

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** SVW-Geschäftsbericht 2001

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.02.2026

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

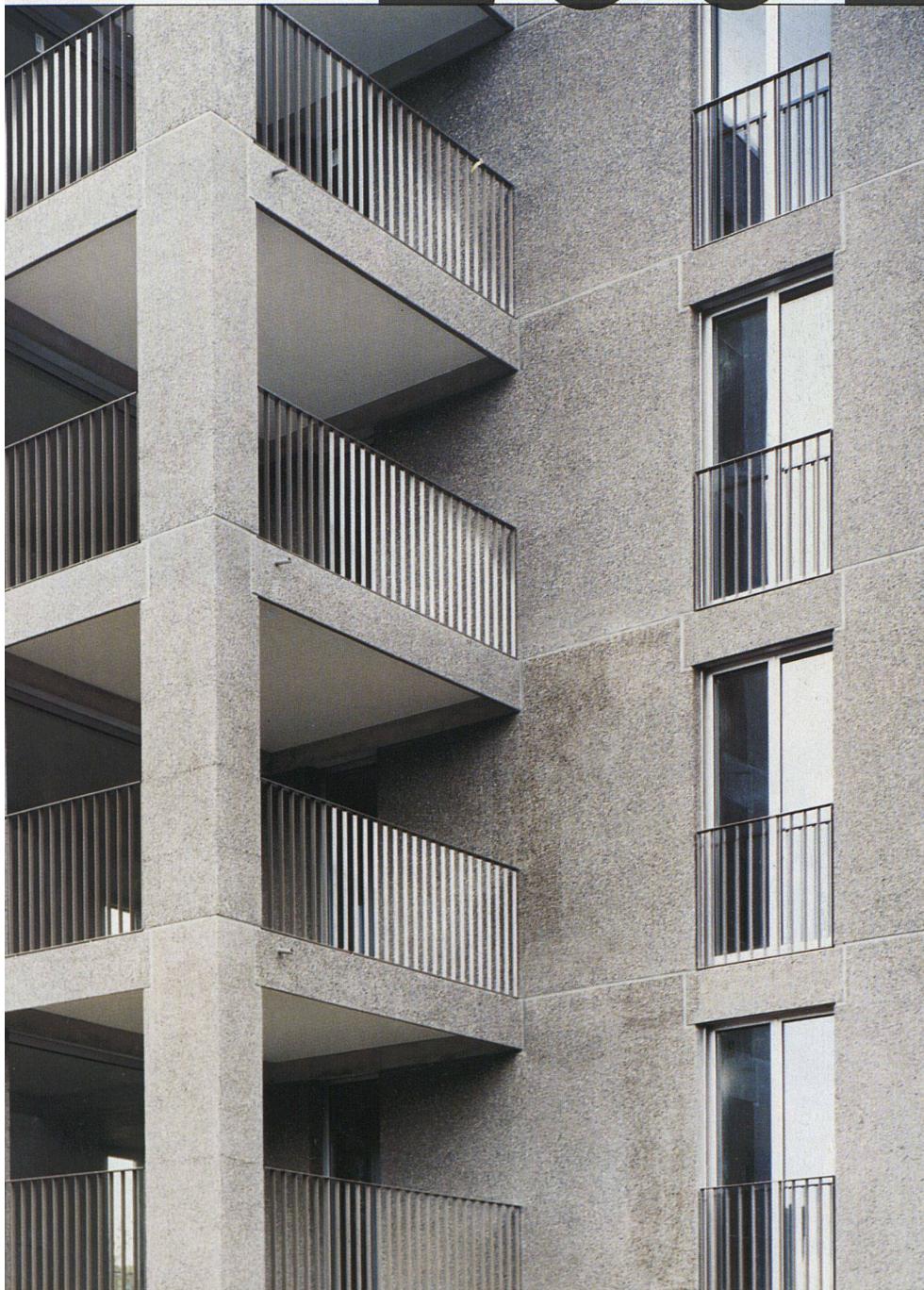


Schweizerischer Verband für  
Wohnungswesen SVW/ASH/ASA  
Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften

Mehr als 120 000 Wohnungen,  
900 Mitgliedgenossenschaften

Ein Verband, seit 80 Jahren im Dienst  
des gemeinnützigen Wohnungsbaus

# 2001



### Einleitung

#### 1. Dienstleistungen

- 1.1 Beratungsdienst
- 1.2 Rechtsdienst
- 1.3 Weiterbildung
- 1.4 Drucksachen

#### 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

- 2.1 Fonds de Roulement
- 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds
- 2.3 Hypothekar-Bürgschafts- genossenschaft HBG
- 2.4 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

#### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

- 3.1 Wichtige Vernehmlassungen und Vorstösse
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

#### 4. Zeitschrift *wohnen*

#### 5. Verband und Geschäftsstelle

- 5.1 Mitgliederbestand
- 5.2 Verbandsorgane
- 5.3. Geschäftsstelle

#### 6. Sektionen

#### 7. Verbandsrechnung

- 7.1 Kommentar zur Bilanz
- 7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen

Den Höhepunkt des Verbandslebens im Jahr 2001 bildete die Impulstagung zum Thema «Gemeinnützigkeit am Puls der Zeit», die am 22. September in Solothurn stattfand.



## Einleitung

Für die schweizerischen Baugenossenschaften und den SVW war 2001 ein ruhiges und durchaus erfreuliches Jahr. Als im Mai das Volkswirtschaftsdepartement das neue «Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» in die Vernehmlasung gab, durfte man sogar erwarten, dass hier eine neue und erst noch viel versprechende Epoche anbreche. Mit einer gesamtschweizerischen Tagung über «Gemeinnützigkeit am Puls der Zeit» versuchte der SVW, den Blick seiner Mitglieder gezielt auf die Zukunft zu richten.

### Wohnungsbau und Wohnungsmarkt

Auch wenn die Zahlen der amtlichen Statistik für das ganze Jahr 2001 noch nicht komplett vorliegen, ist doch klar, dass der Wohnungsbau in der Schweiz einmal mehr auf einem Niveau von etwa 33 000 Wohneinheiten stagnierte. Am empfindlichen Rückgang in der Wohnungsproduktion, der nach 1994 eingetreten war, hat sich also wieder nichts geändert. Der Bestand an Leerwohnungen dagegen geht seit 1998 ständig zurück. In Zentren wie Genf oder Zürich haben Politiker jeder Couleur offen von Wohnungsnot gesprochen, oder es war – wie im Titel eines NZZ-Artikels – die Rede von einer «Wohnungsverknappung ohne Ende». Selbst in Fachkreisen wurde gerätselt, wo denn die angeblich selbstregulierenden Kräfte des Marktes bleiben. Denn die Voraussetzungen für den Neubau waren gut, abgesehen natürlich von jenen Gegenden, wo noch immer ein Überhang an leeren Wohnungen besteht. Die Baupreise sind zwar seit einigen Jahren wieder leicht am Steigen, bewegen sich aber immer noch auf einem akzeptablen Niveau. Die Finanzierung war noch kaum je so günstig wie im vergangenen Jahr, und dies erst noch bei sinkender Tendenz. So gingen die Zinssätze für erste Hypotheken im schweizerischen Durchschnitt zwischen Januar und Dezember von 4,45 Prozent auf 4,26 Prozent zurück. Die trotzdem markante Zunahme der durch-

schnittlichen Mieten liess ferner erkennen, dass auf der anderen Seite das geltende Mietrecht keine allzu engen Leitplanken für Investoren setzt. Trotzdem liessen sie sich nicht aus ihrer Zurückhaltung reissen. Anderseits hatten die unternehmerisch aktiven Genossenschaften Mühe, Land oder Liegenschaften zu erwerben. Selbst zahlungskräftige Baugenossenschaften, die durchaus die üblichen Preise bezahlen würden, sahen sich aus dem undurchschaubaren Geschehen im Landhandel ausgeschlossen. Was ihnen unter dem Siegel grösster Vertraulichkeit überhaupt angeboten wurde, entpuppte sich oft als Ladenhüter. Bei solchen Verhältnissen noch von einem Markt zu sprechen, wäre reichlich übertrieben. Einen Lichtblick bildeten einzig Gemeinwesen wie der Kanton Genf oder die Stadt Zürich, die gut geeignete Grundstücke im Baurecht zur Verfügung stellten. Im Übrigen aber war das Fehlen einer aktiven oder auch nur wirklich ordnenden staatlichen Bodenpolitik zweifellos ein Grund für das allzu knappe Wohnungsangebot.

#### Zum Titelbild:

Auch im Berichtsjahr waren verschiedene Genossenschaftssiedlungen im Bau. Dazu gehört die Überbauung Stöckenacker in Zürich-Affoltern. Die Baugenossenschaft Süd-Ost errichtet dort drei Bauten mit insgesamt 51 Wohnungen, die im Herbst 2002 fertig sind. (Architekten: von Ballmoos Krucker, Foto: Georg Aerni)

## 1. Dienstleistungen

### 1.1 Beratungsdienst

Bruno Burri, langjähriger Verantwortlicher des Beratungsdienstes des SVW, verliess per Ende Oktober 2001 den SVW. Als Nachfolger übernahm Urs Hauser die Leitung dieses Bereichs. Auch in diesem Jahr wurden über 2000 Stunden für ratsuchende Baugenossenschaften aufgewendet. Davon konnten 1300 Stunden unter den Titeln «Erstberatungen» und «Sanierungshilfen» über einen Leistungsauftrag mit dem BWO abgerechnet werden. Zur Gewährleistung eines wirkungsvollen Controllings wurden Instrumente entwickelt, die eine Eigen- und Drittevaluation ermöglichen. Die Formulare und Merkblätter wurden den neu prozessorientierten Strukturen des Beratungsdienstes angepasst.

Die Beratungen wurden wie im Vorjahr zu einem überwiegenden Teil durch die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle und der Sektionen erbracht. Wesentliche Themen schwerpunkte bei der Beratung waren nebst der Begleitung bei Gründungen von Wohnbaugenossenschaften:

- Rechtsfragen (Kündigung, Ausschluss, Mietzins, Mietrecht, Genossenschaftsrecht)
- Information/Öffentlichkeitsarbeit (Gestaltung Pressekonferenzen, Umgang mit Medien, Lobbying)
- Organisation/Management (Statuten, Vorstand, Generalversammlungen)
- Finanzfragen (Steuerfragen, Anteilscheine, Subventionen)
- Bauwesen, Architektur (Überbauungsmöglichkeiten, Erschliessung, Landerwerb)
- Konflikte/Soziales (Umgang mit sozial Benachteiligten, kulturelle Unterschiede)

Primär liessen sich Organe und Verwaltungen von Genossenschaften beraten. Aber auch andere gemeinnützige Wohnbauträger sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften konnten vom Beratungsdienst des SVW profitieren.

Eine weitere Dienstleistung dieses Bereichs war die Einführung einer «Directors & Officers»-Haftpflichtversicherung. Für Mitglieder von Vorständen und Geschäftsleitungen von Wohnbaugenossenschaften konnten gegen siebzig Verträge abgeschlossen werden. Die D & O-Versicherung ersetzt Schadener satzansprüche aus Vermögensschäden, die gegen die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung erhoben werden, und wehrt unberechtigte Ansprüche ab.

### 1.2. Rechtsdienst

Die Aufgaben des Rechtsdienstes wurden auch im Berichtsjahr von Dr. Salome Zimmermann und lic. iur. Ruedi Schoch im Jobsharing mit Pensen von 50 bzw. 60 Prozent wahrgenommen. Dass diese Aufstockung einem Bedürfnis entspricht, ergibt sich aus den nachfolgenden Zahlen.

Die Rechtsberatung verzeichnete eine Zunahme der Beratungszeit um mehr als 30 Prozent (2000: 790,5 Std., 2001: 1036,25 Std.). Auffallend ist, dass diejenigen Beratungen überproportional zunahmen, für die der Rechtsdienst den Mitgliedern Rechnung stellt, im Vergleich zum Vorjahr um 44 Prozent. Damit setzt sich der Trend fort, dass immer mehr Genossenschaften den Rechtsdienst als permanenten Berater nutzen. Aber auch die kurzen telefonischen Beratungen nahmen um 35 Prozent zu (2000: 340, 2001: 462). Insgesamt gelangten 265 Mitglieder mit Fragen an den Rechtsdienst (knapp 30 Prozent der Mitglieder). Bei den mietrechtlichen Beratungen liegt das Schwergewicht nach wie vor bei den ausserordentlichen Kündigungen, vermehrt bei solchen wegen Nichtbezahlen des Mietzinses. Im Genossenschaftsrecht dominieren nach wie vor die Totalrevisionen von Statuten, in denen es insbesondere darum geht, beiden Personen, die einen Mietvertrag unterzeichnen – in der Regel Ehe- oder Konkubinatspartner –, die Mitgliedschaft in der Genossenschaft zu ermöglichen und damit der Gleichberechtigung Ausdruck zu geben.

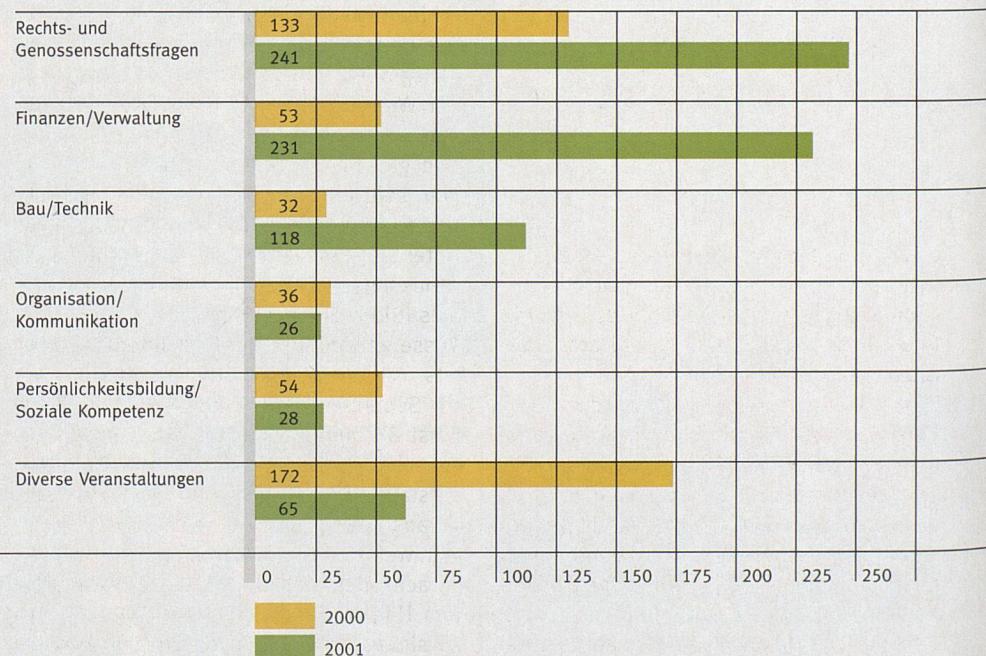
Bei der Mehrwertsteuer stellten sich vermehrt Fragen im Zusammenhang mit dem baulichen Eigenverbrauch. Streitfragen wurden im Frühling in einem Gutachten einer grossen Treuhandgesellschaft abgeklärt und den Mitgliedern mittels Rundschreiben und anlässlich einer Forumsveranstaltung kommuniziert. Die Teilnahme von mehr als 150 Personen widerspiegeln das Interesse an diesem Thema. Wieder wirkte der Rechtsdienst in Kursen zur Wohnungsabnahme mit. Zusammen mit den mp-Seminaren zum Mietrecht wurde ein Kurs zum Genossenschafts- und Mietrecht durchgeführt, der sich mit den Schnittstellen dieser beiden Rechtsgebiete befasste.

Der Rechtsdienst wirkte auch in Verhandlungen zwischen der Stadt Zürich und denjenigen Baugenossenschaften mit, die im Rahmen der Aktion «10 000 neue Wohnungen» von der Stadt Land im Baurecht übernehmen wollen. Dabei wurden für die Genossenschaften günstigere Bedingungen erreicht.

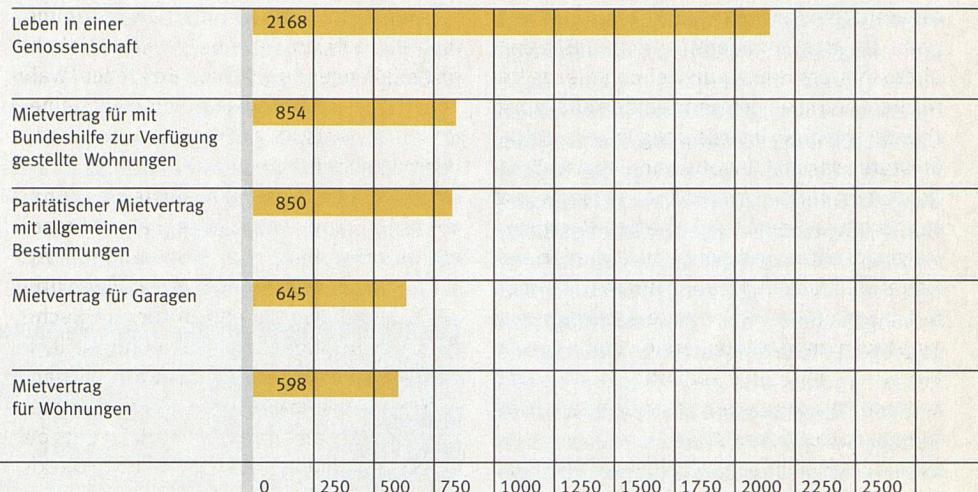
### 3.3 Weiterbildung

Die Dienstleistung «Weiterbildung» des SVW ist beliebt und kann auch in diesem Geschäftsjahr über neue Rekordzahlen berichten. Die Reaktionen auf unsere Ausschreibungen geschehen immer umgehender, die Kurse sind dadurch schneller ausgebucht. Der Anmeldefluss über das Internet (E-Mail) verstärkt sich zusehends. Etwa ein Drittel der Anmeldungen erfolgten im Berichtsjahr über

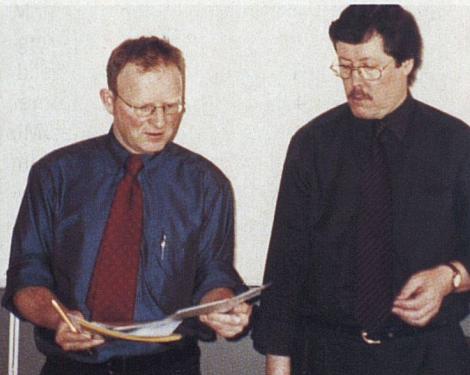
#### Themenbereiche und Beteiligung (Anzahl Teilnehmer)



## Drucksachen



Praxisnahe Gruppenarbeit beim Kurs «Bodenbeläge».



Ruedi Schoch vom Rechtsdienst SVW und Rudolf Dällenbach, Leiter Liegenschaftenunterhalt bei der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, leiten den erfolgreichen Kurs «Wohnungsabnahme».

elektronische Medien. Insgesamt nahmen rund 750 Mitglieder des SVW an den 24 Veranstaltungen (ohne Impulstagung) teil. Die Veranstaltungspalette war dieses Jahr sehr breit. Grosses wie kleine Veranstaltungen konnten mit Erfolg und entsprechenden Teilnehmerzahlen durchgeführt werden. Einzig der Kurs «Die nichtanfechtbare Kündigung» musste wegen mangelnder Teilnehmerzahl abgesagt werden. Der Infomarkt «Sanierungen: marktorientiert, mieterfreundlich» wurde aus organisatorischen Gründen aufs Frühjahr 2002 verlegt. Unser Workshop-Angebot war durchwegs frühzeitig ausgebucht. Besonders hervorheben möchten wir den Kurs über Bodenbeläge bei der Peter Zumbühl AG in Zürich. Hier wurde nicht nur auf eine sehr informative Art und Weise über verschiedene Belagsarten informiert, sie hatten gleichzeitig diverse Praxistests zu bestehen. Die TeilnehmerInnen konnten sich in Gruppenarbeiten in unter-

schiedliche Situationen ein denken, dabei ihre Handlungsfähigkeit testen und sich mit KollegInnen austauschen.

Der Wohnungsabnahmekurs, der zu unserem «rollenden» Angebot gehört, erfreut sich gleichbleibender Beliebtheit und wird nun seit einem Jahr von Ruedi Schoch, Rechtsdienst SVW, und Rudolf Dällenbach, Leiter Liegenschaftenunterhalt bei der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), durchgeführt.

Aussergewöhnlich grosses Interesse fand das «Blitzforum Mehrwertsteuer» vom 26. September, das in Zusammenarbeit mit Ernst & Young, der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und unserem Rechtsdienst entstand: 170 Personen nahmen an dieser Veranstaltung teil. Ob sie so stark besucht war, weil sie einen erhöhten Lustgewinn versprach oder weil das Thema einfach unter den Nägeln brannte, sei dahingestellt. Die Kursleitung ist bestrebt, die Zusammenarbeit

mit anderen Institutionen, Ämtern und Verbänden zu verstärken, um vorhandene Ressourcen sinnvoll einzusetzen. Die Freude am wachen Interesse unserer Mitglieder ist gross, und wir freuen uns auf die weitere Weiterbildungstätigkeit.

### 3.4 Drucksachen

Die vielseitigen Fachpublikationen bilden einen wichtigen Bestandteil des SVW-Angebots. Aufgrund von Feedbacks und Anregungen wurden auch in diesem Jahr Merkblätter und Broschüren überarbeitet. Wichtig war uns eine anwenderfreundliche Gestaltung der Formulare. Sie können auch über die Homepage des SVW bestellt werden, was rege genutzt wird. Die überarbeiteten Formulare (z.B. das Protokoll für die Wohnungsabnahme) stiessen bei den Genossenschaften auf grosses Interesse.

## 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

### 2.1 Fonds de Roulement

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr deutlich niedriger als im Vorjahr. Insgesamt wurden 27 Darlehensgesuche (Vorjahr 38) bewilligt mit einer Darlehenssumme von 12 282 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 173 Mio. Franken aus. Die Tabelle zeigt die Verwendung der Darlehen. Dieses Jahr konnten zwei Darlehensgesuche nicht definitiv bearbeitet werden. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 346 auf 350 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 113 569 045 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 15 Mio. und zurückbezahlt 16 Mio. Franken. Ferner musste ein Restdarlehen im Betrage von 36 000 Franken zu Lasten der Reserve abgeschrieben werden. Hingegen konnte ein Anteil von beinahe 400 000 Franken eines im Vorjahr infolge Zwangsversteigerung der Liegenschaft komplett abgeschriebenen Darlehens dank einer teilweise werthaltigen Sicherstellung doch noch einkassiert werden. Dieser Betrag wurde wieder in das Rückstellungskonto des Fonds zurückgeführt. Der Zins wird, wie bereits im Vorjahr, gemäss Darlehensvertrag mit dem Bund zu einem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Satz verzinst, der ein Prozent niedriger ist als der jeweilige Durchschnittssatz für neue erste Hypotheken (auf  $\frac{1}{4}$  Prozent auf- bzw. abgerundet), der von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlicht wird. Für das Jahr 2001 betrug der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement 3,5 Prozent. Ab 1.1.2002 wurde er auf 3,25 Prozent gesenkt.

### 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds

Der Geschäftsbericht der Stiftung Solidaritätsfonds wurde attraktiv gestaltet und erstmals separat im *wohnen* publiziert. Dies wird nunmehr jedes Jahr geschehen, weshalb an dieser Stelle eine kurze Beschreibung genügt. In erster Linie hat der Stiftungsrat der 1999 gegründeten Stiftung ein solides organisatorisches Gerüst gegeben. Es umfasste den Erlass eines Organisationsreglements und von qualitativen Kriterien für die Auswahl zu unterstützender Projekte, den Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit dem SVW und die Erarbeitung eines Positionspapiers zu Grundsatzfragen der Stiftung. Spezielle Aufmerksamkeit schenkt Stiftungsrat und Geschäftsstelle dem Fundraising, also der Beschaffung der freiwilligen Beiträge für den Fonds. Zu diesem Zweck wurde ein ausführliches Konzept erarbeitet. Die ersten daraus abgeleiteten Massnahmen sind bereits getroffen worden.

### Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 2001

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	10	6 070 000	49,42	313
Renovationen	12	5 230 000	42,58	398
Kauf Altliegenschaften	4	480 000	3,91	46
Sanierungsdarlehen	1	502 000	4,09	8
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>12 282 000</b>	<b>100,00</b>	<b>765</b>

Insgesamt waren 101 zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger ausstehend. Im Lauf des Jahres sprach der Stiftungsrat fünf neue Darlehen, von denen eines – an eine Genossenschaft in Fribourg – leider nicht ausbezahlt werden konnte, da das Projekt im letzten Moment scheiterte. Ende Jahr verfügte die Stiftung über Mittel von 25,9 Mio. Franken. Davon waren 21,8 Mio. Franken als Darlehen ausgeliehen. Der Spendeneingang hielt sich mit beachtlichen 583 642 Franken im Rahmen des Vorjahres.

### 2.3 Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG

Auch bezüglich der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der schweizerischen Baugenossenschaften kann auf einen speziellen und informativen Geschäftsbericht verwiesen werden. Der im Vorjahr umgebildete Vorstand war ausserordentlich aktiv. Er revidierte die Statuten, was von der Generalversammlung einstimmig gutgeheissen wurde. Ferner erteilte er der Zürcher Kantonalbank den Auftrag zur Verwaltung ihres ansehnlichen Vermögens, ohne das eine Bürgschaftsgenossenschaft nicht glaubwürdig wäre. Sechs Bürgschaften von total mehr als 6 Mio. Franken für nachrangige Hypotheken bei Baugenossenschaften wurden neu erteilt; zum Teil erhielten sie in der Folge eine Rückbürgschaft des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Wichtigstes Ereignis war der Rücktritt von Willy Wegmann, Mitglied der Direktion der ZKB, der zehn Jahre lang mit grossem Erfolg die Geschäfte der HBG geführt hatte. Er wird

weiterhin dem Vorstand der HBG angehören. Als neuer Geschäftsführer konnte mit Heinz Pfenninger wiederum ein Direktionsmitglied der ZKB gewonnen werden. Auf Ende Jahr verliess sodann Reinhard Bachmair die ZKB, wo er unter anderem mit grossem Einsatz einen wesentlichen Teil der HBG-Geschäfte betreut hatte.

### 2.4 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Die EGW feierte ihr zehnjähriges Bestehen. Die Bilanzsumme, die sie in dieser Zeit erreichte, beträgt annähernd 1,5 Milliarden Franken. Im Berichtsjahr hielt sich die Nachfrage nach den naturgemäß langfristigen Finanzierungen der EGW allerdings in engen Grenzen, weil anderswo Festhypotheken der Finanzinstitute sowie Hypotheken mit variablen Zinssätzen ausserordentlich zinsgünstig zu erhalten waren. Trotzdem konnte über eine Privatplatzierung eine weitere Anleihe von 34,7 Mio. Franken begeben werden. Die Genossenschaften, an die diese Mittel vergeben wurden, haben während der achtjährigen Laufzeit dafür einen Jahreszins von 3,77 Prozent (einschliesslich aller Kosten) zu entrichten.

Die EGW-Organe führten ein neues, zentralisiertes Prüfungsverfahren ein. Viel zu tun gab ihnen ferner die Bewirtschaftung von Krisenfällen. Sie bildeten einen unsanften Hinweis, dass der Einbruch im Immobilienmarkt noch nicht in allen Landesteilen ausgestanden war. Der Vorstand der EGW wurde verstärkt durch die Zuwahl von Willy Küng, dem abtretenden Vorsteher des Finanzdepartements der Stadt Zürich.

### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

#### 3.1 Wichtige Vernehmlassungen und Vorstösse

Im Mai ging der Entwurf zu einem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WBF) in die Vernehmlassung. Zusätzlich zu den Kantonsregierungen, dem Bundesgericht und den politischen Parteien wurden nicht weniger als 59 Verbände und Organisationen vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zu einer Stellungnahme eingeladen. Innerhalb von nur zehn Tagen gab der SVW eine Dokumentation zum Gesetzesentwurf heraus, in deutscher und französischer Sprache. Sie wurde den zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen übermittelt. Sie erhielten Anfang Juni ebenfalls

druck unterstützt. Dabei erhielt er Sukkurs durch die meisten Sektionsvorstände, die sich in ihrem Gebiet bei den Kantonsregierungen für die Vorlage einsetzen. Insgesamt wurde die Gesetzesvorlage in der Vernehmlassung sehr gut aufgenommen.

Auch dieses Jahr bildete die Vertretung der Interessen der Genossenschaften in der Mietrechtsrevision einen Schwerpunkt des politischen Engagements des Verbandes. In Verhandlungen mit den VertreterInnen der Hauseigentümer- und der Mieterseite und in Gesprächen am Rande der Debatte im Ständerat erreichte Salome Zimmermann, dass weiterhin die Möglichkeit von Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger

orientierten Vereine und Verbände (z. B. Wirtschaftsverbände, Gewerkschaften) ausdrücklich vom Geltungsbereich der Empfehlung FER 21 auszunehmen.

#### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Die zu einem grossen Teil wirklich wegweisenden Neubauten von Baugenossenschaften in der Region Zürich wurden in den Medien ausgiebig gewürdigt. Sie trugen damit zum Ansehen der Baugenossenschaften ganz allgemein bei und ergänzten die breit angelegte Imagekampagne der Sektion Zürich, die in diesem Jahr ihren vorläufigen Abschluss fand.

Wichtigstes Einzelereignis war eine Medienveranstaltung von Baugenossenschaften in Zürich-Schamendingen, die Wohnungen entlang der Nationalstrasse besitzen und entsprechend durch den Lärm geschädigt werden. Der farbige und originelle Medien-Event fand Eingang in die wichtigen Zeitungen sowie ins Fernsehen. Die Arbeitsgruppe der Anrainer-Genossenschaften wurde durch die Geschäftsstelle des SVW organisatorisch betreut.

Die alljährliche Medienkonferenz zur Kostenstatistik der Baugenossenschaften war zwar gut besucht, warf aber in der Berichterstattung keine hohen Wellen. Der Grund dafür war höchst wahrscheinlich, dass es zum zweiten, aufeinander folgenden Mal kaum Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu melden gab. Und allein die bedeutsame Tatsache, dass das Wohnen bei Baugenossenschaften im Gegensatz zu anderen Vermieterkategorien kaum teurer geworden war, löst bekanntlich kein Medienspektakel aus.

Die Medien wurden vom SVW mit Stellungnahmen zur Entwicklung im Mietrecht bedient. Dabei kam natürlich auch der Standpunkt der Baugenossenschaften in dieser Frage zum Ausdruck. Verschiedene Referate und die Mitwirkung an Lehrveranstaltungen gaben einigen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die Gelegenheit, einem Fachpublikum die Baugenossenschaften näher zu bringen. An einer Tagung der Sektionsvorstände in Bern fand ein aktiver Erfahrungsaustausch zu den Themen Kommunikation, Lobbying und Mitgliedereinbindung statt. Die Sektionen sind sich einig, dass der SVW noch stärker als Anlauf- und Auskunftstelle (Kompetenzzentrum) in Sachen gemeinnütziger Wohnungsbau auftreten soll. Aus der Auswertung der Tagung ging klar hervor, dass der SVW und seine Sektionen sich auch in Zukunft mittels systematischer und gezielter Kommunikationsarbeit in der Öffentlichkeit positionieren wollen.



Nationalrat und SVW-Präsident Ruedi Aeschbacher im Gespräch mit einem Parlamentskollegen.

die offizielle, ausführliche Vernehmlassung des SVW sowie eine Kurzfassung mit den wichtigsten Argumenten und Stellungnahmen. Auch die Medien wurden mit Statements des SVW zum BFW-Entwurf bedient. In der Folge war erfreulicherweise festzustellen, dass in eine ganze Reihe von Vernehmlassungen Positionen und Argumente des SVW eingeflossen waren. Der SVW hatte die Vorlage selbstverständlich mit allem Nach-

im Gesetz enthalten ist. Leider gab aber der Ständerat dem Druck der Vertreter der Wirtschaft nach und lässt Mietzinserhöhungen zur Anpassung an die statistische Vergleichsmiete alle fünf Jahre unbeschränkt zu. Da damit in kommerziellen Mietverhältnissen mit massiven Mietzinserhöhungen zu rechnen ist, hofft der SVW, dass im Differenzbereinigungsverfahren eine sozial verträgliche Lösung gefunden wird.

Eine wichtige Vernehmlassung im Namen der Baugenossenschaften gab der SVW an die Fachkommission für Empfehlungen zur Rechnungslegung ab. Sie hatte eine Serie von Empfehlungen zur Rechnungslegung der Non-Profit-Organisationen vorgelegt (FER 21). Der SVW beantragte, die Wohnbaugenossenschaften in gleicher Weise wie die mitglieder-

## 4. Zeitschrift *wohnen*

### 4.1 Verlag und Redaktion

Das Jahr 2001 war beim *wohnen* von der Umsetzung verschiedener Sparmassnahmen, personellen Wechseln und der externen Vergabe des Layouts gekennzeichnet. Mit einer erfolgreichen Abonnentenwerbung bei Architekturbüros wurden LeserInnen aus einem neuen Segment hinzugewonnen.

Nach einem schwierigen Vorjahr, in dem *wohnen* erstmals seit langem mit einem Verlust abschloss, konnte das Inserateaufkommen im Jahr 2001 wieder gesteigert werden (+ 8,4 Prozent auf 720 472 Franken). Zu diesem guten Ergebnis hat sicherlich die verbesserte Baukonjunktur beigetragen. Andererseits spielen die Baugenossenschaften – regional zwar unterschiedlich – eine starke Rolle im Bauwesen. Und diesen Umstand haben die Anbieter erkannt. Aldo Rodesino, seit rund zehn Jahren erfolgreich als zweiter Inserat akquisiteur für *wohnen* tätig, entschied sich zum Jahresende für eine frühzeitige Pensionierung. Der Anzeigenverkauf wird künftig von Johann WieLand allein geführt werden. Das Layout der Zeitschrift besorgt seit Mai 2001 die Werbeagentur Brandl & Schärer. Sie entwarf das im Vorjahr eingeführte Erscheinungsbild und bietet Gewähr für eine professionelle Umsetzung. Diese Neuvergabe steht im Zusammenhang mit einer Reduktion der Stellenprozente in der Redaktion, die das Heft bis anhin gemeinsam mit der Druckerei gestaltete. Mit der Druckerei GDZ, die sich nunmehr auf Druck und Versand beschränkt, konnte ein neuer Vertrag ausgehandelt werden.

All diesen Umständen ist es zu verdanken, dass die Zeitschrift *wohnen* im Jahr 2001 wieder mit einem deutlichen Plus abschloss. Seit einigen Jahren ist dagegen ein leichter Rückgang der Auflage festzustellen, der auch im Berichtsjahr anhielt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, führte der Verlag im Jahr 2001 eine gezielte Werbeaktion bei Architekturbüros durch. Die Zeitschrift stiess bei den Planern auf beträchtliches Interesse, und es konnten rund 100 Abonnenten aus diesem Segment gewonnen werden.

Die Redaktion produzierte insgesamt 325 Seiten, was einem Anteil von 63,5 Prozent am gesamten Heftumfang entspricht. Die *wohnen*-Ausgaben des Jahres 2001 erschienen also mit einem etwas grösseren Inseranteil als im Vorjahr (32 Prozent), nämlich 36,5 Prozent.

Nah- und Einzelaufnahmen von Bauteilen prägen die diesjährige Titelserie der Zeitschrift *wohnen*.

## 5. Verband und Geschäftsstelle

### 5.1 Mitgliedschaft

Gegenüber früher, als der Mitgliederbestand des Verbandes langsam, aber konstant anstieg, sind heute gegenläufige Bewegungen festzustellen. Zum einen gehen Mitglieder durch Liquidation oder Austritt verloren: Baugenossenschaften, die vor einiger Zeit gegründet worden waren und dann feststellen mussten, dass sie keine Chance haben, eine Liegenschaft zu erstellen oder zu erwerben, werden aufgelöst. Wohnbauträger, die in finanzielle Not geraten und nicht saniert werden können, müssen liquidiert werden. Auf der anderen Seite werden aber auch immer wieder Baugenossenschaften gegründet, dies nicht zuletzt dank dem SVW-Beratungsdienst. Erfreulicherweise gelingt es einem Teil von ihnen sogar, bald einmal Bauvorhaben zu verwirklichen oder Liegenschaften zu erwerben. Zudem sind auch immer wieder Beitritte von seit längerem bestehenden Genossenschaften zu verzeichnen, die an den Dienstleistungen des Verbandes teilhaben möchten. So hat sich der Mitgliederbestand im Berichtsjahr trotz einiger Verluste insgesamt gehalten.

Besonders erfreulich ist die Zunahme des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes um ein knappes Prozent. Dies um so mehr,

als aus dem Bestand der Genossenschaften zunehmend Wohnungen an die Mitglieder verkauft werden und vor allem durch Zusammenlegungen kleiner Wohnungen die Wohnungszahl in nicht wenigen Genossenschaften vorübergehend abnimmt. Vor allem aber kommt im gestiegenen Wohnungsbestand zum Ausdruck, dass die Baugenossenschaften im Neubau weiterhin aktiv sind. Dies gilt vor allem für die Städte und die Region Zürich, Winterthur und Lausanne. Wenn die Sektion Zürich trotz der bemerkenswerten Neubautätigkeit unter dem Strich weniger Wohnungen aufzuweisen hatte, dann nur wegen der Liquidation eines ihrer grösseren Mitglieder.

Über 150 Personen aus der deutschen und der französischen Schweiz trafen sich am 22. September in Solothurn zur SVW-Impulstagung. Ein breitgefächertes Angebot an Workshops bot Gelegenheit, die verschiedensten aktuellen Fragen rund um den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu diskutieren. Gezielt wurden in den Workshops zu den Themen «Baugenossenschaften schaffen Wohneigentum», «Architektonische Brücken und Schranken», «Soziale Dienstleistungen», «Chancen grosser Baugenossenschaften», «Überleben von kleinen Genossenschaften»

### Mitgliederbestand 2000/2001 nach Sektionen

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	2000	2001	2000	2001
Zürich	215	210	53 722	53 271
Romande	155	153	15 892	16 475
Bern-Solothurn	125	126	14 889	15 128
Nordwestschweiz	157	157	13 260	13 361
Ostschweiz	119	121	7 314	7 450
Winterthur	38	40	5 621	5 656
Innerschweiz	34	34	4 561	4 561
Aargau	40	41	4 044	4 256
Schaffhausen	16	16	1 358	1 358
<b>Total Schweiz</b>	<b>899</b>	<b>898</b>	<b>120 661</b>	<b>121 516</b>

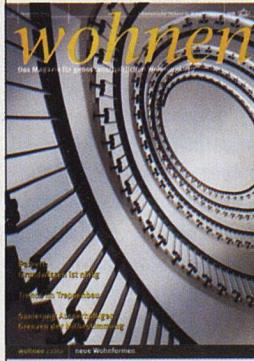




Foto: Ferenc Hamza

Die MitarbeiterInnen der SVW-Geschäftsstelle im März 2002: vorne Balz Christen, Brigitte Dutli, Salome Zimmermann, in der Mitte Fritz Nigg, Karin Weiss, Silke Kessentini, Ruedi Schoch, Astrid Fischer, Sabrina Battiat und ganz hinten Richard Liechti, Urs Hauser, Daniel Krucker.

Impulse ausgetauscht und wegweisende Ideen für die Zukunft entwickelt. Genügend Raum bot die Veranstaltung zu Vernetzung und Austausch von regionalen und überregionalen Anliegen sowie zu persönlichen Begegnungen der Teilnehmenden.

## 5.2 Verbandsorgane

Wie üblich führte der Verbandsvorstand vier Sitzungen durch. Hingegen versammelte sich die Verbandsleitung nicht weniger als acht Mal; überdies trat sie zu einer zweitägigen Klausurtagung zusammen. Das wichtigste Anliegen der Verbandsleitung waren die Struktur und Organisation des SVW und dessen zukünftige Entwicklung. Unter anderem arbeitete die Verbandsleitung erstmals ein Organisationsreglement des Verbandes aus. Es wurde vom Verbandsvorstand beschlossen; ebenso wie ein Reglement für die Zeitschrift *wohnen*. Ferner beauftragte der Verbandsvorstand die Geschäftsstelle, ein Verbandsregister der hauptamtlichen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer ge-

meinnütziger Baugenossenschaften anzulegen. Dieses lag Ende Jahr vor; es umfasst rund sechzig Namen.

An jeder Sitzung behandelte der Verbandsvorstand eine Anzahl Gesuche um Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Bei Gesuchen für Darlehen aus dem Solidaritätsfonds nahm er in empfehlendem Sinne Stellung zu Handen des Stiftungsrates. Die zuständigen Verbandsorgane beschlossen im Weiteren die Gewährung finanzieller Beiträge für verschiedene Projekte sowie an die Prozesskosten einer Genossenschaft.

## 5.3. Geschäftsstelle

Die zentrale Geschäftsstelle in Zürich befass- te sich mit einer Anzahl neuer Anliegen und Projekte, dazu hatte sie die gleichen Aufga- ben wie in früheren Jahren zu bewältigen. Ungewöhnlich war die Häufung von Personal- wechseln. Die austretenden und verbleiben- den MitarbeiterInnen bemühten sich, die neu Eingetretenen umfassend einzuarbeiten, so dass eine Beeinträchtigung der Qualität der

Arbeit in der Geschäftsstelle vermieden werden konnte.

Der Chefredaktor des *wohnen*, Mike Weibel, wechselte in eine andere Redaktion, die *wohnen*-Redaktorin Dagmar Anderes in die PR-Abteilung einer weltweit tätigen Firma. Als neuer Chefredaktor trat Richard Liechti ein, dem neuerdings Verlagsleiter Daniel Krucker auch redaktionell zur Seite steht, wogegen die zweite Redaktionsstelle einstweilen nicht wieder besetzt wurde. Auch Monika Maurer vom Bereich Sekretariat-Zentrale Dienste wechselte die Stelle. Ihre Nachfolge übernahm Silke Kessentini. Schliesslich gab auch Bruno Burri nach mehr als zehnjähriger Tätig- keit seinen Abschied. Er hatte mit grossem Erfolg zuerst die Redaktion, später den Ver- lag des *wohnen* geleitet und weiter in den Bereichen Information und Beratungsdienst eine vielversprechende Aufbaurarbeit geleis- tet. Die Stelle wurde in der Folge neu defi- niert, und im Herbst trat Urs Hauser die Leitung des Bereiches Organisation und In- formation an. Weitgehend neu ausgestaltet wurde auch die Stelle eines Stellvertreters der Bereiche Fondsverwaltung und Buchhal- tung, für die Balz Christen gewonnen werden konnte. Damit war mit Beginn des neuen Jah- res das Team der Geschäftsstelle wieder komplet. Als StellvertreterInnen des Ge- schäftsführers ernannte der Verbandsvor- stand Brigitte Dutli und Salome Zimmer- mann.

## Neue Mitglieder des SVW im Jahr 2001

### Sektion Zürich

Bau- und Wohngenossenschaft Hohlraum, Zürich  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach, Zürich  
Eisenbahner Baugenossenschaft Effretikon, Effretikon  
Genossenschaft Gewo Züri Ost, Uster

### Sektion Romande

La Thièle-Yverdon, Société coopérative, Yverdon-les-Bains  
Pre-Naville 6, Copimob, Cologny  
Caroline 12, Copimob, Cologny

### Sektion Bern-Solothurn

Verein Alterswohnen Im Lerchenfeld, Thun

### Sektion Nordwestschweiz

Genossenschaft Bollag-Areal, Basel  
Wohngenossenschaft Munzach, Liestal

### Sektion Ostschweiz

Wohnbaugenossenschaft Speer, Uznach  
Wohnbaugenossenschaft Churwalden, Churwalden  
Wohnbaugenossenschaft Ergatenweg, Ermatingen TG  
Wohnbaugenossenschaft WOBAGA, Ganterschwil

### Sektion Winterthur

Wohnbaugenossenschaft Noah, Winterthur  
Genossenschaft für Alterswohnungen Sunnezirkel, Rickenbach  
Genossenschaft Wohnen Arbeiten Kultur Elgg und Umgebung, Elgg

### Sektion Aargau

Wohnbaugenossenschaft für Bundes- bedienstete, Brugg  
Genossenschaft Alpinit Sarmenstorf, Sarmenstorf

## 6. Sektionen

### 6.1 Zürich

Der auf sechs Personen reduzierte Vorstand leistete dennoch sehr grosse Arbeit. Er wurde unterstützt vom Assistenten des Vorstands, Dieter Kurtz, und neu von einem externen Berater für Öffentlichkeitsarbeit. Der Sektionsvorstand beschloss gleichwohl, eine Vergrösserung seines Gremiums um drei neue, qualifizierte Mitglieder zu beantragen. Die Schwerpunkte der Sektionstätigkeit waren:

- Die Image-Kampagne «zäme besser wohne – in Wohnbaugenossenschaften» ging Mitte Jahr zu Ende. Ihre Fortsetzung findet sie mit einer verstärkten Informations-tätigkeit gegenüber den Mitgliedern und gegen aussen (Medien und politische Akteure).
- Mit verschiedenen Mitteln nahm die Sektion erfolgreich darauf Einfluss, dass sich der Kanton nicht aus der Wohnbauförderung zurückzieht, sondern im Gegenteil ein optimiertes Instrumentarium dafür entwickelt. Im November wurden zwei fundierte Studien zu Nutzen und Kosten der Wohnbauförderung präsentiert, die das Engagement der öffentlichen Hand im Wohnungsbau als eindeutiges «win-win»-Geschäft ausweisen. Anfang 2002 dürfte eine Vernehmlassung zur künftigen Aus-gestaltung der WBF eröffnet werden.
- Seit Mitte 2001 gelangt der Sektionsvorstand mit dem Mitteilungsblatt «SVW Zürich aktuell» regelmässig an Mitglieder und Medien. Damit wird der interne Informationsfluss verbessert.
- Die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau schloss ihre zweijährige Pilotphase erfolgreich ab. Sie wird dank Bei-trägen von Stadt Zürich und Sektion für weitere drei Jahre fortgeführt.
- Ein weiteres Pilotprojekt läuft unter dem Titel «Genossenschaft plus». Es soll Vor-stände und Geschäftsstellen professionell unterstützen, wenn sie den Genossenschaftsgedanken aktiv fördern und dem Trend zur Individualisierung und Egozen-trierung der GenossenschafterInnen ent-gegenwirken wollen. Nach zweijähriger Vorbereitung soll das Projekt im Frühling 2002 starten.
- In mittlerweile vier Stadtquartieren oder -kreisen initiierte der Vorstand so genann-te Genossenschafts-Netze, die dem lokalen Erfahrungsaustausch und der Verfol-gung lokaler Interessen dienen. Am spektakulärsten waren 2001 die Aktivitäten des Netzes 12 für eine Einhausung der Autobahn in Schwamendingen. Unter anderem deshalb hat der Kantonsrat ein-

stimmig eine Motion verabschiedet, wel-  
che die Einhausung anstelle völlig unge-nügender Schallschutzwände verlangt. Jetzt wird in Stadt und Bund um die Finan-zierung dieser Massnahme gerungen.

- In erfolgreicher Kleinarbeit bemühte sich die Sektion ferner um die Verbesserung der Rahmenbedingungen für ihre Mitglie-  
der. Die Stichworte dazu lauteten im Jahr 2001: Baurechtsverträge, Rechnungsreg-  
lement, Architekturwettbewerbe.

### 6.2 Romande

Eine jahrelange Auseinandersetzung der Sek-tion Romande mit den Vermieter- und Mieter-organisationen der Welschschweiz fand ihren Abschluss durch einen Entscheid des Bundesrates. In der umstrittenen Frage, wie weit der Westschweizer Rahmenmietvertrag auch für die von dessen Festlegung ausge-schlossenen Baugenossenschaften gelte, erhielten die Genossenschaften Recht. Sie hatten sich dagegen gewehrt, dass die allgemeinen Bestimmungen des Rahmen-mietvertrages durch dessen Allgemeinver-bindlich-Erklärung unbesehen auch für die Baugenossenschaften Geltung erlangen soll-ten. Nun hat der Bundesrat in Art. 4 Abs. 2 der betreffenden Verordnung ausdrücklich fest-gehalten, dass bei der Anwendung des Rahmenmietvertrages der Zweck und die stat-  
utarischen Bestimmungen einer Baugenos-senschaft berücksichtigt werden müssen. Das nachdrückliche Engagement der Sektion Romande in dieser Frage hat sich für die gesamte schweizerische Genossenschaftsbewegung gelohnt. Dank dem Entscheid des Bundesrates steht nun fest, dass gegenüber den MieterInnen, die gleichzeitig Mitglieder der vermieternden Baugenossenschaft sind, auch genossenschaftliche Bestimmungen gelten und nicht nur jene des allgemeinen Miet-rechts.

Im verflossenen Geschäftsjahr musste die Sektion erstmals einen Rückgang ihres Mit-gliederbestandes hinnehmen. Bei den Aus-geschiedenen handelt es sich vorwiegend um Baugenossenschaften in einer Notlage, verursacht durch Leerstände und finanzielle Probleme bei WEG-Wohnungen. Dies führte in einer Anzahl Fälle zur Liquidation oder sogar zum Konkurs des Wohnbauträgers. Im Bereich der Weiterbildung machte die Sek-tion dagegen einen wichtigen Schritt nach vorne. Sie führte gleich drei Veranstaltungen zur Weiterbildung durch, mit den Themen «Neues Bundesgesetz», «Konfliktmanage-  
ment» und, in Form einer Tagung an der Uni-versität Neuenburg, über «Altern zu Hause, ein wertvolles Erlebnis».

Der Sekretär der Sektion beteiligte sich regel-mässig an den Arbeiten der sehr aktiven Gen-fer Gruppe der Baugenossenschaften, die Lösungen zur Finanzierung von Neubauten sucht. Diese Aktivität wurde notwendig, weil die Banken auf dem Platz Genf ungeachtet der Bürgschaft durch den Kanton nicht mehr bereit sind, mehr als 80 Prozent der Anlage-kosten zu finanzieren. Es gelang der Genfer Gruppe, eine Vereinbarung zwischen dem Bundesamt für Wohnungswesen (als Bürg) und dem Kanton Genf (gewährt dem Bund Rückbürgschaft) einerseits sowie der Emissi-onszentrale EGW andererseits in die Wege zu leiten. Diese wird der EGW ermöglichen, je-  
weils die Finanzierungslücke zwischen 65 Prozent und 95 Prozent der Kosten zu schlies-  
sen. Die restlichen 5 Prozent können die Ge-nossenschaften durch eigene Mittel sowie notfalls mit Fondsdarlehen des SVW decken. Zum Entwurf des Bundesgesetzes über die Wohnbauförderung gab die Sektion im Ein-  
vernehmen mit dem Dachverband eine eige-ne Vernehmlassung ab.

### 6.3 Bern-Solothurn

Die an der Generalversammlung 2000 ver-sprochene Reorganisation wurde fortgesetzt. Der Vorstand hat ein Anlagereglement erar-beitet und eine klare Strategie für die Finanz-politik der Sektion verabschiedet. Mit einer Umfrage bei allen Mitgliedern der Sektion wurden die Bedürfnisse abgeklärt, die im Rahmen einer Präsidentenkonferenz ausge-wertet werden sollen. Den Höhepunkt bildete die Generalversammlung der Sektion auf der St. Petersinsel, an der Ausrichtung und Auf-gaben der Sektion intensiv diskutiert wur-den. An der gut besuchten WEG-Veranstal-tung im Oktober referierte der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Peter Gurtner, über die aktuellen Probleme im Zu-sammenhang mit der Ablösung des WEG. Bei der Revision des bernischen Bergregal-  
gesetzes kritisierte die Sektion die vorge-sehene Besteuerung der Entnahme von Erdwärme, welche die Förderung einer alter-nativen Energiepolitik in Frage stellt.

### 6.4 Nordwestschweiz

Die Sektion Nordwestschweiz schaut auf ein geglücktes Jubiläumsjahr «75 Jahre Solidari-tät beim Wohnen» zurück. Am 28. Juni 1926 hatten sich ein Dutzend Wohnbaugenossen-schaften zum «Bund Basler Wohnbaugenos-senschaften» gesammelt. Heute besteht die Sektion aus 158 Genossenschaften mit über 13 000 Wohneinheiten; sie verfügt über eine eigene, vollamtlich betreute Geschäftsstelle. Bemerkenswert ist, wie viele Genossenschaf-



Das Netz 12 der Sektion Zürich führte eine spektakuläre Aktion für eine Einhausung der Autobahn in Schwamendingen durch.

terInnen der Idee treu geblieben sind und teilweise schon seit vier Generationen in derselben Liegenschaft wohnen. Anlässlich ihres Präsidien-Hocks im Oktober fanden die Sektionsmitglieder beim Kantonsbaumeister ein offenes Ohr für eine neue Überbauung auf einem Areal des Kantons Basel-Stadt. Ebenso wurde deutlich, dass der Kontakt zwischen Mitgliedern und Verband intensiver und enger geworden ist. Für das neue Jahr heisst es «wyter im Täggst».

#### 6.5 Ostschweiz

Im Kanton St. Gallen konnte mit gezielten Aktivitäten der Sektion erreicht werden, dass Wohnbaugenossenschaften, deren Statuten den Anforderungen von Art. 55 und 56 des WEG entsprechen, rückwirkend ab 1999 nicht mehr der Minimalsteuer auf Liegenschaften unterstellt sind. Voraussetzung ist, dass die allenfalls erforderliche Statutenänderung bis Ende August 2002 vollzogen ist.

Im Rahmen einer Diplomarbeit an der Universität St. Gallen analysierte Stephan Leupi den genossenschaftlichen Wohnungsbau in St. Gallen. Als Grundlage dienten ihm die Ergebnisse einer Umfrage bei 28 Wohnbaugenossenschaften, verschiedene Unterlagen von Genossenschaften sowie eingehende Gespräche mit der Sektion Ostschweiz. Interessant sind u.a. seine Ausführungen über strukturelle Probleme sowie über Finanzierung und wichtige Kennzahlen, die den einzelnen Bauträgern Hinweise für die langfristige Finanzplanung geben.

#### 6.6 Winterthur

Neben der Generalversammlung führt die Sektion regelmässig eine Besichtigung eines beispielhaften Bauvorhabens sowie eine PräsidentInnen-Konferenz mit einem Fachreferat durch. Besichtigt wurde im Berichtsjahr die neue Siedlung Sulz der Heimstätten-

Genossenschaft. Vergeblich bemühten sich die Winterthurer Genossenschaften um eine Einzung von sieben Hektaren auf Grundstücken, die an bestehende Siedlungen angrenzen. Eine Mehrheit des Souveräns entschied sich dagegen.

#### 6.7 Innerschweiz

An der Generalversammlung konnten sich die Sektionsmitglieder gegenseitig vorstellen, um gemeinsame Ressourcen und Entwicklungen in der Zusammenarbeit zu erkennen. Bei dieser Präsentation zeigte sich erneut, dass die hauptsächlichen Probleme der Innerschweizer Baugenossenschaften jene sind, die schon bei der Umfrage vom Vorjahr im Vordergrund standen, nämlich Finanzen, Schwierigkeiten verschiedenster Art mit der Mieterschaft, fehlender Nachwuchs für Vorstand und Verwaltung und hoher Unterhaltsbedarf. Die obligate herbstliche Weiterbildungsveranstaltung war den Finanzierungsfragen gewidmet. Sie hätte einen besseren Besuch verdient gehabt, konnte doch mit Werner Egli, Zürich, ein kompetenter Fachmann den Anwesenden viele wertvolle Tipps vermitteln.

Zum Jubiläum «50 Jahre Sektion Innerschweiz» wollte der Vorstand den SVW im 2002 an der Luzerner Luga präsentieren. Unter dem Titel «Raum für die Zukunft» entstand ein ansprechendes und professionelles Ausstellungskonzept. Aus terminlichen Gründen und weil die Finanzierung (noch) nicht sichergestellt werden konnte, musste das Vorhaben jedoch zurückgestellt werden. Eine Delegation des Vorstandes traf sich mit den Spitzen der beiden andern Dachverbände, die in der Innerschweiz ihr Schwerge wicht haben, um Fragen der Zusammenarbeit und des gemeinsamen Auftretens bei kantonalen Behörden zu erörtern. Diese Zusammnkünfte sollen fortgesetzt werden.

#### 6.8 Aargau

Erstmals wurde in der Sektion Aargau eine detaillierte Erhebung von «Kennzahlen der Genossenschaften» durchgeführt. Aufgrund der Auswertung konnte eine objektive Analyse von Aufwand, Mietzinseinnahmen und finanzwirtschaftlichen Daten aufgezeichnet werden.

An der Vorstandekonferenz fand ein reger Erfahrungsaustausch über aktuelle Themen wie Nebenkosten, Parabolospiegel, Unterhalt, Ausländerintegration statt. Generell zeichnete sich im Kanton Aargau eher ein stagnierender Wohnungsbau ab. Schwerpunktmaessig wurde durch die Genossenschaften in Sanierungen ihrer Liegenschaften investiert.

#### 6.9 Schaffhausen

Die Mitglieder der Sektion setzten sich hauptsächlich mit Sanierungen bestehender Objekte auseinander. Wegen der Abwanderung von Industrie und Einwohnern weist der Kanton einen hohen Leerwohnungsbestand aus (über 3 Prozent). Es besteht im Moment kein Bedarf für eine weitere Bautätigkeit. Eine Ausnahme machte die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft Neuhausen, die im letzten Jahr zwei Mehrfamilienhäuser mit 17 Wohnungen erstellte, die fast alle auch vermietet sind.

Der Wohnungsbestand der Sektion verringerte sich weiter. Heute umfasst die Sektion noch 16 Genossenschaften mit 1358 Wohnungen. Dies führte zu Überlegungen, ob eine Fusion mit der Sektion Winterthur angestrebt werden soll. An der GV entschieden sich die Mitglieder, die Sektion nicht zuletzt aus Traditionen gründen weiterzuführen. Die finanzielle Sicherheit ist gewährleistet, und in drei Jahren kann die Sektion Schaffhausen ihr 75-Jahr-Jubiläum feiern.

## 7. Verbandsrechnung

### 7.1 Kommentar zur Bilanz

**Aktiven:** Die Bilanz per 31. Dezember 2001 wird auf Seite 14 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 39 660 287 Franken erhöht. Diese Zunahme erklärt sich hauptsächlich mit einer Erhöhung der flüssigen Mittel sowie mit einer grösseren Anzahl weiterer von unserem Verband ausbezahlt BBVM-Darlehen (rund 36,6 Mio. Franken). Dies sind Darlehen gemäss dem Bundesbeschluss vom 20. September 1999 über Massnahmen zur Bereinigung und Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung. Für den Fonds de Roulement wurden dieses Jahr wiederum eine separate Bilanz und Erfolgsrechnung erstellt; sie bleiben aber dennoch in der Verbandsrechnung integriert.

Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 15,1 Mio. Franken und haben damit gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5 Mio. Franken zugenommen. Von den 15,1 Mio. waren bereits 4,8 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlt Darlehen reserviert. Ebenso wurden vor Jahresende bereits über 0,8 Mio. für die Zinsen und, erstmals per 31.12.2001, auch Amortisationen auf die Darlehen aus dem Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 19. März 1993 einbezahlt, die jedoch erst im Januar 2002 an das Bundesamt weitergeleitet werden konn-

ten. Unter den Forderungen, rund 1,2 Mio. mehr als im Vorjahr, figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitorenguthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidg. Verrechnungssteuer. Diese Rubrik beinhaltet auch eine Forderung von rund 1,3 Mio. Franken für das Jahr 2001 gegenüber dem Bund, resultierend aus dem mit diesem abgeschlossenen Leistungsauftrag.

Die per Stichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen von rund 652 000 Franken für die von unserem Verband verwalteten Darlehen des Solidaritätsfonds wurden in der Jahresrechnung der Stiftung ausgewiesen. Auch in diesem Jahr hatten wieder einige Genossenschaften mit Leerwohnungsbeständen Mühe, die Zinsen und Amortisationen pünktlich zu bezahlen. Ende Februar 2002 hatten zwölf Darlehensnehmer auch nach der zweiten Mahnung ihre Schulden noch nicht bezahlt. Der Buchwert der Finanzanlagen verblieb Ende des Rechnungsjahres bei 326 009 Franken. Die Ausleihungen aus dem Fonds de Roulement haben um rund 1,0 Mio. Franken oder 0,9 Prozent abgenommen.

**Passiven:** Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW figuriert als Kreditor mit einem Guthaben von 4 167 722 Franken gegenüber dem Verband, der diesen Fonds weiterhin verwaltet. Unter den Kreditoren ist der Bund mit einem Totalbetrag von rund 4,7 Mio. Franken

für die vom Verband einkassierten Passivzinsen und, wie bereits erwähnt, erstmals Amortisationen auf BB-Darlehen mit dem grössten Anteil vertreten.

Das Rückstellungskonto für den Fonds de Roulement hat sich wegen der weiter oben erwähnten Rückführung und des diesjährigen Vorschlages von gesamthaft 699 756 Franken auf 13 853 201 Franken erhöht. Dies entspricht rund 12,2 Prozent der ausgeliehenen Darlehenssumme. Weil die Rückstellung des Fonds de Roulement ausschliesslich zum Ausgleich von Zins- und Kapitalausfällen verwendet werden darf, wurde vom Verband die Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken um 190 000 Franken auf 550 000 Franken erhöht. Nach Zuweisung eines Betrags von 150 000 Franken an den Fonds für Projekte (früher Freie Reserve), von dem im Rechnungsjahr 35 000 Franken aus den Anfangsbestand entnommen wurden, hat sich das Verbandsvermögen um den Vorschlag 2001 von 62 604 Franken auf 978 102 Franken erhöht.

### 7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das *wohnen* werden auf Seite 15 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge nahmen entsprechend den Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen leicht zu. Ebenfalls verzeichneten die Erlöse aus Kursgeldern eine Zunahme, weil insgesamt acht Kurse mehr als im Vorjahr angeboten werden

#### Verteilung der Fonds-de-Roulement-Darlehen nach Sektionen (in Mio. Franken)

Sektion	2000	2001	0 Mio. CHF	10	20	30	40	50
Aargau	2,92	2,48	0					
Bern	7,31	7,13	0					
Innerschweiz	1,63	2,76	0					
Nordwestschweiz	3,40	3,19	0					
Ostschweiz	4,67	4,03	0					
Romandie	32,79	35,78	0					
Schaffhausen	0,39	0,28	0					
Winterthur	8,50	6,96	0					
Zürich	45,42	43,32	0					
Ticino	0,44	0,34	0					
<b>Total Schweiz</b>	<b>107,47</b>	<b>106,27</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>

konnten. Im Gegensatz zum letzten Jahr sind der direkte Personalaufwand sowie die dazugehörenden Sozialleistungen für die Kurstätigkeit und ebenfalls für den Rechtsdienst wieder im gesamten Personalaufwand enthalten. In den diversen Erträgen ist die Abgeltung der Stiftung Solidaritätsfonds an den Verband für die Geschäftsführung und Verwaltung der Stiftung, 143 140 Franken, enthalten. Die Erhöhung dieser Abgeltung um rund 50 000 Franken sowie ein grösserer Zinsertrag infolge eines vorübergehenden Anstiegs der Zinssätze auf Geldanlagen Anfang 2001 führten zu einer Gesamtzunahme von rund 95 000 Franken gegenüber dem Vorjahr. Erstmals wurde vereinbarungsgemäss eine Entschädigung von rund 45 000 Franken für die Verwaltung und Bearbeitung von BBVM-Darlehen dem Bundesamt in Rechnung gestellt. Ebenfalls ist in der Erfolgsrechnung die Entschädigung des Bundes gemäss Leis-

tungsauftrag separat aufgeführt. Der Kostenanteil für die Verwaltung des Fonds de Roulement ist in diesem Betrag inbegriffen. Die Erlöse aus Beratungen haben erfreulicherweise im Rechnungsjahr um rund 28 000 Franken zugenommen. Infolge der dringend nötigen Erneuerung der gesamten EDV-Anlage und der dazu gehörenden Gebäudeverkabelung sowie laufenden Anpassungen der bestehenden Datenbanken weisen die Posten Büro- und Verwaltungsaufwand und auch die Abschreibungen eine deutliche Zunahme auf. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich von der Verbandsleitung festgelegt und dem Verbandsvorstand zur Kenntnis gebracht wird. Aus der Erfolgsrechnung für die Zeitschrift *wohnen* ist ersichtlich, dass der Umsatz für Inserate erfreulicherweise um rund 56 000 Franken zunahm. Leider verringerte sich jedoch der Umsatz aus Abonnementen wieder

um rund 10 000 Franken. Die Produktions- und Versandkosten pro Seite reduzierten sich von 1008 Franken um 92 Franken auf 916 Franken. In 13 Ausgaben (zehn *wohnen*, drei *wohnen extra*) wurden insgesamt 512 Seiten produziert, 20 Seiten weniger als im Vorjahr. Nach einer Einlage in die Vorsorge-Einrichtung des Verbandes von 12 000 Franken wird noch ein Gewinn von 42 879 Franken ausgewiesen. Dieser wird wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.

Der Verbandsvorstand dankt allen, die zum guten Gelingen im Jahr 2001 beigetragen haben, im speziellen den Angestellten der Geschäftsstellen von Verband und Sektionen.

Dr. Ruedi Aeschbacher, Präsident  
Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer

Der – allerdings nicht vollständige – Verbandsvorstand von links nach rechts: Emy Lalli, Margrit Spörri, Ernst Bühler, Willi Fischer, Fritz Nigg, Theo Meyer, Dieter Keller, Peter Gurtner, Ruedi Aeschbacher, Roger Dubuis, Rolf Sibler, Alfons Sonderegger, Christian Caduff, Ludwig Schmid, Dominique Marchand, Peter Schmid, Uwe Zahn, Murielle Thalmann-Antille



Foto: Ferenc Hamza

#### Verbandsvorstand (inkl. \*VL)

\* Aeschbacher Ruedi, Präsident, Zürich  
Antenen Reto, St. Gallen  
Brüllmann Max, Bern  
Bühler Ernst, Winterthur  
Caduff Christian, Zürich  
\* Dubuis Roger, Vizepräsident, Sion  
Fischer Willi, Windisch  
Gurtner Peter, BWO, Grenchen  
Jaques Francis (ständiger Gast),  
Lausanne  
Keller Dieter, Zürich  
\* Kuster Jean-Pierre, Uster  
Layaz-Rochat Christiane,  
Yverdon-les-Bains  
Lalli Emy, Zürich  
Lekic Milenko, Neuhausen

Marchand Dominique, Zürich  
Meyer Theo, Basel  
\* Nigg Fritz, Geschäftsführer, Zürich  
Ribaux Jacques, BWO, Grenchen  
(Stv. von Peter Gurtner)  
\* Schmid Peter, Zürich  
Schmid Ludwig, Basel  
\* Schnieper Werner, Luzern  
Sibler Rolf, Zürich  
Sonderegger Alfons, Zürich  
\* Spörri Margrit, Basel  
Thalmann-Antille Muriel, Lausanne  
Zahn Uwe, Biel

#### Kontrollstelle

Trigema AG, Zürich

## Bilanz

	per 31. Dezember 2001		Vergleich Vorjahr	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>				
Kassa	1 627.75		880.25	
Postcheck	288 941.26		74 739.54	
Banken	14 832 984.43		10 516 711.54	
Forderungen Verband	286 975.08			
Guthaben aus Leistungsauftrag BWO	1 333 000.00			
Forderungen aus Darlehen	4 265 960.65	5 885 935.73	4 617 456.81	
Trans. Aktiven		132 481.55	77 557.05	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>21 141 970.72</b>		<b>15 287 345.19</b>	
Mobilien und EDV	32 000.00		32 000.00	
Finanzanlagen	326 009.00		326 009.00	
Darlehen Fonds de Roulement	113 569 045.10		114 567 883.50	
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993*	21 286 300.00		23 042 800.00	
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999*	41 861 000.00		5 300 000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>177 074 354.10</b>		<b>143 268 692.50</b>	
<b>Passiven</b>				
Kreditoren		4 777 691.65		2 767 376.20
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW		4 167 722.60		2 675 799.50
Trans. Passiven		576 206.70		395 519.20
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		102 569 750.00		102 766 250.00
Bundesdarlehen für finanz. Sanierungen		7 295 850.00		7 099 350.00
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993*		21 391 800.00		23 042 800.00
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999*		41 861 000.00		5 300 000.00
Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken		550 000.00		360 000.00
Freie Reserve Verband		195 000.00		80 000.00
<b>Rückstellung Fonds de Roulement</b>				
	2001	2000		
Bestand Anfang Jahr	13 153 445.14	14 487 401.95		
+ Vorschlag / Rückschlag	699 756.38	-1 333 956.81	13 853 201.52	13 153 445.14
<b>Total Fremdkapital</b>			<b>197 238 222.47</b>	<b>157 640 540.04</b>
<b>Kapital SVW</b>				
	2001	2000		
Bestand Anfang Jahr	915 497.65	870 314.39		
+ Vorschlag	62 604.70	45 183.26		
<b>Total Eigenkapital</b>			<b>978 102.35</b>	<b>915 497.65</b>
<b>Total</b>		<b>198 216 324.82</b>	<b>198 216 324.82</b>	<b>158 556 037.69</b>
				<b>158 556 037.69</b>

\* Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

## Erfolgsrechnungen

	1. Januar bis 31. Dezember 2001		Vergleich Vorjahr	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>A. Verband</b>				
<b>Ertrag Dienstleistungen</b>		<b>1 532 997.05</b>		<b>1 305 240.05</b>
Mitgliederbeiträge		400 871.00		392 531.00
Erlöse aus Drucksachen und Waren		25 038.80		27 646.05
Erlöse aus Kursgeldern		88 744.00		56 677.00
Erlöse aus Beratungen		106 545.90		78 518.05
Zinserträge BB-Darlehen		608 825.95		636 725.65
Zinserträge BBVM-Darlehen		49 662.75		0.00
Diverse Erträge Verband*		208 233.65		113 142.30
Entschädigungen BBVM-Darlehen		45 075.00		
<b>Entsch. gem. Leistungsauftrag</b>		<b>1 333 000.00</b>		<b>1 200 800.00</b>
<b>Entsch. Leistungsauftrag Mehrertrag Vorjahr</b>		<b>55 113.00</b>		
<b>Direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>727 627.60</b>		<b>674 358.85</b>	
Herstellung Drucksachen und Waren	17 981.65		20 004.70	
Aufwendungen Kurstätigkeit	99 790.35		49 093.20	
Beratungshonorare an Dritte	53 267.50		77 636.75	
Aufwendungen Rechtsdienst	6 625.15		6 566.70	
Passivzinsen BB-Darlehen	495 781.00		521 057.50	
Passivzinsen BBVM-Darlehen	49 662.75			
Aufwand D & O-Versicherung	4 519.20			
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 833 756.74</b>		<b>1 632 180.54</b>	
Personalaufwand	936 314.25		844 718.45	
Sozialversicherungsaufwand (1)	184 947.30		175 788.70	
Übriger Personalaufwand	23 606.95		8 552.10	
Raum- und Energieaufwand	54 734.05		54 063.00	
Büro- und Verwaltungsaufwand	132 043.24		58 753.38	
Aufwand Verbandstätigkeit	99 070.95		89 859.76	
Aufwendungen für die Organe	137 099.25		163 909.95	
Aufwand Regionalstellen und Sektionen	185 000.00		185 000.00	
Gemeinde-, Staats-, Bundessteuern	4 815.05		10 962.65	
Abschreibungen	76 125.70		40 572.55	
<b>Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken</b>	<b>190 000.00</b>		<b>45 000.00</b>	
<b>Bildung freie Reserve</b>	<b>150 000.00</b>		<b>80 000.00</b>	
Vorschlag/Rückschlag wohnen		42 878.99	29 317.40	
Jahresergebnis Verband	62 604.70		45 183.26	
<b>Total</b>	<b>2 963 989.04</b>	<b>2 963 989.04</b>	<b>2 506 040.05</b>	<b>2 506 040.05</b>
<b>B. wohnen</b>				
Abonnemente		240 022.55		250 277.00
Inserate		720 472.00		664 217.00
Diverse Erlöse		126 213.10		125 179.55
Personalaufwand	272 228.60		280 807.25	
Produktionsaufwand	468 962.31		536 051.45	
Büro- und Verwaltungsaufwand	71 493.10		52 312.95	
Inserate-Aquisition	191 325.45		175 294.55	
Werbung und Abomarketing	27 819.20		11 324.75	
Einlage Vorsorge-Einrichtung SVW	12 000.00		13 200.00	
An Erfolgsrechnung «Verband»	42 878.99		-29 317.40	
<b>Total</b>	<b>1 086 707.65</b>	<b>1 086 707.65</b>	<b>1 039 673.55</b>	<b>1 039 673.55</b>
<b>C. Fonds de Roulement</b>				
Zinsertrag aus Darlehen		3 895 975.25		2 882 367.25
Zinsertrag aus Bankguthaben		138 869.68		197 520.14
Passivzinsen ord. Darlehen	2 206 654.20		1 561 608.30	
Entschädigung Leistungsauftrag	1 333 000.00		1 200 800.00	
Entschädigung Leistungsauftrag Vorjahr	55 113.00			
Zinsverluste und Zinsverzichte	101 342.50		21 000.00	
Abschreibungen Darlehen	36 000.00		1 627 257.00	
Betriebsaufwand Fonds de Roulement	1 891.75		3 178.90	
Einlage/Entnahme Rückstellung FdR	300 843.48		-1 333 956.81	
<b>Total</b>	<b>4 034 844.93</b>	<b>4 034 844.93</b>	<b>3 079 887.39</b>	<b>3 079 887.39</b>

\* inkl. Verwaltungentschädigung Solidaritätsfonds Jahr 2001: Fr. 143 140.00 (Vorjahr: Fr. 94 250.00)

(1) inkl. Einlage in VSE Vorsorgeeinrichtung des SVW