

# SVW-Geschäftsbericht 2003

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 5

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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

2003



**Schweizerischer Verband  
für Wohnungswesen SVW/ASH/ASA**

Dachorganisation der gemeinnützigen  
Wohnbaugenossenschaften



## Einleitung

### Einleitung

#### 1. Dienstleistungen

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

#### 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

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

#### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

- 3.1 Vernehmlassungen, Lobbying
- 3.2 Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbund

#### 4. Zeitschrift *wohnen*

- 4.1 Verlag
- 4.2 Redaktion

#### 5. Verband und Geschäftsstelle

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

#### 6. Sektionen

#### 7. Verbandsrechnung

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

### Weiterhin ausgetrockneter Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt blieb im Jahr 2003 weiterhin prekär. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen nahm leicht zu, erreichte aber trotzdem die Marke von 33 000 Wohnungen noch nicht. Ob der im vierten Quartal festgestellte deutliche Zuwachs bereits eine Trendwende anzeigt, wird sich weisen müssen. Keine Trendwende ergab sich jedenfalls beim Wohnungsangebot. Wie schon in den vier Jahren zuvor ging der für die Marktverhältnisse entscheidende Bestand an leeren Wohnungen weiter zurück. Im Sommer 2003 unterschritt er gesamtschweizerisch erstmals die Alarmschwelle von 1 Prozent – freilich ohne dass dies die Medien oder die Politik besonders beschäftigt hätte. Der Grund für die grosse Knappheit an Wohnungen lag und liegt darin, dass die Wohnungsproduktion nicht Schritt zu halten vermag mit dem Wachstum der Bevölkerung. Angesichts dieser Situation überrascht es nicht, dass die Mieten trotz weiterhin sinkender Hypothekarzinsen nicht zurückgingen.

Obwohl bereits diese globalen Zahlen und Durchschnittswerte eine wenig erfreuliche Entwicklung anzeigen, liessen sich die eigentlichen Probleme erst anhand einer differenzierteren Analyse ermitteln. Den Baugenossenschaften machte zum Beispiel zunehmend Mühe, dass immer öfter Mieterinnen und Mieter den Mietzins schuldig blieben. Die Gründe dafür, wie der Verlust der Stelle, die Trennung der Ehe oder Partnerschaft oder hohe Schulden, gab es gewiss schon früher. Aber häufiger als damals sind heute Mieterinnen und Mieter offenbar bereit, deswegen den Verlust ihrer Wohnung hinzunehmen. Einen weiteren Problembereich bildet das Wohnen der älteren Bevölkerung. Eine Studie der Stadt Zürich ergab, dass der so genannte freie Markt nur selten altersgerechte Wohnmöglichkeiten anbietet. Dank der Baugenossenschaften und der städtischen Wohnungen kann die Wohnungsversorgung der Betagten, vor allem der Frauen unter ihnen, trotzdem gewährleistet werden.

### Auf und Ab der Wohnungspolitik

Im Frühjahr verabschiedeten die eidgenössischen Räte das «Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» (Wohnraumförderungsgesetz, WFG). Der Bundesrat hatte seinen Entwurf im Februar 2002 dem Parlament unterbreitet, im Juni desselben Jahres hatte ihn der Ständerat an einigen Stellen leicht abgeändert und sodann bei nur drei Gegenstimmen gutgeheissen. Die damals noch unbedeutende Opposition begann in der Folge rasch zu wachsen, weil sich immer mehr Freisinnige der von Anfang an ablehnenden Haltung der SVP anschlossen. Im Brennpunkt der dadurch erzeugten Auseinandersetzung stand weniger die Grundsatzfrage, ob der Bund Massnahmen zur Förderung von Wohnraum treffen sollte, sondern die damit verbundene finanzielle Belastung. Im Hinblick darauf hatte der Bundesrat bereits in seiner Botschaft den Rahmenkredit für die Jahre 2003 bis 2006 auf 496 Mio. Franken gekürzt. Der Nationalrat redu-

zierte ihn dann trotzdem auf 400 Mio. Franken. Aber dieser Beschluss wurde wegen der so genannten Ausgabenbremse nicht rechtskräftig – eine einzige Stimme fehlte für die entscheidende Mehrheit.

Der Ständerat wollte daraufhin auf Nummer sicher gehen und strich den Rahmenkredit auf 300 Mio. Franken zusammen. Die Rechnung ging auf, denn der Rahmenkredit wurde danach mit klarer Mehrheit angenommen. Auf den 1. Oktober 2003 setzte der Bundesrat das neue Gesetz in Kraft. Wer aber glaubte, damit würden die beschlossenen finanziellen Mittel auch tatsächlich zu fliessen beginnen, sah sich bald einmal bitter enttäuscht.

Im Dezember 2003 beschlossen die eidgenössischen Räte nämlich das «Entlastungsprogramm 2003» für den Bundeshaushalt. Mit diesem wurde eine grössere Zahl grundsätzlich bereits beschlossener finanzieller Leistungen des Bundes aufgehoben. Leider befanden sich darunter auch die direkten Darlehen des Bundes für die Wohnraumförderung. Sie wären vom Bundesamt für Wohnungswesen eingesetzt worden zur zinsgünstigen Finanzierung preisgünstiger Mietwohnungen sowie des Erwerbs von Wohneigentum durch Schwellenhaushalte, aber auch für exemplarische Wohnbauvorhaben. Vom Wohneigentumsförderungsgesetz und dem dafür gesprochenen Rahmenkredit verblieb daher nur noch das, was die SVP im Wahlkampf als Bild der Schweiz präsentierte, nämlich ein gerupftes Huhn.

Die drei Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger hatten mit Nachdruck gegen den Einbezug der Wohnbadaufnahmen in das Entlastungsprogramm gekämpft. Zu diesem Zweck gründeten sie den «Wohnbund» (französisch «Fédérhabitation»), der sich im Sommer und Herbst mit regelmässiger Medienarbeit und einer Webseite an die Öffentlichkeit wandte. Aber im ziemlich vergifteten politischen Klima des Herbstes 2003 ging diese Stimme der Vernunft so ziemlich unter. Den gemeinnützigen Wohnbauträgern und ihren Dachorganisationen sowie natürlich auch dem Bundesamt für Wohnungswesen blieb nichts anderes übrig, als aus dem verbleibenden Rest der Wohnraumförderung das Beste zu machen.

Während das Parlament sich bei den Mietwohnungen ungnädig zeigte, legte es gegenüber dem selbst genutzten Wohneigentum eine ungewohnte Grosszügigkeit an den Tag. So hob es nicht nur durch den so genannten Systemwechsel die Besteuerung des Eigenmietwertes auf, sondern es beschloss auch erkleckliche Abzüge für den Unterhalt, die Hypothekarzinsen und neu das Bausparen. Diese Beschlüsse riefen dann allerdings bei den Kantonen eine breite Gegnerschaft auf den Plan, weil sie allzu grosse Steuerausfälle befürchteten. Rein wohnungspolitisch betrachtet, dürften wohl mit der Steuererleichterung für das Wohneigentum offene Türen eingerannt werden. Denn auch ohne diese Massnahmen hatte die Streuung des Wohneigentums in den Neunzigerjahren um fast 13 Prozent zugenommen.

### Impressum

Geschäftsbericht 2003

Herausgeber:  
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, 01 362 42 40, www.svw.ch

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

Druck:  
gdz AG, Zürich



## 1. Dienstleistungen

### 1.1 Beratungsdienst

In enger Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat der SVW die Beratungsdienstleistungen für seine Mitglieder weiterentwickelt. Beratungen zu neuen Wohn- und Eigentumsformen, zu neuen Formen von sozialen Dienst- und Betreuungsleistungen, zu neuen Modellen der Konfliktbereinigung, zu innovativen ökologischen und technischen Entwicklungen können die Mitglieder bis zu acht Stunden pro Fall kostenlos in Anspruch nehmen. Im Weiteren stellt der Verband den Mitgliedern Beratungsdienstleistungen für konkrete Entwicklungsvorhaben (zu neuen Wohnformen, Sozialmanagement usw.) bis zu einer Dauer von maximal vierzig Stunden pro Projekt unentgeltlich zur Verfügung. Mit diesem neuen Beratungsmodell will der SVW gemeinsam mit dem BWO verstärkt Innovationen und neue Entwicklungen bei den Genossenschaften fördern und unterstützen. Die Beratungen erfolgen weiter in enger Zusammenarbeit mit den Sektionen, die verstärkt auch regional Beratungsleistungen erbringen.

Die MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle in Zürich konnten auch in diesem Jahr die SVW-Mitglieder mit mehr als 1500 Beratungsstunden unterstützen. Der Beratungsdienst ist vor allem für Rechtsfragen, Finanzierungsfragen, zu Neoorganisationen, weiteren Entwicklungen von Genossenschaften, zu Neugründungen, aber auch zu Fragen im Zusammenhang mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz konsultiert worden.

### 1.2 Rechtsdienst

Auch dieses Jahr wurden die Aufgaben des Rechtsdienstes von Dr. iur. Salome Zimmermann und lic. iur. Ruedi Schoch im Jobsharing mit Pensen von je 60 Prozent wahrgenommen. Die Dotierung ist nach wie vor knapp.

Hauptereignis war die Publikation der Neuauflage der Musterstatuten im Mai. Diese erschienen nicht nur in neuem Kleid, sondern sind auch inhaltlich vollständig überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht worden. Die Texte werden auf einer CD mitgeliefert. Die Geschäftsstelle nahm dieses Ereignis zum Anlass, Geschäftsfreunde und Mitglieder der Organe zu einem kleinen Apéro in die Röslischür einzuladen. Zur Einführung in die neuen Musterstatuten führte die SVW-Weiterbildung am 8. September in Zürich ein «Forum am Feierabend» durch, das gut besucht war. Für Eisenbahner-Baugenossenschaften hielt Salome Zimmermann am 26. Mai in Bern im Auftrag der SBB ein Referat zum Inhalt der Musterstatuten und zum Vorgehen bei einer Statutenrevision. Dass die Musterstatuten regen Anklang finden, zeigt sich nicht nur im grossen Absatz, sondern auch darin, dass bereits viele Genossenschaften sich mit der Revision ihrer Statuten beschäftigen.

Der Umfang der Rechtsberatung hält sich etwa im Rahmen des Vorjahres (2002: 1018,5 Stunden, 2003: 1034 Stunden). 250 Mitglieder haben sich an den Rechtsdienst gewandt. Die Beratungszeiten pro Mitglied liegen zwischen einer Viertelstunde und 71 Stunden. Wiederum erfolgte eine leichte

Zunahme in jenem Bereich der Beratungen, für den der Rechtsdienst den Mitgliedern Rechnung stellt (um knapp 9,2 Prozent). Bei den mietrechtlichen Beratungen liegt das Schwergewicht nach wie vor bei den ausserordentlichen Kündigungen. Neu müssen vermehrt Ausweisungsbegehren gestellt werden. Im Genossenschaftsrecht dominieren noch immer die Totalrevisionen von Statuten. Zugenommen hat auch die Beratung rund um Beschlüsse von Generalversammlungen über den Abbruch bestehender Bauten und die Errichtung von Neubauten. Immer wieder zu Fragen Anlass geben die Finanzierung von Anteilscheinen mit Mitteln der beruflichen Vorsorge und die Pfändung von Anteilscheinen durch Betreibungsämter.

Wieder wirkte der Rechtsdienst in Kursen zur Wohnungsabnahme mit. Zusammen mit den mp-Seminaren zum Mietrecht wurde dieses Jahr erneut ein Kurs zum Genossenschafts- und Mietrecht durchgeführt, der sich mit den Schnittstellen dieser beiden Rechtsgebiete befasste und nicht nur sehr gut besucht war, sondern auch bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr positive Reaktionen hervorrief. Salome Zimmermann hielt am 29. Mai in Wien vor der International Union of Tenants einen Vortrag zum Thema «Housing Cooperatives in Switzerland».

### 1.3 Weiterbildung

Der Bereich Weiterbildung beim SVW bot wiederum ein breites Spektrum an Kursen und Veranstaltungen an. Gesamthaft 374 TeilnehmerInnen besuchten die 21 Anlässe. Wiederum erhielten die Mitglieder und weitere interessierte Stellen halbjährlich eine Kursbroschüre. Ein neu eingeführter elektronischer Newsletter informiert die Mitglieder über aktuelle Kurse und freie Plätze.

Zum neu entwickelten Angebot gehörten die Veranstaltungen «Neue Strategien für die Heizung», «Wohnen im Alter», «Die neuen Musterstatuten des SVW» sowie «Praxisnahe Buchhaltung für Genossenschaften». Einen besonderen Stellenwert nahm dabei die Veranstaltung «Wohnen im Alter» ein. Nach einer intensiven Vorbereitungsphase konnten am 12. Juni exemplarische Wohnformen für ältere Menschen in der Nordwestschweiz besichtigt werden. Zu den ausgewählten Objekten gehörten die in Muttenz neu gegründeten Siedlun-



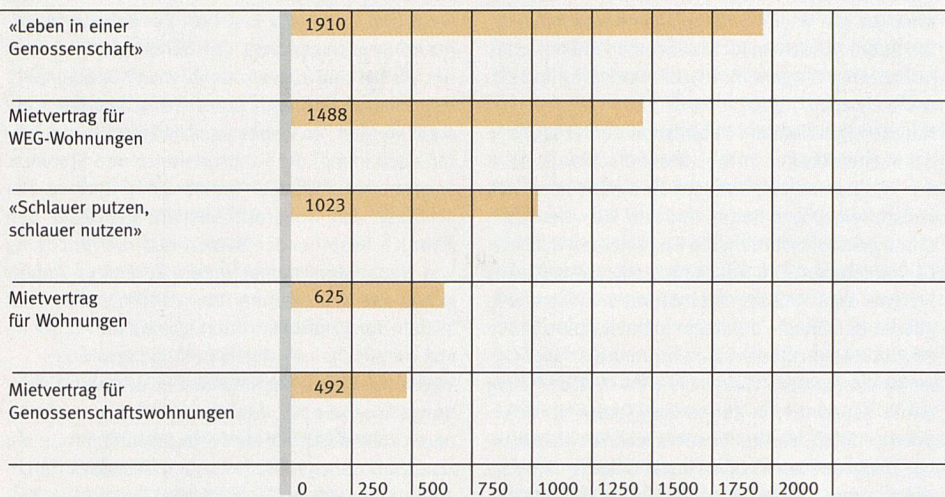
Das Weiterbildungsjahr begann mit den gut besuchten Swissbau-Führungen. Grossandrang gab es bei der Besichtigungstour der Sektion Zürich, doch auch spezialisiertere Kurse wie die «neuen Strategien für die Heizung» stiessen auf Interesse.





## 2. Darlehensfonds und weitere Finanzierungshilfen

### Drucksachen



gen «Pestalozzi» und «Residanz im dritte Länz» der Genossenschaft Drei Birken. In Basel stand die genossenschaftliche Alterswohnsiedlung Gott-helf-Iselin auf dem Programm. Für einen Vergleich mit nichtgenossenschaftlichen Modellen wurden ein Wohnprojekt von Pro Senectute und ein städtisches Alterszentrum besucht. Beim gemeinsamen Mittagessen und der von Simone Gatti geleiteten Schlussdiskussion am Nachmittag konnten die Teilnehmenden die Eindrücke vertiefen.

Am 8. September wurden «Die neuen Musterstatuten des SVW» von der Verfasserin, Salome Zimmermann, vorgestellt und erläutert. Einen weiteren Schwerpunkt bei den neu entwickelten Kursen stellte die Veranstaltung «Praxisnahe Buchhaltung für Genossenschaften» dar. Damit konnte nach einer Pause wieder ein Kurs zum Bereich Finanzen angeboten werden. Die grosse Nachfrage zeigte, dass dieser Themenbereich auf Interesse stösst und auch in Zukunft gepflegt werden muss. Ein erfreulich grosses Echo lösten die drei geführten Ausstellungsrundgänge an der Swissbau in Basel aus.

Neben diesen neuen Kursen bot die SVW-Weiterbildung wiederum einige bewährte Veranstaltungen an. Dazu gehörten «Wohnungsabnahme», «Professionell protokollieren» sowie «Hauswart – Psychologe im Treppenhaus». Der Hauswartkurs wurde in Zusammenarbeit mit der Stiftung Domicil geplant und durchgeführt. Auf grosses Interesse stiess erneut die von der SVW-Sektion Zürich organisierte Besichtigung. Neben den interessanten Bauten war dieser Nachmittag von den vielen bekannten Gesichtern geprägt, die dem Anlass jeweils den Charakter eines «SVW-Familientreffen» geben.

Unter dem Titel «Geschäftsstelle gleich Schlüsselstelle – mit Methode zur Professionalisierung» führte der SVW am 4. November in Zürich das zweite Treffen für GeschäftsführerInnen von gemeinnützigen Wohnbauträgern durch. Marcel Fluri referierte über die Geschäftsführung in einem So-

zialunternehmen am Beispiel von Espas, einer Stiftung für die Integration wirtschaftlich und sozial Beeinträchtigter ins Erwerbsleben. Im zweiten Teil der Veranstaltung erarbeiteten die TeilnehmerInnen in drei Gruppen Fragen und Antworten zu den Themen «Personalverantwortung», «Betriebsorganisation» und «EDV-Management». Ziel der Workshops war, konkrete Arbeitshilfen für das eigene Tätigkeitsfeld zu entwickeln.

### 1.4 Drucksachen

Die neuen Musterstatuten des SVW erwiesen sich als Verkaufsschlager: In nur sieben Monaten wurden 267 Exemplare verkauft. Im Weiteren hat der SVW, in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, die integralen Gesuchformulare für Darlehen aus dem Fonds de Roulement, Beteiligungen an Anleihen der EGW und für Bürgschaften der HBG weiterentwickelt. Gesamthaft sind 6900 Publikationen (im Vorjahr 6000) an die Mitglieder versandt worden. Die interne Organisation zur Bewältigung der administrativen Arbeiten ist zweckmässig weiterentwickelt worden. Auch wurden verschiedene Merkblätter inhaltlich ergänzt und zum gratis Downloaden in die Homepage des SVW integriert. Dadurch konnte das Bestellwesen für die Mitglieder wie auch für den Verband wesentlich vereinfacht werden.

### 2.1 Fonds de Roulement

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

Aktiven: Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel nach Abzug des Guthabens der Stiftung Solidaritätsfonds des SVW 22,2 Mio. Franken. Davon waren bereits 6,3 Mio. Franken für zugesicherte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen reserviert. Ebenso wurde vor Jahresende wie im Vorjahr rund 1 Mio. für Zinsen und Amortisationen auf die BB-Darlehen (Darlehen aus dem Bundesbeschluss über Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau und im landwirtschaftlichen Hochbau vom 19. März 1993) einbezahlt, die jedoch erst im Januar 2004 an das Bundesamt weitergeleitet werden konnten. Die Debitorenguthaben für die am Bilanzstichtag noch nicht bezahlten Zins- und Amortisationsrechnungen von rund 1,9 Mio. Franken werden pro Darlehensart separat ausgewiesen. Unter den Forderungen figurieren hauptsächlich Guthaben gegenüber dem Verband, da die Entschädigung aus dem Leistungsauftrag erst jeweils im Folgejahr definitiv abgerechnet wird, sowie Guthaben gegenüber der Eidgenössischen Verrechnungssteuer.

Die im Jahr 2003 weiterhin anhaltende Tendenz zu sehr günstigen Zinssätzen auf dem Kapitalmarkt trug zu einer weiteren leichten Abnahme des Zustroms von Darlehensgesuchen in diesem Geschäftsjahr bei. Insgesamt wurden 19 Darlehensgesuche (Vorjahr 22) aus dem Fonds de Roulement bewilligt, dies jedoch gegenüber dem Vorjahr mit einer um rund 1,4 Mio. höheren Darlehenssumme von gesamthaft 10 620 000 Franken. Diese Darlehen lösten eine Bausumme von 130,1 Mio. Franken aus. Die Tabelle der bewilligten Darlehen zeigt deren Verwendung. Die Anzahl der laufenden ordentlichen Darlehen senkte sich von 340 auf 328 mit einer Ausleihungssumme per Bilanzstichtag von 93 719 312,40 Franken. Diejenige der Sanierungsdarlehen blieb konstant mit einer An-



**Bewilligte Darlehen aus dem Fonds de Roulement 2003**

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	7	3 506 000	33,01	171
Renovationen	9	3 234 000	30,45	259
Kauf Altliegenschaften	3	3 880 000	36,53	192
Sanierungsdarlehen	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>10 620 000</b>	<b>100,00</b>	<b>622</b>

**Bewilligte Darlehen aus dem Solidaritätsfonds 2003**

Darlehen bestimmt für	Anzahl Darlehen	Darlehenssummen	Anteil Prozent	Anzahl Wohnungen
Neubauten	3	2 040 000	35,11	102
Renovationen	4	1 790 000	30,81	192
Kauf Altliegenschaften	1	210 000	3,61	7
Kauf und Renovation von Altliegenschaften	3	870 000	14,97	41
Umfinanzierung	1	900 000	15,49	39
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>5 810 000</b>	<b>100,00</b>	<b>381</b>

zahl von 19 und einer Ausleihungssumme von 5 205 464,65 Franken. Ausbezahlt wurden insgesamt 11,1 Mio. und zurückbezahlt 16,3 Mio. Zusätzlich konnten Sanierungsdarlehen von 1,2 Mio. in die ordentlichen Darlehen zurückgeführt werden. Der Bestand der BB-Darlehen hat per 31.12.2003 um die Amortisationszahlungen von rund 1,2 Mio. Franken, die dem Bund zurückerstattet werden müssen, abgenommen. Der Bestand der BBVM-Darlehen (Darlehen aus dem Bundesbeschluss vom 20. September 1999 über Massnahmen zur Bereinigung und Minderung der Verluste und Zahlungsrisiken aus der Wohnbau- und Eigentumsförderung) hat sich hingegen markant von 39 auf 77 erhöht, was einer Zunahme von 41,1 Mio. Franken entspricht. Ende 2003 befanden sich die Guthaben der beiden Fonds aus Rentabilitätsgründen auf einem gemeinsamen Bankkonto. Ab 2004 wird das Guthaben des Solidaritätsfonds auf ein separates Bankkonto überwiesen. Die einkassierten Zinsen und Amortisationen, die dem Bund weitergeleitet werden müssen, sind auch hier nach Darlehensart aufgeführt. Ebenfalls figuriert der SVW als Kreditor für sein Guthaben aus dem Leistungsauftrag. Das Rückstellungskonto hat sich um den diesjährigen Rückschlag von 683 986 Franken reduziert auf 12 935 383 Franken.

### 2.1.2 Kommentar zur Erfolgsrechnung des Fonds de Roulement

Die Bruttoerträge aus allen gewährten Darlehen belaufen sich auf 3 459 679 Franken. Die Abnahme von rund 764 000 Franken gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer Senkung des Zinssatzes von 0,5 Prozent. Der Zinsertrag aus Bankgutha-

ben hat wegen der im Jahr 2003 höheren Liquidität als im Vorjahr um rund 195 000 Franken zugenommen. Die ordentlichen Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden, wie in den letzten Jahren, 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 Prozent auf- bzw. abgerundet), wie er von der Schweizerischen Nationalbank für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlicht wird. Für das Jahr 2003 betrug der Zinssatz für die Darlehen gemäss Reglement 2,75 Prozent. Ab 1.1.2004 wurde er auf 2,00 Prozent gesenkt.

Die dem Bund zu überweisenden Beträge an Passivzinsen werden auch hier pro Darlehensart ausgewiesen. Im Berichtsjahr mussten leider wieder Zinsverluste von total 66 477 Franken verbucht werden. Ende Februar 2003 hatten sechs Darlehensnehmer auch nach der zweiten Mahnung ihre Schulden noch nicht bezahlt. Ferner mussten drei Restdarlehen von insgesamt 709 500 Franken zu Lasten der Reserve abgeschrieben werden.

### 2.2 Stiftung Solidaritätsfonds

Der Stiftungsrat setzte sich im Berichtsjahr vertieft mit einer möglichen Ausweitung der Stiftungsaktivitäten auseinander, um damit dem Begriff «Solidarität» noch mehr praktischen Inhalt zu geben. Der daraus resultierende Entwurf des entsprechend erweiterten Zweckartikels im Stiftungsstatut wurde den zuständigen Ämtern zur Vernehmlassung zugestellt. In einem nächsten Schritt wird sich der Vorstand zu den Vorschlägen äussern können. Es besteht jedoch allenthalben Einigkeit darüber, dass die freiwilligen Beiträge der Mitglieder des SVW und das bisherige Ergebnis der Sammeltätigkeit in keiner Weise für mögliche Zusatzaufgaben der Stiftung angetastet werden dürfen.

Insgesamt bewilligte der Stiftungsrat zwölf neue Darlehen, und die Stiftung bewirtschaftete per

Ende Jahr 105 aktive Darlehen mit 75 Mitgliedern des SVW als Darlehensnehmern. Es wurden neun neue Darlehen im Berichtsjahr ausbezahlt, vier Mitglieder bezahlten ihr Darlehen mit der letzten Amortisationsrate zurück, und zwei Restdarlehen mussten wegen Konkurs beziehungsweise Auflösung von zwei Genossenschaften abgeschrieben werden. Vor allem weil sich der durchschnittliche Betrag der neu gewährten Darlehen gegenüber den Vorjahren deutlich erhöht hat, stieg auch der Gesamtbetrag der ausgeliehenen Darlehen wieder an, und zwar um mehr als eine Million Franken. Das Stiftungsvermögen wuchs um knapp 1,2 Millionen Franken und beträgt neu 28,3 Millionen Franken. Die Reduktion des Zinssatzes per 1.1.04 auf 2,0 Prozent soll – zusammen mit den ebenfalls angepassten Bezugsbedingungen – zu einer zusätzlichen Steigerung der Attraktivität der Darlehen des SVW beitragen.

Der Eingang der freiwilligen Beiträge erreichte eine neue Rekordmarke: 569 Einzahlungen und damit 3,5 Prozent mehr als im bisherigen Rekordjahr trugen zum besten Ergebnis seit Bestehen des Solidaritätsfonds bei und ergaben einen erfreulichen Gesamtbetrag von 757 893 Franken. Wir sind überzeugt, dass die seit zwei Jahren intensivierte Aktivitäten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit wesentlich zu diesem guten Ergebnis beigetragen haben. So war die Stiftung regelmässig mit verschiedenen Themen und dem jeweiligen Stand der einbezahlten freiwilligen Beiträge in *wohnen* präsent, und sie ist nun auch mit einer eigenen Seite in den Internet-Auftritt des Verbandes integriert worden. Darüber hinaus konnte sich die Stiftung an der Generalversammlung einer kleineren Genossenschaft mit einem Referat deren Mitgliedern und damit den eigentlichen Beitragszahlern vorstellen. Der Öffentlichkeitsarbeit der Stiftung soll auch im 2004 eine hohe Priorität zukommen. So ist vorgesehen, vermehrt mit den Mitgliedern in persönlichen Kontakt zu treten.



### 3. Vertretung genossenschaftlicher Anliegen

#### 3.1. Vernehmlassungen, Lobbying

Im Zusammenhang mit der Revision des Mietrechts nahm der Rechtsdienst in zwei Beiträgen in *wohnen* zur den eidgenössischen Volksabstimmungen über die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und zum Referendum über die Vorlage des Parlamentes Stellung. Dem BWO wurde auf dessen Wunsch nach den Sommerferien ein ausformulierter Entwurf über die künftigen Verordnungsbestimmungen zur Kostenmiete eingereicht. Zeitintensiv war das Lobbying zur Revision des Zürcherischen Anwaltsgesetzes. Hier konnte nicht nur erreicht werden, dass die Rechtsberatung des SVW durch InhaberInnen des Anwaltspatentes im bisherigen Rahmen weitergeführt werden kann, sondern zusammen mit dem Mieterinnen- und Mieterverband und dem Hauseigentümerverband wurde durchgesetzt, dass die Angestellten von Mieter- und Hauseigentümerverbänden (zu denen auch der SVW zählt) ihre Mitglieder auch in Prozessen vor Mietgericht vertreten können.



Rund 250 Delegierte trafen sich zur Generalversammlung am 14. Juni in Luzern. Am Nachmittag fanden Besichtigungen beispielhafter Sanierungsprojekte der Genossenschaften ABL und EBG Luzern statt.

#### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit und Wohnbund

Bei den Beratungen des Parlaments über das Wohnraumförderungsgesetz und den entsprechenden Rahmenkredit bemühte sich der SVW, den Standpunkt der gemeinnützigen Wohnbauträger in den Medien und in der Wandelhalle zur Geltung zu bringen. Die Generalversammlung des SVW verabschiedete am 14. Juni eine Resolution, in der vor einem katastrophalen Mangel an günstigen Mietwohnungen gewarnt wurde, falls der Rahmenkredit um die Direktdarlehen gekürzt würde. In der Folge übernahm die Geschäftsstelle des SVW die Geschäftsbesorgung für die Interessengruppe «Wohnbund»/«Fédérhabitation». Sie lancierte eine Anzahl von Mitteilungen an die Presse und nahm Kontakt auf mit einer Reihe von Mitgliedern des Parlamentes. Vor den Wahlen befragte der SVW alle wieder kandidierenden Mitglieder des Nationalrates über ihre Haltung zur Förderung des Wohnungsbaus. Das Ergebnis dieser Umfrage wurde den Sektionsvorständen bekannt gegeben. Erstmals unterstützte der SVW ferner anlässlich der Nationalratswahlen öffentlich seinen Präsidenten. Er wurde denn auch mit einem sehr guten Resultat wiedergewählt.



### 4. Zeitschrift *wohnen*



Mit 72 Seiten Umfang stellte die Ausgabe 1-2 von *wohnen* einen Rekord auf.

#### 4.1 Verlag

Viele Printmedien stöhnten auch im Jahr 2003 ob des weiter rückläufigen Anzeigenmarkts. Dabei waren alle Bereiche gleichermaßen betroffen, von der Tageszeitung bis zur Fachpublikation. Ganz anders die Zeitschrift *wohnen*. Sie erzielte ihr drittbestes Ergebnis überhaupt. Mit 743 692 Franken stieg der Inserateumsatz im Vergleich zum Vorjahr um über 13 Prozent. Unser Anzeigenverkäufer, Johann Wieland, vertrat *wohnen* bei den Anzeigenkunden wiederum äusserst erfolgreich. An dieser Stelle danken wir ihm herzlich für seinen tollen Einsatz und gratulieren ihm zu diesem ausgezeichneten Resultat. *Wohnen* durfte sogar einige Neukunden begrüßen und freut sich auf eine gute Zusammenarbeit. Der Abo-Umsatz konnte gehalten werden.

Der Verlag ist weiterhin bestrebt, dass möglichst viele Genossenschaften die Zeitschrift für den gesamten Vorstand abonnieren. Das Motto «Jedem Vorstandsmitglied sein *wohnen*» wird uns noch länger begleiten, da immer noch eine grosse Zahl von Baugenossenschaften nur ein Exemplar zur Zirkulation im Vorstand bezieht. Aber: Nur gut und rechtzeitig informierte Vorstände sind kompetent



## 5. Verband und Geschäftsstelle

und motiviert. Genau so wichtig sind aktive GenossenschaftlerInnen. Deshalb hat *wohnen* Ende Jahr zusammen mit der Sektion Zürich eine Werbeaktion durchgeführt. Gerade weil viele Genossenschaften vor grösseren Bauvorhaben stehen, ist es nicht nur wichtig, dass die MieterInnen über die Diskussionen und Entscheide in der Verwaltung Bescheid wissen, sondern auch insgesamt mehr für genossenschaftliche Themen sensibilisiert werden. Deshalb geben wir dreimal jährlich ein *wohnen extra* heraus. Die 16-seitige Beilage wendet sich an MieterInnen und informiert auf unterhaltsame Weise über unterschiedliche Themen rund ums Wohnen. Bis Ende Jahr haben sich aufgrund der Werbeaktion schon einige Genossenschaften dafür entschieden, *wohnen extra* für ihre Mitglieder zu abonnieren. Eine Investition, die sich für jede Genossenschaft lohnt.

### 4.2 Redaktion

Dank des grösseren Inseratevolumens durfte – und musste – die Redaktion im vergangenen Jahr auch mehr redaktionellen Teil produzieren. Insgesamt wies *wohnen* mit 388 redaktionellen Seiten 60 mehr auf als im Vorjahr, was zwei bis drei zusätzlichen Beiträgen pro Ausgabe entspricht. Der Anteil Inserate dagegen konnte leicht von 32,8 auf 31,7 Prozent verringert werden.

Der zusätzlich zur Verfügung stehende Platz gab der Redaktion Gelegenheit, wichtige Themen vertieft darzustellen. So dokumentierte *wohnen* beispielsweise die Entwicklung bei den Technologien für die Gebäudehülle anhand mehrerer neuer Bauten (Ausgabe 1–2) oder ging auf das Wohnen im Alter mit einem wissenschaftlichen Grundsatzbeitrag und verschiedenen Beispielen jüngst gegründeter Alters-Baugenossenschaften ein (Ausgabe 5). Zudem konnte auch einmal ein historisches Thema wie «Die Geschichte der Gartenstadt» in einem ausführlichen Beitrag dargestellt werden (Ausgabe 3). Generell versuchte die Redaktion auch im vergangenen Jahr, Themen möglichst praxisnah darzustellen. So suchte sie stets aktuelle Beispiele aus dem Genossenschaftsbereich und wies auch die freien Autoren an, bei ihren Recherchen in erster Linie die Erfahrungen der Genossenschaften einzuholen.

Zwar erhielt der Alleinredaktor während sechs Monaten Unterstützung durch die Praktikantin Bettina Berther, die einen sehr guten Einsatz leistete. Wegen des Zusatzaufwands fehlte allerdings immer öfter die Zeit für Eigenrecherchen, etwa den direkten Kontakt zu Baugenossenschaften oder den Besuch von Presseanlässen. Dies ist jedoch unabdinglich, um längerfristig eine spannende und aktuelle Zeitschrift anzubieten. Die Frage der Wiedereinführung einer zweiten Redaktionsstelle stellte sich deshalb immer dringender. Angesichts der guten wirtschaftlichen Lage und der in jüngerer Zeit gesenkten Fixkosten konnte die Verbandsleitung diesen Wunsch denn auch erfüllen. Ab 1. Februar 2004 wird die *wohnen*-Redaktion somit wieder aus einem Zweierteam bestehen.

### 5.1 Mitgliederbestand

Die Anzahl der aktiven Mitglieder (Baugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger) hat sich leicht erhöht. Dagegen hat der Wohnungsbestand aller Mitglieder überproportional zu der Anzahl Baugenossenschaften zugenommen, nämlich um gut 2500 Wohnungen. Dies sind 1,8 Prozent Steigerung; somit ist der Bestand auf 126 156 Wohnungen gewachsen. Diese Zunahme ist vor allem auf den Kauf von zum Teil ganzen Wohnsiedlungen durch grössere Baugenossenschaften zurückzuführen.

### 5.2 Verbandsorgane

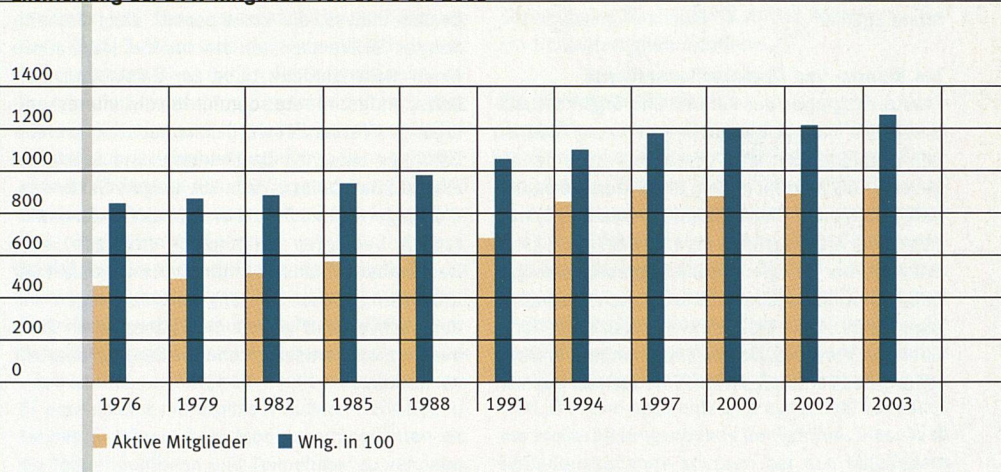
Im Sommer lief die Amtszeit des aus 25 Personen bestehenden Verbandsvorstandes ab. Der Verbandspräsident, Nationalrat Ruedi Aeschbacher, sowie weitere 16 der bisherigen Mitglieder stellten sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung und wurden am 16. Juni von der Generalversammlung wieder gewählt beziehungsweise wieder durch die dafür zuständige Behörde abgeordnet. Auf die Generalversammlung zurückgetreten waren Max Brüllmann, Bern, Emy Lalli, Zürich, Milenko Lekic, Neuhausen a. Rhf., sowie Muriel Thalman, Lau-

sanne. Bereits vorher zurückgetreten waren zwei Abgeordnete von Behörden, nämlich Christian Caduff (Kanton Zürich) und Dieter Keller (Stadt Zürich). Die neuen Mitglieder des Verbandsvorstandes sind: Heinz Berger, Thun, Stefan Blum, Zürich, Nationalrätin Marlyse Dormond, Lausanne, Bernd Heider, Biel, Ueli Keller, Zürich. Für den Kanton Zürich nahm Peter Weidmann, Leiter der kantonalen Stelle für Wohnbauförderung, Einsitz in den VV. Alfons Sonderegger, der bereits vorher dem Verbandsvorstand angehört hatte, vertritt dort seit dem Rücktritt von Dieter Keller die Stadt Zürich.

Der Verbandsvorstand führte im Berichtsjahr neben den vier üblichen Sitzungen eine fünfte durch, galt es doch, an einer ausserordentlichen Sitzung am 25. August einen neuen Verbandsdirektor zu wählen. Die Wahl fiel auf Antrag einer speziell eingesetzten Findungskommission ohne Gegenstimme auf Stephan Schwitter, Horgen.

In der Verbandsleitung ergab sich eine einzige Änderung, indem Theo Meyer an die Stelle von Margrit Spörri trat. Die Verbandsleitung hatte ein sehr umfangreiches Pensum zu bewältigen. Dazu gehörten im Berichtsjahr nicht nur sieben Sitzun-

Entwicklung der SVW-Mitglieder von 1976 bis 2003



Mitgliederbestand 2002/2003 nach Sektionen

Sektion	Mitgliederzahl		Anzahl Wohnungen	
	2002	2003	2002	2003
Zürich	212	212	54 167	55 506
Romandie	148	149	16 458	17 507
Bern-Solothurn	125	126	15 584	15 456
Nordwestschweiz	156	156	13 413	13 341
Ostschweiz	122	123	7 451	7 504
Winterthur	41	42	5 817	5 967
Innerschweiz	34	35	4 573	4 609
Aargau	43	45	4 336	4 476
Schaffhausen	16	16	1 375	1 375
keine Sektion	2	2	415	415
<b>Total Schweiz</b>	<b>899</b>	<b>906</b>	<b>123 589</b>	<b>126 156</b>



gen als Verbandsleitung, sondern auch zehn Sitzungen des Beratungs- und Arbeitsausschusses für den Reform- und Organisationsprozess des SVW.

### 5.3 Geschäftsstelle

Für die insgesamt zwölf Beschäftigten der Geschäftsstelle an der Bucheggstrasse war 2003 ein Jahr der Konsolidierung und der Umstellung auf das neue Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Es gab einen Wechsel zu verzeichnen, weil Silke Kessentini austrat. Ihre Nachfolgerin im zentralen Sekretariat ist Annamaria Egger.

### 5.4 Reform- und Organisationsprozess

Die Arbeitsgruppe des Reform- und Organisationsprozesses hat sich intensiv mit verschiedenen Führungsmodellen des Verbandes auseinandergesetzt. Das Modell, in dem die Generalversammlung durch einen Delegiertenrat ersetzt wird, wurde von der Arbeitsgruppe als am zweckmässigsten erachtet. Der Delegiertenrat ist oberstes Wahlgremium, Bewilligungsinstanz für die wichtigsten strategischen Entscheide sowie Aufsichtsbehörde über den Vorstand. Der Vorstand nimmt die Oberleitung des Verbandes wahr. Vorsitzender des Vor-

standes ist der Verbandspräsident. Im Vorstand soll durch die Besetzung mit fünf bis acht Mitgliedern Gewähr geboten werden, dass alle, die ihm angehören, aktiv mitarbeiten. Die Geschäftsstelle ist zuständig für die ihr durch das Organisationsreglement zugewiesenen Geschäftsfelder. Geleitet wird sie durch die Geschäftsleitung. Die Sektionen haben im Vernehmlassungsverfahren dieser neuen Führungsstruktur mit grosser Mehrheit zugestimmt. Bereits im Dezember konnte eine erste Lesung des Statutenentwurfs durchgeführt werden.

Im Weiteren hat die Reformgruppe, abgeleitet aus der Ist-Analyse, die strategischen Ziele des Verbandes für die nächsten drei bis fünf Jahre sowie einen Massnahmenkatalog zur Umsetzung erarbeitet. Aufgrund eines detaillierten Leistungskataloges des Verbandes werden neu Leistungsvereinbarungen zwischen Dachverband und Sektionen erstellt. Das heisst, dass diejenigen Sektionen, die ausgewiesene Zusatzleistungen (zu den statutarisch bedingten Leistungen) erbringen, vom Dachverband finanziell unterstützt werden. Mit der Umsetzung dieser Leistungsvereinbarungen will der Dachverband gezielt die strategischen Ziele auch regional umsetzen und die Zusammenarbeit verstärken.

## 6. Sektionen

### 6.1 Zürich

#### Die Sektion Zürich wächst:

Mehrere Mitglieder mit mehreren hundert Wohnungen wurden neu aufgenommen. Allein vier Mitglieder haben durch Zukäufe ihren Wohnungsbestand um rund 1000 vergrössert. Auch im Neubau sind die Mitglieder der Sektion aktiv, wurden 2003 doch gegen 400 neue Wohnungen bezogen, was zum Teil kompensiert wurde durch einen Rückgang der Wohnungszahl als Folge von Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen. Ausserdem hat die Sektion mit Erfolg eine Kampagne zur Gewinnung von Fördermitgliedern gestartet. Sie trägt dazu bei, den gemeinnützigen Wohnungsbau im Bewusstsein wirtschaftlicher Akteure zu verankern.

#### Die Sektion Zürich arbeitet professionell:

Die Sektion setzte sich auch 2003 in vielen Bereichen für die Interessen der Mitglieder ein: beispielsweise für ein zeitgemässes Rechnungsreglement, in Fragen der Steuerpraxis, beim Thema Baurechte, mit der Sozialberatung auf Abruf, mit regelmässiger Mitgliederinformation und Medienarbeit. Dazu kommen die verschiedenen eigenständigen Projekte (siehe unten). Die Generalversammlung bewilligte deshalb eine Beitragserhöhung um einen Franken pro Wohnung und Jahr. An der Generalversammlung folgte auf den zurücktretenden Präsidenten Rolf Sibler neu Peter Schmid. Zugleich wurde der Vorstand teilweise erneuert und vor allem stark vergrössert. Neu trifft sich der Vorstand nur noch ungefähr dreimonatlich, während dazwischen ein geschäftsleitender Ausschuss zusammen mit den Projektverantwortlichen und der neuen Leiterin des Verbandssekretariates, Monika Sprecher, tagt.

#### Die Sektion Zürich unterstützt die Vernetzung ihrer Mitglieder und nimmt Einfluss auf die Politik:

Die *Genossenschafts-Netze* haben sich von der ursprünglich rein geografischen Konzeption (mit dem Ziel des Erfahrungsaustauschs und der Wahr-

## Neue Mitglieder des SVW im Jahr 2003

### Sektion Romande

- ▶ Coopérative d'Habitation des Cheminots de Neuchâtel, Neuchâtel
- ▶ Société Coopérative de Construction et d'Habitation Domus, Lausanne
- ▶ Coopérative d'Habitation des Cheminots Le Pradex, Préverenges
- ▶ Société Coopérative d'Habitation Onex-Jardins, Genève 25

### Sektion Ostschweiz

- ▶ Eisenbahner Baugenossenschaft Chur, Chur
- ▶ Wohnbaugenossenschaft Necker, Mogelsberg
- ▶ Wohnungsgenossenschaft Ringstrasse, Chur
- ▶ Genossenschaft Wogenau, St. Gallen

### Sektion Bern-Solothurn

- ▶ Wohngenossenschaft Lerchenbühl, Burgdorf
- ▶ Wohnbaugenossenschaft Steckende Schlüssel, Bern
- ▶ Eisenbahner Baugenossenschaft Lyss, Lyss
- ▶ Eisenbahner Baugenossenschaft Solothurn EBG, Zuchwil

### Sektion Aargau

- ▶ Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Rheinfelden, Rheinfelden
- ▶ Genossenschaft Limmatau Ennetbaden, Ennetbaden
- ▶ Genossenschaft Schwaderhof Birrwil, Birrwil

### Sektion Innerschweiz

- ▶ Eisenbahner Baugenossenschaft Göschenen, Göschenen

### Sektion Winterthur

- ▶ Wohnbaugenossenschaft Etzberg, Winterthur

### Sektion Zürich

- ▶ Neue Baugenossenschaft Horgen, Horgen
- ▶ Genossenschaft Neues Wohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen
- ▶ Stiftung Bauen und Wohnen SBW, Zürich



nehmung quartierspezifischer oder regionaler Interessen) weg entwickelt. Unterdessen gibt es auch mehrere Netze, die sich – möglicherweise zeitlich begrenzt – vor allem themenspezifisch definieren. Aktuell sind dies das Netz für die Autobahn-Einhausung in Schwamendingen, das «Netz Südanflug» sowie ein regelmässiges Präsidententreffen der Baugenossenschaften mit Siedlungen in Seebach, wo einschneidende Erneuerungsprojekte anstehen. Die Sektion unterstützt diese Vernetzungen mit Ressourcen und Fachleuten.

Im Einsatz für eine zukunftsweisende kantonale Wohnbauförderung hat die Sektion eine Informationsveranstaltung für Mitglieder des Kantonsrats angeboten, die von Mitgliedern aller Fraktionen besucht wurde. Anschliessend begleitete sie hinter den Kulissen die Kommissionsarbeit für das neue Wohnbauförderungsgesetz. Kurz nach Redaktionsschluss dieses Jahresberichts soll der Kantonsrat am 1. März 2004 das neue Gesetz verabschieden. Der Sektionsvorstand hat zwei *Positionspapiere zur Flughafen- und zur Verkehrspolitik* verabschiedet. Vor den *kantonalen Wahlen* wandte sich der SVW Zürich an alle Kandidierenden mit Informationen und Fragen zur Wohnbaupolitik; im Herbst machte sie aufgrund einer Befragung eine Wahlempfehlung für den *Ständerat*. Wiederum grossen Zuspruch fand die *Führung* zu innovativen Projekten von Mitgliedergenossenschaften.

#### Die Sektion Zürich führt erfolgreich eigenständige Projekte:

Die *Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau* begleitet seit vier Jahren SVW-Mitglieder bei der strategischen Planung und bei anspruchsvollen Projekten der tiefgreifenden Erneuerung. Die Förderstelle hat sich zu einem sehr gefragten und geschätzten Angebot entwickelt.

Das *Pilotprojekt «wohn.plus»* ist seit 2002 im Bereich der genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung tätig und unterstützt Vorstände bei der Erarbeitung von entsprechenden Konzepten und der Umsetzung von Massnahmen. Die Dienstleistungen des Projekts können neu ab 2004 von allen Mitgliedern in Anspruch genommen werden.

2003 wurde die *Interessengemeinschaft neues wohnen zürich* gegründet. Sie vereint rund 25 Genossenschaften mit insgesamt 25 000 Wohnungen. Das Ziel ist die Entwicklung und Realisierung von Grossprojekten (ab 300 Wohnungen) mit einem innovativen gemeinschaftlichen und architektonischen Gehalt.

#### 6.2 Romandie

Der Mitgliederbestand blieb ausgeglichen. Es ist erfreulich festzustellen, dass die Baugenossenschaften, die wegen Liquidation oder aus anderen Gründen ausgeschieden sind, durch neue Beitritte ersetzt werden konnten, sodass der Wohnungsbestand der Sektion nach wie vor über 17 000 beträgt. Bei der Zeitschrift «Habitation» führten die durch den Verwaltungsrat unternommenen Reformbestrebungen zu einem Erfolg. Trotz der Unruhe während der letzten Jahre sind auch die Abonnenten treu zur einzigen Zeitschrift der Romandie gestanden, die sich mit dem sozialen Wohnungswesen befasst. Mit grosser Befriedigung wurde die ausgezeichnete Arbeit der neuen Redaktion aufgenommen, besonders bei der Ausgabe zum 75-jährigen Bestehen der Zeitschrift.

Einige Unruhe löste die neue interkantonale Vereinbarung über die öffentliche Vergabe von Aufträgen aus, die in den beteiligten Kantonen eine Änderung der Gesetze und Ausführungsbestimmungen nach sich zieht. Der Vorstand zeigte sich besorgt über eine mögliche zwangsweise Unterstellung der Baugenossenschaften und konsultierte Prof. Zufferey von der Universität Fribourg. Auf den ersten Blick bilden die Subventionen, sofern sie die Grenze von 50 Prozent erreichen, ganz klar ein Kriterium zur Unterstellung. Die Arbeiten der Sektion werden weitergeführt, denn entsprechende Änderungen in der Gesetzgebung würden die Freiheit privater Unternehmungen in gefährlicher Weise einschränken.

Nachdem die Weiterbildung der Mitglieder im Vorjahr sehr gezielt gewählten Themen geglückt hatte (Mehrwertsteuer und Wohnraumförderungsgesetz), ging der Vorstand im Berichtsjahr mit der «finanziellen Führung» ein eher breites Gebiet an. Er organisierte mit grossem Aufwand ein bedeutendes Seminar. Zwei Module ermöglichten es, 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu vereinen, zu denen sowohl Vorstandsmitglieder als auch Geschäftsführer und Mitarbeitende der Immobilienverwaltung gehörten.

Mit der Wahl von Michel Buchs in den Sektionsvorstand sind auch die gemeinnützigen Wohnbauträger des Kantons Neuenburg wieder im Leitungsgremium vertreten. Michel Buchs, alt Vizepräsident der Gewerkschaft Bau und Industrie, ist Präsident der grössten Neuenburger Wohnbaugenossenschaft. In der Reform- und Reorganisationskommission des SVW wirkte eine Arbeitsgruppe der Sektion mit, in der Christiane Layaz-Rochat, Philipp Favarger, Francis Jaques und – als Verbindungsmann – Uwe Zahn mitwirkten. Damit konnte auch in dieser Angelegenheit die Beziehung zwischen Verband und Sektion sichergestellt werden.

#### 6.3 Bern-Solothurn

Die Restrukturierung des Gesamtverbandes, die sich stark auch auf die Tätigkeit der Sektionen auswirkt, beschäftigte 2003 ebenfalls die Sektion Bern-Solothurn. Durch die kurz vor Jahresende durch den Vorstand beschlossenen Leistungsaufträge, die bereits auf den 1. Januar 2004 in Kraft traten, sind die grossen Sektionen mit dezentralen Strukturen gefordert, die Leistungskonzepte für ihre Mitglieder neu zu überdenken. Im Zentrum der Tätigkeit standen auch im Jahr 2003 die Interessengemeinschaften. Aufgrund des grossen Einzugsgebietes stehen der Sektion Bern-Solothurn praktisch keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung, als in den Regionen Biel, Thun, Olten und Bern ihre Kräfte auf die individuellen Bedürfnisse der Regionen zu konzentrieren. Dort wurde auch das Schwergewicht der Tätigkeit des Vorstandes 2003 gelegt.

Der Vorstand und schliesslich die Generalversammlung verabschiedeten ferner eine Totalrevision der letztmals 1956 revidierten Statuten. Es wurden zwei Besichtigungen durchgeführt. Ferner ist die Sektion mit [www.svw.ch/be-so](http://www.svw.ch/be-so) nun mit einer eigenen Website auf dem Netz, wo alle Informationen über die Aktivitäten der Sektion ersichtlich sind. Weitere Grundlagendokumente der Sektion können ebenfalls direkt von der Homepage heruntergeladen werden. Höhepunkt des Jahres war die Generalversammlung auf dem Gurten, wo anschliessend an die statutarischen Geschäfte der deutsche Buchautor Matthias Pöhm zum Thema Schlagfertigkeit referierte.

#### 6.4 Nordwestschweiz

Das Jahr 2003 zeigte sich nicht nur beim Wetter von der Sonnenseite. Die finanziellen Stürme verlangten von der Sektion Nordwestschweiz Bewusstseinsarbeit, die intensiv geleistet und letztlich auch mit Erfolg gekrönt wurde. Trotz der Notwendigkeit, sparsam mit den Mitteln umzugehen, konnte vieles realisiert werden. So wurde zum Beispiel eine Schriftenreihe ins Leben gerufen, die speziell den «amtsjungern» Vorstandsmitgliedern der Wohngenossenschaften ihre Arbeit erleichtern wird. Die Idee dazu entstand aus einem Feedback der Weiterbildungsabende der Sektion. Diese Weiterbildungsabende stiessen bei den Mitgliedern auf grosses Interesse, fand doch kein Abend mit weniger als 20 Teilnehmern statt. Im Zentrum des diesjährigen Präsidien-Hocks stand das Thema Energiekosten. Unterstützt wurde dieser Anlass von den Industriellen Werken Basel (IWB).

Handlungsbedarf zeigte sich aufgrund der Umfragen im Frühjahr betreffend Hypothekenzins und Baurechtszins. Verstärkt konnte die Revisionsstelle die Mitglieder zu diesen Themen beraten. In diesem Zusammenhang stellten die Sektion einmal mehr fest, dass zwischen 30 und 45 Prozent, d.h. 50 bis 70 Mitglieder, auf die Umfragen der Sektion antworteten und damit aktiv an der Weiterentwicklung der Sektion mitarbeiteten. Im September fand ein Event mit der Basler Kantonalbank zum Thema «Renovation versus Zusammenlegung» statt. Im Stadtkanton Basel mit einem



sehr grossen Anteil kleiner Wohnungen ist die Zusammenlegung von Wohnungen immer wieder eine aktuelle Frage. Der Event war mit rund 100 Personen gut besucht.

Der bereits im Vorjahr in die Wege geleitete Rahmenvertrag für eine Gebäude-Wasserschaden-Versicherung bei den Basler Versicherungen wurde auf Anfang November mit vorerst sechs Wohn-genossenschaften eröffnet. Bereits wollen sich einige neue Mitglieder auf Anfang 2004 dieser Versicherung anschliessen. Dieser Zusammenschluss hat manche Einsparung gebracht, und es ist erfreulich, dass er zustande kam. Kurz vor Weihnachten erreichte uns der Bundesgerichtsentscheid über den Einsitz eines Vertreters der Wohn-genossenschaften auf der Vermieterseite in der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Ein schöner Erfolg, der das Jahr 2003 für die Sektion Nordwestschweiz wundervoll abrundete.

### 6.5 Ostschweiz

Der allgemeine Leerwohnungsbestand hat in den Ostschweizer Kantonen (GL, AR, AI, SG, GR, TG) von 2,08 auf 1,80 abgenommen (max. 2,71 Prozent GL, Minimum 0,93 Prozent GR). Dies kommt im Verhältnis zu grossstädtischen Agglomerationen immer noch einem effektiven Leerwohnungsbestand gleich. In den Ostschweizer Kantonen stand nicht der Bau, sondern das Sanieren und Modernisieren von Wohnungen im Vordergrund.

Auch in diesem Jahr konnte die Sektion ihre Genossenschaften, teilweise im Auftrag des Gesamtverbandes, zu den Themen Steueroptimierung, Jahresabschluss, finanzielle Sanierung, Statutenanpassung betreffend Minimalsteuer, Organisation Vorstand, verdeckte Mängel, Darlehensgesetz und Statutenrevision beraten. Ein weiterer Schwerpunkt war der Abschluss der Verhandlungen mit den SBB betreffend neuer Musterstatuten. Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst des SVW.

An der Generalversammlung in Frauenfeld referierten Kaspar Hug, Leiter kantonale Wohnbauförderung SG/TG/AI, über die Auswirkungen des neuen WFG. Salome Zimmermann, Leiterin Rechtsdienst SVW, stellte die geplanten Änderungen im Mietrecht vor.

Am erstmals durchgeführten Treffen der Präsidentinnen und Präsidenten nahmen 50 Delegierte von 30 Mitgliedergenossenschaften teil. Brigitte Dutli, Fondsverwalterin des SVW, referierte über die Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnbaugenossenschaften. Stadträtin Elisabeth Beéry, Vorsteherin der Bauverwaltung der Stadt St. Gallen, postulierte in ihrem Referat eine verstärkte Aktivität der Baugenossenschaften beim Bau neuer Wohnungen. Die Stadt sucht konkret Investoren, Anleger und gemeinnützige Wohnbauträger, die im Baurecht im Gebiet Notkersegg Wiesen und Englwies/Bruggen Wohnungen erstellen möchten. Im Bereich Weiterbildung konnte erstmals in St. Gallen erfolgreich der Kurs «Businessplan als Führungsinstrument», mit dem Referenten Thomas Feierabend, durchgeführt werden.

### 6.6 Winterthur

Solidarität stand auch im Jahr 2003 im Zentrum der Sektion Winterthur. 93 Prozent der Mitglieder haben einen freiwilligen Beitrag an die Stiftung Solidaritätsfonds geleistet. Solidarität verlangte die Sektion auch von der Stadt Winterthur. In verschiedenen Vorstössen hat der Vorstand der Sektion die Stadtvertreter darauf aufmerksam machen müssen, dass die gemeinnützigen Ziele der Genossenschaften auch von der Stadt gestützt werden müssen. Jede zehnte Wohnung in Winterthur ist eine Genossenschaftswohnung! In verschiedenen Besichtigungen konnten die Mitglieder der Sektion neue und bestehende Wohnsiedlungen besuchen – zum Beispiel die Ersatzneubauten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft an der Zwinglistrasse.

### 6.7 Innerschweiz

Die Tätigkeit der kleinen Sektion Innerschweiz (35 Mitglieder) beschränkte sich zwangsläufig auf die eigentlichen Kernaufgaben, wie sie ab 2004 in den Leistungsvereinbarungen zwischen Dachverband und Sektionen als Grundleistungen bezeichnet und über die Mitgliederbeiträge der Sektionsmitglieder zu finanzieren sind.

Dieser Grundauftrag wurde primär durch den gegenüber dem Vorjahr unveränderten, fünfköpfigen Vorstand, der sich unter der Leitung von Sektionspräsident Werner Schnieper zu drei Sitzungen traf, erfüllt. Die Generalversammlung in Luzern wurde nur von etwa einem Drittel der Mitglieder besucht. Im zweiten Teil der Generalversammlung orientierte Versicherungsexperte Roger Schneider von den Basler Versicherungen über den Rahmenvertrag, dem verschiedene Baugenossenschaften der Sektion Nordwestschweiz beigetreten sind und damit Einsparungen erzielt haben. Anschliessend referierte Brigitte Dutli von der SVW-Geschäftsstelle in Zürich zum Thema «Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger».

Im Rahmen der in Luzern durchgeführten SVW-Generalversammlung vom 14. Juni hatten die Teil-

nehmenden Gelegenheit, kürzlich sanierte Wohnsiedlungen der Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern (EBG) und der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL) zu besichtigen. Für die traditionelle herbstliche Weiterbildungsveranstaltung zum Thema «Wohnen im Alter – Wohnformen mit Zukunft» bot die Genossenschaft für Alterswohnungen Baar in der Cafeteria ihrer Alterswohnungen am Sonnenweg ein sehr passendes Umfeld. Nach der Besichtigung der altersgerecht gestalteten, schönen Wohnungen und der grosszügigen Gemeinschaftsräume vermochte Simone Gatti mit ihrem Referat das Thema mit vielen Impulsen und mit Tipps aus ihrer einschlägigen Erfahrung abzurunden. Die Veranstaltung war wiederum auch offen für Mitglieder der beiden andern Dachverbände. Einige aus der Innerschweiz sind der Einladung nach Baar gefolgt.

Im Laufe des Jahres konnte die Eisenbahner Baugenossenschaft Göschenen als neues Mitglied in der Sektion begrüsst werden. Im ersten Halbjahr ist im Kanton Zug ein neues fortschrittliches Wohnraumförderungsgesetz beschlossen worden. Mit ihm kann der Bau von Wohnungen auch gefördert werden, wenn der Bund keine Leistungen erbringt. Bei den übrigen Innerschweizer Kantonsregierungen hingegen bestehen leider keinerlei Absichten, der Wohnraumförderung neue Impulse zu verleihen.

### 6.8 Aargau

Die Mitgliederzahl der Sektion entwickelt sich kontinuierlich weiter. Wiederum konnten drei Genossenschaften aufgenommen werden. Die Vermietbarkeit hat sich im Aargau verbessert. Wartelisten sind klein oder bestehen kaum noch. Zentral für die Vermietbarkeit ist der Zustand der Wohnungen. Primär standen für die Genossenschaften Sanierungen zur Werterhaltung der Wohnungen im Vordergrund. Immer öfter stellt sich jedoch auch die Frage, inwieweit sich Sanierungen lohnen und ab wann ein Abbruch und Ersatzneubauten sinnvoll sind. Das von der Sektion Aargau entwickelte Kennzahlensystem gewinnt



## 7. Verbandsrechnung

### 7.1 Kommentar zur Bilanz des Verbandes

Das im Bilanzfuss aufgeführte, von unserem Verband im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verwaltete Treuhandvermögen hat im Rechnungsjahr um über 45,5 Mio. Franken zugenommen. Die Entschädigung dafür sowie weitere durch unseren Verband erbrachte Leistungen werden weiterhin über den Leistungsauftrag mit dem Bund und weitere Mandatsverträge abgegolten.

**Aktiven:** Die Bilanz per 31. Dezember 2003 wird auf Seite 14 detailliert dargestellt. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um weitere 6 078 525.81 Franken verringert. Diese Abnahme erklärt sich hauptsächlich durch den Übertrag des Guthabens der Stiftung Solidaritätsfonds in die Rechnung des Fonds de Roulement. Unter den Forderungen von rund 1,4 Mio. Franken figurieren am Bilanzstichtag Guthaben von rund 1,2 Mio. aus dem Leistungsauftrag mit dem Bund, Debitorenguthaben für Inserate, Drucksachen und Beratungen sowie ein Guthaben gegenüber der Eidgenössischen Verrechnungssteuer. Die aktive Rechnungsabgrenzung von 46 263.40 Franken setzt sich hauptsächlich aus noch nicht abgerechneten Leistungen sowie bereits bezahlten, jedoch das Folgejahr betreffenden Rechnungen zusammen.

**Passiven:** Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW figuriert, wie bereits oben erwähnt, neu ab dem Jahr 2003 mit einem Guthaben von rund 6,5 Mio. Franken in der Rechnung des Fonds de Roulement. Der Kreditorenbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 126 000 Franken erhöht und setzt sich aus diversen, das Jahr 2003 betreffenden Rechnungen zusammen, die erst Anfang 2004 bezahlt wurden. Infolge akuten Platzmangels in der Geschäftsstelle wurde eine Rückstellung von 60 000 Franken für einen leider bald unumgänglichen Büromzug gemacht. Dem Fonds für Projekte, der per 1.1.2003 einen Bestand von 314 002 Franken aufwies, wurden für unsere Sektionen rund 61 680 Franken entnommen und anteilmässig aufgeteilt. Der Wohnbund wurde mit 50 000 Franken und fünf weitere Projekte mit gesamthaft 71 450 Franken unterstützt. Nach einer Zuweisung von 80 000 Franken weist dieser Fonds per Ende 2003 einen Bestand von 210 872 Franken auf. In

der Passiven Rechnungsabgrenzung sind hauptsächlich die erst im 2004 erhaltenen Rechnungen für das Berichtsjahr sowie Restanzen aus ebenfalls erst Anfang 2004 erstellten Mehrwertsteuer- und AHV-Abrechnungen enthalten. Mit dem Vorschlag 2003 von 43 836 Franken hat sich das Verbandsvermögen auf 1 091 536 Franken erhöht.

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

Die Erfolgsrechnungen für den Verband und die Zeitschrift *wohnen* werden auf Seite 15 detailliert dargestellt. Die Erlöse aus Kursgeldern nahmen verhältnismässig zu den durchgeführten Veranstaltungen und deren Kosten um rund 46 000 Franken ab. Die Erlöse aus der Beratungstätigkeit haben in diesem Rechnungsjahr um weitere rund 8600 Franken zugenommen. In den diversen Erträgen sind hauptsächlich die Zinserträge auf Bankguthaben und Wertschriften enthalten. Die Entschädigung für die Verwaltung der BBVM-Darlehen wird wie im Vorjahr direkt über den Leistungsauftrag abgerechnet. Die Entschädigung des Bundes gemäss Leistungsauftrag wird weiterhin separat aufgeführt. Der Kostenanteil für die Verwaltung des Fonds de Roulement ist im Betrag von

an Bedeutung. Bereits mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes der Sektion wird erfasst und ausgewertet. «Mietrecht am Scheideweg» und «Finanzierungsmodelle» waren die Themen, zu denen die Sektion für ihre Mitglieder Veranstaltungen durchführte.

### 6.9 Schaffhausen

Auch im Jahr 2003 blieb die bauliche Tätigkeit innerhalb der Region Schaffhausen tief. Für ein gezieltes Wohnortsmarketing hat der Regierungsrat eine «Immobilien»-Arbeitsgruppe eingesetzt, um die Probleme zu analysieren und zukunftsorientierte Vorschläge auszuarbeiten. Gemäss dem Bericht dieser Arbeitsgruppe will der Kanton Schaffhausen neue finanzielle Anreize schaffen für Sanierung und Umnutzung alter Bausubstanz. Im Weiteren sollen Projektierungsbeiträge zur nachhaltigen Aufwertung unattraktiver Quartiere eingesetzt sowie weitere steuerliche und finanzielle Anreize für Investoren geschaffen werden. Einzelne Genossenschaften, wie zum Beispiel die Wohngenossenschaft Rhenania, die den Mut hatten, weiter in Neubauten zu investieren, wurden belohnt. Bereits im Rohbau konnten alle Wohnungen vermietet werden.

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

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











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

#### Kontrollstelle

Trigema AG, Zürich



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

Sektion	2002	2003	0 Mio. CHF	10	20	30	40	50
Aargau	2,041	2,332						
Bern	7,020	7,089						
Innerschweiz	2,387	1,764						
Nordwestschweiz	2,903	1,957						
Ostschweiz	3,741	2,919						
Romandie	34,684	32,901						
Schaffhausen	0,180	0,150						
Winterthur	6,160	7,022						
Zürich	38,407	37,437						
Ticino	0,244	0,148						
<b>Total Schweiz</b>	<b>97,767</b>	<b>93,719</b>						

rund 1 233 000 Franken inbegriffen. Die Aufwendungen für die Kurstätigkeit haben im Berichtsjahr etwas zugenommen, da ein kleiner Teil der geplanten Kurse nicht durchgeführt werden konnten. Die Kostenbeteiligung des Bundes von gesamthaft 40 000 Franken für das Rechnungsjahr, die speziell auch der Erarbeitung von neuen Kursen Rechnung trägt, wird neu erfolgsneutral separat ausgewiesen. Die Beratungshonorare an Dritte haben sich im Verhältnis zu den erbrachten Leistungen verringert. In den Aufwendungen für die Regionalstellen und Sektionen sind Beiträge von total 183 130 Franken enthalten, die aus dem Fonds für Projekte entnommen wurden. 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 seit

einigen Jahren andauernde Rückgang bei den Abonnementserträgen gestoppt werden konnte. Dafür musste bei den Einnahmen aus den Zusatzverkäufen der *extra*-Ausgaben ein Rückgang in Kauf genommen werden, sodass sich die gesamten Erträge aus dem Verkauf der Zeitschrift gegenüber dem Vorjahr um 4900 Franken verringert haben. Dafür konnte beim Umsatz aus dem Verkauf von Inseraten das drittbeste Ergebnis in der Geschichte des *wohnen* erzielt und das Ergebnis aus dem Vorjahr um über 89 000 Franken übertroffen werden. Das ist umso erfreulicher, als das wirtschaftliche Umfeld – ganz speziell in diesem Bereich – zunehmend schwieriger geworden ist.

Die Steigerung der produzierten Seiten um 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 568 Seiten hatte entsprechende Mehrkosten zur Folge. Die gesamten Kosten erhöhten sich um rund

113 000 Franken auf gesamthaft 1,03 Mio. Franken. Die Kosten je produzierte Seite hingegen konnten um 65 Franken auf 1804 Franken reduziert werden und verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Kostenarten: 690 Franken für Produktion und Versand, 423 Franken für die Redaktion, 154 Franken für den Verlag, 351 Franken für die Inserate-Akquisition und 186 Franken für die Kosten der Infrastruktur.

Nach Vornahme einer Einlage in die Vorsorgeeinrichtung des Verbandes von 10 800 Franken kann ein Einnahmenüberschuss von 92 536 Franken ausgewiesen werden, das sind 8,3 Prozent (Vorjahr: 11,0 Prozent) des Umsatzes. Dieser Gewinn wurde wie üblich in die Verbandsrechnung übertragen.

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



## Jahresrechnung 2003 – Fonds de Roulement

Bilanz	per 31. Dezember 2003		per 31. Dezember 2002	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>				
Flüssige Mittel (Vorjahr: Anspruch aus Anlage fl. Mittel beim SVW)	28 790 464.36		16 870 414.82	
Debitoren FdR ordentliche Darlehen	1 490 145.40		4 173 347.25	
Debitoren FdR Sanierungsdarlehen	97 671.90		390 157.50	
Debitoren BB-Darlehen	263 028.80		640 518.50	
Debitoren BBVM-Darlehen	66 406.25		51 818.75	
Forderungen	59 832.20		0.00	
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW	392 510.01		0.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00		2 031 264.75	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>31 160 058.92</b>		<b>24 157 521.57</b>	
Langfristige Forderungen	3 700 001.00		0.00	
Darlehensbestand ordentliche Darlehen Fonds de Roulement	93 719 312.40		97 767 281.20	
Darlehensbestand Sanierungsdarlehen Fonds de Roulement	5 205 464.65		6 276 250.00	
Darlehensbestand BB für Wohnbauförderung 1993	18 744 600.00		19 911 850.00	
Darlehensbestand BBVM für Verlustminderung 1999*	97 807 000.00		56 694 000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>219 176 378.05</b>		<b>180 649 381.20</b>	
<b>Passiven</b>				
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW (Vorjahr: Buchhaltung Verband)		6 557 426.55		0.00
BWO Guthaben SVW aus Leistungsauftrag		1 232 896.75		1 209 795.00
BWO Zinsschuld FdR ordentliche Darlehen		1 548 593.50		2 053 030.35
BWO Zinsschuld FdR Sanierungsdarlehen		113 241.25		101 736.25
BWO Zins- und Amortisationsschuld BB-Darlehen		1 436 699.35		1 299 702.45
BWO Zinsschuld BBVM-Darlehen		66 406.25		51 818.75
Bundesdarlehen FdR ordentliche Darlehen		104 660 135.35		103 589 350.00
Bundesdarlehen FdR Sanierungsdarlehen		5 205 464.65		6 276 250.00
Bundesdarlehen BB für Wohnbauförderung 1993		18 744 600.00		19 911 850.00
Bundesdarlehen BBVM für Verlustminderung 1999*		97 807 000.00		56 694 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		28 589.65		0.00
<b>Rückstellung Fonds de Roulement:</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>		
Bestand Anfang Jahr	13 619 369.97	13 853 201.52		
Jahresergebnis	-683 986.30	-233 831.55		
<b>Bestand Ende Jahr</b>			<b>12 935 383.67</b>	<b>13 619 369.97</b>
<b>Total</b>	<b>250 336 436.97</b>	<b>250 336 436.97</b>	<b>204 806 902.77</b>	<b>204 806 902.77</b>

\* nicht enthalten: im Jahr 2003 abgeschlossene Verträge:

Darlehensverträge BBVM zur Auszahlung	10 400 000.00
---------------------------------------	---------------

## Erfolgsrechnung 2003 – Fonds de Roulement

Erfolgsrechnung	1. Januar bis 31. Dezember 2003		1. Januar bis 31. Dezember 2002	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>Ertrag</b>				
Zinsertrag brutto Darlehen FdR		2 755 097.85		3 532 845.80
Zinsertrag brutto BB-Darlehen		571 767.00		592 203.15
Zinsertrag BBVM-Darlehen		132 814.05		98 775.00
Zinsertrag aus Bankguthaben		289 282.60		94 474.95
<b>Aufwand</b>				
Passivzinsen netto ordentliche Darlehen FdR	1 548 593.50		2 053 030.35	
Passivzinsen netto Sanierungsdarlehen FdR	113 241.25		101 736.25	
Passivzinsen netto BB-Darlehen	485 216.10		503 286.20	
Passivzinsen BBVM-Darlehen	132 814.05		98 775.00	
Entschädigung Verwaltung BB-Darlehen	86 550.90		88 916.95	
Entschädigung Leistungsauftrag	1 232 896.75		1 209 795.00	
Zinsverluste	66 477.55		86 534.40	
Abschreibungen Darlehen FdR	709 500.00		408 100.00	
Betriebsaufwand FdR	57 657.70		1 956.30	
Jahresergebnis (Veränderung Rückstellung FdR)		683 986.30		233 831.55
<b>Total</b>	<b>4 432 947.80</b>	<b>4 432 947.80</b>	<b>4 552 130.45</b>	<b>4 552 130.45</b>



## Jahresrechnung 2003 – Verband

Bilanz	per 31. Dezember 2003		per 31. Dezember 2002	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
<b>Aktiven</b>				
Kassa	1 394.95		1 028.15	
Postcheck	226 280.81		81 808.61	
Banken (Vorjahr: Banken ./.. Anspruch FdR aus Anlage fl. Mittel)	774 717.12		4 699 633.78	
Forderungen Verband	173 355.80		200 057.30	
Guthaben aus Leistungsauftrag BWO	1 232 896.75		1 209 795.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	10 033.40		341 111.80	
Vorräte	36 230.00		0.00	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2 454 908.83</b>		<b>6 533 434.64</b>	
Mobilien und EDV	2.00		1.00	
Finanzanlagen	327 008.00		327 009.00	
Langfristige Forderungen	0.00		2 000 000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>327 010.00</b>		<b>2 327 010.00</b>	
<b>Passiven</b>				
Kreditoren		129 088.90		3 143.15
Stiftung Solidaritätsfonds des SVW (neu in Buchhaltung FdR)		0.00		6 507 718.50
Fonds de Roulement		392 510.01		0.00
Passive Rechnungsabgrenzung		347 911.40		437 880.55
Rückstellung für allgemeine Geschäftsrisiken		550 000.00		550 000.00
Rückstellung für Büroumzug Geschäftsstelle		60 000.00		0.00
Fonds für Projekte		210 872.00		314 002.00
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 690 382.31</b>		<b>7 812 744.20</b>
<b>Kapital SVW</b>				
	<b>2003</b>	<b>2002</b>		
Bestand Anfang Jahr	1 047 700.44	978 102.35		
Jahresergebnis	43 836.08	69 598.09		
<b>Total Eigenkapital</b>			<b>1 091 536.52</b>	<b>1 047 700.44</b>
<b>Total</b>			<b>2 781 918.83</b>	<b>2 781 918.83</b>
			<b>8 860 444.64</b>	<b>8 860 444.64</b>

Das vom SVW im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verwaltete Treuhandvermögen wird ab 2002 in der separaten Rechnung Fonds de Roulement ausgewiesen. Es umfasst Darlehen und übrige Forderungen und Verpflichtungen von CHF 250 336 436.97 per 31.12.2003



## Erfolgsrechnung 2003 – Verband

Erfolgsrechnungen	1. Januar bis 31. Dezember 2003		1. Januar bis 31. Dezember 2002	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
<b>A. Verband</b>				
<b>Ertrag Dienstleistungen</b>		<b>1 163 552.75</b>		<b>895 063.39</b>
Mitgliederbeiträge		401 459.00		406 669.00
Erlöse aus Drucksachen und Waren		37 947.45		21 056.10
Erlöse aus Kursgeldern		62 235.90		108 181.00
Anteil aus Leistungsauftrag BWO für Weiterbildung		40 000.00		0.00
Erlöse aus Beratungen		128 289.70		119 691.30
Entsch. Verwaltung BBVM-Darlehen (Vorjahr: Zinsertrag)		86 550.90		88 916.95
Zinserträge BBVM-Darlehen		0.00		55.00
Diverse Erträge Verband (1)		223 939.80		195 569.04
Entschädigung BBVM-Darlehen		0.00		-45 075.00
Entnahme aus Fonds für Projekte		183 130.00		0.00
<b>Entschädigung gemäss Leistungsauftrag BWO</b>		<b>1 232 896.75</b>		<b>1 209 795.00</b>
<b>Anteil aus Leistungsauftrag BWO</b>	<b>50 000.00</b>		<b>0.00</b>	
für Wohnen	10 000.00		0.00	
für Weiterbildung	40 000.00		0.00	
<b>Direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>122 445.65</b>		<b>102 582.20</b>	
Herstellung Drucksachen und Waren	19 201.35		10 155.30	
Aufwendungen Kurstätigkeit	52 629.60		46 093.35	
Beratungshonorare an Dritte	35 808.55		39 105.00	
Aufwendungen Rechtsdienst	11 656.15		6 178.55	
Aufwand D & O-Versicherung	3 150.00		1 050.00	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>2 132 703.81</b>		<b>1 885 052.70</b>	
Personalaufwand	1 079 003.35		1 054 536.00	
Sozialversicherungsaufwand (2)	292 913.55		265 633.15	
Übriger Personalaufwand	19 755.40		12 322.15	
Raum- und Energieaufwand	59 369.40		57 793.60	
Büro- und Verwaltungsaufwand	70 320.40		68 280.65	
Aufwand Verbandstätigkeit	75 647.31		66 756.20	
Aufwendungen für die Organe	130 270.05		128 399.20	
Aufwand Regionalstellen und Sektionen	373 130.00		189 000.00	
Gemeinde-, Staats- und Bundessteuern	3 500.00		1 068.25	
Abschreibungen	28 794.35		41 263.50	
<b>Rückstellung für Büroumzug Geschäftsstelle</b>	<b>60 000.00</b>		<b>0.00</b>	
<b>Zuweisung Fonds für Projekte</b>	<b>80 000.00</b>		<b>160 000.00</b>	
<b>Vorschlag/Rückschlag wohnen</b>		<b>92 536.04</b>		<b>112 374.60</b>
<b>Jahresergebnis Verband</b>	<b>43 836.08</b>		<b>69 598.09</b>	
<b>Total</b>	<b>2 488 985.54</b>	<b>2 488 985.54</b>	<b>2 217 232.99</b>	<b>2 217 232.99</b>
<b>B. wohnen</b>				
Abonnemente		235 229.20		234 790.65
Inserate		743 691.75		654 402.75
Diverse Erlöse		138 336.95		135 033.20
Produktionsaufwand	392 499.00		348 764.10	
Redaktion	239 676.81		202 592.45	
Verlag	87 498.70		86 915.05	
Inserate-Akquisition	199 364.20		171 969.65	
Einlage Vorsorge-Einrichtung SVW	10 800.00		11 000.00	
Übrige Kosten	94 883.15		90 610.75	
An Erfolgsrechnung «Verband»	92 536.04		112 374.60	
<b>Total</b>	<b>1 117 257.90</b>	<b>1 117 257.90</b>	<b>1 024 226.60</b>	<b>1 024 226.60</b>

(1) inkl. Verwaltungsentschädigung Solidaritätsfonds Jahr 2003: CHF 154 115.00 (Vorjahr: CHF 149 400.00)

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