Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 12

Vereinsnachrichten: SVW

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

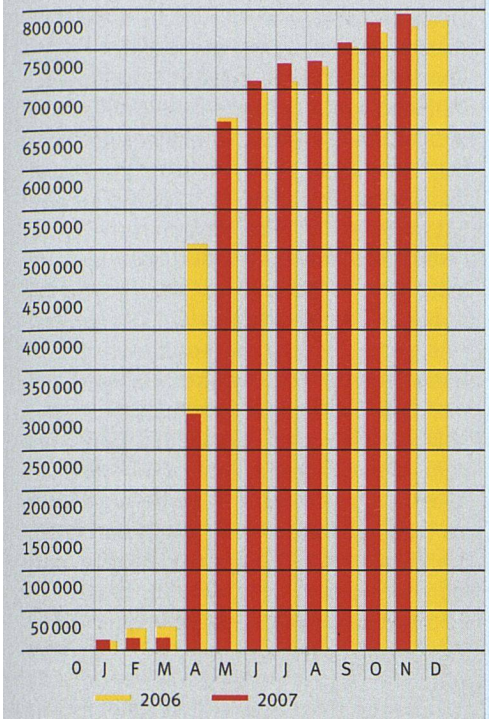
Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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

Spendenbarometer (in CHF)



Beitrag an eine Jubiläumsgenossenschaft

Aus Anlass des Jubiläums «100 Jahre mehr als wohnen» plant der SVW Zürich die Gründung einer Jubiläumsgenossenschaft, an der sich möglichst viele Wohnbaugenossenschaften mit der Zeichnung von Anteilscheinkapital beteiligen. Daraus soll eine breit verankerte Siedlung der Genossenschaftsbewegung entstehen.

Die Stadt Zürich stellt für diese Siedlung ein grösseres Areal im Baurecht zur Verfügung, auf dem 300 Wohnungen, Gewerbeflächen und gemeinschaftliche Infrastruktur realisiert werden sollen. Die Jubiläumssiedlung soll die Forderungen einer nachhaltigen Entwicklung umfassend einlösen. Die Nachhaltigkeitsziele insbesondere in den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales werden in den Statuten als Leitlinien verankert. So soll als Richtschnur für den Energieverbrauch Minergie P gelten, und es soll preisgünstiger Wohnraum entstehen. Die Preisgünstigkeit gilt als eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung, insbesondere zur Öffnung des Angebots für Familien und Alleinerziehende.

Zur Mithilfe bei der Finanzierung der Konzeptionskosten hat der Stiftungsrat der Stiftung Solidaritätsfonds beschlossen, dem SVW Zürich als Initiantin der Jubiläumsgenossenschaft einen Betrag von 20 000 Franken auszurichten.

Balz Christen, SVW, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, Telefon 044 360 26 55, www.svw.ch/solidaritaetsfonds

SVW Schweiz

Geschäftsführerkonferenz zu Controlling und Rechnungslegung

Bereits zum sechstenmal lud der SVW alle hauptamtlichen Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer zu einer Veranstaltung nach Zürich ein. Zum Thema «Mit System zum Ziel – Controlling und Rechnungswesen in den Baugenossenschaften» sprachen vier Referenten zu den rund 60 Teilnehmenden. Nach den einführenden Worten von SVW-Direktor Stephan Schwitter stellte Stephan Thommen, geschäftsführender Partner der Berner Beratungsgruppe für Verbandsmanagement, das Controlling als Grundlage für Führungsentscheidungen ins Zentrum seines Vortrages. Er forderte die operativ Tätigen auf, alle Informationen auf ihre Relevanz zu prüfen und dem Vorstand jene zukommen zu lassen, die er als Entscheidungsgrundlage tatsächlich braucht.

Die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER und ihre Grundlagen und möglichen Auswirkungen auf Baugenossenschaften stellte der stellvertretende Direktor von BDO Visura Zürich, Andreas Blattmann, vor. Mit FER, was kein Gesetz, sondern ein Verhaltenskodex ist, soll die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertraglage vermitteln. Es ist nicht zuletzt deshalb transparenter, weil keine stillen Reserven mehr gebildet werden können. Problematisch für Baugenossenschaften ist die ganze Sache, weil mit FER Rückstellungen für zukünftige Aufwendungen nicht zulässig sind (Erneuerungsfonds). Ausserdem müssten bei einer Umstellung der externen Rechnungslegung auf FER die stillen Reserven aufgelöst werden (Steuerfolge).

Aus den eigenen Reihen sprach der Geschäftsführer der ASIG, Othmar Räbsamen. Er stellte das intern entwickelte Managementinformationssystem (MIS) vor. Othmar Räbsamen plädierte dafür, dass man sich nicht eine Unmenge von Kerngrössen monatlich zusammenstellt, sondern nur die richtigen und wichtigen. Neben dem Budgetvergleich können dies Leerstände in Franken pro Siedlung sein oder eine Übersicht der Gründe, warum die Mitglieder eine Wohnung verlassen. Auch Kerngrössen, die pro Quartal oder sogar nur einmal pro Jahr erhoben werden, helfen, eine Baugenossenschaften zielgerichtet zu führen. Renditefragen sind dabei genauso wichtig wie die Mitarbeiterzufriedenheit. Um ein MIS zu implementieren, brauche es zwar einen Initialaufwand, der sich in der Folge aber auf jeden Fall rechne, gerade auch in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Seit Anfang 2007 bietet der SVW Schweiz seinen Mitgliedern die Möglichkeit, mit einem Finanzcheck eine detaillierte Standortbestimmung vorzunehmen. Balz Christen, Finanzfachmann auf der SVW-Geschäftsstelle, stellte diese neue Dienstleistung im Detail vor. Gerade kleineren und mittleren Wohnbaugenossenschaften hilft ein Finanzcheck, ihr Sparpotenzial auszuschöpfen oder weitere Möglichkeiten zur Optimierung der gewählten Finanzierung der Liegenschaften kennenzulernen. Erste Erfahrungen haben gezeigt, dass sich da und dort Fehler eingeschlichen haben, die korrigiert werden müssen, was den Genossenschaften wiederum hilft, ihre Finanzen auf ein neues oder erneuertes Fundament zu stellen.

Zwischendurch unterhielt die Musikerin Priska Walss die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit verblüffendem Posaunen- und Alphornspiel. Der Apéro am Schluss der Veranstaltung bot Gelegenheit zum persönlichen Gespräch. *(dk)*

Priska Walss unterhielt mit verblüffenden Posauen- und Alphornklängen.

Die Referenten von links: Stephan Thommen, Andreas Blattmann, Othmar Räbsamen, Balz Christen.

SVW Schweiz

Neuwahl des SVW-Vorstandes am 18. Juni 2008

Der Vorstand hat in seiner Retraite vom 24. Oktober 2007 die Ausgangslage für die bevorstehenden Wahlen des neuen Vorstandes durch die Delegiertenversammlung vom 18. Juni 2008 in Bern geklärt. Auf Ende dieser ersten Amtsperiode nach neuen Statuten werden Verbandspräsident Ruedi Aeschbacher, Grüt (ZH), Vizepräsident Werner Schnieper, Luzern, und Finanzchef Jean-Pierre Kuster, Uster (ZH), zurücktreten. Der Vorstand will die Sektionen und alle Mitglieder frühzeitig in den Nominationsprozess für die drei freiwerdenden Chargen einbeziehen.
Vorstand und Geschäftsleitung sind sich nach wie vor darin einig, dass der Nachfolger oder die Nachfolgerin des Präsidenten vorzugsweise Mitglied des Parlamentes sein sollte. Sie werden deshalb während der Wintersession bereits erste Hearings mit interessierten Ratsmitgliedern durchführen. Gleichzeitig soll jedoch auf allen Ebenen des Verbandes nach geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten für die drei Mandate Ausschau gehalten werden.
Wir laden Sie deshalb ein, uns umgehend – spätestens aber bis zum 10. Februar 2008 – Nominationen schriftlich einzureichen: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, zu Handen Stephan Schwitter, Direktor, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich. Das entsprechende Kandidatenformular kann bei der Geschäftsstelle oder Ihrem Sektionspräsidium bezogen werden. Weil die wiederkandidierenden Vorstandsmitglieder Francis-Michel Meyrat, Genf, Ludwig Schmid, Bern-Solothurn, und Peter Schmid, Zürich, nicht aber Theo Meyer, Basel, bereits einem Sektionsvorstand angehören, darf nur noch eines der neu zu wählenden Mitglieder gemäss Artikel 19 der Statuten einem Sektionsvorstand angehören.

Ruedi Aeschbacher, Stephan Schwitter

Fonds de Roulement: Zinssatz auch 2008 bei zwei Prozent

Gemäss dem Vertrag über die Verwaltung von Darlehen aus dem Fonds de Roulement sind ordentliche Darlehen von den gemeinnützigen Bauträgern zu einem Satz zu verzinsen, der 1,5 Prozent unter dem jeweils von der Schweizerischen Nationalbank für Oktober veröffentlichten Durchschnittssatz für neue erste Hypotheken liegt (auf 0,25 Prozent aufbeziehungsweise abgerundet). Der Minimalzins beträgt jedoch zwei Prozent.
Dieser von der Nationalbank kürzlich veröffentlichte Satz beträgt 3,23 Prozent. Der SVW kann deshalb allen betroffenen Darlehensnehmern und interessierten Bauträgern mitteilen, dass sich der Zinssatz für ordentliche Darlehen aus dem Fonds de Roulement im Jahre 2008 wiederum auf 2 Prozent belaufen wird. Die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW schliesst sich dieser Zinsregelung erneut an.

(sw)

Weiterbildung

Weiterbildungsplanung 2008 schon gemacht?

Gemäss Statistik haben die Weiterbildungsaktivitäten in der Schweiz in den letzten Jahren eher abgenommen. Eine eindeutige Erklärung dafür gibt es nicht. Es könnte an der guten Konjunkturlage liegen. Manche Arbeitstätige haben offenbar zuwenig Zeit, um sich weiterzubilden. Doch die Statistik zeigt auch, dass sich Erwerbstätige öfter weiterbilden als Nichterwerbstätige und Teilzeiterwerbstätige weniger als Erwerbstätige mit hohen Pensen. Unterschiede zeigen sich ebenfalls beim Bildungsniveau. Je besser die Vorbildung, desto mehr Weiterbildung betreiben die Leute.
Verantwortungsbewusste Arbeitgeber und Genossenschaftsvorstände tun also gut daran, nicht nur an die Weiterbildungsaktivsten zu denken. Zu einer gezielten Personalplanung und Nachwuchspflege gehört auch eine Weiterbildungsplanung. Das gilt auch für Neben- und Ehrenamtliche mit kleinen Pensen. Weiterbildung hilft Ihren Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern, sich zu vernetzen. Die Chance, sich persönlich weiterzuentwickeln, setzt Kräfte frei und motiviert. Nutzen Sie also unser Weiterbildungsangebot für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Es umfasst im ersten Halbjahr wieder eine Vielzahl von lehrreichen Angeboten, die Ihnen bei der täglichen Arbeit nützlich sind.
Sie finden unser Weiterbildungsprogramm unter www.svw.ch/weiterbildung oder in unserer Weiterbildungsbroschüre, von der wir Ihnen zum Verteilen gerne weitere Exemplare zusenden (Telefon 044 362 42 40). *(ho)*

Sektion Bern-Solothurn

Präsidentenkonferenz

Dass die Frage der Zusammenarbeit unter Genossenschaften ein aktuelles Thema ist, zeigte die rege Teilnahme an der jüngsten Präsidentenkonferenz der Sektion Bern-Solothurn. Durch geeignete Kooperationen können gemeinsame Ressourcen genutzt und Ziele effizienter und zielgerichteter umgesetzt werden, so Sektionspräsident Jürg Sollberger in seiner Einführung. Anhand von Praxisbeispielen konnten verschiedene Lösungsansätze dargestellt und diskutiert werden. Hermann Zenger und Walter Straub zeigten am Beispiel der Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker in Bern das Beispiel einer Genossenschaft, die Mandate an die Fambau auslagerte, ohne dass dabei ihre Autonomie verlorenging. Martin Huber erklärte anhand des Basler Kooperationsmodells «Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest» was entstehen kann, wenn sich verschiedene Genossenschaften zusammentun, und Hans Conrad Daeniker illustrierte anhand der Gewo Züri Ost, wie eine erfolgreiche Fusion durchgeführt werden kann.
Bei allen vorgestellten Zusammenarbeitsmodellen konnten die Beteiligten von einem starken Synergieeffekt profitieren, Potenziale besser nutzen und bestimmte Aufgaben zielgerichteter erfüllen. Die intensiven Gespräche beim Apéro riche liessen jedoch erahnen, dass bei Kooperationen auch mit Widerständen der Betroffenen zu rechnen ist und darum die Partizipation der Beteiligten eine unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg ist. *(uh)*

Sektion Zürich

Gebäudeversicherung löst Mietzinserhöhung aus

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich erhöht per 1. Januar 2008 den Indexwert für die Neuwertversicherung von 900 auf 970 Punkte. Diese seit sieben Jahren erstmalige Erhöhung erfolgt wegen der rasant gestiegenen Baukosten innerhalb der letzten zwei Jahre. Unmittelbare Folge daraus ist eine Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds, was aufgrund des reglementarischen Rahmens zur Berechnung der Kostenmiete zu einer spürbaren Erhöhung der Mietzinse führen wird.

Sektion Ostschweiz

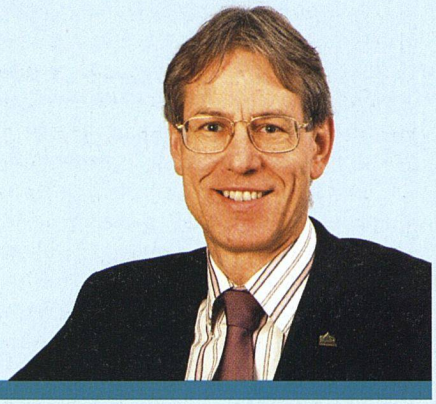
Präsidententreffen

Vorstandsmitglieder von Wohnbaugenossenschaften aus der Ostschweiz trafen sich am 14. November im historischen Saal des St. Galler Hauptbahnhofs zum jährlichen Anlass. Präsident Karl Litscher konnte erfreut bekanntgeben, dass Anfang Oktober mit dem Beitritt der Genossenschaft Spatzenhof Ermatingen (TG) als 129. Mitglied die Marke von 8000 Wohnungen bei der Sektion Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR) überschritten worden sei.

Enrico Magro vom Rechtsdienst des Dachverbandes beantwortete zahlreiche Fragen zu dem auf 1. Januar 2008 in Kraft tretenden neuen Revisionsrecht. Eine ordentliche Revision ist nur für ganz grosse Gesellschaften bzw. Genossenschaften vorgeschrieben, wie sie im Sektionsgebiet Ostschweiz nicht vorkommen. Es gilt somit nur die eingeschränkte Revision. Kleinstgenossenschaften könnten unter Zustimmung aller Mitglieder sogar gänzlich auf eine Revision verzichten, wovon der Referent aber dringend abrät. Zugelassen für die Revision sind nur noch registrierte Revisoren, d.h., sie müssen sich bis 31. Januar 2008 bei der Revisionsaufsichtsbehörde (www.revisionsaufsichtsbehörde.ch) registrieren lassen. Der Referent empfiehlt den Genossenschaften, möglichst bald bei ihrer Revisionsstelle abzuklären, ob sie die Bedingungen dafür erfüllt. Trifft dies nicht zu, gilt es, für 2008 eine andere Revisionsstelle zu suchen. In jedem Fall ist eine Anpassung der Statuten notwendig. Auf der Webseite des SVW wird nächstens die Änderung zu den Musterstatuten aufgeschaltet (www.svw.ch/Fachpublikationen). Ausführliche Informationen finden sich in *wohnen* 11/2007, Seiten 59/60.

Marcel Sturzenegger, Leiter der Energiefachstelle im Amt für Umweltschutz des Kantons St. Gallen, stellte klar, dass die Energiepolitik als Teil der Wirtschaftspolitik gesehen werden muss, wobei uns das Spannungsfeld zwischen Schützen und Nutzen ständig beschäftigen wird. Ohne Konzept auf Kantons- und Gemeindeebene geht dies jedoch nicht. Als Basis dient das kantonale Energiegesetz. Anzustreben ist ein Minergiestandard, jedoch ohne kontrollierte Lüftung, mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2020. Nach dem Referenten können 50 Prozent der Energieeinsparungen bei den Gebäuden, davon 25 Prozent bei den Wohnbauten erreicht werden. Im Kanton St. Gallen läuft noch kein Förderprogramm. Eine Vorlage an Regierung und Parlament ist jedoch in Vorbereitung. Beim anschliessenden Apéro gab es Gelegenheit, den Referenten weitere Auskünfte zu entlocken und sich unter den teilnehmenden Genossenschaftsvorständen auszutauschen. *(li)*

Netzwerke aktiv(er) nutzen!



Dienstleistungen, Netzwerke und Interessenvertretung für unsere Mitglieder sind die drei Säulen der täglichen Verbandsarbeit. Kardinalproblem für die Weiterentwicklung gemeinnütziger Bauträger auf der anderen Seite ist der Mangel an günstigem Bauland. Wie bringen wir dies im SVW auf eine Reihe?

Von Stephan Schwitter ■ Die jüngsten Zahlen des Bundesamtes für Statistik belegen es erneut: Der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz insgesamt sinkt. Von den im Jahre 2006 errichteten 41 557 Neubauwohnungen gehören nur 1259 den Genossenschaften. Das sind drei Prozent gegenüber einem Anteil von 5,1 Prozent am Gesamtbestand aller Wohnungen gemäss Volkszählung 2000. Über den Zeitraum von 2000 bis 2006 sieht die Bilanz noch schlechter aus: Nur 2,5 Prozent aller Neubauwohnungen stammten von Genossenschaften; das sind 6033 von 238 277. Vorstand und Geschäftsleitung des SVW haben sich deshalb in ihrer Herbstklausur die Steigerung des Marktanteils unserer Branche als oberstes Ziel für die nächsten Jahre vorgenommen.

Die neuste Umfrage des SVW bei seinen Delegierten und allen Mitgliedern der neun Sektionsvorstände wiederum bestätigt den Sachverhalt, dass für bauwillige Baugenossenschaften das grösste Hindernis, sich weiterzuentwickeln, der Mangel an geeignetem, sprich günstigem Bauland darstellt. Unter den geforderten Massnahmen zur Überwindung dieser Hürde steht die systematische Verstärkung von Netzwerken im Vordergrund. Ganz im Sinne dieser Thematik führte der SVW Anfang November ein Networking-Seminar in Chur durch. Es ging der Kursleitung darum, dass Verantwortungsträger in Baugenossenschaften die Wichtigkeit der Beziehungspflege zur öffentlichen Hand, zu Stiftungen, zur Politik und zu Grundbesitzern erkennen würden und das Rüstzeug erhielten, um Netzwerke systematisch pflegen und mit kreativen Ideen auf potentielle Partner des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugehen zu können.

Die zwar kleine, aber umso intensiver arbeitende Teilnehmerschar gelangte bald zum absoluten Erfolgserlebnis: Als im einführenden Brainstorming neben Projektrealisation und Finanzierungsfragen die Thematik «Bodenfrage und Netzwerke» in den Fokus rückte, zeigte sich, dass einerseits Vertreter der öffentlichen Hand auf Ebene Gemeinde, Stadt und Kanton am Tische sassen, die das spezifische Know-how von Baugenossenschaften suchen und allenfalls Land dafür anzubieten haben, und dass andererseits gemeinnützige Bauträger mit Bauvorhaben anwesend waren, denen das entsprechende Land nicht zur Verfügung steht. Rasch bildete die Kursgruppe selbst das perfekte Netzwerk! Das Pünktchen auf dem i war das Referat eines Engadiner Grossrates, der in die Problematik der Baulandspekulation und deren Folgen für normalsterbliche Wohnungssuchende einführte.

Der Bedarf an genossenschaftlichem Wohnraum ist auch an der Peripherie hoch. Nur muss hier die Genossenschaftsidee noch entwickelt werden. Was tun wir dafür und mit welchem Netzwerk? Als Nächstes wird der SVW eine wissenschaftliche Studie initiieren, die einerseits die Bodenreserven der Baugenossenschaften selbst und andererseits das Landpotenzial der Gemeinden für gemeinnützigen Wohnungsbau eruieren soll.