziel ist, Methoden, Checklisten und Hilfsmittel zu erfassen und zu erarbeiten, die in der Praxis angewendet werden können.

Das Einstiegsreferat, «Geschäftsführung in einem Sozialunternehmen» hält der Geschäftsführer der Stiftung Espas, einer Organisation für wirtschaftliche und soziale Integration Erwerbsbeeinträchtigter. Er zeigt die Gemeinsamkeiten und die Unterschiede zwischen Sozialunternehmen und Baugenossenschaften auf. Für die Organisation und Koordination dieser Veranstaltung ist Astrid Fischer zuständig. Telefon 01 360 26 62, astrid.fischer@svw.ch. (af)

Verstärkung für die Zeitschrift *wohnen*

In den nächsten sechs Monaten wird Bettina Berther als Praktikantin bei *wohnen* mitarbeiten. Die gebürtige Bündnerin studiert an der Universität Zürich Volkskunde, Französisch und Geografie und hat bereits erste journalistische Erfahrungen bei einem Lokalradio gesammelt. Sie hat nun Gelegenheit, die Abläufe in einer Redaktion kennen zu lernen und eigene Beiträge zu recherchieren und zu verfassen. Dabei wünscht ihr das ganze SVW-Team viel Spass und heisst sie als neue Mitarbeiterin herzlich willkommen. (rl)

**Solidaritätsfonds****Spendenbarometer**

Der Stiftungsrat des Solidaritätsfonds hat an seiner ersten Sitzung im Jahr 2003 drei Darlehensgesuche im Gesamtbetrag von 1 950 000 Franken bewilligt. Erfreulicherweise handelte es sich dabei ausnahmslos um Projekte von Verbandsmitgliedern aus der Westschweiz, von denen wir an dieser Stelle eines etwas näher vorstellen möchten.

Die in Genf domizilierte Stiftung FLPAL – Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées – renoviert eine ihrer Liegenschaften mit 80 Studios ohne eigene Badezimmer und erstellt darin neu 32 Wohnungen für ältere, weniger gut situierte Personen. Die Stiftung bietet ihren MieterInnen zudem verschiedenste Dienstleistungen im Haushalt und in administrativen und medizinischen Belangen an und ermöglicht ihnen damit, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben. Vor allem dank ihrem bekanntermaßen sehr sozialen Charakter ist es dieser Stiftung gelungen, zur Finanzierung der Renovationskosten Spenden in der Höhe von über 1 Million Franken zu sammeln und damit weiterhin niedrige Mietzinse zu gewährleisten. Unserem Stiftungsrat hat dieses Konzept sehr gut gefallen und er hat deshalb für jede der neuen Wohnungen einen Betrag von 20 000 Franken bewilligt und die Dauer des derzeit mit 2,75% zu verzinsenden Darlehens auf 15 Jahre festgesetzt. Für Nicht-Mietergenossenschaften kann üblicherweise nur die Hälfte des genannten Betrages gewährt werden.

Weitere Informationen:

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01 360 26 55



Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) verabschiedet

Gezielte und effiziente Förderung

Die eidgenössischen Räte haben in ihrer Frühjahrsession das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) verabschiedet. Beinahe wäre es allerdings der Ausgabenbremse zum Opfer gefallen (vgl. «Notizbuch», Seite 28). Für die Jahre 2003 bis 2006 muss die Wohnbauförderung nun mit einem auf 300 Mio. Franken gekürzten Betrag für Darlehen und Beteiligungen auskommen. Nachfolgend eine Würdigung des neuen Gesetzes aus Sicht des SVW.

Mit dem neuen Gesetz leistet der Bund einen wichtigen Beitrag, damit im Schweizer Haus auch wenig bemittelten Menschen bezahlbarer, angemessener Wohnraum offen steht. Die Wohnungsversorgung soll gezielt und effizient gefördert werden. Gezielt, weil die Hilfe ausgerichtet ist auf Haushalte, die im freien Wohnungsmarkt zu kurz kommen. Das sind namentlich die Mieterinnen und Mieter mit tiefen Einkommen, vorwiegend in städtischen Gemeinden. Andererseits sind es die Interessentinnen und Interessenten für Wohneigentum in ländlichen Gegenden, die dort kaum Mietwohnungen vorfinden, aber ohne Hilfe auch kein Wohneigentum erwerben oder erneuern können.

Effizient ist das Gesetz, weil seine Grundlage ein frei funktionierender Wohnungsmarkt bildet, so wie er in der Schweiz zur allgemein guten Versorgung mit Wohnraum geführt hat. Einzig dort, wo der freie Markt empfindliche Lücken aufweist, sollen an die Wohnbauträger Finanzierungshilfen, insbesondere zinsgünstige Darlehen, ausgerichtet werden. Damit werden die Ersteller von Wohnungen in die Lage versetzt, einen Teil des Wohnraums zu wesentlich tieferen Mietzinsen jenen Haushalten anzubieten, die sich eben keine marktüblichen Mieten leisten können. Diese Eingliederung verbilligter Wohnungen in ansonsten «handelsübliche» Wohnüberbauungen führt zu einer willkommenen sozialen Durchmischung. Das Schreckgespenst kompakter Überbauungen mit lauter «Sozialwohnungen», wie es im Zusammenhang mit der Wohnbauhilfe auch schon heraufbeschworen worden ist, darf daher getrost im Gruselkabinett bleiben. Ebenfalls in die Mottenkiste gehört bei der Förderung nach dem WFG die Vorstellung von wohl bestellten Mietern in billigen, vom Stand subventionierten Wohnungen. Vielmehr wurden aus früheren Fehlern die Lehren gezogen, sodass nun solche Missbräuche rasch erkannt und unverzüglich abgestellt werden müssen.

Die Wohnlandschaft Schweiz wird heute geprägt durch bestehende, ältere Wohnsiedlungen, nicht durch Neubauquartiere. Das Gesetz trägt diesem Umstand Rechnung, indem dort, wo geeignete Bausubstanz vorhanden ist, die Erneuerungen gegenüber Neubauten bevorzugt werden sollen. Dies ist nicht nur ein Gebot der Effizienz, sondern ebenso der Ökologie. So paradox es tönen mag: Ausgerechnet ein Wohnbaugesetz trägt dazu bei, dass weniger Landschaft verbraucht wird.

Ganz im Sinne eines wirkungsvollen Einsatzes der spärlichen Mittel liegt die angestrebte Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Baugenossenschaften und Stiftungen. Sie gehören zu den Garanten einer preisgünstigen Versorgung mit Wohnraum, sodass es nahe lag, ihre Tätigkeit in den Wirkungsrahmen des Gesetzes mit einzubeziehen. Dies umso mehr, als der Bund selbst im Rahmen des WFG weder Wohnraum erstellt noch verwaltet. Die Baugenossenschaften und ähnliche private Organisationen wiederum sind erprobte Partner der Behörden, wenn es darum geht, preisgünstigen Wohnraum nicht nur zu erstellen, sondern ihn auch auf die Dauer ihrem Zweck zu erhalten. Das WFG bietet ihnen wichtige Anreize, um diese Tätigkeit auch in Zukunft auszuüben und wo möglich zu erweitern.

Geradezu ein Musterbeispiel gemeinsamer Selbsthilfe bilden die vor zwölf Jahren gegründete Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW und ihre welsche Schwester, die CRCI. In ihrer Leitung wirken sowohl die Organisationen der Hauseigentümer als auch der Immobilien-Treuhänder und der Baugenossenschaften mit. Das WFG bildet eine unerlässliche Voraussetzung, damit dieses Gemeinschaftswerk weitergeführt werden kann. Es ermöglicht so genannten Schwellenhaushalten ohne nennenswerte Eigenmittel, die wenigstens über genügend Einkommen verfügen, um ein Eigenheim wirtschaftlich tragen zu können, trotzdem Wohneigentum zu erwerben. Durch die Bürgschaft wird dann der Mangel an Eigenmitteln kompensiert. Einiges Gewicht haben im Gesetz die Selbsthilfe-Organisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie sind in der Öffentlichkeit wenig bekannt. Es handelt sich dabei um ein weit gespanntes, zweckmässiges Netzwerk, zu dessen Entstehen sehr viel privates Engagement mit beigetragen hat. Dieses Netzwerk wird der Bund mit dem WFG gezielt stärken und ergänzen können. Ich erwähne hier

nur die Tätigkeit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Die Emissionszentrale nimmt auf dem internationalen Kapitalmarkt Gelder auf, und zwar zu sehr günstigen Konditionen, weil der Bund ihre Anleihen verbürgt. Jede Anleihe wird aufgeteilt auf ein paar Dutzend gemeinnützige Wohnbauträger, die damit günstiger finanzieren und diese Einsparung in Form tieferer Mieten an ihre Mieterschaft weitergeben. Es darf hier einmal gesagt werden, dass die Finanzierungshilfen der Gemeinnützigen, die diese zum Teil in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, zum Teil aber auch autonom entwickelt haben, selbst im Ausland als vorbildlich gelten.

Man kann gegen das nunmehr ausser Kraft gesetzte Wohnbauförderungsgesetz von 1974, das WEG, sagen, was man will. Unbestritten bleibt, dass dieses Gesetz die Qualität im schweizerischen Wohnungsbau nachhaltig verbessert hat. Dies sowohl in Hinblick auf den Standard der Wohnungen als auch auf Innovationen, von denen hier nur die Energie sparende kontrollierte Lüftung genannt sei. Diese «Tradition der Innovation» führt das WFG weiter. Es erlaubt nicht nur, die Forschung auf dem Wohnungsmarkt weiterzuführen. Darüber hinaus werden Bauvorhaben mit Vorbildwirkung speziell gefördert. Vorbildwirkung kann das WFG aber auch als Gesetzeswerk entfalten. Nur wenige Kantone verfügen heute über Gesetze zur Förderung von Wohnbau und Wohneigentum. Das WFG wird nun allen Kantonen eine fertige Struktur bieten, innerhalb deren sie ohne grösseren gesetzgeberischen und administrativen Aufwand nach ihrem eigenen Bedarf Wohnbauförderung betreiben können. Die Koordination mit Kantonen wie Genf, Waadt und Zürich, die traditionell über eine gut ausgebaute eigene Wohnbauförderung verfügen, ist von vornherein sichergestellt worden.

Bau und Bewirtschaftung von preisgünstigem Wohnraum ist eine ausgesprochen langfristige Angelegenheit. Die Zeichen mehren sich, dass hier eine schwere Krise droht, wenn nicht rechtzeitig Massnahmen getroffen werden. Deshalb ist es sehr zu bedauern, dass das Parlament den ohnehin knappen Kredit von 496 Mio. Franken für Darlehen und Beteiligungen auf 300 Mio. Franken gekürzt hat. Allerdings, auch um diese Mittel in neue Wohnungen und Renovationen umzusetzen, wird es erhebliche Anstrengungen der gemeinnützigen Wohnbauträger brauchen. Der SVW wird sich bemühen, sie dabei nach Kräften zu unterstützen.

Sektion Aargau

Generalversammlung

An der gut besuchten Generalversammlung der Sektion Aargau führte der Präsident, Willi Fischer, zielstrebig durch die Traktanden. Jahresbericht und Jahresrechnung wurden einstimmig verabschiedet. Im nachfolgenden Referat sprach Thomas Kasahara vom Hauseigentümerversband Aargau zum Thema «Mietrecht am Scheideweg» und stellte die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und die Referendumsvorlage über die Mietrechtsrevision des Parlaments vor, wobei er entsprechend seiner politischen Herkunft die Sichtweise des Hauseigentümerversandes betonte. Salome Zimmermann ergänzte die Ausführungen aus der Sicht der Genossenschaften. Wie immer ergaben sich beim nachfolgenden Imbiss informative Gespräche. (sz)

Diverses

ABZ will 533 Wohnungen kaufen

Im Poker um den Verkauf der restlichen 533 Wohnungen der Horgner Industrie-Pensionskassen ist ein Entscheid gefallen: Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) beabsichtigt, die drei grossen Genossenschaften Allmend, Arve und Gstalden en bloc zu erwerben. Eine Absichtserklärung wurde Mitte März unterzeichnet. Die Pensionskassen, die den Grossteil des Genossenschaftskapitals halten, hatten wegen der zu geringen Rendite nach Käufern gesucht.

Vorstand und Geschäftsleitung der ABZ sprechen sich einstimmig für den Kauf aus, der insbesondere aus genossenschaftspolitischer Sicht zu begrüssen ist: Die Bauten könnten damit der Spekulation dauernd entzogen werden. Am 16. Juni entscheiden nun die ABZ-GenossenschafterInnen über den Erwerb der Liegenschaften. *Wohnen* wird in der Mai-Ausgabe auf das Thema Liegenschaftentkauf durch Baugenossenschaften ausführlich eingehen. (rt)

Diverses

GBI, Mieterverband und SVW fordern ein Impulsprogramm Wohnungsbau

«Aktive Wohnbaupolitik hilft der Beschäftigungspolitik» – dieser Leitsatz erklärt die Allianz aus Gewerkschaft Bau & Industrie, Schweizerischem Mieterinnen- und Mieterverband sowie Schweizerischem Verband für Wohnungswesen, die an einer Medienkonferenz am 25. Februar eine ganze Reihe wirtschaftspolitischer Forderungen auf den Tisch legte. Die Gewerkschaftsvertreter verwiesen dabei auf die steigende Arbeitslosigkeit und die düsteren Beschäftigungsaussichten. Sie kritisierten das wenig konjunkturgerechte Verhalten der öffentlichen Hand, die auf Bundes- wie Kantonsebene Steuersenkungen und «Schuldenbremsen» verordne.

Neben einer Reihe weiterer Massnahmen im Bereich Investitions- und Fiskalpolitik schlägt die GBI gemeinsam mit dem Mieterverband und dem SVW ein Impulsprogramm Wohnungsbau vor. Denn der rückläufige Wohnungsbau bei gleichzeitiger Wohnungsnot

und rekordverdächtig tiefem Leerstand in den Agglomerationen biete Gelegenheit, zwei Fliegen auf einen Schlag zu treffen. Einerseits könne die Verfügbarkeit günstigen Wohnraums erhöht und die Wohnungsnot gelindert, andererseits einige Tausend Arbeitsplätze geschaffen und die Konjunktur belebt werden. Die drei Organisationen stützen sich dabei auf eine von der Metron Verkehrsplanung AG erarbeitete Studie, die die Wirkung verschiedener Massnahmen auf Arbeits- und Wohnungsmarkt untersuchte. Nachfolgend die wesentlichen Forderungen, die durch die Beschlüsse der Frühjahrssession der Räte allerdings teilweise schon Makulatur geworden sind:

- Sofortige Verabschiedung des neuen Wohnbauförderungsgesetzes durch die Räte.
- Aufstockung des Rahmenkredits für die Wohnbauförderung des Bundes und entsprechende Massnahmen der Kantone.
- Lockerung der Bezugsregeln für die Wohnbauförderung (Bund und Kantone).
- Lockerung der Investitionspraxis der Pensionskassen. Das Gesetz erlaube einen Anteil von fünfzig Prozent Immobilienanlagen, derzeit seien es nur zwölf Prozent. Die vier Prozent Performance in diesem Sektor könnten sich heute wieder sehen lassen, der Spielraum sei auszunutzen.
- Errichtung eines Fonds für die Erneuerung und den Unterhalt bestehenden Wohnraums, verbunden mit zusätzlichen Fördermassnahmen für energietechnische Sanierungen und die Einführung von Energiespartetechnologien.
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinden. Allerdings sei es schwierig, hier Einfluss zu nehmen.

Argumente, dass solche Investitionsprogramme jeweils rasch verpuffen, will man im Übrigen nicht gelten lassen. Erfahrungen mit zwei Impulsprogrammen während der Wirtschaftskrisen in den 90er-Jahren hätten gezeigt, dass sie wirksam seien. (rt)

Anzeige



Erhalten. Erneuern. Erstellen.

die guten Gärtner

Gartenbau-Genossenschaft Zürich/Im Holzerhurd 56/8046 Zürich
Telefon 01 371 55 55/Fax 01 371 05 20/www.ggz-gartenbau.ch



Diverses

Weitere zinsgünstige Anleihe der Emissionszentrale EGW

Ende März hat die Emissionszentrale im Namen einer grösseren Anzahl Baugenossenschaften wieder eine Anleihe auf dem Kapitalmarkt begeben. Die Laufzeit beträgt zehn Jahre, der Zinssatz $1\frac{1}{4}\%$. Die Zins- und Emissionskosten für die Genossenschaften, welche Anleihensquoten aus dem aufgenommenen Betrag erhalten, betragen insgesamt pro Jahr 2,6%. (fn)

Hans Reinhard gestorben

Der Architekt Hans Reinhard, zu dessen Werk das Berner Tscharnergut und die Fambau gehören, ist im Alter von 87 Jahren verstorben. *Wohnen* wird seine ausserordentlichen Verdienste um den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Mai-Ausgabe würdigen. (fn)

Neuer Geschäftsführer der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund

Urs Käch ist neuer Geschäftsführer der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund. Der Jurist und Genossenschaftskenner ist seit Anfang März in diesem neuen Amt. (uh)

Grenchner Wohntage 2003

Die Grenchner Wohntage 2003 haben zwei Themenschwerpunkte. Die Fachtagung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 28. Oktober 2003 setzt sich mit dem Thema «Wohnen und soziale Integration» auseinander, während der Schwerpunkt der Stadt Grenchen bei der «Kunst im öffentlichen Raum» liegt. In beiden Fällen soll die Lebensqualität von Siedlungen, Quartieren oder gar einzelnen Bauten verbessert werden. An der Tagung diskutieren Fachleute Strategien gegen die Gettoisierung und die Verslumung von Wohngebieten. Das BWO stellt dazu Ergebnisse aus aktuellen Forschungen vor und prä-

sentiert Lösungsansätze an Hand konkreter Beispiele. Die Stadt Grenchen präsentiert einen Führer zu ihren Kunstwerken im öffentlichen Raum. Das Kunsthaus Grenchen stellt dazu Grafiken der porträtierten Künstler aus. Die Architekturforen Biel und Solothurn steuern ergänzende Anlässe zu den beiden Themen bei. (bwo)

Anzeige

Mit der Starthypothek schneller zum Ziel

Starthypothek* ab 1,85% **

* Neuhypothek, Laufzeit drei Jahre, Erwerb von selbstbewohntem Eigentum bis max. CHF 1 Mio.
** Beispiel für 1-jährige Festhypothek im 1. Jahr (Stand: 11.03.03). Im 2. und 3. Jahr Weiterführung als variable Hypothek oder als 2-jährige Festhypothek mit Reduktion von 0,15 % auf dem jeweils geltenden Basiszinssatz.

bank coop

0,30%
günstiger **