

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 76 (2001)  
**Heft:** 5

**Vereinsnachrichten:** SVW-Geschäftsbericht 2000

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Conditions d'utilisation**

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

### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 16.10.2024

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

# SVW-Geschäftsbericht

# 2000

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

**SCHWEIZERISCHER VERBAND  
FÜR WOHNUNGSWESEN SVW/ASH/ASA**  
Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften  
Mehr als 120 000 Wohnungen,  
900 Mitgliedgenossenschaften  
Ein Verband, seit 80 Jahren im Dienst  
des gemeinnützigen Wohnungsbaus

## Vorwort und Einleitung

### 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 gemeinnützige  
Wohnbauträger EGW und  
Bürgschaftsgenossenschaft HBV

### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

- 3.1 Wichtige Vernehmlassungen  
und Vorstösse
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

### 4. Zeitschrift wohnen

- 4.1 Verlag und Redaktion
- 4.2 Personelles
- 4.3 Neues Layout

### 5. Verbandsleben und Geschäftsstelle

- 5.1 Mitglieder
- 5.2 Verbandsorgane und Sektionen
- 5.3 Geschäftsstelle

### 6. Verbandsrechnung

- 6.1 Kommentar zur Bilanz
- 6.2 Kommentar zu  
den Erfolgsrechnungen

## Einleitung

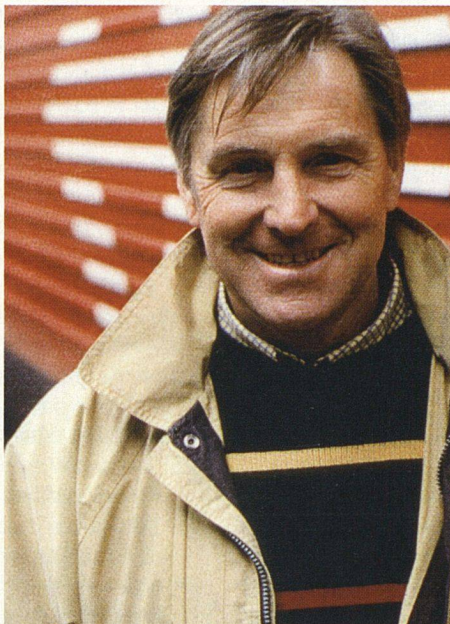


Foto: Ferenc Hamza

Ruedi Aeschbacher ist seit Mai 2000 SVW-Präsident

### VORWORT

Wohnen ist ein eigentliches Grundrecht, denn jeder Mensch braucht irgendwo eine seinen Bedürfnissen entsprechende Bleibe. Wohnen muss aber auch bezahlbar sein. Deshalb hat eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen ein zentrales Anliegen unserer Gesellschaft zu sein und zu bleiben; nicht zuletzt auch im Hinblick auf den Zusammenhalt und sozialen Frieden in unserem Lande.

Unter diesem Aspekt erfüllen die Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger eine wichtige Aufgabe. Ihre tatkräftige Förderung und Unterstützung nicht nur im lokalen Bereich, sondern auch auf Bundesebene macht Sinn. Es ist daher ausserordentlich zu begrüßen, dass der Bundesrat den Empfehlungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission gefolgt ist und die Wohnbauförderung aus dem Paket «Neuer Finanzausgleich» herausgelöst hat. Der Bund behält damit die Verantwortung für die strategische Führung sowie gewisse Aufgaben und Tätigkeiten im Bereich der Wohnbauförderung. Die Einzelheiten sollen in einem neuen «Wohnungsversorgungs-Gesetz» geregelt werden, an dessen Ausarbeitung auch Fachleute des SVW mitgewirkt haben.

Apropos Gesetzgebung: Im Berichtsjahr wurden eine umfassende Revision des Mietrechts und die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

vom Nationalrat als Erstrat behandelt. Die Volksinitiative fand keine Mehrheit, und bei der Revision des Mietrechts setzte die rechte Ratsseite doch einige Anliegen der Vermieter durch. Sollte das Gesetz in dieser Form auch vom Ständerat und dann auch noch vom Volk angenommen werden, dürften die Mieten auf dem freien Markt spürbar ansteigen. Für die Genossenschaften und die anderen gemeinnützigen Bauträger konnte aber – und das ist sehr erfreulich – eine Sonderregelung erstritten werden. Diese wird für uns die Beibehaltung der reinen Kostenmiete erlauben.

Ein bevorstehender Preisschub bei den nicht gemeinnützigen Wohnungen und ein tiefer Leerwohnungsbestand wie seit langem nicht mehr, namentlich in den Städten, werden die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erheblich verstärken. Damit kontrastiert un schön die Tatsache, dass gerade in den letzten Jahren der Anteil der Genossenschaftswohnungen an der gesamten Wohnbauproduktion stark gesunken ist. Das mag zwar auch zusammenhängen mit dem Ausbleiben der Wohnbauförderung, ist aber auf jeden Fall ein deutliches Signal, dass Handlungsbedarf besteht. Auch für den SVW und seine Sektionen. Die Verbandsorgane des SVW haben im Berichtsjahr starke personelle Veränderungen erfahren: Mehr als die Hälfte der Mitglieder des Vorstandes sind neu in ihrem

Amt; Gleiches gilt auch für die Verbandsleitung. Alle erneuerten Verbandsorgane haben indessen sehr rasch Tritt gefasst, packen möglicherweise das eine oder andere etwas anders an, bündeln aber wie bisher ihre Kräfte auf das Ziel unseres Verbandes, nämlich das Wohnungswesen auf gemeinnütziger Grundlage zu fördern, Finanzierungshilfen und weitere Dienstleistungen zu erbringen sowie in Politik und Öffentlichkeit die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger wirkungsvoll zu vertreten. Mit dem gleichen Engagement wie der frühere Vorstand unter der langjährigen und umsichtigen Führung des hoch verdienten, leider im Berichtsjahr allzu früh verstorbenen Präsidenten René Gay.

Vor und hinter den Kulissen sind auch im Jahre 2000 wiederum viele Köpfe und Hände für den SVW und den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau im Einsatz gewesen. Sie alle haben mit ihrem Wissen, ihrem Können und ihrer Arbeit das ausgemacht, was in der Öffentlichkeit das positive Bild der gemeinnützigen Wohnbauträger gefestigt oder gar verstärkt hat. Herzlichen Dank dafür – und lesen Sie darüber mehr in diesem Jahresbericht.

Ruedi Aeschbacher, Präsident SVW

## 1. Dienstleistungen

### WOHNUNGSBAU UND WOHNUNGSMARKT

In der Schweiz werden seit 1994 Jahr für Jahr etwas weniger Wohnungen neu gebaut. 1999 waren es noch 33 100. Gemäss den publizierten Indikatoren dürfte die Wohnungsproduktion im Jahr 2000 auf unter 33 000 gesunken sein. Die Zurückhaltung der Investoren steht einermassen im Widerspruch zum Leerwohnungsbestand. Dieser nahm nämlich seit 1998 ständig ab und sank im Jahr 2000 im schweizerischen Mittel unter 1,5%. Das seinerzeitige Überangebot war folglich stark abgebaut worden, und an seine Stelle trat bereits wieder ein empfindlicher Wohnungsmangel, vor allem im Gebiet von Genf und Zürich. Der Mangel wird dadurch verschärft, dass der Rückgang der Bautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern, also bei den typischen Mietwohnungen, besonders ausgeprägt ist. Die Produktion reagierte aber immerhin insofern auf die Signale des Marktes, als zunehmend grössere Wohnungen erstellt wurden. So machten 1999 die 5-Zimmer-Wohnungen (und EFH) mit einem Drittel erstmals den grössten Anteil der Wohnungsproduktion aus, während die 4-Zimmer-Wohnungen erst an zweiter Stelle folgten. Rund 31% der Anfang 2000 im Bau befindlichen Wohneinheiten waren solche in Einfamilienhäusern.

Der Anteil der Baugenossenschaften am Total der neu gebauten Wohnungen liegt seit einigen Jahren ausserordentlich tief. Die letzten genauen Zahlen beziehen sich auf das Jahr 1999. Damals wurden im ganzen Land 745 Genossenschaftswohnungen gebaut, was 2,5% der gesamten Produktion ausmachte. Der grösste Teil davon entfiel auf den Kanton Zürich (297 Wohnungen, Anteil 4,6%). Dann folgte Luzern mit 92 Wohnungen, aber einem Anteil von nur noch 2%. In so bedeutenden Kantonen wie Freiburg, Tessin, Neuenburg und Genf wurden 1999 überhaupt keine neuen Genossenschaftswohnungen gebaut. Die Baugenossenschaften verhielten sich somit im Gegensatz zu früheren Epochen nicht antizyklisch. Vielmehr hat ihre Zurückhaltung den zyklischen Rückgang der Wohnungsproduktion noch verschärft. Das hängt sicher zusammen mit dem Ausbleiben der Wohnbauförderung. Nur für wenige hundert neue Mietwohnungen gab es öffentliche Förderungsmittel – für weniger als für die Wohnungen im Eigentum.

Am längsten behauptete sich der Wohnungsüberschuss in der Ostschweiz sowie in der Gegend vom Jura bis zu den Berner Alpen: Am höchsten blieb der Anteil leerer, unbenutzter Wohnungen mit 2,2% in der Ostschweiz, und im Espace Mittelland betrug er 1,7%. In den

fünf grossen städtischen Agglomerationen lag die Leerwohnungsziffer dagegen bei 1% (Basel) oder darunter. Am tiefsten war sie mit 0,6% in Zürich; am meisten abgenommen hatte sie in Lausanne, nämlich von 2,2% im Jahre 1997 auf 0,8% im Jahr 2000. Wohl blieben überall noch einige, wahrscheinlich unvermietbare, Wohnungen leer. Aber sowohl in Genf als auch in Zürich hiess es Ende Jahr, der Wohnungsmarkt sei ausgetrocknet.

Die Zinsen für Hypotheken mit variablen Sätzen, die im Sommer 1999 einen fast historischen Tiefstand erreicht hatten (beispielsweise bei der ZKB 3,75%) wurden schon im Frühjahr 2000 und meistens nochmals im Herbst des gleichen Jahres angehoben (ZKB zuerst 4%, dann 4,5%). Der zunehmende Überhang der Nachfrage auf dem Markt vor allem nach grösseren Wohnungen und die gestiegenen Finanzierungskosten führten zu einem deutlichen Anstieg der Mieten. Dieser betrug gemäss dem Mietindex innert Jahresfrist, von November 1999 bis 2000, 2,9%, was wesentlich dazu beitrug, dass sich im Jahr 2000 auch der Index der Konsumentenpreise erstmals wieder spürbar erhöhte, nämlich um 1,5%. Wie zu erwarten, zeigte damit auch die Tendenz der Preise für Mietobjekte und Eigenheime in die Höhe. Ebenfalls einen Anstieg (um rund 3,8%) verzeichnete der Zürcher Index der Wohnbaukosten.

Die im Jahr 2000 fertig gestellte Siedlung «Unterer Schweighof» der Familienheim-Genossenschaft Zürich gehört zu den wenigen genossenschaftlichen Neubauten in der Berichtsperiode.



### 1.1 BERATUNGSDIENST

Der Beratungsdienst konnte im Berichtsjahr unter der Leitung von Bruno Burri seine Tätigkeiten ausbauen. Alles umfassend wurden über 2100 Beratungsstunden an ratsuchende Baugenossenschaften erteilt. Im Vorjahr waren es 1600 Stunden. Davon können 1000 Stunden unter dem Titel «Erstberatungen» sowie 700 Stunden «Sanierungshilfen» über einen Leistungsauftrag mit dem BWO abgerechnet werden. 400 Stunden wurden direkt an die Ratsuchenden verrechnet.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO unterstützt Erstberatungen seit 1999 über einen Leistungsauftrag. Für das laufende Jahr wurden neue bzw. ergänzende Vorgaben gestellt: Das BWO unterstützt Erstberatungen längstens bis zu einer Dauer von vier Stunden pro Kunde und Jahr. Für das Controlling wird ein aussagekräftiges und aktuelles Reporting verlangt. Hauptziel der Fachstelle Beratungsdienst des SVW war es folglich, diese Anfor-

derungen der Leistungseinkäuferin zu erfüllen. In einem zweiten Schritt wurde das Reglement für den Beratungsdienst den neuen Anforderungen angepasst und nach einem mehrstufigen Ablaufverfahren an der Sitzung des Vorstandes vom 23. November 2000 verabschiedet.

Für die problemlose Rapportierung der Beratungen konnte den Berater/innen ein neu konzipiertes Erhebungsblatt zur Verfügung gestellt werden.

Bei der eigentlichen Beratungstätigkeit setzte sich eine Tendenz des Vorjahres fort: Die Beratungen werden zum überwiegenden Teil von Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle und der Sektionen erbracht. Namhafte Aufträge an Dritte erfolgten insbesondere im Bereich von Sanierungsmassnahmen für finanziell notleidende Genossenschaften oder bei der Begleitung von Interessenten für die Gründung einer Genossenschaft.

Als Themenschwerpunkte für die Beratungen lassen sich grob drei Gruppen unterscheiden:

- Fragen um Probleme von und mit Mitgliedern in der Genossenschaft: Kündigung, Ausschluss, Mietzins, Wohnungsabnahmen, Mietrecht/Genossenschaftsrecht.
- Organisationsfragen der Genossenschaften: Statuten, Vorstand, Generalversammlung, Arbeitsrecht, Baurecht.

– Finanzierungsfragen: Steuerfragen, Anteilsscheine, Subventionen.

### 1.2 RECHTSDIENST

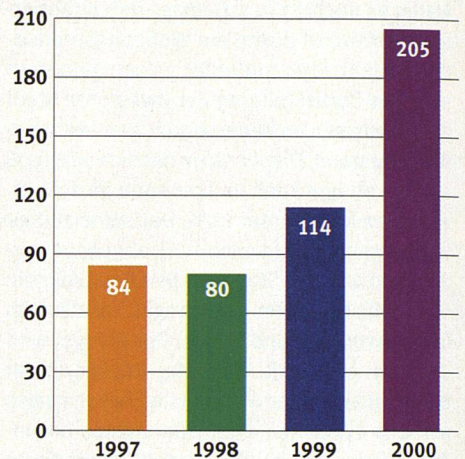
Der Rechtsdienst fand in lic. iur. Ruedi Schoch, Rechtsanwalt, einen sehr qualifizierten Mitarbeiter, so dass die auch dieses Jahr zunehmende Beanspruchung nun auf zwei Schultern ruht.

In der Rechtsberatung wurden im Jahr 2000 340 telefonische Anfragen (Vorjahr 261) und 205 schriftliche Anfragen (Vorjahr 114) beantwortet; immer mehr erkundigen sich die Ratsuchenden auch via Internet. Für einige Genossenschaften ist der Rechtsdienst zum permanenten Berater geworden, und es hat sich ein nahes Vertrauensverhältnis gebildet. Oft stehen nicht nur rechtliche Fragen, sondern auch geschäftspolitische oder ethische Fragen im Raum. Wieder betreute der Rechtsdienst die Fusion von zwei Genossenschaften, eine Dienstleistung, die in den nächsten Jahren wohl vermehrt zum Zug kommen wird. Auf der anderen Seite stehen zunehmend Beratungen von Interessenten, die eine Genossenschaft gründen wollen. Mehrmals vermittelte Ruedi Schoch, der in der Ausbildung zum Wirtschaftsmediator steht, in Konflikten in Vorständen usw. Im Mietrecht liegt das Schwergewicht

nach wie vor bei den ausserordentlichen Kündigungen und beim vorzeitigen Auszug, angesichts des steigenden Hypothekenzinses auch bei Mietzins erhöhungen und -anfechtungen. Im Genossenschaftsrecht geht es zum grossen Teil um Statutenänderungen. Vermehrt werden auch Fragen aus dem Arbeitsrecht gestellt. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Rechtsdienstes war die Vertretung der Interessen der Genossenschaften in der laufenden Mietrechtsrevision. Der Vorschlag des Bundesrates hätte das Ende der Kostenmiete bedeutet. Prä-

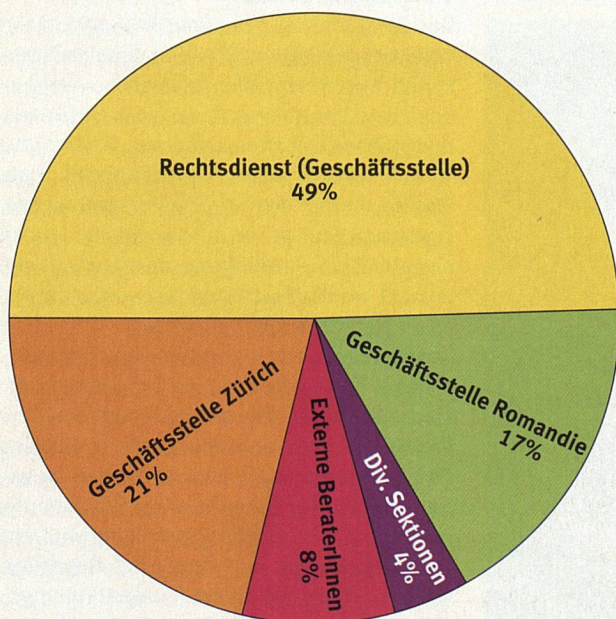
### Rechtsdienst

schriftliche Anfragen



sident Ruedi Aeschbacher brachte in der Rechtskommission des Nationalrates vom Rechtsdienst erarbeitete Änderungsanträge ein und erreichte, dass der Bundesrat nun für Baugenossenschaften Sonderbestimmungen erlassen kann. Salome Zimmermann setzte sich während der Nationalratsdebatte in der Wandelhalle für die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger und ein soziales Mietrecht ein. Die Vorschläge von Ruedi Aeschbacher wurden in der «Neuen Zürcher Zeitung» als «salomonische Lösungen» bezeichnet. Nun geht es darum, die Vorlage auch gegenüber dem Ständerat und in der Differenzbereinigung durchzusetzen. Der Rechtsdienst war massgeblich an der Konzeption der neu geschaffenen D&O-Versicherung für Genossenschaftsvorstände beteiligt; besonders an der Ausarbeitung von Rahmenvertrag und Versicherungsbedingungen. Die Beratungsrubrik «Recht» erschien weiterhin jeden Monat in der Zeitschrift «wohnen», neu mit etwas mehr Raum und der Rubrik «In Kürze». Bei den Kursen wurde im Frühjahr neu ein Kurs zur Totalrevision der Statuten gehalten. Der Mietrechts- und der Wohnungsabnahmekurs wurden überarbeitet. Im September fand in Grenchen in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und den MieterInnenverbänden ein Kurs zu mieterrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem WEG statt.

### Wer hat die Beratungen erteilt?



### 1.3 WEITERBILDUNG

Es ist ja allenthalben bekannt, dass das Konsum- und Marktverhalten weltweit hybrider und unberechenbarer wird. Dass sich dieses Verhalten aber auch auf den «Bildungskonsum» ausbreitet, mag dennoch erstaunen. Was im letzten Jahr noch hip war, ist im nächsten bereits hop. So ist es auch bei den Weiterbildungsangeboten des SVW für deren Leiterin, Karin Weiss, schwer vorauszusagen, welche Angebote sich schliesslich als Hits oder eben Flops herausstellen.

Insgesamt haben rund 480 Mitglieder des SVW an den 21 angebotenen Veranstaltungen teilgenommen. Die Bereitschaft zur Weiterbildung wächst und bestätigt sich durch die stetig wachsende Teilnehmerzahl.

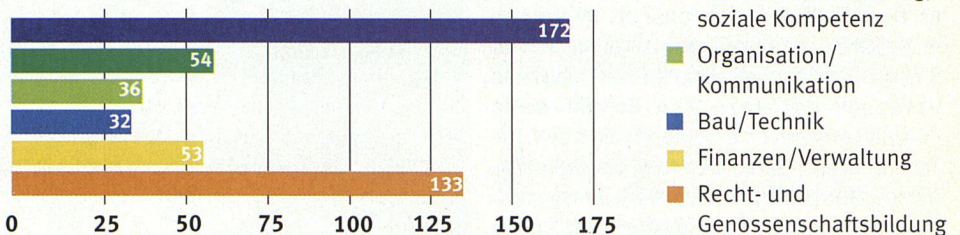
Besonders erfolgreich war dabei die Besichtigung im Anschluss an den Kongress im Mai 2000. Am Nachmittag konnten die Kongress-TeilnehmerInnen mit Bussen zwei jüngere Siedlungen von Zürcher Baugenossenschaften entdecken. Die «Probstei» der Baugenossenschaft Süd-Ost sowie der Siedlung «Am Wasser», realisiert von der Baugenossenschaft Eigengrund. Viele auswärtige BesucherInnen waren begeistert von der Bautätigkeit der Zürcher Baugenossenschaften.

Neugierig gemacht hat auch die Informationsveranstaltung «Anwendung und Zukunft des WEG» in Grenchen. Konzipiert wurde diese Veranstaltung zusammen mit Vertretern des Mieterverbandes und des Bundesamtes für Wohnungswesen. Speziell daran ist auch, dass die Teilnehmerschaft sehr durchmischt war. So waren etwa ein Drittel der Teilnehmenden Mitglieder der Verbände SWE und VLBB.

Auch das Forum «Mut für neue Wohnformen nach der Pensionierung» hat einiges bewegt, was die Weiterbildungsleitung sehr freut. So sind Kontakte entstanden, die sich bis auf die

### Themenbereiche und Beteiligung

Anzahl TeilnehmerInnen



Förderstelle der Sektion Zürich verästeln und sich im Veranstaltungsangebot des Boldernhauses in Männedorf und in diversen Gemeinschaftszentren niederschlagen.

Die Abschlussveranstaltung der vierteiligen Artikelserie «Milizsystem: Vorstände ohne Nachwuchs!?» konnte erstaunlicherweise wegen mangelnden Interesses nicht durchgeführt werden; trotz interessantem Programm und einer vierteiligen Artikelserie des «wohnens». Ob sich das viel beschworene Thema inzwischen in Luft aufgelöst oder sich die Vogel-Strauss-Taktik erfolgreich durchgesetzt hat, bleibt offen.

Die Weiterbildungsleitung ist bestrebt, wichtige Themen, darunter auch unbequeme, aufzugreifen und in Zusammenarbeit mit anderen Institutionen anzubieten, auch wenn sich der «Bedarf» und das «Bedürfnis» nicht immer decken. Wir bleiben dran.

### 1.4 INTERNET

Der strategische Entscheid, eine Homepage im Internet zu führen, hat die Erwartungen erfüllt. Die Besucher-Frequenzen auf der Homepage des SVW weisen leicht nach oben. Im Dezember 2000 wurde die Einstiegsseite durchschnittlich 40 Mal pro Tag aufgesucht. Dies,

obwohl der aktuelle Inhalt der Seiten noch nicht allen Vorstellungen und Wünschen zu entsprechen vermag. Das schnelllebige Medium erfordert bereits nach drei Jahren eine grundsätzliche Überprüfung des Konzeptes.

Die Idee, für die Mitglieder des Verbandes sogenannte Porträts (als Sub-Domains) anzubieten, zeitigte nicht den gewünschten Erfolg. Das anfänglich grosse Interesse am neuen Angebot des SVW mündete nur selten in ein Porträt, aber in den meisten Fällen in die Einrichtung einer eigenen Homepage (Domain). Genossenschaftsporträts werden daher nicht mehr aktiv angeboten.

Die Vermietung von Wohnungen über das Internet gewinnt weiterhin an Bedeutung. Die Reaktionen auf ausgeschriebene Objekte liegen zuweilen über allen Erwartungen. Der SVW pflegt weiterhin eine Zusammenarbeit mit einem der grössten Marktplätze der Schweiz: [www.immopool.ch](http://www.immopool.ch) (alphaOne) und der Such- und Informationsdrehscheibe des Immobilien- und Wohnungsmarktes [www.immovista.ch](http://www.immovista.ch).

### 1.5 DRUCKSACHEN

Der jahrelange Bestseller im Angebot des SVW, der «Leitfaden – vom Leben in einer Baugenossenschaft» wurde völlig neu überarbeitet. Entstanden ist eine modern erscheinende, illustrative und gleichzeitig informative Broschüre, die sich von Beginn weg einer grossen Beliebtheit bei den Mitgliedern erfreute. Das neue Angebot eignet sich vortrefflich zur Abgabe an Miet-Interessent/innen bzw. als Beilage zu den Mietunterlagen für Vertragsabschlüsse.

Die Besichtigungen der Siedlung «Probstei» (links) und «Am Wasser» (rechts) waren ein voller Publikumserfolg.



## 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

### 2.1 FONDS DE ROULEMENT

Der Zustrom von Darlehensgesuchen war auch im Berichtsjahr wieder höher als im Vorjahr. Insgesamt wurden 38 Darlehensgesuche (Vorjahr 30) bewilligt mit einer Darlehenssumme von 22 292 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 437 Mio. Franken aus. Die Tabelle 1 zeigt die Verwendung der Darlehen. Dieses Jahr konnte nur ein Darlehensgesuch nicht bewilligt werden. Die Anzahl der laufenden Darlehen erhöhte sich von 325 auf 346 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 114 567 883 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 25,7 Mio. und zurückbezahlt 17,5 Mio. Franken. Ferner mussten Darlehen im Betrage von total 1 627 257 Franken zu Lasten der Reserve vollständig abgeschrieben werden. Dem Rückstellungskonto des Fonds musste dieses Jahr ein Betrag von rund 1 334 000 Franken entnommen werden. Der Zins wird, wie bereits im Vorjahr, gemäss Darlehensvertrag mit dem Bund zu einem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Satz verzinst, der ein Prozent niedriger ist als der jeweilige Durchschnittssatz für neue erste Hypotheken (auf ¼% auf- bzw. abgerundet), der von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlicht wird. Für das Jahr 2000 betrug der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement 2,75%. Auf den 1. Januar 2001 stieg er auf 3,5%.

### 2.2 STIFTUNG SOLIDARITÄTSFONDS

Die Stiftung schloss ihr erstes vollständiges Geschäftsjahr erfolgreich ab. Insgesamt hatte die Stiftung im Jahr 2000 97 zinsgünstige Darlehen in der Höhe von 21,9 Mio. Franken ausstehend. Es wurden 11 neue Darlehen zugesprochen, mit einem Gesamtbetrag von 3,9 Mio. Franken. Unter anderem halfen Mittel aus dem Fonds mit beim Wiederaufbau einer genossenschaftlichen Wohnsiedlung am Gen-

fersee, die einem Grossbrand zum Opfer gefallen war. Der Eingang an Spenden aus den Genossenschaften erreichte mit 592 000 Franken nahezu die beachtliche Höhe des Vorjahres. Der nach dem Hinschied von René Gay und dem Rücktritt von Peter Gurtner und Hans Metz weitgehend erneuerte Stiftungsrat mit Uwe Zahn aus Biel als Präsident ging daran, ein Leitbild und ein Organisationsreglement zu erarbeiten.

### 2.3 HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT HBG

Die Bürgschaftsinstitution der Baugenossenschaften erhielt einen erheblich verjüngten Vorstand mit Othmar Räbsamen, Zürich, als Präsident anstelle des zurückgetretenen Guido Brianti. Die Nachfrage nach Bürgschaften für nachrangige Hypotheken hielt an, und es konnten fünf neue Verbürgungen ausgesprochen werden. Mit dem Bundesamt für Wohnungswesen fanden Gespräche statt über die Weiterführung der Geschäftstätigkeit und die Zusammenarbeit unter dem geplanten neuen Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW).

### 2.4 EMISSIONSZENTRALE EGW UND BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT HBW

Zwei Anleihen von 113 und 141 Millionen nahm die EGW im Berichtsjahr auf dem Kapitalmarkt auf, zwei zur Rückzahlung fällige Anleihen zahlte sie termingerecht zurück. Mit den neuen Anleihen erhielten die beteiligten rund 60 Wohnbauträger langfristige Finanzierungsmittel zu ausserordentlich günstigen Bedingungen, nämlich während 10 Jahren zu 4,6 und 4,4%, einschliesslich aller Kosten. Die Mitglieder des EGW-Vorstandes beschäftigten sich an einem Workshop mit Grundsatzfragen von Geschäftsführung, Gesuchsprüfung, Füh-

## 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

rung und Controlling. Geändert wurde insbesondere das Verfahren, nach dem Gesuche von Bauträgern zur Beteiligung an einer Anleihe geprüft werden. Die Prüfung ist zentralisiert und der Geschäftsstelle in Olten übertragen worden. Francis Jaques, Sekretär der Sektion Romande des SVW, wurde zum offiziellen Vertreter der EGW in der Welschschweiz ernannt.

### 3.1 WICHTIGE VORSTÖSSE UND VERNEHMLASSUNGEN

Der Bundesrat beschloss, die Wohnbauförderung aus dem Paket «Neuer Finanzausgleich» herauszulösen und die Neuordnung dieses Bereichs gesondert vorzunehmen. Damit ermöglichte er es, die Empfehlungen der Eidgenössischen Wohnbaukommission zu übernehmen, wonach der Bund gewisse Aufgaben und Tätigkeiten in diesem Bereich beibehalten und die strategische Führung nicht aus den Händen geben sollte. Mehrere Kommissionen, in denen auch Fachleute aus dem SVW mitwirkten, erarbeiteten Beiträge zu einem neuen «Wohnungsversorgungs-Gesetz». Die vom BWO organisierten Grenchener Wohntage gaben den Baugenossenschaften eine willkommene Gelegenheit, dessen Grundzüge kennen zu lernen. Auch eine vom SVW organisierte Zusammenkunft der GeschäftsführerInnen von grösseren Baugenossenschaften war hauptsächlich dem neuen Gesetz gewidmet, dessen Grundzüge Peter Gurtner, Direktor des BWO, vorstellte.

Während die Weichen für eine Erneuerung der Wohnungspolitik erfolgversprechend gestellt wurden, gaben die Altlasten noch immer Anlass zur Sorge. Das BWO konkretisierte Anfang Jahr die «Massnahmen zur Bereinigung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung». Sie bestehen darin, dass der Bund über die Dachorganisationen den gemeinnützigen Wohnbauträgern in einem beschränkten Umfang zinsgünstige Darlehen gewährt, dank deren sie Bankhypotheken mit ungünstigen Bedingungen zurückzahlen können. Bereits konnte der SVW in solchen Fällen seine Dienste zur Verfügung stellen. Die Hilfe ist für effektiv notleidende Bauträger bestimmt. Daran, dass die WEG-Vorschüsse samt Zins und Zinseszins zurückbezahlt werden müssen, wird normalerweise festgehalten.

#### Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 2000

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	14	7 969 000	35,75%	422
Renovationen	17	10 062 000	45,14%	1933
Kauf Altliegenschaft	3	280 000	2,96%	36
Sanierungsdarlehen	4	3 601 000	16,15%	0 (bestehend)
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>22 292 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2391</b>

## 4. Zeitschrift *wohnen*



Der Nationalrat debattierte in der Winter-Session 2000 über Änderungen im Mietrecht.

Als einziger Verband der Branche verzichtete der SVW auf eine Vernehmlassung zur Besteuerung des Eigenmietwertes. Grundsätzlich kann der SVW dieser Art der Besteuerung wenig Positives abgewinnen. Er stellt aber auch fest, dass die Wohnungsmieter im Allgemeinen steuerlich schlechter gestellt sind als die Eigentümer. Zudem müssen die gemeinnützigen Baugenossenschaften ständig auf der Hut sein, dass sie nicht das Opfer von Praxisänderungen werden, zum Beispiel bei den Minimalsteuern auf Liegenschaften. Für einige Unruhe sorgten ferner Revisionen der Eidg. Steuerverwaltung bei Baugenossenschaften in den Kantonen Zürich und Waadt. Kontrolliert wurden die Abrechnungen der Mehrwertsteuer. Dabei wurde verlangt, dass die Genossenschaften auf bisher nicht belasteten Positionen wie zum Beispiel den Baukreditzinsen die Mehrwertsteuer entrichten. Sollte diese Praxis – gegen die sich der SVW wenn möglich wehren wird – Schule machen, würde dies zu einer spürbaren Verteuerung genossenschaftlicher Bauvorhaben führen.

### 3.2 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Herausragendes Medienereignis war einmal mehr die Pressekonferenz zur Kostenstatistik gemeinnütziger Wohnbauträger im Oktober. Daneben ist der SVW zweimal im Zusammenhang mit der Mietrechtsdebatte an die Medien herangetreten. Im Übrigen musste der Verband einmal mehr erfahren, dass das Thema «Wohnen» in der Schweiz keine Schlagzeilen zu erzeugen vermag. Und wenn, dann ist die moderate Zwischenstellung des genossenschaftlichen Wohnens stets weniger gefragt als die Extrempositionen der reinen Mieterschaft (Mieter/innen-Verband) und des Wohneigentums (Hauseigentümer-Verband). Im Zuge der Neuverteilung der internen Abläufe im SVW wird der Bereich der Öffentlichkeitsarbeit neu geregelt und zusammen mit der gesamten Informationstätigkeit Bruno Burri übertragen. Die Neuausrichtung der Öffentlichkeitsarbeit sieht auch ein Konzept zur vermehrten Zusammenarbeit mit den Sektionen vor.

Foto: Ex-Press

### 4.1 VERLAG UND REDAKTION

Das Jahr 2000 war für das *wohnen* ein Jahr des Umbruchs und der Neuorientierung. Jedes Produkt erreicht irgendwann einen gewissen Sättigungsgrad. So auch das *wohnen*. Nach vielen Jahren des (Inserate-)Umsatzwachstums, musste das *wohnen* im Jahr 2000 deutliche Umsatzeinbussen einstecken.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Langjährige treue Inseratekunden haben ihre Medienpläne neu ausgerichtet und das *wohnen* nicht mehr in dem Masse berücksichtigt, wie sie dies in den vergangenen Jahren getan haben. Ein Schritt, den wir aus Sicht des Marketings teilweise verstehen, aber natürlich bedauern, da die Baugenossenschaften wichtige Kunden bleiben. Ein weiterer Grund für den Umsatzrückgang war sicherlich auch, dass es der Baubranche insgesamt wieder besser geht. Die Auftragsbücher sind voll. Vor diesem Hintergrund mag sich mancher Kunde gesagt haben: «Wozu inserieren, wenn mein Betrieb sowieso schon mehr als genug ausgelastet ist. Und mehr Aufträge kann ich zurzeit gar nicht in der gewünschten Zeit und Qualität ausführen.» Auch dieses Argument leuchtet auf den ersten Blick ein. Für ein Unternehmen ist es aber wichtig, in jeder konjunkturellen Phase präsent zu sein. Es kommen auf jeden Fall wieder härtere Jahre. Und gerade dann ist es wichtig, nicht in Vergessenheit geraten zu sein.

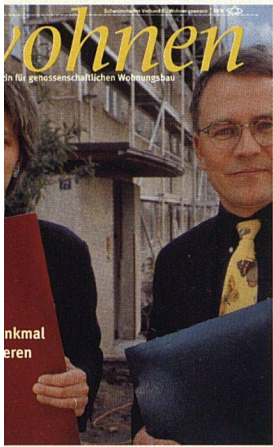
In Zahlen ausgedrückt sank der Inserateumsatz um rund 15% auf 664 000 Franken. Dieser Einbruch hatte zur Folge, dass die Produktionskosten insgesamt gegenüber dem Vorjahr zunahm. Auch verschiedene Sofortmassnahmen konnten nicht verhindern, dass das *wohnen* das Jahr 2000 erstmals seit langem mit einem Verlust abschliesst.

Die Redaktion produzierte insgesamt 279 Seiten, was einem Anteil von 68 Prozent am gesamten Heftumfang entspricht. Die *wohnen*-Ausgaben des Jahres 2000 erschienen also mit einem etwas geringeren Inserateanteil als im Vorjahr (35%), nämlich 32%.

### 4.2 PERSONELLES

Am 1. März 2000 löste Daniel Krucker den bisherigen Verlagsleiter Bruno Burri ab, der nach dem Weggang von Peter Brunner noch einmal interimistisch die Verlagsgeschäfte führte und jetzt innerhalb des Verbandes andere Auf-





Die erste *wohnen*-Ausgabe im neuen Layout

## 5. Verbandsleben und Geschäftsstelle

### 5.1 MITGLIEDER

Als einzige Dachorganisation in der Schweiz hat der SVW die aktive Mitgliedschaft ausschliesslich auf genossenschaftliche und weitere gemeinnützige Wohnbauträger beschränkt. Astrid Fischer, die Leiterin des Mitgliederdienstes, hat die Statistik der Mitglieder neu geordnet. Ihre Zahl ging im Berichtsjahr leicht zurück, weil eine Anzahl Bauträger aufgelöst wurden, da sie keine Chance für eine Bautätigkeit mehr sahen oder weil sie wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten nicht mehr weiter bestehen konnten. Dieser Rückgang wurde durch die Neugründungen und Beitritte, die ebenfalls erfolgten, nicht ganz wettgemacht. Eine bedeutende Baugenossenschaft im Raum Bern trat – hoffentlich vorübergehend – aus der Sektion und damit aus dem Verband aus. Ferner wurde in Schaffhausen die grösste Baugenossenschaft ihrem gemeinnützigen Zweck entfremdet (vgl. Bericht der Sektion) und war damit als Verbandsmitglied nicht mehr tragbar. Aus alledem resultierte ein erheblicher Rückgang des Wohnungsbestandes. Er wurde durch das erfreuliche

Wachstum, das trotzdem in fast der Hälfte der Sektionen zu verzeichnen war, nicht aufgewogen. Damit hatte der SVW erstmals seit Jahrzehnten einen Rückgang des Wohnungsbestandes zu verzeichnen, und zwar um 700 Einheiten.

### 5.2 VERBANDSORGANE UND SEKTIONEN

Der Kongress des SVW am 19./20. Mai im Swissôtel Zürich-Oerlikon wurde überschattet durch die schwere Krankheit des scheidenden Präsidenten René Gay, die ihn daran hinderte, persönlich Abschied zu nehmen. Seine grossen Verdienste stellte Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, in ergreifender Weise dar. Die Grüsse Zürichs überbrachte Stadtpräsident Josef Estermann. Dann richteten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Generalversammlung den Blick in die Zukunft, wie die anschliessenden Wahlen zeigten. Ruedi Aeschbacher, Nationalrat aus Zürich, wurde zum neuen Präsidenten gewählt, und mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verbandsvorstandes sind neu in ihrem

gaben wahrnimmt. Die Redaktion wurde wie im Vorjahr von Mike Weibel und Dagmar Anderes geführt.

Auf Ende des Berichtsjahres standen wichtige personelle Veränderungen an: Mike Weibel, langjähriger Chefredaktor des *wohnen*, orientiert sich beruflich neu. Und Dagmar Anderes, seit 1998 *wohnen*-Redaktorin, nahm eine Stellung als PR-Verantwortliche in der Industrie an. Wir danken an dieser Stelle Mike Weibel und Dagmar Anderes ganz herzlich für ihre geleistete Arbeit und wünschen ihnen für ihre neue Tätigkeit alles Gute.

Das *wohnen* bedankt sich bei allen, die auch letztes Jahr dazu beigetragen haben, jeden Monat eine Zeitschrift zu produzieren. Namentlich erwähnen möchten wir unsere beiden Inserateverkäufer Johann WieLand und Aldo Rodesino, die Druckerei gdz AG in Zürich sowie alle freien MitarbeiterInnen.

### 4.3 NEUES LAYOUT

Brandl und Schärer, die Werbeagentur, welche für das neue Layout des *wohnen*s verantwortlich zeichnet, hat die Redaktion tatkräftig bei der Umsetzung des neuen Konzepts unterstützt. Seit Mai 2000 erscheint das *wohnen* nun im neuen Kleid. Mit diesem Schritt hat das *wohnen* ein modernes und zeitgemässes Gesicht erhalten. Durch die klare Linie und visuell prominente Rubrikenbezeichnung konnte die Leserführung deutlich verbessert werden. Dank dem neuen Layout sind auch vermehrt Bilder und Grafiken in den Berichten und Reportagen abgebildet. Komplexe Zusammenhänge vermittelt eine Grafik oft besser als ein ausführlicher Text. Und Bilder zeigen mal einen ungeschminkten, mal einen faszinierenden Blick in die Welt des Wohnungsbaus.

Die Reaktionen auf das neue Layout fielen fast ausschliesslich positiv aus. Zu Beginn muss man sich natürlich an Veränderungen gewöhnen. Aber sicher haben alle festgestellt, dass sie sich jetzt viel besser und schneller im *wohnen* zurechtfinden. Oder erinnert sich noch jemand genau an das alte Layout?

#### NEUE MITGLIEDER DES SVW IM JAHR 2000

##### Sektion Aargau

Genossenschaft Amtshaus Kaiserstuhl, Kaiserstuhl  
Wohnbaugenossenschaft Wigger, Zofingen

##### Sektion Bern-Solothurn

Wohnbaugenossenschaft «Andere Wohnformen im Stürlerhaus am Altenberg», Bern  
Wohn- und Baugenossenschaft Neufeld, Thun  
Genossenschaft Geisssschachen, Biberist (Eintritt 1999)

##### Sektion Nordwestschweiz

Wohngenossenschaft Pestalozzi, Muttenz

##### Sektion Ostschweiz

Wohngenossenschaft Stickerei Neubach, Chur

##### Sektion Romande

Coopérative d'habitation Rhône-Arve, Genève

##### Sektion Winterthur

Genossenschaft Morgenstern, Winterthur  
Stiftung Ebnet, Winterthur  
Genossenschaft Zum Felsental, Winterthur  
Gemeinnützige Baugenossenschaft Sunnewis, Illnau  
Genossenschaft Zum Steinhof, Winterthur

##### Sektion Zürich

Gemeinnützige Seniorenwohngenossenschaft GEWO, Steinmaur  
Wohngenossenschaft Zur Erle, Zunzgen (in Hombrechtikon)  
Baugenossenschaft Alterswohnungen, Affoltern am Albis

**Dank an die bisherige Verbandsleitung**

Die gesamte Verbandsleitung des SVW, mit Ausnahme des Geschäftsführers, der ihr von Amtes wegen angehört, wurde im Jahr 2000 erneuert. Nachdem er dem Verband seit 1989 als Präsident vorgestanden hatte, trat René Gay altershalber zurück. Sein umfassendes Fachwissen, vor allem aber seine bemerkenswerten Persönlichkeit, hatten ihn befähigt, seine Führungsaufgabe mit grossem Erfolg wahrzunehmen. Leider verstarb er nur wenige Wochen nach dem Rücktritt. Im Verbandsvorstand und in den schweizerischen Baugenossenschaften trauerte man um einen tatkräftigen Förderer und guten Freund.

Als Vizepräsident des Verbandes trat Dieter Keller zurück, der ebenfalls seit 1989 in diesem Amte tätig war. Seine Kolleginnen und Kollegen im Verbandsvorstand

nahmen gerne zur Kenntnis, dass er als Delegierter der Stadt Zürich weiterhin dem Verbandsvorstand angehören wird. Er verkörpert dort das juristische Gewissen und erfreut sich grosser Wertschätzung. Dieter Keller übernahm im Berichtsjahr von René Gay die Präsidentschaft der Stiftung Solidaritätsfonds.

25 Jahre lang, von 1975 bis 2000, wirkte Hans Metz als Quästor und Mitglied der Verbandsleitung des SVW. In dieser Zeit gestaltete er den Übergang von der Miliztätigkeit im Finanzwesen zu einer professionellen Finanz- und Darlehensverwaltung in der Geschäftsstelle massgeblich mit. Dank seiner fachlichen Kompetenz und kameradschaftlichen Art wurde er dort zu einem sehr geschätzten Ratgeber. Während längerer Zeit stand er überdies der Fondskommission des Verbandes vor

und vertrat deren Anträge erfolgreich im Verbandsvorstand.

Aus vorwiegend beruflichen Gründen traten zudem Edith Gasser und Christian Caduff aus der Verbandsleitung zurück. Edith Gasser war das erste weibliche Mitglied dieses Gremiums, das sie als engagierte Sektionspräsidentin in wertvoller Weise ergänzte. – Die berufliche Stellung als Leiter der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung in Zürich befähigte Christian Caduff zu einer ausgesprochen fruchtbaren Mitwirkung in der Verbandsleitung. Er setzte sich voll für den genossenschaftlichen Wohnungsbau ein und fand dafür allgemeine Anerkennung.

Die abgetretene Verbandsleitung hat ihr Amt während einer sehr anspruchsvollen Zeit ausgeübt und dabei den SVW erfolgreich vorangebracht. Die schweizerischen Baugenossenschaften danken ihnen dafür.

Amt. Der Verbandsvorstand bestimmte anschliessend die Mitglieder der Verbandsleitung. Es sind dies neben dem Präsidenten und dem Quästor, Jean-Pierre Kuster: Roger Dubuis, Sion, als Vizepräsident sowie Peter Schmid, Zürich, Werner Schnieper, Luzern, Margrit Spörri, Basel, und von Amtes wegen der Geschäftsführer, Fritz Nigg. Dieter Keller, bisher Vizepräsident, und Hans Metz, bisher Quästor, wurden mit herzlichem Beifall verabschiedet.

Den Auftakt des Kongresses bildete eine öffentliche Tagung unter dem Motto «Baugenossen-

schaften in Bewegung» mit Referaten von Peter Gurtner und Fritz Nigg sowie einem Wahlforum. Höhepunkt war das Referat des Schriftstellers P. M., der eindringlich seine These begründete: «Die Zukunft gehört der Stadt.» Der Aperitif bei einem lockeren Timeout bildete den Übergang zum Bankett, das von Haruls Party-service zu einem locker-geselligen Nachtessen umfunktioniert wurde. Zum Ausklang am Samstag besichtigten die Kongressteilnehmerinnen und -teilnehmer zwei neue, architektonisch vorbildliche Wohnsiedlungen.

**5.2.2 SEKTION ZÜRICH**

Das Jahr 2000 war von hoher Aktivität geprägt. Die verschiedenen Projekte, welche vor Jahresfrist beschlossen wurden, gelangten in die Ausführungs- oder Abschlussphase.

– Personell konnte ein Wechsel auf dem Sekretariat vollzogen werden. Dieter Kurtz ist neu als Assistent des Vorstandes mit einem 50%-Pensum angestellt.

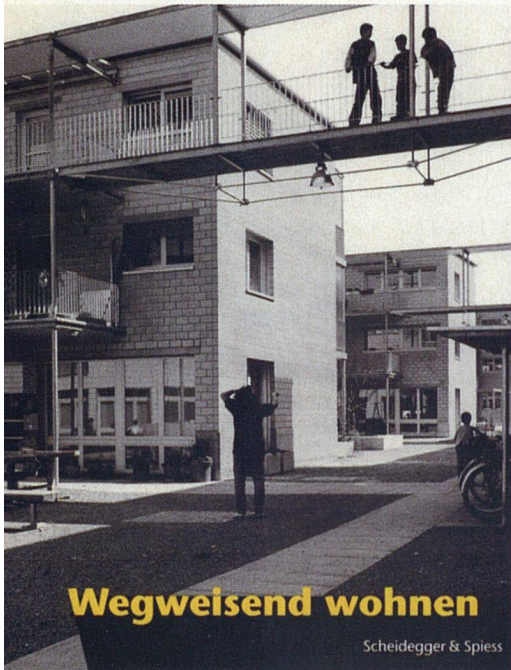
– Die kantonale Wohnbauförderung steht im Umbruch. Die aktive Einflussnahme der Sektion hatte zur Folge, dass statt einer blossen Abschaffung neue und modifizierte Formen der Wohnbauförderung diskutiert werden (a.o. GV vom 31. Januar mit einer Resolution der Genossenschaften).

– Zur Information der interessierten Öffentlichkeit veröffentlichte der SVW-Zürich einen Faktenordner zum aktuellen Stand der Wohnbauförderung. Als Separatdruck konnte den Mitgliedern die Broschüre «Fakten und Argumente» zur Verfügung gestellt werden.

– Das Buch «Wegweisend wohnen» wurde fristgerecht ausgeliefert und ist in der Fachwelt auf ein positives Echo gestossen. Das Werk liefert einen Leistungsnachweis für das genossenschaftliche Wirken der vergangenen zehn Jahre.

**Mitgliederbestand 1999/2000 nach Sektionen**

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	1999	2000	1999	2000
Zürich	217	215	53 059	53 722
Romande	160	155	15 938	15 892
Bern-Solothurn	125	125	16 136	14 889
Nordwestschweiz	158	157	13 348	13 260
Ostschweiz	121	119	6 696	7 314
Winterthur	36	38	5 531	5 621
Innerschweiz	34	34	4 585	4 561
Aargau	38	40	3 974	4 044
Schaffhausen	17	16	2 094	1 358
<b>Total Schweiz</b>	<b>906</b>	<b>899</b>	<b>121 361</b>	<b>120 661</b>



Das Fachbuch stiess auf ein positives Echo

– Die Förderstelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau unter der Leitung von Markus Zimmermann hat ihre Arbeit aufgenommen und unter anderem einen Arbeitsordner mit beispielhaften Bauten vorgestellt.

– Die PR- und Imagekampagne unter dem Motto «Zäme besser wohne» ist angelaufen und hat eine fast unerwartet grosse Reaktion in der Öffentlichkeit hervorgerufen. Mehrere Tausend Interessent/innen haben Informationen über die Genossenschaften und vor allem über das Wohnungsangebot angefordert. Nach innen, zu den einzelnen Mitgliedern der Sektion, vermochte die Kampagne nicht in demselben Ausmass durchzudringen. Die Aktion, welche aus einer befristeten Beitragserhöhung finanziert wird, dauert noch bis im Juli 2001.

– Im September lancierte der SVW-ZH eine Standesinitiative zum Schutz der Bevölkerung vor übermässigem Fluglärm. Dies in Kooperation mit dem Hausverein und dem Mieter/innen-Verband Zürich. Noch während der Sammelzeit wurden die geforderten Ziele der Initiative vollumfänglich durch einen Entscheid des Bundesgerichtes in Lausanne gestützt.

– In Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Stadt und Kanton

Zürich und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen konnte der Auftrag für eine Grundlagenstudie erteilt werden. Diese ermittelt Antworten über die volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Auswirkungen der gemeinnützigen Wohnbauträger und der Wohnbauförderung.

– Als ständige Einrichtungen tagten die Genossenschafts-Netze 4/5 und 9. Das Netz 12 hat seine Tätigkeit einweilen sistiert. Weiterhin grosser Beteiligung erfreuen sich der Präsident/innen- und Geschäftsführer/innen-Treff.

#### 5.2.3 SEKTION AARGAU

Der Vorstand tagte vier Mal. Eine Arbeitsgruppe befasst sich mit einer auf den Kanton Aargau zugeschnittenen Kostenstatistik. Diese will ab 2002 ähnliche Daten aufarbeiten wie das Vorbild des Gesamtverbandes. Die Vorstände-Konferenz besuchte im Herbst im Rahmen einer Bildungsveranstaltung eine genossenschaftliche Holzschneitzel-Heizanlage in Küttigen.

#### 5.2.4 SEKTION BERN-SOLOTHURN

Die Generalversammlung wählte einen neuen Vorstand und verabschiedete ein modernes Leitbild. Max Brüllmann (Bern) folgt dem langjährigen Präsidenten P.O. Fraefel. Die weiteren Mitglieder des Vorstandes: Uwe Zahn (Biel), Max Baumann (Olten), Rudolf Born (Biel), Erich Eising (Biel), Fritz Ramseier (Thun), Andreas Saurer (Bern). Neu gewählt wurden: Susanne Vögeli-Gygax (Bern), Bernd Heider (Aegerten) und Ludwig Schmid (Bern). In seinem ersten Amtsjahr hat sich der neue Vorstand zunächst mit strukturellen Problemen befasst und vier ständige Ressorts geschaffen: Organisation, Information, Kurswesen und Finanzen. Um mehr Kundennähe zu den Mitgliedern zu schaffen, wird ausserdem die Schaffung von regionalen Anlaufstellen geprüft. Auf der politischen Ebene konnte die Sektion massgeblich dazu beitragen, dass im Kanton Bern auf die Einführung der VHKA (Verbrauchsabhängige Heizkosten-Abrechnung) in Altbauten als generelles Obligatorium verzichtet wird.

#### 5.2.5 SEKTION OSTSCHWEIZ

Der Vorstand setzte sich in allen Kantonen des Sektionsgebietes dafür ein, dass das VHKA-Obligatorium für Altbauten aus dem Energie-

gesetz gestrichen wird, und hatte damit zum Teil bereits Erfolg. In der Stadt St. Gallen engagierte sich die Sektion für die Beibehaltung des 12-Mio.-Rahmenkredites zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen, was vom Souverän unterstützt wurde. Unter der Leitung von Karl Litscher tagte der Vorstand vier Mal und befasste sich unter anderem mit strukturellen Fragen (Leitbild-Diskussion). Karl Litscher wurde 1999 zum Nachfolger von Hans Rohner gewählt, welcher dem Vorstand während 30 Jahren angehört hatte, wovon deren 25 als sehr erfolgreicher Präsident. Das Sekretariat wird weiterhin teilzeitlich von Daniela Weber betreut.

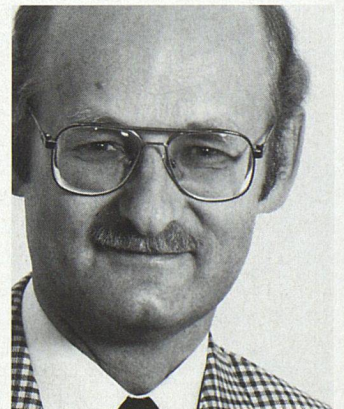
#### 5.2.6 SEKTION INNERSCHWEIZ

Die Generalversammlung wählte Werner Schnieper neu als Präsidenten der Sektion. Er trat die Nachfolge von Edith Gasser an, welche der Sektion während vieler Jahre vorstand. Im Berichtsjahr führte die Sektion eine Umfrage bei allen Mitgliedern durch, um mögliche neue Formen der Zusammenarbeit zu erfahren. Die Ergebnisse wurden an einer Präsidenten-Konferenz vorgestellt und ausgewertet. Neben einer intensiveren Kontaktpflege nach innen strebt die Sektion insbesondere eine umfassendere Kooperation mit den beiden anderen Genossenschafts-Verbänden in der Innerschweiz an.

#### 5.2.7 SEKTION WINTERTHUR

Neben der Generalversammlung führt die Sektion regelmässig eine Besichtigung eines beispielhaften Bauvorhabens (WG Talgut) sowie eine Präsident/innen-Konferenz mit einem Fachreferat durch.

Werner Schnieper ist neuer Präsident der Sektion Innerschweiz



### 5.2.8 SEKTION SCHAFFHAUSEN

Wichtigstes Ereignis war die überraschende Umwandlung der vom SVW immer wieder finanziell unterstützten Wohnbaugenossenschaft der Coop-Gruppe, der Immobilien-Genossenschaft Schaffhausen IGS, in eine Aktiengesellschaft. Mit dem bedauerlichen Verzicht auf eine gemeinnützige Ausrichtung der neuen Gesellschaft wurde die Mitgliedschaft im SVW verunmöglicht, und die nunmehrige AG zahlte die Fondsdarlehen zurück. Die Sektion verliert damit ein wohnungsstarkes Mitglied.

### 5.2.9 SEKTION NORDWEST

Auf dem Sekretariat der Geschäftsstelle wurde ein Personalwechsel vollzogen. Katharina Riederer folgte im Juni mit einem 80-Prozent-Pensum auf Lydia Ryf. Sie amtiert als Leiterin der Geschäftsstelle und als Assistentin der Präsidentin der Sektion. An der Generalversammlung wurden drei neue Vorstandsmitglieder gewählt: Doris Anliker (Binningen), Regula Althaus (Basel) und Georges Guye (Basel). Als bisher einzige bietet die Sektion Nordwestschweiz für ihre Mitglieder eine Revisions- und Treuhandstelle an. Im Herbst fand eine viel beachtete Aussprache der Genossenschaftsleitungen mit der Schlichtungsbehörde der Stadt Basel statt.

### 5.2.10 SEKTION ROMANDE

Wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt, wehrt sich die Sektion Romande dagegen, dass die allgemeinen Bestimmungen eines neuen Rahmenmietvertrages, der ohne Mitwirkung der Baugenossenschaften abgeschlossen worden war, auch für alle Genossenschaften obligatorisch erklärt werden. Genau dies hatten die Vertragsparteien vom dafür zuständigen Kanton Waadt verlangt. Die Baugenossenschaften wehren sich nach wie vor mit aller Kraft gegen das Ansinnen, gilt es doch, die Unabhängigkeit ihrer Statuten und der speziellen genossenschaftlichen Mieterrechte zu wahren. An der einzigen Sitzung, bei der sämtliche beteiligten Parteien zusammenkamen, beharrten alle auf ihren Standpunkten. Nachdem das Bundesamt für Wohnungswesen angerufen worden war, hat die kantonale Fachstelle des Waadtlandes einen Antrag an den Rechtsdienst ausgearbeitet. Den Entscheid wird am Ende der Regierungsrat fällen.

In einer anderen Frage konnte die Sektion Romande bereits einen vollen Erfolg zu Gunsten ihrer Mitglieder verbuchen. Es ging hier um die Besteuerung im Kanton Waadt, wobei sich die Sektion vehement für ihre Mitglieder wehrte. Die kantonale Steuerverwaltung hatte beabsichtigt, die Wohnbaugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger ab 1998 in gleicher Weise zu besteuern wie Immobilien-Aktiengesellschaften. Im Gegensatz zur bisherigen, 42 Jahre lang geübten Praxis wären danach die Schulden nur noch bis zu einer Höhe von zwei Dritteln des Wertes der Immobilien anerkannt worden. Eine höhere tatsächliche Verschuldung dagegen wäre als Unterkapitalisierung ausser Betracht gefallen. Es liegt auf der Hand, dass dies die echten Wohnbaugenossenschaften, die nicht zuletzt dank den Finanzierungshilfen des SVW mit einem minimalen Eigenkapital ans Werk gehen, sehr stark getroffen hätte. Einer Delegation der Sektion, die Ende Oktober beim Chef des Finanzdepartementes vorsprach, gelang es denn auch, diese Sicht der Dinge näher zu bringen, so dass er in ihrem Sinne entschied. Damit werden die waadtländischen Baugenossenschaften bis Ende 2000 weiterhin dem für sie vorteilhafteren Regime unterstellt bleiben. Nachher wird auch für sie die nochmals andere, gesamtschweizerische Regelung gelten, die im Steuerharmonisierungsgesetz vorgesehen ist.

Mit der Gruppe der Genfer Baugenossenschaften, die neuerdings in der «Charte éthique» zusammengeschlossen sind, führen die Geschäftsführer des SVW Schweiz und der Sektion Romande Verhandlungen. Es ging hauptsächlich darum, die Hilfe nach WEG und mit dem Fonds de Roulement besser auf die spezifisch genferischen Verhältnisse abzustimmen. – Erwähnenswert ist ferner, dass die Sektion ein Programm für Weiterbildungskurse an die Hand genommen hat.

### 5.3 GESCHÄFTSSTELLE

Die neu geschaffene erweiterte Geschäftsleitung setzte die Neuorganisation der Geschäftsstelle fort. Im Laufe des Jahres gelang es, sie im Einvernehmen mit allen Beteiligten vorläufig abzuschliessen. Rein organisatorische Massnahmen reichten allerdings nicht, um die ständig steigende Belastung zu meistern. Deshalb wurde das Team erweitert. Sabrina Battiato trat im Juni in die Geschäftsstelle ein, wo sie das zentrale Sekretariat betreut. Rechtsanwältin Ruedi Schoch verstärkte den Rechtsdienst und teilt sich mit Rechtsanwältin Salome Zimmermann in dessen Leitung. Bruno Burri übernahm die neu geschaffene Stelle «Information» und trat in diesem Zusammenhang als Stellvertreter des Geschäftsführers zu-

Die MitarbeiterInnen der SVW-Geschäftsstelle im Sommer 2000: v.l.n.r. stehend: Mike Weibel, Salome Zimmermann, Daniel Krucker, Bruno Burri, Sabrina Battiato, Ruedi Schoch, Dagmar Anderes; sitzend: Monika Maurer, Astrid Fischer, Karin Weiss, Fritz Nigg, Brigitte Dutli



## 6. Verbandsrechnung

rück. Monika Maurer ist nun für die Zentralen Dienste und die Infrastruktur zuständig. Neben ihrer Tätigkeit in der Geschäftsstelle betreuen einzelne ihrer Mitarbeitenden anspruchsvolle Mandate. Brigitte Dutli blieb auch nach dem Eintritt in die Geschäftsstelle im Krisenstab der EGW, wogegen sie in der Eidgenössischen Wohnbaukommission durch Salome Zimmermann abgelöst wurde, die auch an Stelle von Fritz Nigg in den Verwaltungsrat der Logis Suisse SA eintrat. Fritz Nigg wurde offiziell das Sekretariat der Stiftung Solidaritätsfonds übertragen. Zudem gehört er weiterhin den Vorständen der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften HBG und HGW an und ist Vizepräsident der Emissionszentrale EGW.

### 6.1 KOMMENTAR ZUR BILANZ

Aktiven: Die Bilanz per 31. Dezember 2000 wird in Tabelle 4 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 484 675 Franken erhöht. Diese Differenz erklärt sich hauptsächlich mit den ersten von unserem Verband ausbezahlten BBVM-Darlehen, d.h. Darlehen aus dem Bundesbeschluss vom 20. September 1999 über Massnahmen zur Bereinigung und Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung. Für den Fonds de Roulement wurden auch dieses Jahr eine separate Bilanz und Erfolgsrechnung erstellt, welche aber dennoch in der Verbandsrechnung integriert bleiben. Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel 10,6 Mio. Franken und hatten

damit gegenüber dem Vorjahr um rund 6 Mio. Franken reduziert werden können. Von den 10,6 Millionen waren bereits 9,4 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Unter den Forderungen, rund 800 000 Franken weniger als im Vorjahr, figurieren die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen, Debitorenguthaben für Inserate und Drucksachen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidg. Verrechnungssteuer. Diese Rubrik beinhaltet auch eine Forderung von rund 1,2 Mio. Franken für das Jahr 2000 gegenüber dem Bund, resultierend aus dem mit diesem abgeschlossenen Leistungsauftrag.

Die per Stichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen von rund 833 000 Franken für die von unserem Verband verwalteten Darlehen des Solidaritätsfonds wurden in der Jahresrechnung der Stiftung ausgewiesen. Auch in diesem Jahr hatten wieder einige Genossenschaften mit Leerwohnungsbeständen Mühe, die Zinsen und Amortisationen pünktlich zu bezahlen. Ende Februar 2001 hatten 13 Darlehensnehmer auch nach der ersten Mahnung ihre Schulden noch nicht bezahlt. Der Buchwert der Finanzanlagen betrug Ende des Rechnungsjahres 326 009 Franken. Die Ausleihungen aus dem Fonds de Roulement haben um rund 8,1 Mio. Franken oder 7,7% zugenommen.

Passiven: Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW figuriert als Kreditor mit einem Guthaben von 2 675 799 Franken gegenüber dem Verband, der diesen Fonds weiterhin verwaltet.

Unter den Kreditoren ist der Bund mit einem Totalbetrag von rund 2,7 Mio. Franken für die vom Verband einkassierten Passivzinsen mit dem grössten Anteil vertreten. Das Bundesdarlehen an den SVW wurde erfreulicherweise dieses Jahr um 3,5 Mio. Franken erhöht. Das Rückstellungskonto für den Fonds de Roulement hat sich wegen des weiter oben erwähnten Rückschlages von 1 333 956 Franken auf 13 153 445 Franken verringert. Dies entspricht immer noch rund 11,5% der ausgeliehenen Darlehenssumme. Weil die Rückstellung des Fonds de Roulement ausschliesslich zum Ausgleich von Zins- und Kapitalausfällen verwendet wird, wurde vom Verband die Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken um 45 000 Franken erhöht. Nach Äufnung einer freien Reserve von 80 000 Franken hat sich das Verbandsvermögen um den Vorschlag 2000 von 45 183 Franken auf 915 497 Franken erhöht.

### 6.2 KOMMENTAR ZU DEN ERFOLGSRECHNUNGEN

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und das *wohnen* werden in Tabelle 5 detailliert dargestellt. Die Mitgliederbeiträge haben entsprechend den Mitgliederzahlen und der Anzahl der verwalteten Wohnungen leicht abgenommen. Zurückgegangen sind wiederum die Erlöse aus Kursgeldern, weil insgesamt günstigere Kurse angeboten werden konnten. Wie bereits letztes Jahr sind der direkte Personalaufwand sowie die dazugehörigen Sozialleistungen

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

Sektion	1999	2000	1	10	20	30	40	50 Mio.
Aargau	3,23	2,92						
Bern	5,07	7,31						
Innerschweiz	1,27	1,63						
Nordwestschweiz	4,25	3,40						
Ostschweiz	4,39	4,67						
Romandie	29,16	32,79						
Schaffhausen	1,12	0,39						
Winterthur	9,67	8,50						
Zürich	40,73	45,42						
Ticino	0,90	0,44						
<b>Total Schweiz</b>	<b>99,79</b>	<b>107,47</b>						

in den Aufwendungen der Kurstätigkeit enthalten. In den diversen Erträgen ist die Abgeltung an den Verband für die Verwaltungskosten der Stiftung Solidaritätsfonds von 94 250 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. Die Erlöse aus Beratungen haben erfreulicherweise im Rechnungsjahr um rund 46 000 Franken zugenommen. Erstmals sind dieses Jahr der direkte Personalaufwand sowie die dazugehörenden Sozialleistungen für den Rechtsdienst unter einer separaten Rubrik aufgeführt. Der Betrag für Personalaufwand in der Rubrik Verwaltungsaufwand wurde dadurch entsprechend verringert. Die übrigen Aufwendungen bewegen sich im Bereich des Budgets, das jährlich von der Verbandsleitung festgelegt und dem Verbandsvorstand zur Kenntnis gebracht wird.

Aus der Erfolgsrechnung für die Zeitschrift *wohnen* ist ersichtlich, dass der Umsatz für Inserate um rund 123 000 Franken abgenommen hat. Leider hat auch der Umsatz für die Abonnemente wiederum leicht abgenommen. Die Produktions- und Versandkosten pro Seite haben sich hingegen von 874 um 134 auf 1008 Franken erhöht. In 11 Ausgaben wurden insgesamt 532 Seiten produziert, 84 Seiten weniger als im Vorjahr. Nach einer Einlage in die Vorsorge-Einrichtung des Verbandes von 13 200 Franken wird noch ein Verlust von 29 317 Franken ausgewiesen. Dieser wird wie üblich auf die Verbandsrechnung übertragen.

Der Verbandsvorstand dankt allen, die zum guten Abschneiden des SVW im Jahr 2000 beigetragen haben – den Angestellten, den vielen ehrenamtlich Tätigen in den Sektionen und weiteren Verbandsgruppen, den Behörden, mit denen der SVW zusammengearbeitet hat und ganz besonders den Vorständen der Mitgliedgenossenschaften, ohne deren Interesse und Unterstützung die Tätigkeit des SVW nicht denkbar wäre.

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



Foto: Ferenc Hamza

Der im Mai neu gewählte Verbandsvorstand (nicht vollständig) von links nach rechts: Emy Lalli, Margrit Spörri, Ernst Bühler, Willi Fischer, Fritz Nigg, Theo Meyer, Dieter Keller, Peter Gurtner, Ruedi Aeschbacher, Roger Dubuis, Rolf Siblinger, Alfons Sonderegger, Christian Caduff, Ludwig Schmid, Dominique Marchand, Peter Schmid, Uwe Zahn, Murielle Thalmann-Antille

#### VERBANDSVORSTAND (INKL. VL, GEWÄHLT MAI 2000)

Aeschbacher Ruedi, Präsident, Zürich  
Antenen Reto, St. Gallen  
Brüllmann Max, Bern  
Bühler Ernst, Winterthur  
Caduff Christian, Zürich  
Dubuis Roger; Vizepräsident, Sion  
Fischer Willi, Windisch  
Gurtner Peter, BWO Grenchen  
Jaques Francis, (ständiger Gast), Lausanne  
Keller Dieter, Zürich  
Kuster Jean-Pierre, Uster  
Layaz-Rochat Christiane, Yverdon-les-Bains  
Lalli Emy, Zürich  
Lekic Milenko, Neuhausen  
Marchand Dominique, Zürich  
Meyer Theo, Basel  
Nigg Fritz, Geschäftsführer, Zürich  
Ribaux Jacques, BWO Grenchen  
(Stv. von P. Gurtner)  
Schmid Peter, Zürich  
Schmid Ludwig, Basel  
Schnieper Werner, Luzern  
Sibler Rolf, Zürich  
Sonderegger Alfons, Zürich  
Spörri Margrit, Basel  
Thalmann-Antille Muriel, Lausanne  
Zahn Uwe, Biel

#### VERBANDSLEITUNG

Aeschbacher Ruedi, Präsident, Zürich  
Dubuis Roger; Vizepräsident, Sion  
Kuster Jean-Pierre, Uster  
Nigg Fritz, Geschäftsführer, Zürich  
Schmid Peter, Zürich  
Schnieper Werner, Luzern  
Spörri Margrit, Basel

#### KONTROLLSTELLE

Trigema AG, Zürich

#### VERBANDSVORSTAND RÜCKTRITTE 1997–2000

Ambrosetti Renzo, Bellinzona  
Born Rudolf, Biel  
Couchepin Pascal, Martigny  
Engler Rolf, St. Gallen  
Fitze Balz, Ehrikon-Wildberg  
Fraefel Paul O., Bern  
Gasser Edith, Kriens  
Gay René, Commugny  
Gianora Edy, Villars-sur-Glâne  
Grünenfelder Hans-Ruedy, Basel  
Kallen Rudolf, Thun  
Meyer Theo, Muttentz  
Metz Hans, Zürich  
Mirer Martin, Zürich  
Walter Rindlisbacher, Zürich  
Schmid Susanne, Olten  
Schwendener Frieda, Zürich  
Trachsel Christian, Basel

TABELLE 4

<b>Bilanz</b>			<b>PER 31. DEZEMBER 2000</b>		<b>VERGLEICH VORJAHR</b>	
			<b>AKTIVEN</b>	<b>PASSIVEN</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>PASSIVEN</b>
<b>Aktiven</b>						
Kassa			880.25		459.15	
Postcheck			74 739.54		177 913.30	
Banken			10 516 711.54		16 404 821.65	
Forderungen Verband	216 469.51					
Guthaben aus Leistungsauftrag BWO	1 200 800.00					
Forderungen aus Darlehen	3 200 187.30		4 617 456.81		6 354 311.45	
Trans. Aktiven			77 557.05		33 820.00	
<b>Total Umlaufvermögen</b>			<b>15 287 345.19</b>		<b>22 971 325.55</b>	
Mobilien und EDV			32 000.00		39 000.00	
Finanzanlagen			326 009.00		326 008.00	
Darlehen Fonds de Roulement			114 567 883.50		106 409 829.00	
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993*			23 042 800.00		24 325 200.00	
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999*			5 300 000.00		0.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>			<b>143 268 692.50</b>		<b>131 100 037.00</b>	
<b>Passiven</b>						
Kreditoren				2 767 376.20		3 302 108.51
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW				2 675 799.50		4 174 373.75
Trans. Passiven				395 519.20		231 363.95
Bundesdarlehen Fonds de Roulement				102 766 250.00		101 522 600.00
Bundesdarlehen für finanzielle Sanierungen				7 099 350.00		4 843 000.00
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993*				23 042 800.00		24 325 200.00
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999*				5 300 000.00		0.00
Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken				360 000.00		315 000.00
Freie Reserve Verband				80 000.00		0.00
<b>Rückstellung Fonds de Roulement</b>						
	<b>2000</b>	1999				
Bestand Anfang Jahr	14 487 401.95	14 700 000.00				
+ Rückschlag	- 1 333 956.81	- 212 598.05		13 153 445.14		14 487 401.95
<b>Total Fremdkapital</b>				<b>157 640 540.04</b>		<b>153 201 048.16</b>
<b>Kapital SVW</b>						
	<b>2000</b>	1999				
Bestand Anfang Jahr	870 314.39	836 625.55				
+ Vorschlag	45 183.26	33 688.84				
<b>Total Eigenkapital</b>				<b>915 497.65</b>		<b>870 314.39</b>
<b>Total</b>			<b>158 556 037.69</b>	<b>158 556 037.69</b>	<b>154 071 362.55</b>	<b>154 071 362.55</b>

\*Treuhänderische Wahrnehmung der Gläubigerrechte für den Bund

TABELLE 5

<b>Erfolgsrechnungen</b>	<b>1. JAN. BIS 31. DEZ. 2000</b>		<b>VERGLEICH VORJAHR</b>	
	<b>AUFWAND</b>	<b>ERTRAG</b>	<b>AUFWAND</b>	<b>ERTRAG</b>
<b>A. Verband</b>				
<b>Ertrag Dienstleistungen</b>		<b>1 305 240.05</b>		<b>1 438 964.91</b>
Mitgliederbeiträge		392 531.00		393 747.00
Erlöse aus Drucksachen und Waren		27 646.05		22 505.50
Erlöse aus Kursgeldern		56 677.00		69 205.00
Erlöse aus Beratungen		78 518.05		32 321.60
Zinserträge BB-Darlehen		636 725.65		711 829.75
Diverse Erträge Verband*		113 142.30		209 356.06
<b>Entsch. gem. Leistungsauftrag</b>		<b>1 200 800.00</b>		<b>1 340 300.00</b>
<b>Direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>905 729.20</b>		<b>772 385.05</b>	
Herstellung Drucksachen/Waren	20 004.70		11 519.80	
Aufwendungen Kurstätigkeit	147 684.45		156 720.45	
Beratungshonorare an Dritte	77 636.75		48 355.55	
Aufwendungen Rechtsdienst	139 345.80		0.00	
Passivzinsen BB-Darlehen	521 057.50		555 789.25	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 400 810.19</b>		<b>1 658 346.30</b>	
Personalaufwand	640 682.30		718 481.30	
Sozialversicherungsaufwand <sup>1</sup>	148 454.50		196 876.80	
Übriger Personalaufwand	8 552.10		23 446.56	
Raum- und Energieaufwand	54 063.00		52 047.10	
Büro- und Verwaltungsaufwand	58 753.38		63 954.27	
Aufwand Verbandstätigkeit <sup>2</sup>	89 859.76		171 981.37	
Aufwendungen für die Organe	163 909.95		123 775.85	
Aufwendungen Regionalstellen und Sektionen	185 000.00		262 132.00	
Gemeinde-, Staats- und Bundessteuern	10 962.65		0.00	
Abschreibungen	40 572.55		45 651.05	
<b>Rückstellungen für allgemeine Geschäftsrisiken</b>	<b>45 000.00</b>		<b>315 000.00</b>	
<b>Bildung freie Reserve</b>	<b>80 000.00</b>		<b>0.00</b>	
Vorschlag/Rückschlag <i>wohnen</i>	29 317.40			155.28
Jahresergebnis Verband	45 183.26		33 688.84	
<b>Total</b>	<b>2 506 040.05</b>	<b>2 506 040.05</b>	<b>2 779 420.19</b>	<b>2 779 420.19</b>
<b>B. wohnen</b>				
Abonnemente		250 277.00		257 953.95
Inserate		664 217.00		787 487.07
Diverse Erlöse		125 179.55		131 836.85
Personalaufwand	280 807.25		333 527.45	
Produktionsaufwand	536 051.45		538 585.35	
Büro- und Verwaltungsaufwand	52 312.95		60 100.66	
Inserateakquisition	175 294.55		209 369.00	
Werbung und Abomarketing	11 324.75		12 540.13	
Einlage Vorsorgeeinrichtung SVW	13 200.00		23 000.00	
Rückstellungen	0.00		0.00	
an Erfolgsrechnung «Verband»	-29 317.40		155.28	
<b>Total</b>	<b>1 039 673.55</b>	<b>1 039 673.55</b>	<b>1 177 277.87</b>	<b>1 177 277.87</b>
<b>C. Fonds de Roulement</b>				
Zinsertrag aus Darlehen		2 882 367.25		3 149 997.60
Zinsertrag aus Bankguthaben		197 520.14		84 892.35
Passivzinsen ordentliche Darlehen	1 511 576.20		1 705 378.00	
Passivzinsen Darlehen f. San.	50 032.10		8 640.00	
Entschädigung Leistungsauftrag	1 200 800.00		1 340 300.00	
Zinsverluste und Zinsverzichte	21 000.00		52 170.00	
Abschreibungen Darlehen	1 627 257.00		341 000.00	
Betriebsaufwand Fonds de Roulement	3 178.90		0.00	
Entnahme Rückstellung FdR	-1 333 956.81		-212 598.05	
<b>Total</b>	<b>3 079 887.39</b>	<b>3 079 887.39</b>	<b>3 234 889.95</b>	<b>3 234 889.95</b>

\*inkl. Verwaltungsentschädigung Solidaritätsfonds Jahr 2000: Fr. 94 250.00 (1999: Gründungskosten Fr. 100 000.00 und Verwaltungskosten Fr. 75 000.00)

<sup>1</sup> inkl. Einlage in VSE-Vorsorgeeinrichtung des SVW<sup>2</sup> inkl. Stiftungskapital Solidaritätsfonds im Jahr 1999