

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** SVW-Geschäftsbericht 2004

#### **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:** 20.02.2026

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

# SVW-Geschäftsbericht 2004



Schweizerischer Verband  
für Wohnungswesen SVW/ASH/ASA

Dachorganisation  
der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften

## Einleitung

### 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
- 2.1.1 Kommentar zur Bilanz des Fonds de Roulement
- 2.1.2 Kommentar zur Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement
- 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds

#### 3 Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

- 3.1 Vernehmlassungen und Vorstösse
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit
- 3.3 Wohnbund

#### 4 Zeitschrift *wohnen*

- 4.1 Verlag
- 4.2 Redaktion

#### 5 Verband und Geschäftsstelle

- 5.1 Mitglieder
- 5.2 Verbandsorgane
- 5.3 Geschäftsstelle
- 5.4 Reform- und Organisationsprozess

#### 6 Sektionen

#### 7 Verbandsrechnung

- 7.1 Kommentar zur Bilanz des Verbandes
- 7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen von Verband und *wohnen*

### Impressum

Geschäftsbericht 2004

Herausgeber:

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Bucheggstr. 109, 8042 Zürich,  
044 362 42 40, www.svw.ch

Konzeption, Layout und Druckvorstufe:  
Brandl & Schärer AG, Olten

Druck:  
Zollikofer AG, St.Gallen

### Trends auf dem Wohnungsmarkt

Die Zahl der Wohnungen in der Schweiz steigt seit Jahrzehnten stärker als die Wohnbevölkerung. Die Zuwachsrate flachte zwischen 1990 und 2000 jedoch deutlich ab. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aber nach wie vor hoch und dürfte sich weiterhin positiv entwickeln. In den vergangenen zwei Jahren hat die Wohnungsproduktion wieder stark angezogen. Während die Leerstandsquote von 1998 (1,85%) bis 2003 (0,91%) gesamt schweizerisch kontinuierlich sank, verharrete sie laut Angaben des Bundesamtes für Statistik im Berichtsjahr erstmals auf dem Vorjahresniveau. Damit scheint nach fünf Jahren mit rückläufiger Entwicklung der untere Wendepunkt erreicht worden zu sein. Die einzelnen Kantone weisen allerdings weiterhin sehr unterschiedliche Leerwohnungsziffern auf: Zürich (0,55%), Zug (0,41%) oder Genf (0,15%) mit besonders prekärer Wohnsituation, Solothurn (1,79%), Thurgau (1,84%) oder Glarus (2,32%) dagegen mit entspannter Lage auf dem Immobilienmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr standen 2004 mehr Mietwohnungen leer als unbesetzte Wohnungen, die zum Verkauf ausgeschrieben waren. Der Trend zu mehr Wohneigentum hält somit weiter an.

Sowohl die variablen Hypothekarzinsätze wie auch die Sätze der Festhypotheken verharren im langjährigen Vergleich weiterhin auf historischen Tiefständen. Die Baupreise waren zu Beginn des Berichtsjahrs stabil. Aufgrund der sich erhöhenden Produktionsziffern wie auch des allgemeinen leichten Anstiegs der Teuerungsraten zeichnete sich im Verlaufe des Jahres eine leicht steigende Tendenz in der Entwicklung der Baupreise und des Mietpreisindex ab, die auch für die nähere Zukunft anhalten dürfte.

### Schwieriges sozialpolitisches Umfeld

Insgesamt stimmte das wirtschafts- und sozialpolitische Umfeld im vergangenen Jahr nicht überaus zuversichtlich. Die Wachstumsraten der Volkswirtschaft blieben gering, die Arbeitslosenzahlen – insbesondere im Segment der jüngsten Arbeitnehmer – hartnäckig hoch, die Teuerung stieg wieder auf über 1%, während die Reallohnentwicklung für den Grossteil der Bevölkerung, wenn überhaupt, nur sehr verhalten positiv ausfiel. Trotz tiefer Zinsen sanken die Mieten mehrheitlich nicht. Die Konsumentenstimmung war flau. Die Sparpolitik der öffentlichen Hand verstärkte diesen Trend zusätzlich. Die Zahl der armutsbetroffenen Familien in der Schweiz ist erschreckend hoch. Familienfreundliche Wohnungen sind ein an sich schon knappes Gut, geschweige denn leicht finanziert. Alles deutet darauf hin, dass sich die Wohnungsversorgung für finanzschwache Haushalte und sozial benachteiligte Personen in den nächsten Jahren verschärfen wird. Auch heute haben die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften deshalb eine ganz besondere Verantwortung wahrzunehmen, entsprechend dem neu gefassten Leitbild des Verbandes und der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger. Umso unverständlich mutet an, dass nach den rigorosen Sparbeschlüssen der eidgenössischen Räte im Vorjahr die sozialpolitisch zentrale Aufga-

be der Wohnraumförderung erneut unter scharfen Beschuss profilierte Politiker des rechten Spektrums geriet. Diese Exponenten der Sparwut und der «Rasenmähermethoden» lassen nicht davon ab, die Wohnraumförderung des Bundes aus der Verfassung zu tilgen, obwohl die Schweizer Bevölkerung die neue Bundesverfassung erst am 18. April 1999 mit klarem Mehr angenommen und am 28. November 2004 erfreulicherweise auch dem Bundesbeschluss zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) deutlich zugestimmt hat. So wohl das Grundgesetz als auch die NFA schreiben die Wohnraumförderung als Bundesaufgabe unmissverständlich fest. Dafür haben der SVW und seine Partnerorganisationen in den letzten Jahren vehement und erfolgreich gekämpft. Auf dieser Grundlage und gestützt auf das neue Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom 21. März 2003 trat am 1. Februar 2004 überdies die Bundesverordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kraft. Sie regelt die Details der Wohnbauförderung nach den neu formulierten Grundsätzen der Qualität, der Nachhaltigkeit und der Integration.

### Erfreuliche politische Erfolge

Neben der aus Sicht der Wohnraumförderung positiven Abstimmung über die NFA des Bundes ist als sehr erfreuliches und zugleich leider seltenes Beispiel auf der kantonalen Ebene die Verabsiedlung des neuen Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung im Zürcher Kantonsrat zu erwähnen. Es stellt einen gangbaren Kompromiss dar, der in der Ratssitzung vom 7. Juni 2004 von allen Fraktionen außer der SVP klar unterstützt wurde. In derselben Woche stimmte der Zürcher Verfassungsrat mit der gleichen Mehrheit einem Artikel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des selbst genutzten Wohneigentums in der neuen Kantonsverfassung zu. Sie wird am 27. Februar 2005 zur Volksabstimmung gelangen. Besonders erfreulich ist denn auch die zu beobachtende Trendwende im genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Stadt Zürich, wo die Gemeinnützigen in den Jahren 2001 bis 2003 wieder gegen 23% aller neuen Wohnungen erstellt haben.

Ebenso dezidiert wie erfolgreich nahm der SVW Stellung gegen das vom Bundesparlament geschnürte und überladene Steuerpaket 2001, gegen welches das Referendum ergriffen worden war. Es hätte zwar die Abschaffung des Eigenmietwertes gebracht, die Eigentümer mit Abzügen für den Gebäudeunterhalt jedoch ungerecht bevorzugt. Die Mieter wären nicht entlastet worden, und die Baugenossenschaften hätten die höhere Besteuerung auf ihre Mieter überwälzen müssen. Die «Mogelpackung» scheiterte in der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 denn auch deutlich.

Das Geschäftsjahr überschattet haben die verheerenden Folgen der Flutwellenkatastrophe im Indischen Ozean vom 26. Dezember, ausgelöst durch einen Tsunami von ungeahnter Stärke. Der SVW leistet aus dem Solidaritätsfonds im Rahmen seiner Möglichkeiten einen Beitrag an die Wiederaufbauhilfe in den Dörfern von Sri Lanka.

# 1 Dienstleistungen

## 1.1 Beratungsdienst

Die Geschäftsstelle des SVW unterstützte ihre Mitglieder in diesem Jahr mit 1300 Beratungsstunden. Hauptsächlich handelte es sich um Rechtsfälle. Aber auch in finanziellen, organisatorischen und sozialen Fragen stand der SVW seinen Mitgliedern zur Verfügung. Verschiedentlich konnte bei Gründungsfragen mit rechtlichen und finanziellen Beratungen weitergeholfen werden. Berater aus unseren Sektionen sowie externe Berater des SVW unterstützten unsere Mitglieder im Vorgehen bei Ersatzneubauten, innovativen Projekten wie etwa der Miteinbindung Jugendlicher bei der Aussenraumgestaltung und beim Aufbau eines Nachbarhilfesetzes. Zudem begleitete der SVW konkrete Vorhaben, die neue Wohnformen ermöglichen.

## 1.2 Rechtsdienst

Auch dieses Jahr nahmen Dr. Salome Zimmermann und lic. iur. Ruedi Schoch im Jobsharing mit Pensen von je 60% die Aufgaben des Rechtsdienstes wahr. Seit der Neuauflage der Musterstatuten im Mai 2003 erfreut sich diese Publikation grosser Beliebtheit. Viele Genossenschaften sind derzeit an einer Statutenrevision und lassen ihren Entwurf vom Rechtsdienst überprüfen. Die Rechtsberater haben an verschiedenen Informationsveranstaltungen von Genossenschaften über ihre Statutenentwürfe oder aber an den die neuen Statuten beschliessenden Generalversammlungen teilgenommen. Infolge des Inkrafttretens einer Verordnung des EVD über die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals haben diese Genossenschaften ihre Statuten bis zum 31. Dezember 2005 anzupassen. Dies führte dazu, dass immer etwa 15 Statuten von Bundesgenossenschaften gleichzeitig in irgend einem Verfahrensstadium pendent waren.

Vom 11. bis zum 13. November lancierte der SVW einen «Statutenkurs», der im Seminarhotel Floraalpina in Vitznau stattfand. Sechs verschiedene Genossenschaften unterschiedlichster Grösse nahmen mit zwei bis fünf Vorstandsmitgliedern pro Genossenschaft teil, um einerseits in ihrer Gruppe und andererseits unter Anleitung von Salome Zimmermann und Ruedi Schoch einen auf ihre Genossenschaft abgestimmten Statutenentwurf zu erarbeiten. Das Ziel lautete, dass alle Genossenschaften bei Kursende einen Statutentext zu Handen des Vorstandes mit nach Hause nehmen können. Neben den intensiven Diskussionen innerhalb der Gruppe konnten die Teilnehmer auch von den Fragen und den gewählten Lösungen der anderen Genossenschaften profitieren. Aufgelockert wurde die strenge zweitägige Arbeit durch einen mittäglichen Ausflug auf die Rigi.

Der Umfang der Rechtsberatung steigerte sich im vergangenen Jahr von 1034 Stunden (2003) auf 1218 Stunden (2004). Beinahe ein Viertel aller Mitglieder wandte sich an den Rechtsdienst. Die Beratungszeiten pro Mitglied lagen zwischen einer Viertelstunde und 90 Stunden. Infolge des Wegfalls der über den Leistungsauftrag mitfinanzierten ersten vier Beratungsstunden und der Übernahme von mindestens zwei Beratungsstunden durch den SVW veränderte sich die Rechnungsstellung wesentlich.

Bei den mietrechtlichen Beratungen lag das Schwerpunkt wie in den letzten Jahren bei den ausserordentlichen Kündigungen infolge von Zahlungsverzug und wegen der mangelnden Rücksichtnahme der Mietparteien untereinander. Wegen Zahlungsverzügen und den daraufhin erfolgten Kündigungen mussten auch vermehrt Ausweisungsbegehren gestellt werden. Oft sehen sich Genossenschaften zudem mit dem Anspruch der Mieterschaft konfrontiert, bei Umbauten den Mietzins herabzusetzen, auch wenn für diese fehlenden Mietzins-einnahmen zu guter Letzt alle Genosschafter aufkommen müssen. Im Genossenschaftsrecht waren neben den erwähnten Totalrevisionen Fragen rund um die Generalversammlung aktuell. Mit Schwergewicht in Zürich umfasste die Beratung auch die Verfahrensfragen rund um die Beschlüsse von Generalversammlungen über den Abbruch bestehender Häuser und die Errichtung von (Ersatz-) Neubauten. Zwei Fusionen von Genossenschaften konnten im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden.

Neben dem bekannten Wohnungsabnahmekurs und dem erwähnten Statutenkurs führte der Rechtsdienst in Zusammenarbeit mit den mp-Seminaren zum Mietrecht den Grundkurs «Genossenschafts- und Mietrecht» durch, der sich mit den Schnittstellen dieser Rechtsgebiete befasste.

**Die SVW-Weiterbildung bot wiederum ein breites Spektrum an Veranstaltungen:**  
Besichtigungen (zum Beispiel der Neubausiedlung Hagenbuchrain, Baugenossenschaft Sonnengarten), die jährliche Konferenz der Geschäftsführer und das dreitägige Seminar zur Statutenrevision.

## 1.3 Weiterbildung

Der Bereich Weiterbildung führte 22 Veranstaltungen durch, die von insgesamt 646 Personen besucht wurden. Die grosse Zahl von Kursteilnehmern zeigt, dass die kontinuierlich verbesserte Werbung erfolgreich war. So erhielten neu auch die Abonnierten von *wohnen* die Kursbroschüre, und in der Zeitschrift erschien zu jedem Programm eine doppelseitige Übersicht. Verschiedene Veranstaltungen wurden in Zusammenarbeit mit anderen Organisationen durchgeführt. Dazu gehören die Stiftung Domicil, die SVW-Sektionen Zürich und Ostschweiz, die Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Zürich sowie das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Im Weiteren koordinierte die SVW-Weiterbildung zahlreiche sektionspezifische Weiterbildungsveranstaltungen mit dem Dachverband.

Die Veranstaltungen beschäftigten sich schwerpunktmässig mit den Themen Architektur und Bauen, Finanzen, Recht sowie Arbeitsabläufe. Diese Auswahl scheint das Bedürfnis der Kursbesucher recht gut abzudecken. Dies gilt sowohl für Standardkurse als auch für neu entwickelte Veranstaltungen. Themen ausserhalb dieser Bereiche sind dagegen schwierig zu vermitteln.

Besonderen Anklang fand die am 19. August mit über 60 Teilnehmern durchgeführte Veranstaltung



## 2 Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

### Drucksachen

	1677								
«Leben in einer Genossenschaft»	1677								
«Entschädigungsvereinbarung zum Wohnungsabnahmeprotokoll»	729								
Mietvertrag für WEG-Wohnungen	566								
«Protokoll für zu übernehmende Einrichtungen und Gegenstände»	375								
«Schlauer putzen, schlauer nutzen»	343								
	0	250	500	750	1000	1250	1500	1750	2000

zum kostengünstigen Wohnungsbau. Es ging dabei um einen Kosten- und Qualitätsvergleich zwischen Baugenossenschaften und privaten Investoren, die bei Neubauten tiefe Mietpreise anvisieren. Die Referenten zeigten auf, dass die konsequent auf Dauerhaftigkeit ausgelegte Bauweise der Genossenschaften zu Mehrausgaben führt, die von privaten Investoren zuweilen rigoros und mit entsprechenden Einbussen bei der Qualität und der Ökologie eingespart werden. Diese schwierige Gratwanderung zwischen ökonomischen, umweltgerechten und dauerhaften Bauformen dürfte in Zukunft noch anspruchsvoller werden, und hier scheint ein grosser Wissensbedarf zu bestehen. Der SVW wird deshalb zu diesem Thema auch in Zukunft Veranstaltungen organisieren.

An der Jahrestagung vom 19. Oktober befassten sich die im SVW-Register eingetragenen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer mit den gemeinsamen Aufgaben und Dienstleistungsangeboten gemeinnütziger Wohnbauträger.

Im Jahr 2004 fand wieder ein Besuch in Bern mit Besichtigung des Bundeshauses statt. Während am Vormittag verschiedene genossenschaftliche Projekte auf dem Programm standen (Weissenstein-Siedlung der Eisenbahnergenossenschaft, Volo, Via Felsenau), folgte am Nachmittag eine Führung durch das Bundeshaus und ein Gespräch mit Nationalrat und SVW-Präsident Ruedi Aeschbacher. Danach konnten die Teilnehmer auf der Tribüne des Nationalratssaals die aktuelle Debatte mitverfolgen. Neuland schliesslich wurde mit dem oben erwähnten dreitägigen Seminar zur Statutenrevision betreten; der Kurs wird wegen des grossen Interesses im Jahr 2005 gleich zweimal wiederholt.

### 1.4 Drucksachen

Die Drucksachen des SVW werden von den Mitgliedern sehr geschätzt. Gemäss Mitgliederumfrage vom Juni 2004 finden 89% diese Publikationen sehr nützlich und hilfreich für ihre tägliche Praxis. Auch in diesem Jahr hat die Geschäftsstelle knapp 6000 Fachpublikationen, Formulare und Merkblätter verkauft. Viele sind auch als Downloads gratis auf der Homepage des SVW erhältlich, u.a. Merkblätter für Finanzierungen (Darlehen, Hypotheken, Mitgliederdarlehensvertrag, Genossenschaftsanteile), Merkblätter wie Schadenersatzpflicht der Mieter, Erneuerungen und Änderungen durch Mieter, Richtlinien betreffend Wohnungsabnahmeprotokoll und Entschädigungsvereinbarungen. Dieser Gratis-Download für unsere Mitglieder erleichtert die administrative Abwicklung in der Geschäftsstelle enorm. Neu überarbeitet wurden die folgenden Merkblätter: Überblick über die Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger, Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft, Darlehen des SVW, Mitglieder-Darlehensvertrag und Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der zweiten Säule. Aufgrund einer Bedürfnisabklärung bei der Sektion Romandie liess der SVW verschiedene Formulare neu auch ins Französische übersetzen.

### 2.1 Fonds de Roulement

#### 2.1.1 Kommentar zur Bilanz des Fonds de Roulement

Aktiven: Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel des Fonds de Roulement 67,8 Mio. Franken. Die Zunahme der Liquidität gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf 45,6 Mio. Davon waren bereits 16,4 Mio. für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Vor Jahresende wurden wie im Vorjahr rund 1,4 Mio. für Zinsen und Amortisationen auf die BB-Darlehen (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 2005 an das Bundesamt weitergeleitet werden konnten. Die Debitorenguthaben für die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen von gesamthaft rund 3,8 Mio. Franken werden pro Darlehensart separat ausgewiesen. Unter den Forderungen figurieren hauptsächlich Guthaben gegenüber dem Verband, da die Entschädigung aus dem Leistungsauftrag erst jeweils im Folgejahr definitiv abgerechnet wird, sowie Guthaben gegenüber der Eidgenössischen Verrechnungssteuer.

Im Rechnungsjahr hat der Zustrom der Darlehensgesuche wieder zugenommen, was sicher auch auf die neuen, vorteilhafteren Bedingungen seit der Inkraftsetzung des WFG zurückzuführen ist. Insgesamt wurden 26 Darlehensgesuche (Vorjahr 19) aus dem Fonds de Roulement bewilligt mit einer Darlehenssumme von gesamthaft 28 302 500 Franken, rund 40% davon in der Westschweiz. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 244,2 Mio. Franken aus. Die Tabelle der bewilligten Darlehen zeigt deren Verwendung. Die Anzahl der laufenden ordentlichen Darlehen erhöhte sich von 328 auf 333 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 101 072 495 Franken. Diejenige der Sanierungsdarlehen sank von 19 auf 16 mit einer Ausleihungssumme von 5 081 465 Franken. Der Bestand der BB-Darlehen hat per 31.12.2004 um weitere Amortisationszahlungen von rund 1,2 Mio. Franken, die dem Bund zurückgestattet werden müssen, abgenommen. Der Bestand der BBVM-Darlehen (Darlehen aus dem Bundesbeschluss vom 20. September 1999 über Massnahmen zur Bereinigung und Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung) nahm durch im Jahr 2004 erfolgte Auszahlungen von bereits im Vorjahr abgeschlossenen Verträgen von 77 auf 79 zu.

Passiven: Anfang 2004 wurde das Guthaben des Solidaritätsfonds auf ein separates Bankkonto überwiesen und figuriert nun nicht mehr in der Rechnung des Fonds de Roulement. Die durch den Bund zur Verfügung gestellten Mittel haben sich auf 155,7 Mio. erhöht. Die einkassierten Zinsen und Amortisationen, die dem Bund weitergeleitet werden müssen, sind nach Darlehensart aufgeführt. Sodann figuriert der SVW als Kreditor für sein Guthaben aus dem Leistungsauftrag. Das Rückstellungskonto hat sich um 2 730 549 Franken auf 10 204 834 Franken reduziert.

### 3 Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

#### Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement 2004

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehens- summen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	11	13 345 000	47,15	491
Renovationen	10	10 990 000	38,83	434
Kauf Altliegenschaften	4	3 780 000	13,36	126
Sanierungsdarlehen	1	187 500	0,66	0
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>28 302 500</b>	<b>100,00</b>	<b>1051</b>

#### Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds 2004

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehens- summen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	1	990 000	18,91	33
Renovationen	1	495 000	9,46	40
Kauf Altliegenschaften	5	1 450 000	27,70	89
Kauf und Renovation von Altliegenschaften	1	210 000	4,01	7
Baukredite und Sanierungsdarlehen	3	2 090 000	39,92	8
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>5 235 000</b>	<b>100,00</b>	<b>177</b>

#### 2.1.2 Kommentar zur Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement

Die Bruttoerträge aus allen gewährten Darlehen belaufen sich auf 2 743 633 Franken. Die Abnahme von rund 716 000 Franken gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer weiteren Senkung des Zinssatzes von 0,75% auf die ordentlichen Darlehen. Die Erhöhung der Liquidität hat sich noch nicht voll auf den Zinsertrag aus Bankguthaben ausgewirkt, da die Überweisungen verteilt über das ganze Jahr erfolgten. Die ordentlichen Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden ab dem 1. Januar 2004 gemäss Darlehensvertrag mit dem Bund zu einem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) festgelegten Satz verzinst, der 1 1/2% unter dem jeweils von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober veröffentlichten Durchschnittssatz für neue erste Hypotheken liegt. Dieser Satz wird auf 1/4% auf-bzw. abgerundet und gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr. Der Minimalzins beträgt 2,00%. Für das Jahr 2004 betrug der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement 2,00%. Der gleiche Zinssatz wird auch für das Jahr 2005 beibehalten.

Die dem Bund zu überweisenden Beträge an Passivzinsen werden pro Darlehensart ausgewiesen. Im Berichtsjahr mussten Zinsverluste von total 70 795 Franken verbucht werden. Ende Februar 2004 hatten acht Darlehensnehmer auch nach der zweiten Mahnung ihre Schulden noch nicht bezahlt. Ferner mussten vier Restdarlehen von insgesamt 2 238 000 Franken zu Lasten der Reserve abgeschrieben werden.

#### 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds

Im Dezember 2003 wählte der Verbandsvorstand des SVW Dominique Marchand aus Zürich und Theo Meyer aus Basel und Mitte 2004 Michel Steullet aus Delémont neu in den Stiftungsrat. Zusammen mit Uwe Zahn aus Biel als Präsident und Jean-Pierre Kuster aus Uster als Vizepräsident ist damit der Stiftungsrat für die bis Ende 2006 dauernde Amtsperiode wieder komplett. Die schon im Vorjahr begonnene Beratung der Erweiterung des Stiftungs-

zwecks wurde mit den letzten Arbeiten an der korrekten Formulierung und den damit notwendigen Abklärungen bei der eidgenössischen Stiftungsaufsicht und der kantonalen Steuerbehörde abgeschlossen. Nun folgt noch die Registrierung der Anpassungen, danach kann die Stiftung über ihre Hauptaufgabe – die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen – hinaus zusätzlich tätig werden: Gewährung von kombinierten Unterstützungsleistungen als Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträge, Beteiligung und Beiträge sowie Gewährung von Darlehen an nicht gewinnstreibige Unternehmungen im Dienst des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus und schliesslich die Übernahme von Beratungskosten von Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern im Gründungsstadium.

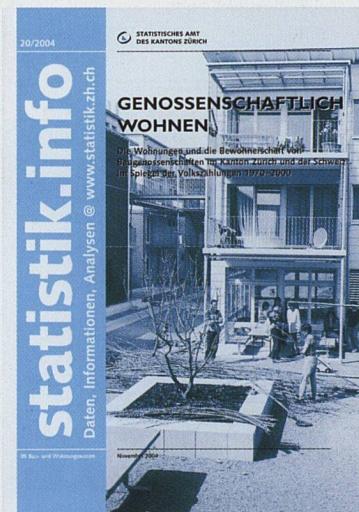
Insgesamt bewilligte der Stiftungsrat elf neue Darlehen, die Stiftung bewirtschaftete per Ende Jahr 110 aktive Darlehen an 78 Mitglieder des SVW. Im Berichtsjahr wurden 13 neue Darlehen ausbezahlt, acht Mitglieder bezahlten ihr Darlehen mit der letzten Amortisationsrate zurück. Das Stiftungsvermögen wuchs um knapp 0,9 Millionen Franken und beträgt neu 29,2 Millionen Franken. Der Zinssatz bleibt auch im 2005 bei 2,0% bestehen und garantiert damit weiterhin die Attraktivität der Darlehen. Der Eingang der freiwilligen Beiträge erreichte eine neue Rekordmarke: 576 Einzahlungen trugen zum besten Ergebnis seit Bestehen des Solidaritätsfonds bei und ergaben einen erfreulichen Gesamtbetrag von 770 490 Franken. Rund 63% unserer Mitglieder leisteten einen freiwilligen Beitrag, 26 zum ersten Mal, davon zehn Neumitglieder. Erfreulicherweise haben in den vergangenen drei Jahren die meisten der jeweiligen «Erstzahler» auch im Folgejahr wieder einen Beitrag geleistet. Der SVW ist überzeugt, dass die seit nunmehr drei Jahren intensivierten Aktivitäten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit wesentlich zu diesem guten Ergebnis beigetragen haben und dass den Verbandsmitgliedern Solidarität ein echtes Anliegen ist.

#### 3.1 Vernehmlassungen und Vorstösse

Anfang Jahr entschied das Eidgenössische Handelsregisteramt, Zweckartikel von Genossenschaftsstiften, die den Satz enthalten, dass die Genossenschaft gemeinnützig ist, nicht mehr einzutragen. Es ging von der Überlegung aus, dass der Selbsthilfzweck der Genossenschaft ausschliesst, dass diese zugleich gemeinnützig sein kann. Der Rechtsdienst des SVW erreichte, dass diese Praxisänderung rückgängig gemacht wurde. In seinen Eingaben zeigte er auf, dass der Begriff der «gemeinnützigen Genossenschaft», wie er auch in die Bundesverfassung und ins WFG Eingang fand, nichts mit dem Gemeinnützigkeitsbegriff des Steuerrechts zu tun hat und eine Wohnbaugenossenschaft sehr wohl zugleich einen Selbsthilfzweck verfolgen und gemeinnützig sein kann. Was die Mietrechtsrevision anbelangt, äusserte sich der Rechtsdienst zu einem vom BWO der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen vorgelegten Vorentwurf für einen weiteren Anlauf verhalten positiv. Der SVW beteiligte sich auch an der Vernehmlassung zur ZGB-Revision und nahm insbesondere ausführlich zu den Bestimmungen des Entwurfs über das Raumrecht Stellung, die er im Grundsatz begrüßt, im Konkreten aber noch als unausgegoren betrachtet und deshalb deren Rückweisung an eine Spezialkommission fordert.

#### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Der SVW gab in Zusammenarbeit mit dem BWO und dem Wohnbund beim Statistischen Amt des Kantons Zürich eine Studie in Auftrag, die im November 2004 unter dem Titel «Genossenschaftlich wohnen, Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Baugenossenschaften im Kanton Zürich und in der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1970–2000» (statistik.info 20/2004) publiziert wurde. Die Schrift ist ein interessanter Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz insgesamt und in den zehn grössten Städten im Besonderen.



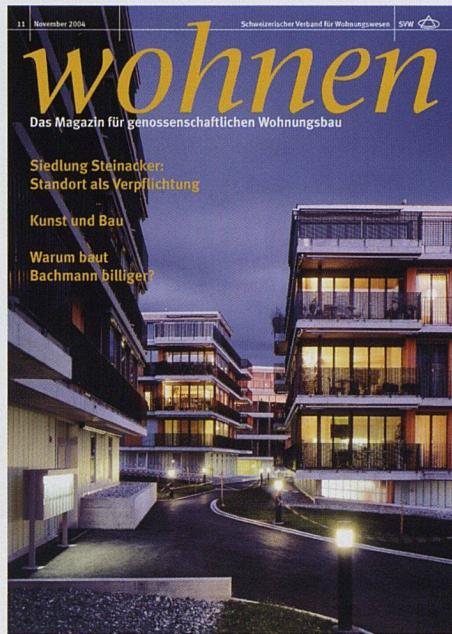
Die Publikation «Genossenschaftlich wohnen» enthält aufschlussreiche Statistiken über die Baugenossenschaften.

## 4 Zeitschrift wohnen

Neben der eingangs erwähnten erfolgreichen Kampagne gegen das Steuerpaket 2001 ist zu erwähnen, dass der SVW den Aufbau des Projektes «pro zürich 12» unterstützte, in dem sich die Schwamendinger Genossenschaften in einer Aktionsgemeinschaft zur Bekämpfung der Immissionen durch den Autobahneinschnitt und die Anflugschneise Süd des Flughafens zusammenschlossen. Die Direktion brachte sodann die schweizerischen Besonderheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus an den Verbandstagen der verwandten Organisationen in Deutschland und in Österreich in die Diskussion ein. Viel Beachtung fand erneut die von Balz Christen erstellte «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften für das Rechnungsjahr 2003», eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von 40 Baugenossenschaften mit insgesamt 35 488 Wohnungen.

### 3.3 Wohnbund

Der Wohnbund führte in der Herbstsession 2004 in Bern erstmals ein Parlamentariertreffen zum Thema Wohnbauförderung durch. Er bereitete des Weiteren die Herausgabe eines Newsletters vor und schaltete eine eigene zweisprachige Homepage auf unter [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch) bzw. [www.federhabitation.ch](http://www.federhabitation.ch). Mit diesen und weiteren Aktionen wollen die drei Partnerverbände SVW, VLB und SWE Vorstösse aus den eidgenössischen Räten begegnen, die auf die Abschaffung der Wohnbauförderung zielen. Gleichzeitig soll die nachhaltig positive Wirkung dieses Förderinstrumentes für die allgemeine Wohlfahrt vermehrt bewusst gemacht werden.



### 4.1 Verlag

Der Medienbranche wehte auch 2004 ein recht rauer Wind entgegen. Die Verantwortlichen in den Unternehmen gaben den Werbefranken nach wie vor eher zurückhaltend aus. Trotzdem kann *wohnen* mit dem erreichten Ergebnis sehr zufrieden sein. Mit einem Ertragsüberschuss von gut 60 000 Franken erzielte die Zeitschrift ein ausgezeichnetes Resultat. Gegenüber dem Vorjahr sank der Inserateumsatz zwar um helle 19% und erreichte nur noch knapp 600 000 Franken. Der Hauptgrund dafür liegt im Terminkalender der grössten Schweizer Baumesse Swissbau. Diese findet alle zwei Jahre statt und wird deswegen auch nur im Messejahr umsatzwirksam. Buchungsrückgänge von traditionellen Anzeigenkunden trugen ebenfalls zum tieferen Umsatz bei. Trotz der eher widrigen Umstände leistete unser Inserateverkäufer, Johann Wieland, wiederum ausgezeichnete Arbeit. Verlag und Redaktion danken ihm für sein Engagement.

Erfreuliches gibt es von der Abo-Seite zu berichten. Im Jahr 2004 konnte der Verlag rund 70 neue *wohnen*-Abonnenten begrüssen. Dank einer in Zusammenarbeit mit der Sektion Zürich durchgeföhrten Werbeaktion erhalten zudem über 5000 weitere Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter drei Mal jährlich unsere Zeitschrift mit der Beilage extra. Die Mieterbeilage *wohnen* extra verfolgt das Ziel, die Bewohnerinnen und Bewohner für die aktuellen

Projekte und Themen der Baugenossenschaften zu sensibilisieren und eine stärkere Bindung zwischen den beiden Partnern zu schaffen. *wohnen* lädt übrigens alle Genossenschaften ein, sich diesbezüglich im Vorstand Gedanken zu machen.

Eine entscheidende Änderung ergab sich beim Druck. Während vieler Jahre oblag dieser der Druckerei gdz AG in Zürich. Nach verschiedenen kleineren und grösseren Pannen entschloss sich *wohnen*, einen neuen Partner zu suchen. Den Zuschlag erhielt die renommierte Druckerei Zollikofer AG in St. Gallen, die ein attraktives Angebot unterbreitete. *wohnen* freut sich auf eine gute Zusammenarbeit per 1. Januar 2005.

### 4.2 Redaktion

Die Redaktion *wohnen* produzierte im Berichtsjahr 337 redaktionelle Seiten. Das sind 51 weniger als im Vorjahr, dem dank der Messe Swissbau ein grösseres Inserateaufkommen beschieden gewesen war. Im ebenfalls swissbaulosen 2002 hatte die Redaktion ungefähr gleich viele Seiten gefüllt.

Praxisnahe Bauthemen standen 2004 im Mittelpunkt der Berichterstattung. So dokumentierte *wohnen* eine Reihe beispielhafter Sanierungen und Neubauten. Auf Interesse stieß ebenfalls der Bereich Energietechnik, wobei insbesondere ein kritischer Bericht über das Minergie-Label für viel Echo sorgte. Einige Spezialthemen konnten in breiter angelegten Beiträgen dargestellt werden, etwa kostengünstiges Bauen oder Kunst am Bau. Mit Freude stellt die Redaktion fest, dass die Reaktionen aus dem Leserkreis stetig zunehmen und *wohnen* offenbar über den Kreis der Baugenossenschaften hinaus stärker beachtet wird. So scheint die Zeitschrift insbesondere in Architekten- und weiteren Baufachkreisen einen festen Platz zu erobern. Verschiedene Medien nahmen zudem in *wohnen* vorgestellte Projekte auf und machten sie damit einem breiteren Publikum zugänglich – was nicht zuletzt eine willkommene Imagewerbung für den gemeinnützigen Wohnungsbaus bedeutet.

Die dreimal jährlich erscheinende Mieter-Beilage *wohnen* extra konnte dank einer konsequenten Ausrichtung auf die Interessen der Baugenossenschaften viele neue Abonnenten gewinnen. Mit «neu bauen statt sanieren» nahm die Redaktion das heikle Thema Ersatzneubau auf, wobei es darum ging, die Genossenschaftsmitglieder vom Sinn solcher Massnahmen zu überzeugen. Dank vieler Zusatzbestellungen erreichte dieses Heft mit 25 000 Exemplaren eine Rekordauflage. Die zwei weiteren extra, «wohnen und mitmachen» und «wohnen und integration», fokussierten auf den Alltag in den Siedlungen. Das erste zeigte auf, wie sich Bewohnerinnen und Bewohner auf Siedlungsebene engagieren können, das zweite, was Baugenossenschaften tun, um das friedvolle Zusammenleben von ausländischen und schweizerischen Mietern zu fördern. Seit dem 1. Februar 2004 verstärkt Rebecca Omoregie die *wohnen*-Redaktion, die damit wieder aus einem Zweiteam besteht. Als Redaktorin mit einem 60%-Pensum konnte sie bereits verschiedene neue Akzente setzen, insbesondere bei Themen im sozialen Bereich.

## 5 Verband und Geschäftsstelle

### 5.1 Mitglieder

Der Mitgliederbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um gut 3%, die Anzahl Wohnungen stieg auf knapp 130 000. Die Zunahme erklärt sich zum grössten Teil mit dem Gewinn von Neumitgliedern aus dem Kreis der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Ihnen standen im Jahr 2004 grosse Veränderungen bevor. Die Aufsicht über diese Genossenschaften wechselte vom Finanzdepartement zum Volkswirtschaftsdepartement, und dort zum BWO. Der Rechtsdienst des SVW erhielt vom BWO den Auftrag, die neuen Musterstatuten für die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals auszuarbeiten. Mit dieser auf sie zugeschnittenen Dienstleistung konnte der SVW mehrere Bundesgenossenschaften für eine Mitgliedschaft gewinnen.

### 5.2 Verbandsorgane

Der Verbandsvorstand behandelte an vier Sitzungen die statutarischen Geschäfte und liess sich über die Darlehensbeschlüsse des Stiftungsrates der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW und der Fondskommission des Fonds de Roulement orientieren. In den Stiftungsrat wählte er neu als Vertreter der Westschweiz Michel Steullet. In die Fondskommission wählte er neu als Vertreter der Sektion Bern-Solothurn Andreas Saurer, der Sektion Nord-

westschweiz Theo Meyer und als Vertreterin der Ostschweiz Daniela Weber, für die zurückgetretenen Fritz Nigg (Geschäftsstelle) und Roland Schneider (BWO) wählte er Stephan Schwitter und Felix Walder. Nach Ablauf der zweijährigen Amtsperiode bestimmte er in einem weiteren Wahlgeschäft die Zusammensetzung des Stiftungsrates der SVW-Vorsorgeeinrichtung VSE: Brigitte Dutli und Margrit Spörri (bisher); Ludwig Schmid, Peter Schmid und Werner Schnieper (neu). Gleichzeitig verabschiedete er Dr. Dieter Keller und Willi Fischer, die demissioniert hatten, mit dem besten Dank für ihr langjähriges Engagement.

Die Verbandsleitung hatte ein beachtliches Pensem zu bewältigen. An elf Sitzungen und zwei Retraitementen bearbeitete sie die statutarischen und aktuellen Verbandsgeschäfte. Im Frühjahr trat Roger Dubuis, Vertreter der Westschweiz, wegen zeitlicher Belastung zurück. Das Mandat blieb im Hinblick auf die Reform der Verbandsgremien im neuen Jahr vakant. Die Reformkommission konnte ihre Arbeit im Laufe des Sommers abschliessen.

### 5.3 Geschäftsstelle

Nach 25-jähriger Tätigkeit als Geschäftsführer des SVW ging Dr. Fritz Nigg am 30. April 2004 in Pension. Seine enormen Verdienste wurden am 5. März



Eine Festschrift würdigte die grossen Verdienste von Fritz Nigg.

### Entwicklung der SVW-Mitglieder von 1979 bis 2004



### Mitgliederbestand 2003/2004 nach Sektionen (inklusive Ein- und Austritte)

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	2003	2004	2003	2004
Zürich	212	218	55 506	57 383
Romandie	149	159	17 507	17 910
Bern-Solothurn	126	135	15 456	16 386
Nordwestschweiz	156	157	13 341	13 526
Ostschweiz	123	124	7 504	7 658
Winterthur	42	42	5 967	6 028
Innerschweiz	35	37	4 609	4 713
Aargau	45	48	4 476	4 538
Schaffhausen	16	16	1 375	1 375
keine Sektion	2	2	415	415
<b>Total Schweiz</b>	<b>906</b>	<b>938</b>	<b>126 156</b>	<b>129 932</b>

mit einem rauschenden Abschiedsfest im Casino Zürichhorn und mit einer gelungenen Festschrift gewürdigt. Am 1. März trat Stephan Schwitter als neuer Direktor in seine Fussstapfen. Bereits einen Monat früher begann Rebecca Omorogie ihre Tätigkeit als Redaktorin bei *wohnen*. Erstmals lancierte die Geschäftsstelle eine breit angelegte Umfrage bei den Verbandsmitgliedern, um künftig als moderner Dienstleister deren Anliegen und Bedürfnisse noch besser wahrnehmen und erfüllen zu können. Per 1. Oktober ernannte die Verbandsleitung Urs Hauser zum Vizedirektor des SVW.



Nach 25-jähriger Tätigkeit als Geschäftsführer trat Fritz Nigg in den Ruhestand. An der Abschiedsfeier übergab er seinem Nachfolger Stephan Schwitter einen symbolischen Schlüssel zur Geschäftsstelle.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SVW-Geschäftsstelle im März 2005: vorne Urs Hauser, Ruedi Schöch, Brigitte Dutli und Daniel Krucker, in der Mitte Salome Zimmermann, Astrid Fischer, Rebecca Omorogin und Annamarie Egger, hinten Balz Christen, Richard Liechti, Francis Rossé und Stephan Schwitter. Nicht auf dem Bild ist Tanja Dreier, die den SVW Ende Mai 2005 verlassen wird.

#### 5.4 Reform- und Organisationsprozess

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. November 2004 in Olten konnte der Reformprozess des SVW erfolgreich abgeschlossen werden. Fast einstimmig votierten die Mitglieder für die neuen Statuten und damit für eine moderne Führungs- und Organisationsstruktur. Neu bildet die Delegiertenversammlung des Verbandes das oberste Organ. Sie nimmt die Aufsicht und die Kontrolle über den Vorstand wahr und genehmigt die Jahresrechnung sowie das Verbandsbudget. Die Mitglieder wählen ihre Delegierten an der Generalversammlung ihrer Sektion.

Der neue Vorstand mit maximal acht Mitgliedern legt die Grundsätze der Verbandstätigkeit fest und nimmt die strategische Führung wahr. Der Geschäftsleitung ist die opera-

tive Leitung des Verbandes übertragen. Mit diesen Strukturen ist eine klare Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen der einzelnen Organe gewährleistet.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. November genehmigten die Mitglieder die neuen Statuten.



#### Neue Mitglieder des SVW im Jahr 2004

##### Sektion Zürich

- Wohnbaugenossenschaft für das Bundespersonal Küschnacht, Küschnacht
- Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich BFWZ, Zürich
- Baugenossenschaft Wiedikon, Zürich
- Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Sandhof, Wädenswil
- Baugenossenschaft Bundespersonal Zumikon und Umgebung, Zumikon
- Baugenossenschaft Runa, Källiken
- Wohnbaugenossenschaft Eiche, Uitikon
- Wohngenossenschaft Bachtel, Tann
- Genossenschaft zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Sternenberg Stewog, Sternenberg
- Wohnbaugenossenschaft Brandgrube, Uster
- Baugenossenschaft des Bundespersonals Aurora, Esslingen

- Genossenschaft Seniorencenter Im Spitz, Niederhasli
- Baugenossenschaft Im Michel, Zürich

##### Sektion Romandie

- Société Coopérative d'Habitation PRE-COLOMB, Genève
- Société Coopérative d'Habitation du personnel fédéral de Vevey, Vevey
- Société Coopérative d'Habitation de Sales, Montreux
- Coop. Logements Mont. Neuchâteloises Colomont, Marin
- Fondation Clair-Logis, Moutier
- Société Coopérative Immobilière Le Glaney, Romont
- Société Coopérative d'Habitation La Prairie, Payerne

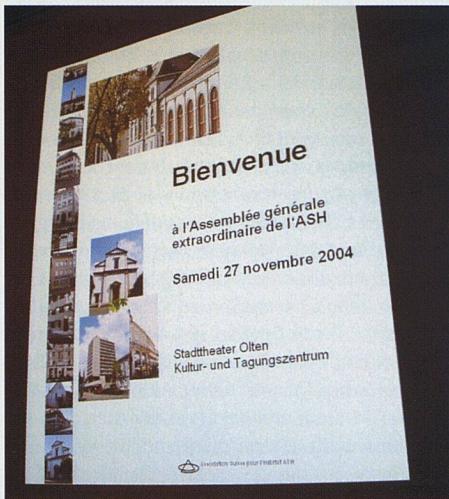
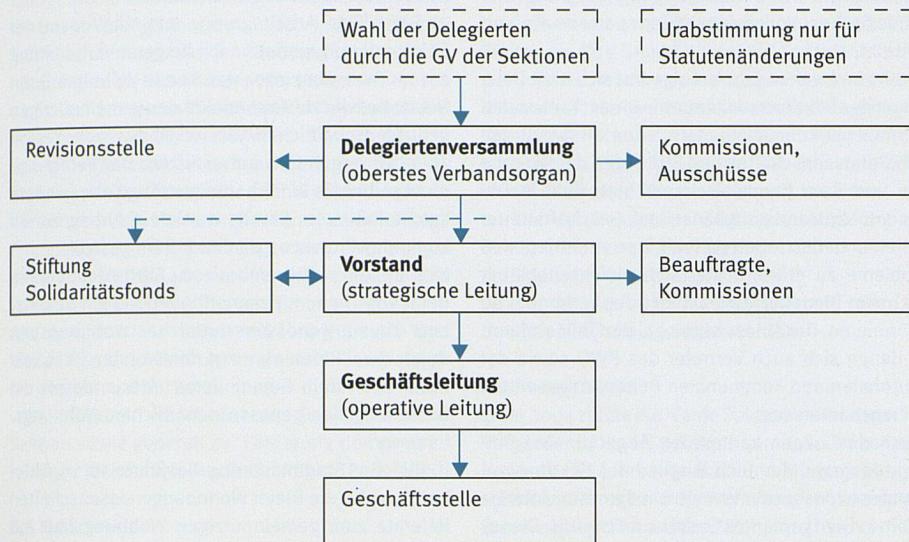
- Société Coopérative Immobilière du Personnel Fédéral d'Aigle, Aigle
- Société Coopérative d'Habitation La Capitaine, La Chaux-de-Fonds
- Société Coopérative Immobilière La Messagère, Yverdon-les-Bains
- Société Coopérative d'Habitation Le Chêne Gland, Gland
- Société Coopérative Immobilière La Capite, Morges
- Coopérative d'Habitation Les Voirets, Genève
- Société Coopération d'Habitation Oval 64, Lausanne

##### Sektion Bern-Solothurn

- Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Olten/Dulliken, Dulliken
- Baugenossenschaft Simplon, Brig

## 6 Sektionen

### Leitungsorgane des SVW nach den neuen Statuten



- Wohnbaugenossenschaft Dreibeinskreuz Solothurn, Zuchwil
- Wohnbaugenossenschaft Steinbach, Belp
- Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen, Gümligen
- Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Zweisimmen, Zweisimmen
- Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Langnau im Emmental, Langnau i.E.
- WOK Lorraine AG, Bern
- NPG AG für nachhaltiges Bauen, Bern
- Wohnbaugenossenschaft Magglingen, Biel
- Wohnbaugenossenschaft Murifeld, Bern

#### Sektion Nordwestschweiz

- Senioren Wohngenossenschaft Münchenstein, Münchenstein
- Wohngenossenschaft Klybeck, Basel

#### Sektion Ostschweiz

- Wohnbaugenossenschaft Eichfeld Jona, Jona SG
- Eisenbahner Baugenossenschaft Wil, Wil
- Wohnbaugenossenschaft Larsch, St. Moritz

#### Sektion Winterthur

- Wohnbaugenossenschaft Eidgenössisches Personal Rüti, Rüti
- Genossenschaft Konkordia, Winterthur

#### Sektion Innerschweiz

- Wohnbaugenossenschaft Brunnen, Brunnen
- Bau- und Mietergenossenschaft Andermatt, Andermatt

#### Sektion Aargau

- Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Endingen, Endingen
- Genossenschaft Ochsen, Zofingen

### 6.1 Zürich

Auch im Jahr 2004 ist die Sektion Zürich weiter gewachsen: um sieben Mitglieder auf 218 und um gegen 1000 Wohnungen auf 56 917. Ausserdem hat sich die Zahl der Fördermitglieder von 46 auf 52 Firmen erhöht, die damit ihre Verbundenheit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau – und ihr Interesse an diesem Markt – bekunden. Für die Sektion Zürich standen im Jahr 2004 folgende Schwerpunkte im Vordergrund:

**Mehr über ihre Stärken und Schwächen zu wissen**  
Um mehr über Mitglieder und Branche zu erfahren, wurden zwei Projekte lanciert:

- Auswertung aller Mitglieder-Jahresberichte nach Anzahl Wohnungen und Standorten. Die Ergebnisse lassen sich via Homepage nach verschiedenen Kriterien abrufen. Ausserdem wurden alle Mitglieder nach kommenden Projekten, personellen Wechseln und Wünschen an den SVW befragt.
- Zudem regte die Sektion eine spezielle Auswertung der Volkszählungsdaten 1970–2000 an, die in der Folge vom Statistischen Amt des Kantons Zürich zusammen mit BWO und SVW durchgeführt wurde (siehe auch Kapitel 3.2).

**Mehr und gezieltere Aktivitäten für die Mitglieder**  
Die Palette von Dienstleistungen und Angeboten für die Mitglieder der Sektion Zürich ist erneut gewachsen:

- Herausgabe einer Empfehlung zur Entscheidungsfindung und Kommunikation bei umfassenden Erneuerungen. Vernetzung der betroffenen Präsidenten, Behördenkontakte, Medienkonferenz und öffentliche Veranstaltung zum Thema Ersatzneubauten in Seebach.
- Ausarbeitung eines Vertrages mit einem Versicherungsbroker, der markant tiefere Prämien für die Mitglieder aushandelt.
- Verhandlungen mit dem kantonalen Steueramt, die dazu führten, dass höhere Rücklagen in den Erneuerungsfonds möglich werden.
- Mithilfe beim Aufbau einer professionellen Projektleitung für die gemeinsamen Anliegen der Genossenschaften in Schwamendingen («pro zürich 12»).
- Initiierung einer vergleichenden Studie und sehr gut besuchte Veranstaltung «Günstig oder billig?» zum Thema Baukosten und langfristige Bauqualität.
- Begrüssungsanlass für neu gewählte Vorstandsmitgliedern von Baugenossenschaften; Einladung und Dank an rund drei Dutzend besonders aktiver Personen in der Sektion.
- Die Projekte «Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau» und «wohn.plus» werden teils ausgebaut, teils optimiert. Beide erhalten die Zusicherung der Stadt Zürich für eine weitere Unterstützung.
- Die Homepage wurde ausgebaut. Auf einem passwortgeschützten Teil für die Mitglieder sind wichtige Dokumente und Daten zugänglich.
- Der Erfahrungsaustausch mit den Schwesternsektionen Winterthur und Bern wird ge-

pflegt. In verschiedenen Bereichen arbeitet die Sektion eng mit dem Dachverband zusammen (Aus- und Weiterbildung, Finanzierungsdienstleistungen, Werbung für *wohnen* usw.).

#### Erfolgreiche Behördenkontakte und positive Medienpräsenz

- Im März hat der Kantonsrat das neue Wohnbauförderungsgesetz verabschiedet. Die zugehörige Verordnung konnte positiv beeinflusst und zum Beispiel das veraltete «Familienfördernis» für unterstützte Wohnungen aufgeweicht werden.
- Mit der Stadt Zürich hat die Sektion ein neues Rechnungsreglement mit verschiedenen Verbesserungen entwickelt. Es wurde ein Grundlagepapier erstellt zur Zusammenarbeit zwischen Stadt und Baugenossenschaften, das den gesellschaftlichen Nutzen der Branche bewusst macht und Leitgedanken zur Landverkaufs- und Baurechtspolitik enthält.
- Der Beziehungspflege dienten ein «Antrittsbesuch» bei der neuen Volkswirtschaftsdirektorin Rita Fuhrer und ein Gespräch mit dem Hauseigentümerverband des Kantons Zürich.
- Mehrere grosse Berichte in «TA», «NZZ» und «Cash» vermittelten ein gegenüber früher merklich positiveres Bild der Baugenossenschaften und des SVW: aktiv, professionell, lösungsorientiert.

#### Volle Kraft voraus

Der Vorstand und der geschäftsleitende Ausschuss freuen sich darüber, dass die Aufbaurbeit für den SVW Zürich an verschiedenen Schauplätzen Früchte trägt. An der gut besuchten Generalversammlung wurde dieser Kurs bestätigt. Dass die GV in Winterthur stattfand, war in zweierlei Hinsicht von Bedeutung: Einerseits kam darin eine besondere Verbundenheit mit der Schweizersektion zum Ausdruck; im Nachgang zur GV vereinbarte die Sektion Zürich mit den Winterthuren eine klar geregelte Zusammenarbeit in gemeinsamen Interessen gebieten. Andererseits will der SVW Zürich auch in Zukunft vermehrt die Stadtgrenzen sprengen: Die GV 2005 wird zum Beispiel an Bord eines Schiffes auf dem Zürichsee stattfinden unter dem Motto «Der gemeinnützige Wohnungsbau: Volle Kraft voraus!».

#### 6.2 Romandie

Die Sektion Romandie ist weiter gewachsen. Sie konnte eine Stiftung, vier mit Unterstützung des SVW neu gegründete Genossenschaften und neun Baugenossenschaften des Bundespersonals in ihrem Kreis aufnehmen. Die Anzahl Mitglieder stieg damit auf 142 (+ 13), der Wohnungsbestand auf 17 658 Einheiten (+ 596). Es ist hervorzuheben, dass die Sektion von einer sehr engen Zusammenarbeit mit dem SVW-Rechtsdienst profitierte, insbesondere was die neuen Musterstatuten für die Eisenbahner- und Bundespersonalgenossenschaften betrifft. Diese spezifischen Dokumente sowie eine eigens für diesen Zweck organisierte Informationsveranstaltung in Lausanne erleichterten

den Prozess der Statuten- und Buchhaltungsrevision, wie ihn die neue Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vorschreibt, stark.

Bereits im zweiten Jahr in Folge traf sich eine Delegation des Sektionsvorstandes in einem kantonalen Rahmen mit ihren Mitgliedern. 2004 versammelten sich Genossenschaften und Stiftungen der Kantone Jura und Bern (französischsprachiger Teil) in Delémont. Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer erhielten dadurch Gelegenheit, ihre verschiedenen Probleme zu erörtern und sich gleichzeitig über die breite Dienstleistungspalette des Verbandes zu informieren. Der Anlass stiess bei den Teilnehmern, zu denen sich auch Vertreter des BWO sowie der kantonalen und kommunalen Behörden gesellten, auf reges Interesse.

Durch den neuen kantonalen Abgeordneten Philippe Favarger, der auch Mitglied des Sektionsvorstandes ist, nahm der Vorstand mit grossem Interesse ein in Genf geplantes Gesetz zur Kenntnis: Dieses zielt darauf ab, innerhalb von 15 Jahren wieder einen festen Bestand von dauerhaft preisgünstigen Wohnungen zu sichern. Diese Basis wird voraussichtlich rund 40 000 subventionierte Wohnungen umfassen, was ungefähr 20% des Mietwohnungsbestandes entspricht. Der Fortbestand soll für eine Dauer von 50 Jahren gewährleistet werden, wobei ein Mischprinzip definiert wird: Mindestens 60% der Wohnungen müssen an subventionsberechtigte Haushalte vermietet werden. Es ist daran zu erinnern, dass Genf (mit einer Leerwohnungsziffer von 0,17 %) die grösste Wohnungsnot im ganzen Land aufweist. Um dieser Krise zu begegnen, schlossen sich die Genossenschaften zu einer Gruppierung zusammen. Diese fungiert als Ansprechpartnerin und Vertreterin der Genossenschaften gegenüber den staatlichen Instanzen. Ihre Aufgabe ist es ausserdem, das Baupotential der staatlichen oder privaten Grundstücke, die ihr unterbreitet werden, zu analysieren. Präsident Roger Dubuis oder der Sektionssekretär sind regelmässig zu den Sitzungen dieser Gruppe eingeladen, um auch die Erfahrung des SVW einfließen zu lassen.

Wegen seiner Berufung an die Spitze der Liegenschaftenabteilung der neuen Direktion für Wohnungswesen des Kantons Genf war Philippe Favarger, ehemals Assistenzprofessor an der ETH Lausanne und Präsident der Genossenschaft Codha, aus dem Sektionsvorstand ausgetreten. Als Vertreter des Kantons Genf ist er allerdings nach wie vor in den Vorstand integriert. Für die Sektion ist es ein Glücksfall, wenn ein «Praktiker» des genossenschaftlichen Wohnens Zugang zu einer höheren Behörde im Bereich des sozialen Wohnungsbaus hat. Zu seinem Nachfolger wählte die Generalversammlung Francis-Michel Meyrat, Geschäftsführer der Fondation des logements pour personnes âgées (FLPA) und der Genossenschaft Chênes Verts in Genf sowie Präsident der Socomhas, der Herausgeber der Zeitschrift «Habitation».

#### 6.3 Bern-Solothurn

In der Sektion Bern-Solothurn standen auch dieses Jahr die regionalen Interessengemeinschaften,

bedingt durch die geographische Ausdehnung der Sektion, im Zentrum der Aktivitäten.

**IG Bern:** Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Sektion Bern gründete nach längerer Vorbereitung am 13. Dezember 2004 den Verein Wohnbau Bern. Dieser bezweckt, Bauprojekte des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Region zu lancieren und zu unterstützen. Der Verein soll nicht selber als Wohnbauträger tätig sein, sondern solche initiiieren. Bereits wurde ein Antrag für ein konkretes Projekt an die Stadt Bern gestellt.

**IG Thun:** Am 11. November 2004 führte der Gemeinderat von Thun im Kemmeribodenbad ein Seminar zum Thema genossenschaftlicher Wohnungsbau durch. Zwei Referenten aus dem Vorstand der Sektion trugen dem Gemeinderat unter anderem die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vor.

**IG Biel:** Das Stadtmarketing Biel führte am 25. Oktober 2004 für die Bieler Baugenossenschaften Referate zum gemeinnützigen Wohnungsbau mit Besichtigung von renovierten Genossenschaftswohnungen durch. Diese Veranstaltung stiess auf grosses Interesse. Die Sektion Bern-Solothurn hat dem Stadtmarketing der Stadt Biel angeboten, an zukünftigen ähnlichen Anlässen mitzuarbeiten.

**IG Olten:** Auch hier fand am 6. November 2004 ein Treffen der regionalen Genossenschaften statt. Neu in den Sektionsvorstand gewählt wurden Susanne Schmid, Bruno Guldemann, Beat Frieden und Jürg Sollberger. Der Vorstand führte auch eine Sitzung in Zürich durch, wo der Vorstand der Sektion Zürich seine Aktivitäten und konkrete Projekte vorstellte. Daneben wurden einzelne Genossenschaften durch die Mitglieder des Vorstandes in schwierigen Situationen beraten und unterstützt.

#### 6.4 Nordwestschweiz

Die Sektion Nordwestschweiz hat im Jahr 2004 zwei neue Mitglieder gewonnen: Die Wohngenossenschaft Klybeck mit 69 Wohneinheiten und die Seniorene-Wohngenossenschaft Münchenstein mit 40 Wohneinheiten. Die Sektion setzte sich intensiv mit dem Aufbau einer eigenen Förderstelle aus. Sie hat zum Ziel, dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region Basel neue Impulse zu geben und die Mitglieder noch breiter in ihren Anliegen zu unterstützen. Die Dienstleistungen dieser Förderstelle können etwa ab Juni 2005 in Anspruch genommen werden.

An der Generalversammlung vom 5. Mai 2004 zeigte BWO-Direktor Peter Gurtner in seinem Referat die Situation der eidgenössischen Wohnbauförderung auf. Ruedi Aeschbachers Worte galten der Umstrukturierung des Verbandes und der Wichtigkeit der Zusammenarbeit von Dachverband, Sektionen und Mitgliedern unter dem Motto: «mehr Kraft entwickeln durch gebündelte Aktivität.»

Wie in früheren Jahren in Zürich und Bern fand 2004 der Event «Stand der Dinge» in Basel statt. Dabei wirkten sowohl ETHZ, Logis Bâle, SVIT, HBV und der SVW mit. Der SVW war durch die Präsidentin der Sektion, Margrit Spörri, auf dem Podium vertreten. Sie hob in ihrem Votum die besondere Situation der Mieter/Genosschafter und die Gemeinnützig-

keit der Wohngenossenschaften hervor. Der diesjährige Präsidium-Hock hatte das Thema «Wo stehen die Basler Wohngenossenschaften heute? Kritische Selbstdarstellung und Standortbestimmung». Es hat sich gezeigt, dass dieser gegenseitige Austausch einem echten Bedürfnis entspricht. 55 Genossenschaften nahmen daran teil. Wiederum gut besucht waren die Weiterbildungsveranstaltungen der Sektion. Folgende Themen standen dabei im Vordergrund: Vorstandarbeit, Mietrecht, technische Verwaltung/Energiekosten, Risikomanagement, Wohnungsabnahme. Hinzu kam ein öffentlicher Abend zum Thema «Wohnen im Alter» mit Simone Gatti.

Aus dem Vorstand traten mit Jörg Hübschle und Heinz Theus zwei langjährige und kompetente Mitglieder zurück. Beide trugen durch ihre wertvolle Mitarbeit wesentlich zur Entwicklung der Sektion sowie generell zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Region Basel bei.

## 6.5 Ostschweiz

Der allgemeine Leerwohnungsbestand in den Ostschweizer Kantonen SG, TG, AR, AI, GL, GR hat wiederum minimal abgenommen von 1,80% auf 1,74% (höchster Stand mit 2,32% in Glarus, niedrigster Stand mit 0,88% in Graubünden). In der Sektion Ostschweiz haben die meisten Bauträger einen eher kleinen Wohnungsbestand aufzuweisen. 84% der Mitglieder in diesen sechs Kantonen besitzen lediglich zwischen 0 und 100 Wohnungen. Die Aktivitäten der Ostschweizer Baugenossenschaften beschränken sich im Wesentlichen auf grössere und kleinere Sanierungen dieser bestehenden Wohnungen.

Zusätzlich zur gut besuchten Generalversammlung wurde nun zum zweiten Mal das Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten durchgeführt. Fünfzig Genossenschaftsvertreter nahmen daran teil und liessen sich von Peter Gurtner über die Entwicklung im Wohnungsmarkt und die zukünftige Wohnungspolitik orientieren. Die Geschäftsstelle der Sektion ist seit mehreren Jahren bei der Weber Verwaltungen AG angegliedert. Diese Vernetzung hat sich gut bewährt.

Auch im Jahr 2004 nahmen die Mitglieder den Beratungsdienst und die Weiterbildungsveranstaltungen der Sektion verstärkt in Anspruch. Anfang Dezember 2004 nahmen 23 Personen in St. Gallen am Abendkurs zum Thema «Von der strategischen Planung zum Um- und Neubau» teil. Die Sektion hat ihre Beziehungen zur Wohnbauförderung der Kantone weiter vertieft. Sie arbeitet eng mit Kaspar Hug, Leiter Wohnbauförderung der Kantone SG, TG und AI, zusammen. Auch mit der Leiterin des Liegenschaftenamtes, Maria Wetzel-Bühler, sind die Kontakte weiter ausgebaut worden. Nachdem man sich 2003 mit den Schweizerischen Bundesbahnen auf die Musterstatuten einigen konnte, wurden nun 2004 auch die Darlehensverträge, welche die SBB mit den einzelnen Eisenbahner-Baugenossenschaften abschliessen, bereinigt.

## 6.6 Winterthur

Die Winterthurer Genossenschaften sind aktiv. In verschiedenen Besichtigungen, welche die Sektion

organisierte (beispielsweise die GWG-Neubauten mit 79 Wohnungen), konnten sich die interessierten Teilnehmer davon überzeugen. Auch die Sektion Zürich, die ihre Generalversammlung in Winterthur durchführte, war beeindruckt von der Wohn- und Bauqualität der Genossenschaftssiedlungen, welche die Winterthurer in gemeinsamen Projekten seit Jahrzehnten entwickelt haben. Das Präsidentreffen stand unter dem Thema «Wohnen im Alter», und an der gut besuchten Generalversammlung der Sektion referierte Daniel Weber zum Thema «Farbe und Menschen in Lebensräumen».

Weiter konnte die Zusammenarbeit mit der Sektion Zürich neu geregelt werden.

## 6.7 Innerschweiz

Ende 2004 zählte die kleine Sektion Innerschweiz 37 Mitglieder (Vorjahr: 35). Als Neumitglieder konnten im Laufe des Jahres die Bau- und Mietergenossenschaft Andermatt und die Wohnbaugenossenschaft Brunnen begrüßt werden. Es handelt sich um Genossenschaften, die seinerzeit von Bediensteten des Bundes gegründet worden waren. Um den Kontakt zu den Mitgliedern zu verbessern, wurde erstmals ein zweimal jährlich erscheinendes Info-Blatt herausgegeben und eine Geschäftsstelle bezeichnet in der Person von Bruno Koch, Geschäftsleiter ABL. Sie gilt auch als erste Anlaufstelle für Beratungen. Die Generalversammlung fand für einmal in der Luga, der Zentralschweizer Erlebnismesse, statt, an der sich die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) aus Anlass ihres 80-jährigen Bestehens während zehn Tagen mit einem originellen Auftritt präsentierte. Der fünfköpfige Sektionsvorstand unter dem Präsidium von Werner Schnieper wurde unverändert und oppositionslos wiedergewählt. Aus Anlass des ABL-Jubiläums trafen sich am Nachmittag vor der Generalversammlung rund 100 Personen aus Innerschweizer Genossenschaften aller drei Dachverbände zu einem Genossenschaftstag unter dem Motto «Welche Zukunft hat der gemeinnützige Wohnungsbau?». Nach einem Referat von Peter Gurtner zu dieser Fragestellung setzten sich Vertreter der drei Dachverbände in einem Podiumsgespräch mit dem Thema auseinander.

Weniger erfolgreich war die traditionelle herbstliche Weiterbildungsveranstaltung. Sie hätte mit einer kompetenten Moderatorin unter dem Titel «Vorbeugen ist besser als heilen – von der Gefahr, Schwierigkeiten unter den «Harmonieteppich» zu kehren» Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung aufzeigen sollen. Mangels Beteiligung musste der Anlass leider kurzfristig abgesagt werden. Er soll jedoch nachgeholt werden.

Bei den Kantsregierungen der Innerschweiz bestehen weiterhin keinerlei Pläne, der Wohnraumförderung einen neuen Anstoß zu geben. Sparmassnahmen haben überall Vorrang. Eine ländliche Ausnahme bildet der Kanton Zug, wo die Wohnungsnot am grössten ist und seit 2003 ein neues fortschrittliches Wohnraumförderungsgesetz besteht.

## 6.8 Aargau

Die Vermietbarkeit von Wohnungen hat sich im Aargau weiter verbessert. Verschiedene Genos-

schaften der Sektion sanierten und erneuerten ihre Wohnungen in kleinerem und auch grösserem Umfang.

Die sektionsinternen Veranstaltungen waren gut besucht. An der Generalversammlung vom März 2004 setzte sich die Sektion Aargau mit dem Thema «Wohnbauförderungsgesetz, wie weiter?» auseinander. Ernst Hauri, Leiter Leistungsbereich Politik und Grundlagen beim BWO, orientierte über die derzeitige Situation aus Bundessicht. Aktualitäten aus dem Schlichtungsverfahren im Mietwesen kommunizierte Robert Huber, ehemaliger Vorsitzender der Schlichtungsbehörde Baden, an der Vorständekonferenz im Oktober.

Der Vorstand setzte sich intensiv mit der Nachfolgeplanung des Präsidenten auseinander. An der GV 2005 wird der langjährige Präsident der Sektion Aargau, Willi Fischer, zurücktreten. Im Namen des SVW sei ihm bereits hier ein herzliches Dankeschön für sein Wirken ausgesprochen. Es wird vorgeschlagen, ein Kopräsidium mit Mario Häusermann, Geschäftsleiter der KMH-Immobilien AG, Wettingen, und Dieter Hauser, Geschäftsleiter Gemiwo AG, Brugg, zu wählen.

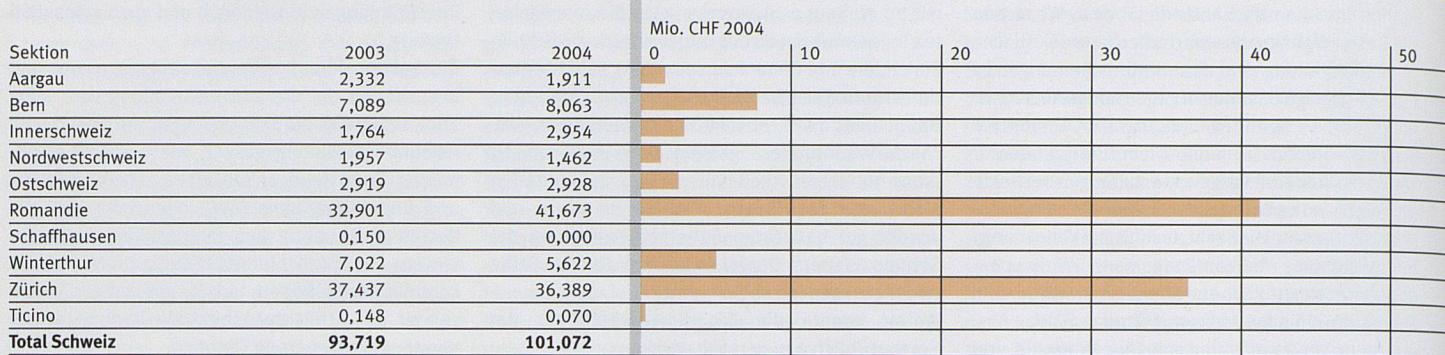
## 6.9 Schaffhausen

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen im Kanton Schaffhausen ist kaum vorhanden: Der effektive Zuwachs in der Stadt Schaffhausen im Jahr 2004 betrug 11 Wohnungen. Trotzdem ergab sich die Gelegenheit für die Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania, in Neuhausen am Rheinfall zwei Gebäude mit je acht 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen und einer Einstellhalle zu erstellen. Das erste Mehrfamilienhaus wurde im letzten Jahr bereits bezogen. Alle Wohnungen auch der zweiten Etappe sind bereits vermietet.

Zwei Ereignisse haben in der Immobilienbranche des Kantons gewisse Änderungen gebracht: Das neue Gebäudeversicherungsgesetz und die Revision des Baugesetzes. Durch die Trennung des Gebäudeversicherungs- und Brandschutzgesetzes werden neu die Versicherungsprämien und die Brandschutzabgabe getrennt erhoben. In die Revision des Baugesetzes wurden auch die energierechtlichen Bestimmungen eingebunden, die per 1. April 2005 in Kraft treten werden. Die Vorschriften wurden so angepasst, dass in Zukunft für die Kantone ZH, TG, SG, AI, AR und SH dieselben energetischen Anforderungen gelten. Die Sektion Schaffhausen kann im Jahr 2005 ihr 75-jähriges Bestehen feiern. Sie wird das Jubiläum am 17. Juni 2005 mit einer kleinen Feier würdigen.

## 7 Verbandsrechnung

**Verteilung der Fonds-de-Roulement-Darlehen nach Sektionen (in Mio. CHF)**



### 7.1 Kommentar zur Bilanz des Verbandes

Das im Bilanzfuss aufgeführte, von unserem Verband im Auftrag des BWO verwaltete Treuhundvermögen hat im Rechnungsjahr durch die Äufnung der Fonds-de-Roulement-Mittel durch den Bund erneut um über 50,6 Mio. Franken zugenommen. Die Entschädigung dafür sowie weitere durch unseren Verband erbrachte Leistungen werden weiterhin über den Leistungsauftrag mit dem Bund und weitere Mandatsverträge abgegolten.

Aktiven: Die Bilanz per 31. Dezember 2004 wird auf Seite 14 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um knapp 151 000 Franken zugenommen. Unter den Forderungen von 421 033 Franken figurieren am Bilanzstichtag Guthaben von rund 155 000 Franken für die Verwaltung der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW, Debitorenguthaben für Inserate, Drucksachen und Beratungen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die aktive Rechnungsabgrenzung von 12 140 Franken setzt sich aus noch nicht abgerechneten Leistungen sowie bereits bezahlten, jedoch das Folgejahr betreffenden Rechnungen zusammen.

Passiven: Der Kreditorenbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 35 000 Franken erhöht und setzt sich aus diversen, das Jahr 2004 betreffenden Rechnungen zusammen, die erst Anfang

2005 bezahlt wurden. Bei der Position Fonds de Roulement handelt es sich um ein Verrechnungskonto für gegenseitige Guthaben und Forderungen zwischen Verband und Fonds de Roulement. Das Guthaben des SVW aus dem Leistungsauftrag mit dem Bund von 1,142 Mio. ist darin nicht berücksichtigt. Dem Fonds für Projekte, der per 1.1.2004 einen Bestand von 210 872 Franken aufwies, wurden 36 000 Franken für die Finanzierung von diversen Projekten unserer Sektionen entnommen. Mit dem positiven Jahresergebnis von 24 770 Franken hat sich das Eigenkapital des Verbandes auf 1 116 306 Franken erhöht.

### 7.2 Kommentar zu den Erfolgsrechnungen von Verband und wohnen

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und die Zeitschrift *wohnen* werden auf Seite 15 detailliert dargestellt. Aus den Erlösen aus Kursgeldern und den ausgewiesenen direkten Aufwendungen für die Veranstaltungen resultiert ein Einnahmenüberschuss von über 20 000 Franken. Die Kostenbeteiligung des Bundes von 65 900 Franken, die speziell auch der Erarbeitung von neuen Kursen Rechnung trägt, wird zusätzlich erfolgsneutral ausgewiesen. Der Kostenanteil für die Verwaltung des Fonds de Roulement ist im Betrag von 1,142 Mio. inbegriffen. Die Erlöse aus der Beratungstätigkeit haben im

Rechnungsjahr um erfreuliche 51 152 Franken zugenommen und dokumentieren damit insbesondere die markante Zunahme der Beanspruchung des Rechtsdienstes durch unsere Mitglieder. Die effektiven Einnahmen aus Dienstleistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 89 000 Franken erhöht. Die Entschädigung des Bundes gemäss Leistungsauftrag wird weiterhin separat aufgeführt und hat im Vergleich zum Vorjahr um 90 207 Franken abgenommen, dies vor allem, weil die Dienstleistungen im Rahmen des neuen Beratungsreglements weniger beansprucht wurden.

Die Aufwendungen für die Verbandstätigkeit und die Organe haben hauptsächlich infolge erhöhter Aktivitäten im Rechnungsjahr gesamthaft um rund 50 000 Franken zugenommen. Im Gegensatz dazu haben sich die Beiträge an die Sektionen entsprechend den erbrachten Leistungen und realisierten Projekten um rund 112 000 Franken verringert. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich von der Verbandsleitung festgelegt und dem Verbandsvorstand zur Kenntnis gebracht wird. Nach Auflösung der im Vorjahr gebildeten Rückstellung für die Einlage in die Vorsorgeeinrichtung des Verbandes von 16 400 Franken und dem Übertrag des Gewinns aus der separaten Rechnung für die Zeitschrift *wohnen* weist die Verbandsrechnung einen Ertragsüberschuss von 24 770 Franken aus.

Aus der Erfolgsrechnung für die Zeitschrift *wohnen* ist ersichtlich, dass der im letzten Jahr gestoppte Rückgang bei den Abonnementserträgen definitiv beendet ist und dass die Einnahmen aus den Zusatzverkäufen der drei extra-Ausgaben markant erhöht werden konnten. Gleichzeitig musste beim Umsatz aus dem Verkauf von Inseraten ein starker Rückgang verzeichnet werden, der aber durch die damit zusammenhängende Reduktion der produzierten Seiten und des Aufwandes für die Inserateakquisition entsprechende Minderkosten zur Folge hatte. Trotz der widrigen Umstände in der Medienbranche konnte *wohnen* einen erfreulichen Ertragsüberschuss von 62 087 Franken (6% vom Umsatz) verzeichnen. Dieser wurde wie üblich in die Verbandsrechnung übertragen.

### Verbandsvorstand (inkl. \*Verbandsleitung)

- \* Aeschbacher Ruedi, Präsident, Grüt
- Anten Reto, St. Gallen
- Berger Heinz, Thun
- Blum Stefan, Zürich
- Bühler Ernst, Winterthur
- Dormond Marlyse, Lausanne
- Dubuis Roger, Sion
- Fischer Willi, Windisch
- Gurtner Peter, BWO, Grenchen
- Heider Bernd, Aegerten
- Jaques Francis (ständiger Gast), Lausanne
- Keller Ueli, Zürich
- \* Kuster Jean-Pierre, Uster
- Layaz-Rochat Christiane, Yverdon-les-Bains
- Marchand Dominique, Zürich

- \* Meyer Theo, Basel
- Ribaux Jacques, BWO, Grenchen
- (Stv. von Peter Gurtner)
- Schmid Ludwig, Basel
- \* Schmid Peter, Zürich
- \* Schnieper Werner, Luzern
- \* Schwitter Stephan, SVW, Zürich
- Sibler Rolf, Zürich
- Sonderegger Alfons, Zürich
- Spöri Margrit, Basel
- Weidmann Peter, Zürich
- Zahn Uwe, Biel

### Kontrollstelle

Trigema AG, Zürich

Dr. Ruedi Aeschbacher, Präsident  
Stephan Schwitter, Direktor

## Jahresrechnung 2004 – Fonds de Roulement

Bilanz	per 31. Dezember 2004		per 31. Dezember 2003	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>		CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel	62 671 511.47		23 666 283.62	
Wertschriften	5 123 846.09		5 124 180.74	
Schweiz. Verband für Wohnungswesen SVW	475 719.21		392 510.01	
Debitoren FdR ordentliche Darlehen	3 244 550.00		1 490 145.40	
Debitoren FdR Sanierungsdarlehen	60 850.00		97 671.90	
Debitoren BB-Darlehen	501 083.90		263 028.80	
Debitoren BBVM-Darlehen	24 956.25		66 406.25	
Forderungen	35 028.65		59 832.20	
Aktive Rechnungsabgrenzung	12 470.85		0.00	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>72 150 016.42</b>		<b>31 160 058.92</b>	
Kurzfristiges Finanzanlagevermögen	1 700 000.00		0.00	
Langfristiges Finanzanlagevermögen	2 000 001.00		3 700 001.00	
Darlehensbestand ordentliche Darlehen Fonds de Roulement	101 072 495.00		93 719 312.40	
Darlehensbestand Sanierungsdarlehen Fonds de Roulement	5 081 464.65		5 205 464.65	
Darlehensbestand BB für Wohnbauförderung 1993	17 556 380.00		18 744 600.00	
Darlehensbestand BBVM für Verlustminderung 1999*	101 407 000.00		97 807 000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>228 817 340.65</b>		<b>219 176 378.05</b>	
<b>Passiven</b>				
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW		0.00		6 557 426.55
BWO Guthaben SVW aus Leistungsauftrag		1 142 690.00		1 232 896.75
BWO Zinsschuld FdR ordentliche Darlehen		1 533 946.00		1 548 593.50
BWO Zinsschuld FdR Sanierungsdarlehen		81 430.00		113 241.25
BWO Zins- und Amortisationsschuld BB-Darlehen		1 402 507.45		1 436 699.35
BWO Zinsschuld BBVM-Darlehen		0.00		66 406.25
Bundesdarlehen FdR ordentliche Darlehen		155 725 135.35		104 660 135.35
Bundesdarlehen FdR Sanierungsdarlehen		5 081 464.65		5 205 464.65
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993		17 556 380.00		18 744 600.00
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999		108 207 000.00		97 807 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		31 968.80		28 589.65
<b>Rückstellung Fonds de Roulement</b>	<b>CHF</b>			
Bestand Anfang Jahr	12 935 383.67			
Jahresergebnis	-2 730 548.85			
<b>Bestand Ende Jahr</b>	<b>10 204 834.82</b>			<b>12 935 383.67</b>
<b>Total</b>	<b>300 967 357.07</b>	<b>300 967 357.07</b>	<b>250 336 436.97</b>	<b>250 336 436.97</b>

\* nicht enthalten: im Jahr 2004 abgeschlossener Vertrag: Darlehensvertrag BBVM zur Auszahlung 6 800 000.00

## Erfolgsrechnung 2004 – Fonds de Roulement

Erfolgsrechnung	1. Januar bis 31. Dezember 2004		1. Januar bis 31. Dezember 2003	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Ertrag</b>		CHF	CHF	CHF
Zinsertrag brutto Darlehen FdR		1 989 966.45		2 641 856.60
Zinsertrag Sanierungsdarlehen FdR		81 430.00		571 767.00
Zinsertrag brutto BB-Darlehen		539 391.55		57 767.00
Zinsertrag BBVM-Darlehen		132 845.00		132 814.05
Zinsertrag aus Bankguthaben		299 907.90		289 282.60
<b>Aufwand</b>				
Passivzinsen netto ordentliche Darlehen FdR	1 533 946.00		1 548 593.50	
Passivzinsen netto Sanierungsdarlehen FdR	81 430.00		113 241.25	
Passivzinsen netto BB-Darlehen	448 901.95		485 216.10	
Passivzinsen BBVM-Darlehen	132 845.00		132 814.05	
Entschädigung Verwaltung BB-Darlehen	90 489.60		86 550.90	
Entschädigung Leistungsauftrag	1 142 690.00		1 232 896.75	
Zinsverluste	70 795.20		66 477.55	
Abschreibungen Darlehen FdR	2 238 000.00		709 500.00	
Betriebsaufwand FdR	34 992.00		57 657.70	
Veränderung Rückstellung FdR		2 730 548.85		683 986.30
<b>Total</b>	<b>5 774 089.75</b>	<b>5 774 089.75</b>	<b>4 432 947.80</b>	<b>4 432 947.80</b>

## Jahresrechnung 2004 – Verband

Bilanz	per 31. Dezember 2004		per 31. Dezember 2003	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>				
Kassa	569.75	CHF	1 394.95	CHF
Postcheck	225 451.91		226 280.81	
Banken	772 349.46		774 717.12	
Forderungen Verband	421 032.75		173 355.80	
Guthaben aus Leistungsauftrag BWO	1 142 690.00		1 232 896.75	
Aktive Rechnungsabgrenzung	12 139.80		10 033.40	
Vorräte	31 440.00		36 230.00	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2 605 673.67</b>		<b>2 454 908.83</b>	
Mobilien und EDV	2.00		2.00	
Finanzanlagen	327 009.00		327 008.00	
Langfristige Forderungen	0.00		0.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>327 011.00</b>		<b>327 010.00</b>	
<b>Passiven</b>				
Kreditoren	164 199.85		129 088.90	
Fonds de Roulement	475 719.21		392 510.01	
Passive Rechnungsabgrenzung	391 586.70		347 911.40	
Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken	550 000.00		550 000.00	
Rückstellung für Büroumzug Geschäftsstelle	60 000.00		60 000.00	
Fonds für Projekte	174 872.00		210 872.00	
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 816 377.76</b>		<b>1 690 382.31</b>	
<b>Kapital SVW</b>				
	<b>2004</b>	<b>2003</b>		
	CHF	CHF		
Bestand Anfang Jahr	1 091 536.52	1 047 700.44		
Jahresergebnis	24 770.39	43 836.08		
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 116 306.91</b>		<b>1 091 536.52</b>
<b>Total</b>		<b>2 932 684.67</b>	<b>2 932 684.67</b>	<b>2 781 918.83</b>

Das vom SVW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verwaltete Treuhandvermögen wird ab 2002 in der separaten Rechnung Fonds de Roulement ausgewiesen. Es umfasst Darlehen und übrige Forderungen und Verpflichtungen von **CHF 300 967 357.07** per 31.12.2004.

## Erfolgsrechnung 2004 – Verband

### Erfolgsrechnungen

	1. Januar bis 31. Dezember 2004	1. Januar bis 31. Dezember 2003		
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>A. Verband</b>				
<b>Ertrag Dienstleistungen</b>		<b>1 131 630.95</b>		<b>1 163 552.75</b>
Mitgliederbeiträge		419 687.00		401 459.00
Erlöse aus Drucksachen und Waren		30 373.95		37 947.45
Erlöse aus Kursgeldern		102 968.95		62 235.90
Anteil aus Leistungsauftrag BWO für Weiterbildung		65 900.00		40 000.00
Erlöse aus Beratungen		179 442.00		128 289.70
Entschädigung Verwaltung BB-Darlehen		90 489.60		86 550.90
Diverse Erträge Verband (1)		206 769.45		223 939.80
Entnahme aus Fonds für Projekte		36 000.00		183 130.00
<b>Entschädigung gemäss Leistungsauftrag BWO</b>		<b>1 142 690.00</b>		<b>1 232 896.75</b>
<b>Anteil aus Leistungsauftrag BWO</b>	<b>75 900.00</b>		<b>50 000.00</b>	
für <i>wohnen</i>	10 000.00		10 000.00	
für Weiterbildung	65 900.00		40 000.00	
<b>Direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>128 614.75</b>		<b>122 445.65</b>	
Herstellung Drucksachen und Waren	13 621.40		19 201.35	
Aufwendungen Kurstätigkeit	82 438.45		52 629.60	
Beratungshonorare an Dritte	23 843.50		35 808.55	
Aufwendungen Rechtsdienst	7 720.20		11 656.15	
Aufwand D & O-Versicherung	991.20		3 150.00	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 123 522.76</b>		<b>2 132 703.81</b>	
Personalaufwand	1 167 580.30		1 079 003.35	
Sozialversicherungsaufwand (2)	255 970.35		292 913.55	
Übriger Personalaufwand	13 664.80		19 755.40	
Raum- und Energieaufwand	60 850.00		59 369.40	
Büro- und Verwaltungsaufwand	81 306.00		70 320.40	
Aufwand Verbandstätigkeit	105 761.66		75 647.31	
Aufwendungen für die Organe	150 164.75		130 270.05	
Aufwand Regionalstellen und Sektionen	260 999.50		373 130.00	
Gemeinde- und Staatssteuern	3 719.80		3 500.00	
Abschreibungen	23 505.60		28 794.35	
<b>Rückstellung für Büroumzug Geschäftsstelle</b>	<b>0.00</b>		<b>60 000.00</b>	
Zuweisung Fonds für Projekte	0.00		80 000.00	
Auflösung Rückstellung VSE		16 400.00		
Vorschlag/Rückschlag <i>wohnen</i>		62 086.95		92 536.04
<b>Jahresergebnis Verband</b>	<b>24 770.39</b>		<b>43 836.08</b>	
<b>Total</b>	<b>2 352 807.90</b>	<b>2 352 807.90</b>	<b>2 488 985.54</b>	<b>2 488 985.54</b>
<b>B. wohnen</b>				
Abonnemente		238 710.85		235 229.20
Inserate		598 356.30		743 691.75
Zusatzverkäufe extra		149 981.80		98 607.35
Diverse Erlöse		65 574.00		39 729.60
Produktionsaufwand	372 890.75		392 499.00	
Redaktion	268 332.85		239 676.81	
Verlag	89 285.15		87 498.70	
Inserate-Akquisition	160 186.45		199 364.20	
Einlage in VSE Vorsorge-Einrichtung SVW	3 600.00		10 800.00	
Übrige Kosten	96 240.80		94 883.15	
An Erfolgsrechnung «Verband»	62 086.95		92 536.04	
<b>Total</b>	<b>1 052 622.95</b>	<b>1 052 622.95</b>	<b>1 117 257.90</b>	<b>1 117 257.90</b>

(1) inkl. Verwaltungsentschädigung Stiftung Solidaritätsfonds des SVW Jahr 2004: CHF 155 420.00 (Vorjahr: CHF 154 115.00)

(2) inkl. Einlage in VSE Vorsorge-Einrichtung SVW