

# SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **29.06.2024**

## **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.

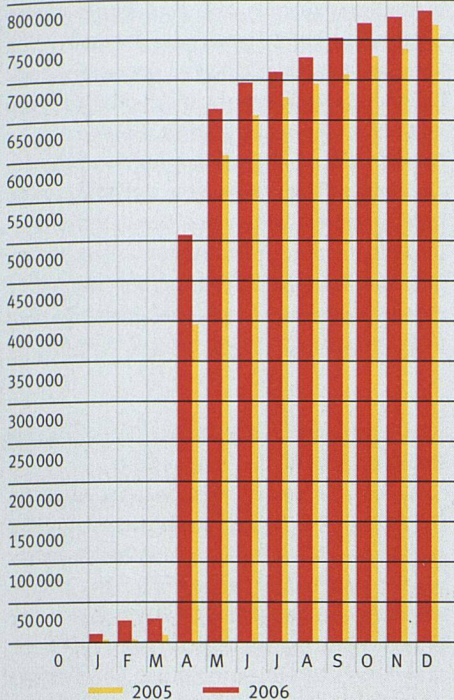
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen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

## Spendenbarometer (in CHF)



## Langjährige Solidarität

In den vergangenen Jahren haben die freiwilligen Beiträge unserer Mitglieder in den Solidaritätsfonds stetig zugenommen. Zusammen mit den Zinserträgen konnten diese Beiträge vielen Mitgliedern wieder leihweise als eigenkapitalnahe Mittel für Neubauten, Käufe und Renovationen zur Verfügung gestellt werden. Dank dem damit möglichen Nachweis von genügend eigenen Mitteln können die Bauträger ihre Projekte konventionell finanzieren. Der Solidaritätsfonds ist damit der Ausdruck gegenseitiger Hilfe zwischen Wohnbaugenossenschaften in der ganzen Schweiz.

Möglich gemacht wurde dieser Erfolg von den Mitgliedern des Verbandes, allen voran von 85 Genossenschaften, die seit zwanzig Jahren ohne Ausnahme jedes Jahr ihren Beitrag an uns überweisen. Die regelmässig zahlende Genossenschaft mit den meisten Wohnungen hat in diesen zwanzig Jahren den imposanten Betrag von 698 000 Franken auf unser Konto einbezahlt, und bei der Genossenschaft mit den wenigsten Wohnungen waren es in dieser Zeit immerhin noch 1980 Franken.

Mit dieser langjährigen und treuen Unterstützung im Rücken wird auch die erfolgreiche Umsetzung der soeben mit dem Verband lancierten Kampagne «900 000 Franken für den Solidaritätsfonds» gelingen. (Der oben abgebildete «Spendenbarometer» zeigt den Stand vom 15. Dezember; das Jahresresultat kann sich somit noch leicht verändern.)

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109,  
8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55,  
[www.svw.ch/solidaritaetsfonds](http://www.svw.ch/solidaritaetsfonds)

## SVW Schweiz

## Neue Beratungsdienstleistungen des SVW

Ab diesem Jahr erweitert der Beratungsdienst des SVW sein Angebot mit einer ganzen Reihe neuer Services. Ab sofort unterstützt der Dachverband seine Mitglieder auch in den Bereichen Organisation, strategisches Management, Corporate Governance sowie Unternehmens- und Personalführung. Zudem werden auch die Dienstleistungen der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau der Sektion Zürich neu landesweit über den SVW Schweiz angeboten. Die Förderstelle unterstützt Genossenschaften zum Beispiel bei der Entwicklung des Liegenschaftsportefeuilles, bei der Projektentwicklung sowie bei Überbauungs- und Machbarkeitsstudien.

Ein weiteres wichtiges Angebot, von dem nun alle SVW-Mitglieder profitieren können, sind Beratungsleistungen zur genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung. Bis anhin standen die Dienstleistungen der Beratungsstelle «wohn.plus» nur Zürcher Genossenschaften offen. Soziales Management, Wohnen im Alter, Jugendarbeit, Integration oder der Ausbau und die Pflege von Siedlungskommissionen sind zum Beispiel Themen, mit denen sich «wohn.plus» beschäftigt. Ebenfalls neu bietet der SVW Beratungen im Bereich Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit an. Gerade bei komplexen oder um-

## Finanzen auf Herz und Nieren prüfen

Mit einem umfassenden Finanzcheck können neu vor allem kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften eine detaillierte Standortbestimmung vornehmen. Mit dieser Dienstleistung will der SVW seinen Mitgliedern helfen, sich selbst im Vergleich zur Branche einzuschätzen, ihr Sparpotenzial auszuschöpfen und die langfristigen Unternehmensrisiken zu senken. Der Finanzcheck gibt Wohnbaugenossenschaften die Möglichkeit, ihre finanzielle Situation umfassend zu überprüfen. Beurteilt werden insbesondere die Eigenkapital- und Verschuldungssituation, die Liquiditätslage, der Cashflow, die Bruttorendite, die Rückstellungen, die Ertragslage, der durchschnittliche Finanzierungssatz des Fremdkapitals (Hypothekendarlehen), der Rückzahlungs- und Investitionsdeckungsgrad, das Anlagekapital und die Depositenkasse mit Zinssätzen. Die Fachleute des Dachverbands zeigen interessierten Genossenschaften ausserdem die Vor- und Nachteile sowie Möglichkeiten zur Optimierung der gewählten Finanzierung ihrer Liegenschaften auf.

Nach Abschluss des Finanzchecks erhalten die beteiligten Wohnbaugenossenschaften



strittenen Projekten wird die Kommunikation immer anspruchsvoller. Aber auch in wichtigen Veränderungsprozessen kann externe Hilfe wertvoll sein.

Die Beratung in rechtlichen und finanziellen Fragen bleibt natürlich weiterhin ein wichtiger Pfeiler des Dienstleistungsangebots. Sämtliche Beratungsleistungen werden von ausgewiesenen Fachleuten erbracht, die sich seit Jahren mit genossenschaftlichen Fragen auseinandersetzen. Verbandsmitglieder haben wie bis anhin Anspruch auf zwei kostenlose Beratungsstunden pro Jahr. Eine Informationsbroschüre zum neuen Beratungskonzept kann unter [www.svw.ch/beratung](http://www.svw.ch/beratung) heruntergeladen werden. Weitere Auskünfte: SVW-Beratungsdienst, Urs Hauser, 044 362 42 40. (uh)

## Gesuche an den Fonds de Roulement

Die Fondskommission hat ihre Sitzungsdaten 2007 wie folgt festgelegt:

- Mittwoch, 14. März
- Mittwoch, 6. Juni
- Mittwoch, 19. September
- Donnerstag, 29. November

Wir bitten unsere Mitglieder, Darlehensgesuche mindestens sechs Wochen im Voraus bei der Fondsverwaltung des SVW einzureichen, wenn sie in der jeweils nächsten Sitzung der Fondskommission behandelt werden sollen. Besten Dank! (sw)

einen ausführlichen Bericht, der folgende Punkte umfasst: Risikoanalyse, Verbesserungspotenzial, generelle Empfehlungen zur finanziellen Situation, Bilanz- und Erfolgskennzahlen sowie Massnahmen zur Verbesserung des Ratings aus finanzieller Sicht. Zu einem späteren Zeitpunkt will der SVW diese neue Dienstleistung mit weiteren Modulen ergänzen. Geplant sind etwa ein Versicherungs-Check, ein Management-Check und ein Statuten-Check. Weitere Auskünfte zum Finanzcheck: SVW-Fondsverwaltung, Brigitte Dutli, 044 362 42 40. (uh)



## SVW Schweiz

### Neuorganisation der SVW-Fördermitgliedschaft

Bis anhin haben der Dachverband und die SVW-Sektionen unabhängig voneinander Fördermitglieder angeworben und betreut. Ab diesem Jahr sind nun sämtliche Fördermitglieder – analog den aktiven Mitgliedern – gleichzeitig bei einer Sektion und beim Dachverband Mitglied. Diese neue Doppelmitgliedschaft erleichtert nicht nur beiden Seiten die Administration, sondern ermöglicht auch dem Verband, nach aussen noch professioneller aufzutreten, neue Unternehmen als Fördermitglieder zu gewinnen und diesen eine breite Palette von Dienstleistungen anzubieten. Die Neuerung wurde Ende 2005 auf Antrag des Vorstands von den SVW-Delegierten beschlossen und im Laufe des letzten Jahres entwickelt und umgesetzt.

Neu sind interessierte Unternehmen automatisch in der Sektion ihres Firmensitzes sowie beim Dachverband Mitglied. Gleichzeitig können sie auch bei einzelnen oder allen anderen Sektionen eine Mitgliedschaft beantragen. Das *wohnen*-Abonnement bleibt weiterhin in der Fördermitgliedschaft eingeschlossen. Eine Mitgliedschaft kann aus den vier Kategorien «Einzelmitgliedschaft», «Firma klein», «Firma gross» und «Gönner» gewählt werden. Der Verband und die Sektionen bieten den Fördermitgliedern eine Reihe von Dienstleistungen und Auftrittsmöglichkeiten auf nationaler und regionaler Ebene an, damit sie sich den gemeinnützigen Wohnbauträgern präsentieren und Kontakte zu dieser wirtschaftlich und gesellschaftlich bedeutenden Branche pflegen können. Die Charta sowie das Leitbild des SVW dienen zur Wahrung des Verbandszwecks. Die neuen Mitgliedschaftsbedingungen gelten seit dem 1. Januar 2007. Weitere Informationen:

Astrid Fischer, Telefon 044 360 26 62, astrid.fischer@svw.ch

(af)

## Sektion Bern-Solothurn

### Präsidentenkonferenz

Sektionspräsident Jürg Sollberger begrüsst die Teilnehmenden der Präsidentenkonferenz 2006 am 30. November im Hotel Bern mit dem herzlichen Dank für die das ganze Jahr hindurch in den Mitgliedergenossenschaften geleistete Arbeit. Zwei Themen standen an diesem Abend im Vordergrund: Einerseits sollte die bereits an der Generalversammlung kontrovers diskutierte Frage geklärt werden, ob die Sektion ihre Geschäftsstelle professionalisieren oder die Struktur der regionalen Interessengemeinschaften Bern, Thun, Olten und Biel stärken sollte. Der von der GV ver-



Stephan Schwitter (im Bild mit Gattin Beatrix) zu Besuch in der Geschäftsstelle der WGLI mit den Gastgebern Thomas Kleindienst (kaufmännischer Vorstand) und Detlef Wagner (technischer Vorstand).

### GdW-Verbandstag in Berlin

Die Einladung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zum Verbandstag vom 22. und 23. November 2006 in Berlin bot willkommene Gelegenheit, sowohl freundschaftlich den offiziellen Anlass des GdW zu besuchen als auch kollegiale Kontakte zu dessen Mitgliederorganisationen zu erwidern, nachdem diese 2005 und 2006 ihrerseits den SVW und Wohnbaugenossenschaften in Zürich und Luzern besucht hatten.

Das ist einerseits die Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg (WGLI) und andererseits das Genossenschaftsforum Berlin. Die WGLI ist mit 10 200 Wohnungen die weitaus grösste Wohnbaugenossenschaft Berlins. Der SVW-Direktor durfte für einige Tage die Gastfreundschaft in einer ihrer grosszügigen Gästewohnungen geniessen. Die Genossenschaft hat ihren Bestand, der in der Nachkriegszeit und fast ausschliesslich in der ehemaligen DDR erbaut wurde, in den letzten Jahren umfassend saniert. Sie hat damit und mit der Überführung der früheren Arbeitergenossenschaft in eine modern geführte Unternehmung hervorragende Leistungen erbracht. Und es lebt sich ganz gut in der «Platte»!

Das Genossenschaftsforum ist ein Zusammenschluss von Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie fördernden Institutionen und Privatpersonen. Es hat sich seit seiner Gründung Ende 1993 zu einer in dieser Form

langte und inzwischen vom Vorstand minutiös erarbeitete Alternativvorschlag mit den beiden Varianten fand die einhellige Zustimmung der Konferenz. Über das Entweder-Oder bzw. das Sowohl-Als-auch wird allerdings die nächste GV zu entscheiden haben. Das zweite Thema betraf künftige Angebote des SVW für seine Mitglieder im Bereich Lieferung und Service von Haushaltgeräten, Gebäudeversicherung und Energie-Contracting. Mit entsprechenden Rahmenverträgen, die von drei privaten Anbietern vorgestellt wurden, soll die Sektion für ihre Mitglieder Synergien und Vergünstigungen erwirken.

(sw)

einmaligen Archiv- und Forschungseinrichtung entwickelt. Zielsetzung ist dabei, die Idee und Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren.

Den Vorständen und der Aufsichtsratsvorsitzenden Maren Kern von der WGLI sowie den Verantwortlichen des Genossenschaftsforums, die den SVW-Direktor und seine Frau überaus freundschaftlich empfingen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt. Mehr über den GdW-Verbandstag lesen Sie auf Seite 67. (sw)

### Delegiertenversammlung in Bern

SVW-Präsident Ruedi Aeschbacher begrüsst die Delegierten am 12. Dezember zur nun bereits vierten Versammlung in Bern. Sie genehmigten das Budget für das Folgejahr, die Statutenänderungen der Sektionen Zürich und Innerschweiz sowie das revidierte Stiftungsstatut der Vorsorgeeinrichtung. Ein wichtiges Traktandum bildete die Wahl des Stiftungsrates des Solidaritätsfonds. Die nach den Rücktritten von Uwe Zahn und Michel Steullet freien Sitze konnten mit Susanne Vögeli-Gygax von der Sektion Bern-Solothurn und Jacques Ribaux von der Sektion Romande besetzt werden. Als neuen Präsidenten bestimmten die Delegierten Theo Meyer aus Basel. Einstimmig wiedergewählt wurden auch die bisherigen Mitglieder Jean-Pierre Kuster und Dominique Marchand.

Brigitte Dutli und Stephan Schwitter vom Dachverband stellten die neue Dienstleistung Finanzcheck sowie die Neuorganisation der Fördermitgliedschaft vor (vgl. Seite 63 bzw. nebenstehenden Beitrag). BWO-Direktor Peter Gurtner orientierte über die politischen Entwicklungen. So sei nach der Parlamentarischen Initiative Müller auch eine Ablehnung der Motion Rutschmann zu erwarten, die eine Abschaffung der Bundesförderung verlangt. Erfreulich sei, dass sich Bundesrätin Doris Leuthard voll hinter die Wohnraumförderung stellt. Offen ist nach wie vor, inwieweit in Zukunft Direktdarlehen gewährt werden können. Der Schwerpunkt der Bundesförderung liegt bei der indirekten Förderung, insbesondere im Rahmen des Fonds de Roulement, von dem in den letzten drei Jahren 3800 Wohnungen profitierten. Auch resultierten durch die Rückbürgschaften des Bundes bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) erhebliche Verbilligungen. Weiter informierte Peter Gurtner über die personellen Veränderungen im BWO. Jacques Ribaux, der seit 1975 beim BWO und seit 1996 als stellvertretenden Direktor tätig ist, wird pensioniert. Ernst Hauri wird ab dem 1. April 2007 das Amt des Vizedirektors übernehmen. (uh)

## Sektion Innerschweiz

### Verbandsübergreifende Weiterbildung

In der Region Zentralschweiz vertreten gleich drei Verbände die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Dies sind der FDP-nahestehende Verband liberaler Baugenossenschaften (VLB), der CVP-nahestehende Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) sowie die Sektion Innerschweiz des SVW.

Seit diesem Winter arbeiten die Verbände im Bereich Weiterbildung enger zusammen. Schon bisher waren die Mitglieder der andern

Verbände an den Kursen jeweils willkommene Gäste. Jetzt gehen die drei Dachorganisationen einen Schritt weiter und führen in der Innerschweiz die Kurse gemeinsam durch. Dies ermöglicht einen optimalen Einsatz der personellen und finanziellen Ressourcen.

Der erste entsprechende Kurs wurde am 13. November 2006 von VLB und SVW durchgeführt, mit dem Titel: «Optimale Organisation und wirksames Management des Vorstandes». Die Zahl von über 30 Teilnehmenden lag im erhofften Rahmen und damit deutlich

höher, als wenn ein einzelner Verband einen Kurs anbietet.

Beim nächsten Kurs vom 8. März 2007 wird auch der SWE seine Mitglieder einladen. Das Seminar zum Thema «Trends in der Revision/ Rechnungsprüfung und neues Revisionsgesetz» dürfte einem echten Bedürfnis entsprechen, stehen doch viele Genossenschaften vor der Frage, in welchem Rahmen sie künftig ihre Revision durchführen wollen bzw. müssen. Die Anmeldetalons werden Ende Januar verschickt. *(Andi Willinig)*

## Sektion Nordwestschweiz

### Präsidien-Höck

Auch in der Sektion Nordwestschweiz trafen sich die Genossenschaftspräsidentinnen und -präsidenten im Herbst zum traditionellen Höck. Was so gemütlich klingt, widmete sich einem gewichtigen Thema: der Nutzung von Baureserven und dem Umgang mit dem zum Teil problematischen Wohnungsbestand der Fünfziger-, Sechziger- und Siebzigerjahre. In seinem Einführungsreferat wies Andreas Herbst von der Wohnstadt denn auch darauf hin, dass gerade für diese Einheiten die bauliche Erneuerung dringend nötig sei, wenn die Genossenschaftswohnungen nicht «aus dem Markt fallen» wollten. Er zeigte verschiedene Möglichkeiten von Aufstockungen, Er-

weiterungen oder Zwischenbauten bis hin zum Ersatzneubau auf.

Auch Rainer Volmann vom Hochbau- und Planungsamt der Stadt Basel rief die Nordwestschweizer Baugenossenschaften zu mehr Aktivität auf: Er legte die Details der städtischen Zonenplanrevision dar und betonte, dass die Änderung auch eine Chance für neue Genossenschaftsprojekte sei und dass die Gemeinnützigen rechtzeitig ihre Interessen in dieses Verfahren einbringen sollten. Dass diese durchaus nicht bloss die Hände in den Schoss legen, zeigten zwei Referate von Baugenossenschaften, die über geplante oder bereits erstellte Projekte informierten: Die Wohngenossenschaft Hegenheimerstras-

se präsentierte die Resultate einer Machbarkeitsstudie für einen Neubau, der an die bestehenden Liegenschaften angrenzen soll. Die Siedlungsgenossenschaft Freidorf hat diesen Schritt bereits gewagt und ihre Stammsiedlung mit einer Alterssiedlung ergänzt (siehe Seite 46). *(rom)*

## Sektion Ostschweiz

### Präsidentenkonferenz

Karl Litscher, Präsident der Sektion Ostschweiz des SVW, konnte an der diesjährigen Präsidentenkonferenz in St. Gallen 48 Teilnehmer begrüßen. Er zeigte den interessierten Präsidentinnen und Präsidenten die Entwicklungen des Verbandes auf. Urs Hauser vom SVW Schweiz stellte die neuen Dienstleistungen des Dachverbands vor (siehe S. 63). Hauptthema des Abends war die Frage des langfristigen Liegenschaftenmanagements. Architekt Beat Eberle zeigte auf, wie Liegenschaften effizient und ganzheitlich bewertet werden können. Mehr als 70 Prozent des Gebäudebestandes in der Schweiz ist älter als 25 Jahre und genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Daher sei es umso wichtiger, so Eberle, bei Erneuerungen und Sanierungen von Liegenschaften eine vertiefte Analyse vorzunehmen. Dass dabei Küchen und Bäder ein ganz besondere Rolle spielen, erklärten Ivo Hautle und Marcel Grieder von Sanitas Troesch. *(uh)*

### Basler Wohnbaugenossenschaften auf den Zahn gefühlt

Der SVW Nordwestschweiz ist dabei, sämtliche Wohnbaugenossenschaften der Basler Kantone neu zu erheben. Dazu unterbreitet die Sektion den Mitgliedern einen ausführlichen Fragebogen zu folgenden Themen: Liegenschafts- und Wohnungsbestand (Standorte, Renovationen, Bauabsichten), Mitglieder (Anzahl Bewohner nach Alter, Wohnungswechsel, Vermietungsrichtlinien, Anteil-scheinkapital), Finanzierung (Fremdfinanzierung, Renovationsfonds), Organisatorisches (Statutenänderungen, Mietvertrag, Verwaltung). Dieser Fragebogen wird nicht einfach

versandt, sondern die Vorstandsmitglieder und die Geschäftsleiterin der Sektion besuchen die Genossenschaften persönlich, um gemeinsam die Fragen durchzugehen.

Dies erlaubt der Sektion auch, den Kontakt zu ihren Mitgliedern enger zu knüpfen. Es hat sich gezeigt, dass manches Gespräch direkte Beratungs-, Weiterbildungs- und andere Konsultationen nach sich zog, dass Hemmschwellen abgebaut und auch Irrtümer geklärt werden konnten. Diese Art der Befragung stösst bei den Präsidentinnen und Präsidenten der Basler Genossenschaften auf eine positive Resonanz. Erste Resultate werden voraussichtlich Mitte Jahr vorliegen. *(kr)*

## Agenda



| Datum             | Zeit         | Ort                           | Anlass/Kurzbeschreibung                        | Kontakt  |
|-------------------|--------------|-------------------------------|--|--|
| 23. bis 27.1.2007 | 9 bis 18 Uhr | Messe Basel                   | <b>Swissbau 2007</b>                           | Messe Schweiz (Basel) AG<br>Telefon 058 200 20 20<br>www.swissbau.ch |
| 29.3.2007         | 18.30 Uhr    | Restaurant Schweighof, Zürich | <b>Präsidentenkonferenz der Sektion Zürich</b> | Urs Erni<br>Telefon 043 204 06 33<br>info@svw-zh.ch                  |