

# SVW-Geschäftsbericht 99

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 5

PDF erstellt am: **10.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# SVW-Geschäftsbericht

SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

# 99

## SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN SVW/ASH

Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften  
Mehr als 120 000 Wohnungen, über  
1000 Mitgliedgenossenschaften  
Ein Verband, seit 80 Jahren im Dienst  
des gemeinnützigen Wohnungsbaus

### Inhalt SVW-Geschäftsbericht 1999

#### 1. Dienstleistungen

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

#### 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

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

#### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

- 3.1 Wichtige Vernehmlassungen  
und Vorstösse
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

#### 4. Zeitschrift *wohnen*

- 4.1 Verlag und Redaktion
- 4.2 Zusammenarbeit

#### 5. Verbandsleben und Geschäftsstelle

- 5.1 Mitgliederbestand
- 5.2 Verbandsorgane und Sektionen
- 5.3 Geschäftsstelle

#### 6. Verbandsrechnung

- 6.1 Kommentar zur Bilanz
- 6.2 Kommentar zu  
den Erfolgsrechnungen

## 1. Dienstleistungen

### VOR ÄNDERUNGEN IM MARKT

Zum ersten Mal nach mehreren Jahren ging 1999 die Zahl der leer stehenden Wohnungen zurück. Von den fünf grössten Schweizer Städten verzeichnete einzig noch Genf einen Anteil leer stehender Wohnungen von deutlich mehr als einem Prozent. Dort, wo diese Zahl unterschritten wird, spielt der Wohnungsmarkt in der Regel nicht mehr einwandfrei. Dieses Problem besteht, wie die Erhebung vom Juni zeigt, bereits wieder in Hunderten grösserer und kleinerer Gemeinden. Hier bahnt sich ein Mangel an grösseren und mittelgrossen Wohnungen an, zählten doch von den leer stehenden Mietwohnungen 41% nur ein oder zwei Zimmer.

Die Mietzinsen bewegten sich wie in den Vorjahren einigermassen im Gleichschritt mit der allgemeinen Teuerung, das heisst wenig. Innerhalb der letzten fünf Jahre um 0,7% zu, innerhalb der letzten fünf Jahre um 3,7% (Index der Konsumentenpreise + 3,8%). In der gleichen Fünfjahresperiode ging aber der Zinsfuss für bestehende Hypotheken im Landesdurchschnitt von etwa  $5\frac{1}{2}$  auf  $3\frac{3}{4}$ % zurück. Die Mieterorganisationen klagten, die Vermieterseite habe die Einsparungen bei den Kapitalzinsen nicht weitergegeben. Von diesen Anschuldigungen müssen sich die Baugenossenschaften indes nicht betroffen fühlen. Ihre Mietzinsen lagen, wie sich aus der Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften schliessen lässt, 1999 wieder etwa im Rahmen jener von 1994/95.

Während die Nachfrage nach Wohnungen in vielen Regionen zunahm, machte der Wohnungsbau diese Trendwende noch nicht mit. Vielmehr lag die Produktion insgesamt wiederum tiefer als im Vorjahr. Am deutlichsten äusserte sich der abschwingende Zyklus bei der Wohnbauförderung des Bundes, die erneut zurückging. Gegen Ende des Jahres und namentlich in den grösseren Städten kündigte sich Ende Jahr aber eine Zunahme der Wohnbautätigkeit an.

Erfreulicherweise begann das Bundesamt für Statistik eine Baupreisstatistik zu veröffentlichen. Nach dieser nahmen von April bis Oktober die Baupreise für Büro-Neubauten und die Renovationen von Mehrfamilienhäusern bereits wieder etwas zu. Die Bodenpreise sanken tendenziell weiter, aber es gab gegenüber den Vorjahren vermehrt Ausnahmen.

### 1.1 BERATUNGSDIENST

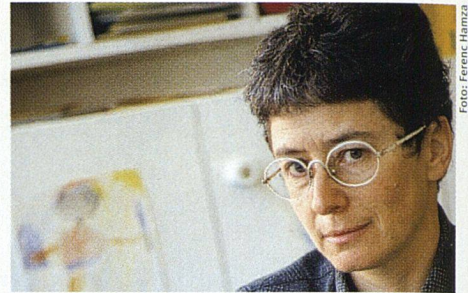
Der Beratungsdienst stand 1999 erstmals im Zeichen eines Leistungsauftrages des BWO. Aus diesem Grunde wurden zu Beginn des Jahres neue Richtlinien für die Beratung erlassen. Dies hatte zur Folge, dass sich die Tätigkeit vermehrt auf das Personal der Geschäftsstelle und der Sektionen konzentrierte. Keine grossen Auswirkungen zeigten die Neuerungen in Bezug auf den Gesamtaufwand. Ungefähr 1000 Beratungsstunden wurden vor allem von SVW-Mitgliedern in Anspruch genommen. Der Löwenanteil ging wie im Vorjahr aufs Konto der Rechtsberatung: Während ziemlich genau 500 Stunden erhielten Ratsuchende kompetent Auskunft und Hilfe von der Rechtsabteilung des SVW.

An der Juni-Sitzung des SVW-Verbandsvorstandes wurde die kostenlose Erstberatung auf eine neue Grundlage gestellt. Danach sind Beratungseinheiten von mehr als vier Stunden kostenpflichtig. 1999 wurden knapp 200 Stunden in Rechnung gestellt. Zum Teil mit eigenen Fachleuten des SVW fanden Sanierungsberatungen für Genossenschaften statt, welche in eine finanzielle Notlage geraten waren. Etwa 170 Beratungsstunden wurden 1999 dafür aufgewendet. Die Beratungen betreffend Gründung einer Wohnbaugenossenschaft beanspruchten etwas über 50 Stunden. Die sogenannte Anschubhilfe schlug mit fast 100 Stunden zu Buch. Die Anschubhilfe wird dann gewährt, wenn eine ratsuchende Genossenschaft vor einem grösseren Projekt steht, welches ohne diese Unterstützung nicht realisiert werden kann.

Im Vordergrund jeder Beratung durch den SVW steht der Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe. In diesem Sinne ist die aktive Mithilfe der ratsuchenden Genossenschaft zur Problemlösung Voraussetzung.

### 1.2 RECHTSDIENST

Noch immer bildet die Rechtsberatung einen Schwerpunkt der Tätigkeit des Rechtsdienstes. 1999 wurden 261 telefonische (Vorjahr 276) und 114 schriftliche Anfragen (Vorjahr 80) beantwortet. Vermehrt geht es nicht mehr lediglich um Rechtsauskünfte, sondern um eigentliche Beratungen. Zugenommen hat insbesondere die Vertretung von Genossenschaften in Verfahren vor den Schlichtungsbehörden (1999 waren es 10, im Vorjahr 2). Im Mietrecht liegt das Schwergewicht nach wie vor bei den ausserordentlichen Kündigungen und beim vorzeitigen Auszug, neu aber auch bei Begehren um Mietzinssenkung für die Zeit



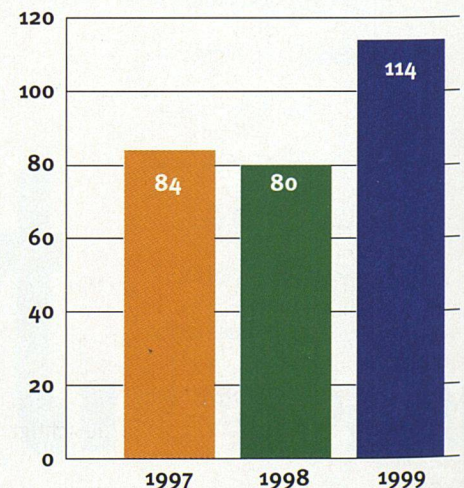
Dr. iur. Salome Zimmermann

von umfassenden Sanierungen. Im Genossenschaftsrecht bildeten weiterhin die Statutenänderungen den Schwerpunkt.

Der Rechtsdienst beteiligte sich massgebend an der Gründung der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW und bereitete die an der ausserordentlichen Generalversammlung des SVW beschlossenen Statutenänderungen vor. Mit einer Eingabe an die Kontrollstelle für die Geldwäscherei wurde bei der Eidg. Finanzverwaltung erreicht, dass Baugenossenschaften mit Darlehenskassen nicht dem Geldwäschereigesetz unterstellt sind. Die Verhandlungen über einen Rahmenmietvertrag mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Zürich dauern an.

Die Beratungsrubrik «Recht» erschien wie bisher jeden Monat in der Zeitschrift *wohnen*. Darin wurde unter anderem auf die geplante Änderung des Mietrechtes eingegangen. Die Leiterin des Rechtsdienstes wirkte insgesamt elfmal an Kursen und Workshops mit oder

Rechtsdienst  
schriftliche Anfragen



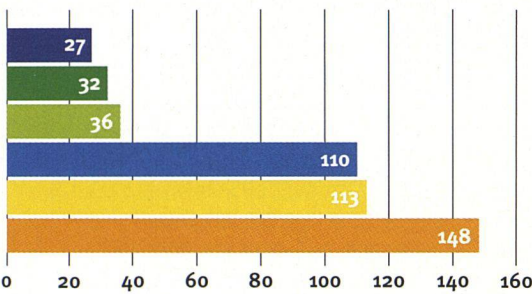
hielt ein Referat an Generalversammlungen von Sektionen und Präsidententreffs. Wieder wirkte sie als Referentin im Kurs «Genossenschaftsrecht – Mietrecht – WEG» mit, welcher gemeinsam mit den MieterInnenverbänden angeboten wurde.

**1.3 WEITERBILDUNG**

Rund 450 Personen haben an den 21 Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen, die der SVW im Berichtsjahr durchgeführt hat. Das Echo auf Professionalisierungsangebote in den Bereichen Finanzen & Verwaltung sowie Bau & Technik war gross und scheint einem dringenden Bedürfnis entsprochen zu haben.

Grundsätzlich darf bestätigt werden, dass Kurse in den Bereichen Finanzen & Verwaltung sowie Bau & Technik eine bessere Resonanz hatten als Angebote aus Bereichen wie Organisation & Kommunikation und Persönlichkeitsbildung & soziale Kompetenz. Obwohl sich bekanntlich die Ursachen vieler Probleme in diesen Bereichen verbergen, werden solche Themen leider immer noch nicht als vollwertige Aspekte eines soliden Wohnbaugenossenschafts-Managements behandelt. So mussten im letzten Jahr fünf Angebote wegen mangelndem Interesse gestrichen werden: «PR für Baugenossenschaften», «Personalmanagement», «Millenniumsproblem – Umstellung

**Themenbereiche und Beteiligung**



- Diverse Veranstaltungen
- Persönlichkeitsbildung/soziale Kompetenz
- Organisation/Kommunikation
- Bau/Technik
- Finanzen/Verwaltung
- Recht und Genossenschaftsbildung

**TeilnehmerInnen**

Sehr gefreut hat sich die Kursleitung über die engagierte Teilnahme am Event «Grundrissmodellveränderungen: Wohnräume im Wandel der Zeit». Rund 60 BesucherInnen nahmen an der Veranstaltung teil. Kernstück des sogenannten Infomarktes bildeten sieben Aussteller, die ihre Projekte im Zusammenhang mit Grundrissveränderungen zeigten.

Während des Infomarktes fanden drei Kurzinputs zu den Stichworten «Grössere Wohnungen sind gesucht», «Projektentwicklung der BG Rotach aus Sicht der Bauherrschaft» und «Neue Rollen von Architekten im Projekttablauf» statt. Weiter standen drei Referate zu den folgenden Themen auf dem Programm: «Stadtentwicklung in Zürich», «Renovieren mit WEG ohne Grundverbilligung» und «Leistungen der Stadt Zürich auch in Zukunft». Der Anlass fand in einer genossenschaftlichen Liegenschaft statt, die umgebaut und erweitert worden war und wo zum Abschluss auch gleich bezugsbereite Wohnungen besichtigt werden konnten.

2000», «Besichtigung Luzern» und «Totalrevision der Statuten Teil 1 und 2». Trotzdem wird weiterhin ein guter Themen-Mix in allen Bereichen angestrebt. Denn die Zeiten ändern sich, und vielleicht nimmt die Bereitschaft der Baugenossenschaften zu, sich künftig auch mit sozialen Themen und neuen Lernmethoden auseinander zu setzen.

**1.4 INTERNET**

Seit 1998 ist der SVW mit einer eigenen Homepage auf dem Internet und wird dort auch rege von interessierten SurferInnen aufgesucht. Fast 25 Mal pro Tag wurde im Dezember 1999 die Begrüssungsseite des SVW aufgesucht, um von da weg zu ausgewählten Seiten zu gelangen. Zahlenmässig am meisten Zuspruch fand die Seite mit den Adressen der Mitglieder. Offenbar entspricht es einem Bedürfnis, mit Genossenschaften in Kontakt zu treten. Dies kann jedoch nur dann geschehen, wenn das Mitglied über einen entsprechenden Link auf ein eigenes Porträt verfügt.

Täglich fünfmal wurden das aktuelle Inhaltsverzeichnis der Zeitschrift *wohnen* und das Textarchiv aufgesucht. Pro Monat ergibt das immerhin die stattliche Zahl von über 160 Besuchen.

Im laufenden Jahr wurden Ideen diskutiert, wie der Verband das immer noch neue Medium intensiver und attraktiver für seine Mitglieder und andere Interessenten nutzbar machen kann. Namentlich die Möglichkeit, das Medium interaktiv nutzen zu können, bietet für die Zukunft ein breites Feld zusätzlicher Angebote.

Die Zusammenarbeit mit dem Wohnungsmarkt «Immoplace» wurde im Berichtsjahr aufgelöst, nachdem sich der Marktplatz trotz Bemühungen nicht hatte durchsetzen können. Der SVW hat als Ersatz eine neue Kooperation mit einem gut eingeführten, führenden Marktplatz vereinbaren können: Seit 2000 haben die Genossenschaften die Möglichkeit, die bisherigen Leistungen über den Marktplatz IMMO-POOL abzuwickeln. Erste Erfahrungen von drei Genossenschaften, welche an einem Versuch teilgenommen hatten, verliefen äusserst zufrieden stellend.

Das Interesse an einem eigenen Internet-Auftritt (Porträt der Genossenschaft) ist bei den Genossenschaften offensichtlich sehr lebhaft. Etwa drei Dutzend Mitglieder liessen sich 1999 in dieser Frage beraten. Der aktive Schritt ins Internet wurde aber bisher nur von einzelnen gewagt. Trotzdem: Die Zahl der Genossenschaften im Internet nimmt ständig zu.

## 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

### 2.1 FONDS DE ROULEMENT

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war im Berichtsjahr wieder etwas höher als im Vorjahr. Insgesamt wurden 30 Darlehensgesuche (Vorjahr 27) bewilligt mit einer Darlehenssumme von 15 060 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 238 Mio. Franken aus. Die Tabelle 1 zeigt die Verwendung der Darlehen. Dieses Jahr konnten drei Darlehensgesuche nicht bewilligt werden. Die Anzahl der laufenden Darlehen verminderte sich leicht von 326 auf 325 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 106 409 829 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 10,6 Mio. und zurückbezahlt 14 Mio. Franken. Ferner mussten Darlehen im Betrage von total 341 000 Franken zu Lasten der Reserve sowie 774 000 Franken zu Lasten des Darlehensvertrages mit dem Bund vollständig abgeschrieben werden. Dem Reservekonto musste dieses Jahr ein Betrag von rund 213 000 Franken entnommen werden. Der Zinssatz wird neu gemäss Leistungsauftrag zu einem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Zinsfuss verzinst, der ein Prozent niedriger ist als der jeweilige Durchschnittssatz für neue erste Hypotheken (auf 1/4% auf- bzw. abgerundet), der von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlicht wird. Für das Jahr 1999 betrug der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement 3,00%, ab 1. Januar 2000 wird dieser auf 2,75% gesenkt.

### 2.2 STIFTUNG SOLIDARITÄTSFONDS

Da die steuerliche Belastung des Solidaritätsfonds immer grösser geworden war und ein wachsender Teil der Zuwendungen auf diesem Weg zu entschwinden drohte, beschloss die Generalversammlung des SVW am 22. September einstimmig, den Fonds in eine steuerbefreite Stiftung umzuwandeln. Die Vermögenswerte, die damit vom Verband auf die Stiftung übergegangen sind, betragen rund 22,4 Mio. Franken. Die Stiftung hat den gleichen Zweck wie der bisherige Fonds. Die Verwaltung bleibt beim SVW, und der Stiftungsrat wird von der Verbandsleitung, ergänzt durch den Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), gebildet. Ausgerechnet im Gründungsjahr der neuen Stiftung gingen die freiwilligen Beiträge der Baugenossenschaften etwas zurück. Die 1999 gespendeten rund 600 000 Franken sind aber immer noch ein grossartiges Zeichen der Solidarität und stellen das drittbeste Ergebnis in der Geschichte des 1966 gegründeten Fonds

TABELLE 1

#### Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 1999

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	12	7 800 000	51,79 %	392
Renovationen	16	6 980 000	46,35 %	521
Kauf Altliegenschaft	2	280 000	1,86 %	26
Total	30	15 060 000	100,00 %	939

TABELLE 2

#### Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds, 1999

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten/Landkauf	6	3 820 000	47,93 %	191
Renovationen	3	1 850 000	23,21 %	185
Kauf Altliegenschaft	6	2 300 000	28,86 %	113
Total	15	7 970 000	100,00 %	489

dar. Im Berichtsjahr erhielten 11 Baugenossenschaften ein zinsgünstiges Darlehen, deren Summe beläuft sich auf 8 Millionen Franken. Insgesamt belief sich der Darlehensbestand nach einer Zunahme um 2 Millionen auf 20 Millionen Franken.

Die Nachfrage nach Darlehen aus dem Solidaritätsfonds nahm deutlich zu. Ein Grund dafür war, dass die Banken mehr Eigenmittel verlangten und Darlehen aus dem Solidaritätsfonds als solche anerkannt sind. Ein zweiter Grund war, dass auf Bundesebene aus politischen Gründen gegenüber der Förderung von Mietwohnungen grosse Zurückhaltung geübt wurde. In mehreren Fällen wurden Darlehen aus dem Fonds de Roulement abgelehnt, die noch vor kurzem hingenommen worden wären. Zum Glück konnte dann jeweils die Stiftung mit einem Darlehen aus dem Solidaritätsfonds einspringen, so dass die Genossenschaften ihre Projekte gleichwohl verwirklichen konnten.

### 2.3 HYPOTHEKAR-

#### BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT HBG

Dank der initiativen Geschäftsführung durch Willy Wegmann (Zürcher Kantonalbank) konn-

te die Bürgschaftsgenossenschaft der Baugenossenschaften ihre Tätigkeit erneut stark ausweiten. Sie wurde häufiger gebraucht, weil die Banken die Höhe ihrer Belehnung zurückhaltender ansetzten. Der Vorstand bewilligte 11 Gesuche um Bürgschaften; die höchste verbürgte Summe betrug 5 Mio. Franken. Nach wie vor stammte der Grossteil der Gesuche aus dem Kanton Zürich. Der Vorstand bemüht sich deshalb aktiv, die Dienstleistungen der HBG in weiteren Landesgegenden bekannt zu machen.

### 2.4 EMISSIONSZENTRALE FÜR

#### GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTRÄGER EGW

Nach achtmonatiger Pause platzierte die EGW im Herbst zwei Anleihen, die Serie 14 mit 102 Mio. Franken und die Serie 15 mit 130 Mio. Franken. Die Zinskosten (alles inbegriffen) der abgegebenen Anleihensquoten belaufen sich für die beteiligten Genossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger auf jährlich knapp 4% bzw. 4,1%. Dies fest, bei einer Laufzeit von 9 und 10 Jahren, wogegen vergleichbare 10-jährige Festhypotheken von Banken demgegenüber einen Zinssatz von etwa 5,5% aufwiesen.

### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

#### 3.1 WICHTIGE VERNEHMLASSUNGEN UND VORSTÖSSE

Der Verband reichte drei offizielle Vernehmlassungen ein. In der wichtigsten davon äusserte sich der Verbandsvorstand höchst besorgt über die Vorschläge im Schlussbericht der Projektorganisation für einen neuen Finanzausgleich. Gemäss deren Vorschlägen würde der Bund sich aus wichtigen Aufgabebereichen zurückziehen, darunter auch aus der Wohnungspolitik. Eine Gewähr, dass die Kantone an seine Stelle treten, besteht nicht. Im Gegenteil, für den Verbandsvorstand deutet alles auf einen unsozialen Leistungsabbau hin. Über ähnliche Einwendungen anderer Dachorganisationen hinausgehend, lehnte der SVW aber auch den Gedanken ab, alleinig den Grundsatz der Subsidiarität neu in die Bundesverfassung einzufügen. Dadurch würde die Subsidiarität verabsolutiert, wogegen andere, ebenso wichtige Verfassungsgrundsätze wie die Solidarität weiterhin ungeschriebenes Verfassungsrecht darstellten.

Beim Bundesgesetz über die Rechnungslegung und Revision beanstandete der Verband, dass die meisten Baugenossenschaften nicht mehr revisionspflichtig sein würden. Dies, weil sie zwar das Kriterium einer Bilanzsumme über 4 Mio. Franken erfüllen, aber aufgrund der tiefen Mietzinsen weder Umsatzerlöse von über 8 Mio. Franken erzielen, noch 50 ArbeitnehmerInnen beschäftigen.

Der Verband plädiert in seiner Vernehmlassung dafür, Abschlüsse von Genossenschaften in jedem Fall der Prüfung durch eine Revisionsstelle zu unterstellen. Im Vorentwurf zu einer Änderung des Mietrechtes bemängelte der Verband insbesondere die Streichung der Kostenmiete auch für gemeinnützige Wohnbauträger, die sich in ihren Statuten verpflichtet haben, ausschliesslich reine Kostenmiete zu erheben. Er verlangte weitere Änderungen bei der Mietzinsberechnung nach dem mietrechtlichen Anlagewert. Im Dezember doppelte der Verband in einem Brief an die Mitglieder der Rechtskommission des Nationalrates nach. Er forderte darin, die Möglichkeit der Kostenmiete für Wohnbaugenossenschaften beizubehalten.

Im Dezember setzte sich der Verband zusammen mit weiteren Organisationen bei allen Mitgliedern des Ständerates schriftlich für die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte ein, die bei gemeinnützigen Organisationen angestellt sind. Sie sollen wie freiberuflich Tätige in die im neuen Freizügigkeitsgesetz für Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen vorgesehe-

nen kantonalen Anwaltsregister aufgenommen werden können. Der Vorschlag wurde vom Rat mit grossem Mehr gutgeheissen.

Bei der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit EKAS war der SVW mit Erfolg dafür besorgt, dass genossenschaftliche Immobilienverwaltungen als Betriebe ohne besondere Gefahren gelten. Damit erübrigt sich für diese der in der Regel umständliche, teure Weg über den Beizug von Arbeitsärzten und anderen Spezialisten der Arbeitssicherheit.

Ebenfalls bleibt den Baugenossenschaften einiges erspart, weil der SVW bei der Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei zu ihren Gunsten eine Präzisierung erreichte. Danach sind Baugenossenschaften mit Darlehenskassen keine Finanzintermediäre im Sinne des Geldwäschereigesetzes, wenn sie das Musterreglement des SVW verwenden. Für sie gelten somit die speziellen und kostspieligen Kontrollpflichten nicht.

Eine willkommene Klärung erreichte der Verband auch bei der Eidgenössischen Bankkommission. Danach untersteht eine Baugenossenschaft, die von ihren Mitgliedern Einlagen in eine Darlehenskasse oder als Mitglieder darlegen entgegennimmt, nicht dem Bankengesetz, wenn sie sich an das vom SVW herausgegebene Musterreglement hält.

#### 3.2 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Bei der PR-Tätigkeit des Verbandes fand die Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften einmal mehr den grössten Widerhall in den Medien. Erneut ergaben sich daraus auch Berichte in der Romandie und im Tessin sowie Interviews am Radio und Fernsehen. Die Kostenstatistik stellte ausserdem ein wichtiges Thema in einem der zwei Pressedienste dar, die der SVW herausgab. Ein wichtiger Schwerpunkt des anderen Pressedienstes war ein Beitrag von David Dürr zum «Kleinen Wohneigentum». Einen ständigen Teil des Pressedienstes bilden die interessanten Artikel über Rechtsfragen. Auf Bestellung lieferte die Geschäftsstelle Artikel für Zeitschriften, dazu kam eine Anzahl Vorträge über Wohnbauförderung und Baugenossenschaften, davon einer im Ausland. Ende Jahr gab Jürg Zulliger, der seit seinem Abschied als *wohnen*-Redaktor die Medienarbeit des SVW mit grossem Erfolg betreut hat, zum Bedauern aller Beteiligten sein Mandat zurück.

### 4. Zeitschrift *wohnen*

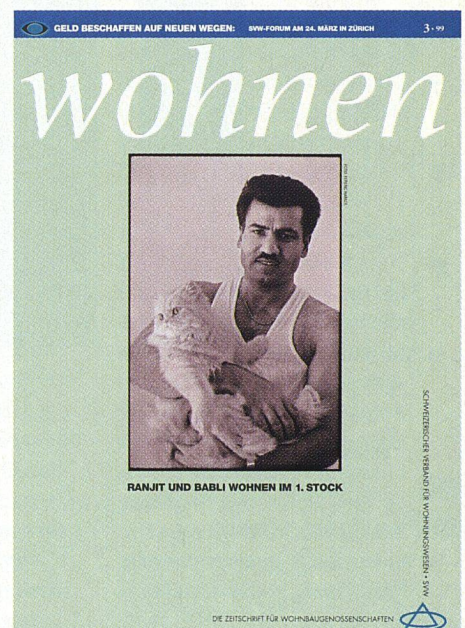
#### 4.1 VERLAG UND REDAKTION

Quantitativ hat das *wohnen* einen neuen superlativen Jahrgang hinter sich: Der Inseratumsatz erreichte mit 805 000 Franken einen Rekord, die Redaktion produzierte insgesamt 399 Seiten, was einem Anteil von 65 Prozenten am gesamten Heftumfang entspricht. Die Produktionskosten haben leicht abgenommen. Dies vor allem deshalb, da die Redaktion seit Juni die Seiten am neuen DTP-Arbeitsplatz selber layoutet. Dadurch hat sich der Arbeitsaufwand für die Druckerei verringert, vor allem aber konnte damit die gestalterische Qualität des Hefts gesteigert werden.

Für Bewegung sorgte das neue «Coverkonzept», das der Gestalter Ron Stocker der Zeitschrift verpasste: Es setzte die feinfühligste Fotografie von Ferenc Hamza, der übers ganze Jahr hinweg ein genossenschaftliches Mietshaus dokumentierte, attraktiv in Szene und füllte das Editorial förmlich in einen Trichter ab. Die Meinungen darüber waren geteilt.

Wohin die qualitative Entwicklung des Magazins gehen soll, versuchte der Verlag im Frühjahr mit einer Umfrage herauszufinden. Über 300 LeserInnen beteiligten sich daran und lieferten einige wichtige Hinweise für Verlag und Redaktion (siehe Grafik Seite 30.VI).

Die Anregungen flossen auch in die Neukonzeption der Zeitschrift (ab Mai 2000) ein, welche viel Zeit in Anspruch nahm. Um eine Vielfalt an Gestaltungsvorschlägen zu erhalten, veranstaltete die Redaktion einen Wettbewerb mit fünf GestalterInnen. Als Siegerin



ging die Werbeagentur Brandl & Schärer hervor. Während die personelle Zusammensetzung der Redaktion stabil blieb, erfuhr der Verlag 1999 eine personelle Änderung. Als interimistischer Verlagsleiter stiess Peter Brunner neu zum Team.

#### 4.2 ZUSAMMENARBEIT

Problemlos und erspriesslich war die Zusammenarbeit mit allen Aussenstellen des *wohnens*. Johann WieLand und Aldo Rodesino sorgten mit ihrem hartnäckigen Einsatz für einen Umsatzrekord im Inseratengeschäft, und die Druckerei gdz AG wickelte den Auftrag *wohnen* zur Zufriedenheit des Kunden ab. Die Kommission *wohnen* traf sich in unveränderter Zusammensetzung zwei Mal zu einer Sit-

zung mit Verlag und Redaktion. Besonders freute sich die Redaktion über ein Treffen mit ihren Partnern aus Deutschland und Österreich, den Verantwortlichen der Zeitschriften «Die Wohnungswirtschaft» (D) und «Wohnen Plus» (A). Mit ihnen kam ausserdem ein Austausch von Artikeln zustande. Die drei eXtra-Beilagen gestaltete Markus Galizinski ansprechend und sorgfältig, und die Titelbilder von Ferenc Hamza eröffneten der Fachzeitschrift einen persönlichen, warmen Auftritt. Darüber hinaus trugen etwa zwei Dutzend freie MitarbeiterInnen sowie mehrere MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle zum Gelingen des Projektes *wohnen* bei.

#### 5.1. MITGLIEDERBESTAND

## 5. Verbandsleben und Geschäftsstelle

Trotz Immobilienkrise blieben manche Baugenossenschaften aktiv, so dass der Wohnungsbestand der Mitglieder erneut zunahm (Tabelle 3, Seite 30.VII). Der Mitgliederbestand des Verbandes stieg ebenfalls an, obschon eine Anzahl Austritte zu verzeichnen waren. Der Grund für diese war meist, dass manche neu gegründeten Baugenossenschaften kein realisierbares Projekt gefunden hatten und sich in der Folge auflösten. Zwei grössere Baugenossenschaften traten aus der Sektion Bern aus, und in der Ostschweiz waren mehrere Konkurse und Zwangsliquidationen zu verzeichnen. Für einige weitere Mitglieder waren Sanierungsaktionen im Gange. Im Grossen und Ganzen aber haben die gemeinnützigen Baugenossenschaften den Einbruch im Wohnungsmarkt unbeschadet überstanden und ihren Ruf als verlässliche Unternehmungen gefestigt.

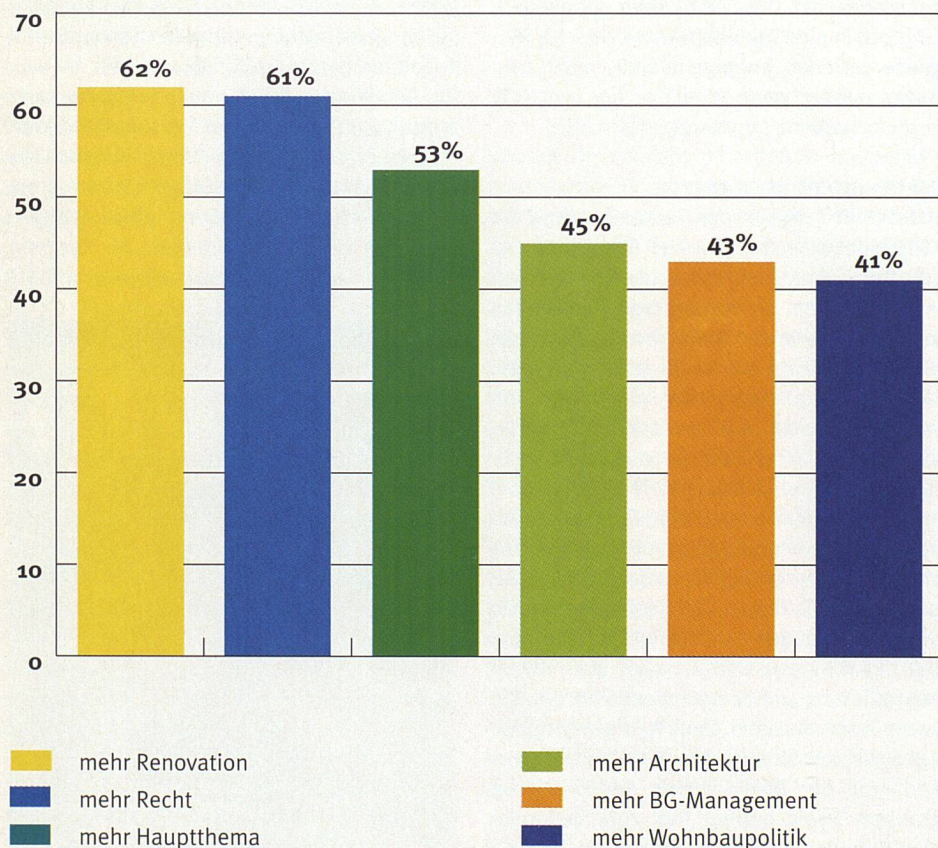
#### 5.2. VERBANDSORGANE UND SEKTIONEN

Die Gründung der Stiftung Solidaritätsfonds bildete das wichtigste Geschäft aller Verbandsorgane. Es galt nicht nur, die neue Stiftung auf die Beine zu stellen. Vielmehr mussten parallel die Statuten des SVW angepasst und die Geschäftsführung eingerichtet werden. Gründliche Vorarbeiten des Rechtsdienstes und der ganzen Geschäftsstelle trugen dazu bei, dass an der ausserordentlichen Generalversammlung am 22. September in Bern die Gründung des Fonds einstimmig gutgeheissen wurde. Der Verbandsvorstand und die Geschäftsleitung wurden ferner regelmässig durch Darlehensgesuche in Anspruch genommen. Im Lauf des Jahres traten Renzo Ambrosetti, Martin Mirer und Christian Trachsel aus dem Verbandsvorstand zurück.

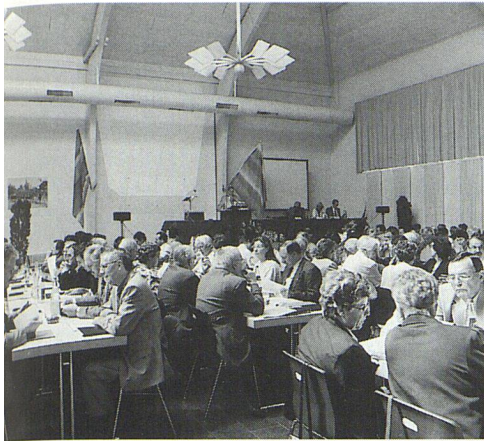
Die Mandatsverträge mit den Sektionen Nordwestschweiz, Zürich und Romandie liefen Ende Jahr aus. Sie wurden einstweilen nicht mehr erneuert. Auf Grund der Statuten des SVW bleiben allerdings sowohl die finanziellen Beiträge an diese Sektionen als auch die Zusammenarbeit mit ihren professionell geführten Geschäftsstellen gewährleistet.

«Neue Wege für traditionelle Baugenossenschaften» war das Thema der SVW-Tagung am 5. Juni in Thun. Sie war zweisprachig und führte wie gewohnt Verantwortliche von Baugenossenschaften aus der ganzen Schweiz zusammen. Der Vormittag war bestückt mit Referaten über das «kleine Wohneigentum», die genossenschaftliche Sozialarbeit, die Finanzierung aus eigener Kraft und die heikle Frage «Demolieren statt Renovieren?». Nach dem

### Themenwünsche Vorstände



Besonders beliebt bei den Vorständen sind die Themen Renovation und Recht.



SVW-Tagung im Juni in Thun

gemeinsamen Mittagessen wurde die Arbeit in sechs Gesprächsgruppen weitergeführt.

Bei der Sektion Nordwestschweiz trat Margrit Spörrli das Amt als Präsidentin an. Christian Trachsel blieb weiterhin Mitglied des Vorstandes. Hingegen musste der Sektionsvorstand den Hinschied von Christoph Beyeler beklagen, der an einer schweren Krankheit verstarb.

In Zürich trat Balz Fitze als vollamtlicher Geschäftsführer der Sektion zurück. Der Sektionsvorstand nahm dies zum Anlass, um die Geschäftstätigkeit neu zu organisieren. Er stellte Dieter Kurz mit einem Teilzeitpensum als Assistenten des Vorstandes an. Dazu rief er eine «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» ins Leben, für die von der Sektion, der Stadt Zürich sowie von einzelnen Genossenschaften für zwei Jahre die Mittel zur Ver-

fügung gestellt werden. Als Projektleiter wurde der Architekt Markus Zimmermann verpflichtet. Die Einrichtung der Genossenschafts-Netzwerke konnte in den Kreisen 4/5 und 9 erfolgreich weitergeführt werden. Erstmals sind auch in Schwamendingen VertreterInnen verschiedener Genossenschaften zusammengekommen, um ein Netz 12 zu gründen.

Die Sektion Romande hat sich im vergangenen Jahr mit den Allgemeinen Bestimmungen zu einem neuen Rahmenmietvertrag im Kanton Waadt auseinandersetzen müssen. An sich handelt es sich beim Rahmenmietvertrag in der Waadt um eine Pionierleistung, ist es doch das erste Mal, dass hier das Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen von 1996 angewendet wurde. Nun hatten aber die Vertragsparteien, sowohl die Mieter- als auch die Vermieterorganisationen, es unterlassen, die Sektion Romande des SVW als Organisation der Baugenossenschaften zu konsultieren. Der Sektionsvorstand beauftragte deshalb einen Rechtsanwalt, die Interessen der Verbandsmitglieder zu verteidigen. Diesen ist sehr daran gelegen, ihre Unabhängigkeit in Bezug auf ihre Statuten aufrechtzuerhalten und überdies ihre spezifischen genossenschaftlichen Rechte geltend zu machen. Im Grund geht es der Sektion darum, dass der waadtländische Regierungsrat klarstellt, dass sich die von ihm als obligatorisch zu erklärenden Allgemeinen Bestimmungen nicht auf Mietverhältnisse von Wohnbaugenossenschaften beziehungsweise subventionierten Wohnungen beziehen.

### 5.3 GESCHÄFTSSTELLE

Das Dutzend Beschäftigte der Geschäftsstelle unterzog sich unter Federführung von Bruno Burri einem Prozess zur Organisationsentwicklung, um den ständig steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Zu diesen gehörten namentlich der neue Leistungsauftrag des Bundes und die Umwandlung des Solidaritätsfonds in eine Stiftung. Unabhängig davon kam es zu bedeutenden personellen Wechseln. Willy Wasser, der während 13 Jahren die professionelle Fondsverwaltung aufgebaut hatte, diese mit Bravour leitete und dazu die Finanzen des Verbandes betreute, trat Ende Jahr in den Ruhestand. Seine Nachfolgerin ist Brigitte Dutli. Sie war lange Prokuristin der grössten Genfer Baugenossenschaft und befasste sich seit 1998 im Auftrag des SVW mit der Sanierung Not leidender Wohnbauträger in der Westschweiz. Aus familiären Gründen trat sodann Béatrice Tschudi zurück, die während fast 8 Jahren sehr umsichtig das Verbandssekretariat betreut hatte. Ihre Aufgaben übernahm Astrid Fischer. Monika Maurer löste als Sekretärin Daniela Gibel ab.

Die bisher weitgehend auf die Person des Geschäftsführers konzentrierte Geschäftsleitung wurde erweitert. Sie umfasst jetzt vier unterschreibsberechtigte Personen mit eigenen Kompetenzbereichen: Fritz Nigg (Vorsitzender), Bruno Burri (stv. Vorsitzender), Salome Zimmermann und Brigitte Dutli. Das Gremium ist seit dem Spätherbst tätig.

Die Auslandkontakte blieben auf Sparflamme. Zwar wurden die bilateralen Kontakte fortgesetzt, hauptsächlich mit Persönlichkeiten und Organisationen in Deutschland. Bei den internationalen Organisationen, namentlich beim europäischen Verband CECODHAS, wirkt es sich aber nachteilig aus, dass die Schweiz nicht der EU angehört. Obwohl der SVW zum kleinen Kreis der Gründer dieser Organisation zählt, muss er sich heute mit der Rolle eines wohl geachteten, aber unbedeutenden Aussenseiters begnügen.

### 6.1 KOMMENTAR ZUR BILANZ

TABELLE 3

#### Mitgliederbestand 1998/99 nach Sektionen

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	1998	1999	1998	1999
Aargau	38	38	3 880	3 974
Bern-Solothurn	131	125	16 458	16 136
Innerschweiz	34	34	3 999	4 585
Nordwestschweiz	164	158	13 316	13 348
Ostschweiz	125	121	7 301	6 696
Romande	160	178	15 739	15 938
Schaffhausen	16	17	2 094	2 094
Winterthur	36	36	5 434	5 531
Zürich	216	217	53 009	53 059
Total Schweiz	920	924	121 230	121 361



## 6. Verbandsrechnung

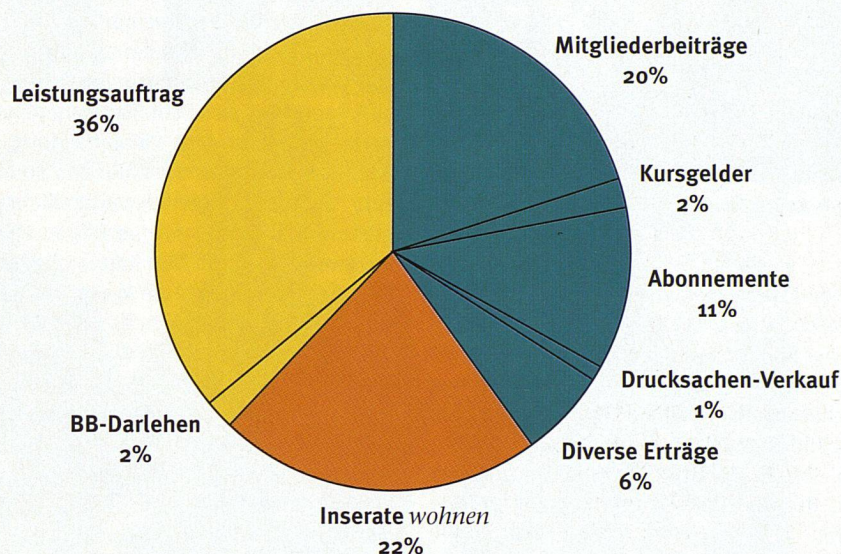
**Aktiven:** Die Bilanz per 31. Dezember 1999 wird in Tabelle 4, Seite 30.X, detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14 621 603 Franken verringert. Diese Differenz erklärt sich hauptsächlich mit der im Rechnungsjahr 1999 erfolgten Gründung der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW, für welche ab 1.1.1999 eine separate Rechnung geführt wird. Für den Fonds de Roulement werden ab diesem Jahre ebenfalls eine separate Bilanz und Erfolgsrechnung erstellt, welche aber dennoch in der Verbandsrechnung integriert bleiben.

Per Ende des Vorjahres war der Solidaritätsfonds noch mit einem Darlehensbestand von 16 110 600 Franken in der Verbandsrechnung integriert. Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 16,5 Mio. Franken und waren damit rund 5 Mio. Franken höher als im Vorjahr. Davon waren aber bereits 13,3 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Unter den Forderungen figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitorenguthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidg. Verrechnungssteuer. Erstmals beinhaltet diese Rubrik auch eine Forderung von rund 1,3 Mio. Franken für das Jahr 1999 gegenüber dem Bund, resultierend aus dem mit diesem abgeschlossenen Leistungsauftrag. Dies erklärt die Differenz zum Vorjahr.

Auch in diesem Jahr hatten wieder einige Genossenschaften mit Leerwohnungsbeständen Mühe, die Zinsen und Amortisationen pünktlich zu bezahlen. Ende Februar 2000 hatten 14 Darlehensnehmer auch nach der ersten Mahnung ihre Schulden noch nicht bezahlt. Der Buchwert der Finanzanlagen betrug Ende des Rechnungsjahres 326 008 Franken. Die Ausleihungen aus dem Fonds de Roulement haben um rund 4,3 Mio. Franken oder 3,9% abgenommen.

**Passiven:** Erstmals figuriert hier die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW als Kreditor mit einem Guthaben von 4 174 373 Franken gegenüber dem Verband, der diesen Fonds weiterhin verwaltet. Unter den Kreditoren ist der Bund mit einem Totalbetrag von rund 3 Mio. Franken für die vom Verband einkassierten Passivzinsen mit dem grössten Anteil vertreten. Das Bundesdarlehen weist in diesem Jahr eine Erhöhung von 3 258 000 Franken aus, welche sich aus einer effektiven Erhöhung des Darlehens von 4 032 000 Franken abzüglich einer direkten Abschreibung von 774 000 Franken zusammensetzt. Die übrigen Dar-

### Herkunft der Mittel von SVW und Sektionen 1999



lehen von total 1 540 000 Franken zugunsten des ehemaligen Solidaritätsfonds wurden Ende des Jahres 1999 zurückbezahlt. Die Delcredere-Rückstellung für den Solidaritätsfonds sowie das Kapital des Solidaritätsfonds wurden in die separate Rechnung der Stiftung integriert.

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, wurde das Rückstellungskonto für den Fonds de Roulement nicht in der bisherigen Art weitergeführt. Der danach dem Verband zustehende Betrag von 7 469 361 Franken wurde durch den Beschluss einer a.o. Generalversammlung des SVW in vollem Umfang der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW zugeordnet. Wegen eines Rückschlages von 212 598 Franken in der Fonds-de-Roulement-Rechnung beläuft sich der Bestand der verbliebenen Rückstellungen per Stichtag auf 14 487 401 Franken. Dies entspricht immer noch rund 14% der ausgeliehenen Darlehenssumme. Weil die neue Rückstellung des Fonds de Roulement ausschliesslich zum Ausgleich von Zins- und Kapitalausfällen verwendet wird, musste der

Verband seinerseits erstmals eine Rückstellung von 315 000 Franken für andere Verbindlichkeiten aufbauen. Das Verbandsvermögen hat sich um den Vorschlag 1999 von 33 688 auf 870 314 Franken erhöht.

#### 6.2 KOMMENTAR ZU DEN ERFOLGSRECHNUNGEN

Die Erfolgsrechnungen (Tabelle 5, Seite 30.XI) für den Verband und das *wohnen* werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben entsprechend den gestiegenen Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen erneut etwas zugenommen. Trotz einem reichhaltigen Angebot sind weniger Erlöse aus Kursgeldern erzielt worden. Demgegenüber sind erstmals dieses Jahr der direkte Personalaufwand sowie die dazugehörigen Sozialleistungen in den Aufwendungen der Kurstätigkeit enthalten. Dies erklärt hauptsächlich die grosse Differenz im Vergleich zum Vorjahr. In den diversen Erträgen ist die Abgeltung an den Verband für die Gründungs- und Verwaltungskosten der Stif-

tung Solidaritätsfonds von total 175 000 Franken enthalten. Ebenfalls ist in der Erfolgsrechnung die Entschädigung des Bundes gemäss Leistungsauftrag separat aufgeführt. Der Kostenanteil für die Fondsverwaltung ist in diesem Betrag inbegriffen. Im Aufwand aus der Verbandstätigkeit ist die Einlage des Stiftungskapitals des Solidaritätsfonds von 50 000 Franken enthalten. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich vom Vorstand abgenommen wird.

Aus der Erfolgsrechnung für die Zeitschrift *wohnen* ist ersichtlich, dass der Umsatz für Inserate weiter zugenommen hat. Mit einem Betrag von 787 487 Franken handelt es sich ebenfalls wieder um ein neues Rekordergebnis. Leider hat der Umsatz für die Abonnemente um rund 35 000 Franken abgenommen. Die Produktions- und Versandkosten pro Seite haben sich von 909 auf 874 Franken leicht verringert. In 11 Ausgaben wurden insgesamt 616 Seiten produziert, 16 Seiten mehr als im Vorjahr. Nach einer Einlage in die Vorsorge-Einrichtung des Verbandes von 23 000 Franken wird noch ein Gewinn von 155 Franken ausgewiesen. Dieser wird wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.

#### Neue Mitglieder des SVW

#### Neueintritte 1999

##### SEKTION BERN-SOLOTHURN

Genossenschaft Alterssiedlung,  
Trubschachen  
Genossenschaft Gibelinpark, Solothurn  
Genossenschaft Untere Matte, West,  
Solothurn  
Genossenschaft Wohnsinn, Biberist

##### SEKTION INNERSCHWEIZ

Baugenossenschaft Matt, Littau

##### SEKTION OSTSCHWEIZ

Wohnbaugenossenschaft Piz Buin, Scuol

##### SEKTION WINTERTHUR

Genossenschaft Wohnsinn, Winterthur

##### SEKTION ROMANDE

INTI Coopérative d'habitation,  
Petit-Lancy  
COOPELIA, Société sociale, Lausanne

##### SEKTION ZÜRICH

Wohngenossenschaft Wasterkingen,  
Wasterkingen  
Wohngenossenschaft Geissberg-Kloten,  
Zürich-Flughafen  
Baugenossenschaft Turicum, Zürich

##### FÖRDERMITGLIEDER

Visura Treuhandgesellschaft, Zürich

#### VERBANDSVORSTAND

René Gay, Präsident, Genf  
Dr. Dieter Keller, Vizepräsident, Zürich  
Reto Antenen, St. Gallen  
Rudolf Born, Biel  
Ernst Bühler, Winterthur  
Christian Caduff, Zürich  
Rolf Engler, Appenzell  
Willi Fischer, Windisch  
Balz Fitze, Zürich  
Paul O. Fraefel, Bern  
Edith Gasser, Luzern  
Edy Gianora, Villars-sur-Glâne  
Hans-Ruedy Grünenfelder, Basel  
Dr. Peter Gurtner, Direktor Bundesamt für  
Wohnungswesen, Grenchen, Stellvertreter:  
Jacques Ribaux  
Francis Jaques, Lausanne  
Rudolf Kallen, Bern  
Jean-Pierre Kuster, Uster  
Christiane Layaz, Yverdon-les-Bains

Milenko Lekic, Neuhausen  
Hans Metz, Zürich  
Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW, Zürich  
Walter Rindlisbacher, Zürich  
Peter Schmid, Zürich  
Susanne Schmid, Olten  
Frieda Schwendener, Zürich  
Muriel Thalmann-Antille, Lausanne  
Christian Trachsel, Basel (bis 1998)  
Margrit Spörri, Basel (ab 1999)

#### VERBANDSLEITUNG:

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

#### KONTROLLSTELLE

Trigema AG, Zürich

TABELLE 4

<b>Bilanz</b>	<b>PER 31. DEZEMBER 1999</b>		<b>Vergleich Vorjahr</b>	
	<b>AKTIVEN</b>	<b>PASSIVEN</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>PASSIVEN</b>
<b>Aktiven</b>				
Kassa	459.15		779.35	
Postcheck	177 913.30		143 562.85	
Banken	16 404 821.65		11 412 358.80	
Forderungen Verband	175 878.75			
Guthaben aus Leistungsauftrag BWO	1 340 300.00			
Forderungen aus Darlehen	4 838 132.70	6 354 311.45	5 063 991.65	
Trans. Aktiven		33 820.00	23 973.55	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>22 971 325.55</b>	<b>16 644.666.20</b>	
Mobilien und EDV	39 000.00		43 000.00	
Finanzanlagen	326 008.00		331 758.00	
Darlehen Solidaritätsfonds	0.00		16 110 600.00	
Darlehen Fonds de Roulement	106 409 829.00		110 708 342.00	
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993*	24 325 200.00		24 854 600.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>131 100 037.00</b>	<b>152 048 300.00</b>	
<b>Passiven</b>				
Kreditoren		3 302 108.51		77 861.25
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW		4 174 373.75		0.00
Trans. Passiven		231 363.95		303 647.00
Bundesdarlehen Fonds de Roulement		101 522 600.00		103 107 600.00
Bundesdarlehen für finanz. Sanierungen		4 843 000.00		0.00
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförd. 1993*		24 325 200.00		24 854 600.00
Darlehen SVW Sektion Bern		0.00		140 000.00
Darlehen HBG Basel		0.00		1 400 000.00
Delkredere Solidaritätsfonds		0.00		800 000.00
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten		315 000.00		0.00
<b>Rückstellung Fonds de Roulement</b>				
	<b>1999</b>	<b>1998</b>		
Bestand Anfang Jahr	14 700 000.00	21 073 541.45		
+ Rückschlag	- 212 598.05	1 095 820.25	14 487 401.95	22 169 361.70
<b>Total Fremdkapital</b>			<b>153 201 048.16</b>	<b>152 853 069.95</b>
<b>Kapital Solidaritätsfonds</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>		
Bestand Anfang Jahr		14 191 534.20		
Gründungskapital SVW	50 000.00			
Einlage des SVW**	22 472 632.40			
+ Freiwillige Beiträge	598 889.85	647 882.70		
+ Vorschlag	334 297.80	163 853.80		
- Übertrag in Stiftung	-23 455 820.05	0.00	0.00	15 003 270.70
<b>Bestand Ende Jahr</b>				
<b>Kapital SVW</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>		
Bestand Anfang Jahr	836 625.55	801 360.75		
+ Vorschlag	33 688.84	35 264.80		
<b>Total Eigenkapital</b>			<b>870 314.39</b>	<b>836 625.55</b>
<b>Total</b>			<b>154 071 362.55</b>	<b>154 071 362.55</b>
			<b>168 692 966.20</b>	<b>168 692 966.20</b>

TABELLE 5

Erfolgsrechnungen	1. JAN. BIS 31. DEZ. 1999		VERGLEICH VORJAHR	
	AUFWAND	ERTRAG	AUFWAND	ERTRAG
<b>A. Dienstleistungen</b>		<b>1 438 964.91</b>		<b>1 309 381</b>
Mitgliederbeiträge		393 747.00		391 912
Erlöse aus Drucksachen und Waren		22 505.50		26 637
Erlöse aus Kursgeldern		69 205.00		82 005
Erlöse aus Beratungen		32 321.60		70 788
Zinserträge BB-Darlehen		711 829.75		685 260
Diverse Erträge Verband		209 356.06		52 780
<b>Entsch. gem. Leistungsauftrag</b>		<b>1 340 300.00</b>		<b>1 051 000</b>
<b>Direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>772 385.05</b>		<b>672 479</b>	
Herstellung Drucksachen/Waren	11 519.80		21 226	
Aufwendungen Kurstätigkeit	156 720.45		77 677	
Beratungshonorare an Dritte	48 355.55		0	
Passivzinsen BB-Darlehen	555 789.25		573 575	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 658 346.30</b>		<b>1 654 318</b>	
Personalaufwand	718 481.30		724 645	
Sozialversicherungsaufwand	196 876.80		246 731	
Übriger Personalaufwand	23 446.56		10 990	
Raum- und Energieaufwand	52 047.10		51 833	
Büro- und Verwaltungsaufwand	63 954.27		70 533	
Aufwand Verbandstätigkeit*	171 981.37		102 312	
Aufwendungen für die Organe	123 775.85		131 712	
Aufwendungen Regionalstellen und Sektionen	262 132.00		259 441	
Abschreibungen	45 651.05		56 122	
<b>Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten</b>	<b>315 000.00</b>		<b>0</b>	
Vorschlag/Rückschlag <i>wohnen</i>		155.28		1 680
Jahresergebnis Verband	33 688.84		35 265	
<b>Total</b>	<b>2 779 420.19</b>	<b>2 779 420.19</b>	<b>2 362 061</b>	<b>2 362 061</b>
<b>B. wohnen</b>				
Abonnemente		257 953.95		293 443
Inserate		787 487.07		773 839
Diverse Erlöse		131 836.85		105 293
Personalaufwand	333 527.45		319 262	
Produktionsaufwand	538 585.35		545 208	
Büro- und Verwaltungsaufwand	60 100.66		60 702	
Inserate-Aquisition	209 369.00		205 415	
Werbung und Abomarketing	12 540.13		26 807	
Einlage Vorsorgeeinrichtung SVV	23 000.00		0	
Rückstellungen	0.00		13 500	
an Erfolgsrechnung Verband	155.28		1 680	
<b>Total</b>	<b>1 177 277.87</b>	<b>1 177 277.87</b>	<b>1 172 575</b>	<b>1 172 575</b>
<b>C. Stiftung Solidaritätsfonds</b>				
Zinsertrag aus Darlehen		536 680.30		439 991
Zinsertrag aus Bankguthaben		92 688.60		23 035
Freiwillige Beiträge		598 889.85		647 882
Passivzinsen	39 491.65		48 708	
Zinsverluste + Zinsverzichte	4 110.00		0	
Steuern	49 788.00		100 464	
Sitzungsgeld Stiftungsrat	450.00		0	
Gründungskosten	123 231.45		0	
Verwaltungskosten	75 000.00		0	
Revisionskosten	3 000.00		0	
Delkredere-Rückstellung			150 000	
Jahresergebnis	933 187.65		811 736	
<b>Total</b>	<b>1 228 258.75</b>	<b>1 228 258.75</b>	<b>1 110 908</b>	<b>1 110 908</b>
<b>D. Fonds de Roulement</b>				
Zinsertrag aus Darlehen		3 149 997.60		3 222 964
Zinsertrag aus Bankguthaben		84 892.35		163 132
Passivzinsen ordentliche Darlehen	1 705 378.00		0	
Passivzinsen Darlehen f. San.	8 640.00		0	
Entschädigung Leistungsauftrag	1 340 300.00		0	
Zinsverluste und Zinsverzichte	52 170.00		90 158	
Abschreibungen Darlehen	341 000.00		907 500	
Wertberichtigung Finanzanlagen	0.00		104 997	
Beratungsdienst	0.00		114 726	
Entschädigung Fondsgorgane	0.00		21 895	
Entschädigung Verband	0.00		1 051 000	
Zuweisung Rückstellung FdR	0.00		1 095 820	
Entnahme Rückstellung FdR	-212 598.05		0	
<b>Total</b>	<b>3 234 889.95</b>	<b>3 234 889.95</b>	<b>3 386 096</b>	<b>3 386 096</b>

\*Inkl. Stiftungskapital Solidaritätsfonds