

SVW Zürich

Jahresbericht 2011

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen
Sektion Zürich

Dachorganisation der
gemeinnützigen
Wohnbaugenossenschaften

SG Eigengrund,
Siedlung Limmatblick
in Dietikon
(Foto: z.V.g.)



Erfolg verpflichtet

Unser Jahresbericht gibt im Detail Rechenschaft über ein sehr arbeitsreiches und mehrfach erfolgreiches Verbandsjahr. Einige Stichworte: Die Stadtzürcher Stimmenden sagten mit 76 % Ja zum Ziel, den Anteil gemeinnütziger Mietwohnungen bis 2050 auf ein Drittel zu steigern/Zürich wählte neu die wohnpolitischen Schwerkewichte Thomas Hardegger und Jacqueline Badran in den Nationalrat/Wir konnten unseren Mitgliedern mehrere teils grosse Grundstücke vermitteln/Mehrere Gemeinden planen konkrete Kooperationen mit Genossenschaften oder verstärken ihr wohnpolitisches Instrumentarium.

Die langjährige Arbeit unseres Verbandes trägt also messbar Früchte. Unsere Mitglieder haben diese Anstrengungen und die dafür nötigen Mittel an mehreren Generalversammlungen bewilligt. Dafür danken wir ihnen und sind froh und stolz, dass wir ihr Vertrauen zu Recht erhalten haben.

Die politische Akzeptanz des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist gewaltig gestiegen und man traut den Genossenschaften und ihrem Verband Vieles zu.

Jetzt müssen wir beweisen, dass wir den Erwartungen, welche wir geweckt und welche die Bevölkerung und die öffentliche Hand an uns haben, auch gerecht werden können. Wir sind vielfach gefordert!

Zum Beispiel,

- aktiv am Ziel der 33 % gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich zu arbeiten,
- die Erneuerung stadtverträglich zu gestalten,
- bei Wohnungsgrössen und Standards Mass zu halten,
- die Vermietung transparent und sozial zu handhaben.

Aber auch der Kanton ist gefordert: Er soll einen Wohnraumfonds schaffen und damit die Landbeschaffung für gemeinnützige Bauträger unterstützen. Das ist der Inhalt unserer Volksinitiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!».

Wir zählen auf die Unterstützung unserer Mitglieder bei der Unterschriftensammlung, die wir im Frühjahr 2012 lancieren werden!

Peter Schmid

Die Zürcher Kantonalbank für Baugenossenschaften: Ihre kompetente Partnerin.

Besuchen Sie uns auf www.zkb.ch

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank

 **Implenia® Die Umbauer.**



Implenia denkt und baut fürs Leben. Gern.

www.implenia.com

Generalversammlung

Die Generalversammlung des SVW Zürich vom 12. April 2011 in Zürich genehmigte Jahresbericht und Rechnung. Sie beschloss zusätzliche Ressourcen, damit sich die Wohnbaugenossenschaften in der wohnpolitischen Diskussion stärker engagieren können. So sollen die politischen und auch planerischen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau insbesondere in den «Landgemeinden» und auf kantonaler Ebene verbessert werden.

Die Generalversammlung wählte Thomas Hardegger neu in den Vorstand; er ist Gemeindepräsident von Rümlang, war bis im Herbst 2011 Kantonsrat und wurde dann in den Nationalrat gewählt.

Verabschiedet wurden die langjährigen Vorstandsmitglieder Ueli Keller (Vizepräsident) und Urs Erni.

Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

- Peter Schmid (Präsident)
- Thomas Hardegger (Vize, Politik)
- Ursula Rütimann (Soziales)
- Barbara Thalmann (Politik)
- Andreas Wirz (Immobilienentwicklung und Akquisition)
- Thomas Volkart (Finanzen/Mitglieder-Angebote)

Delegierte im SVW Schweiz

Die folgenden Personen haben im Berichtsjahr den SVW Zürich in der Delegiertenversammlung des schweizerischen Verbandes vertreten:

- Sonja Anders
- Hans Conrad Daeniker
- Albert Deubelbeiss
- Urs Erni
- Rita Feurer
- Otto Frei
- Peter Schmid
- Alfons Sonderegger
- Dieter Stutz
- Barbara Thalmann
- Thomas Volkart
- Andreas Wirz
- Walter Oertle (Ersatz)
- Alice Zinniker (Ersatz)

Als Delegierter der Stadt Zürich amtierte Thomas Schlepfer, als Delegierter des Kantons Richard Fiereder.

Ueli Keller wurde von der Delegiertenversammlung neu in den Vorstand des SVW Schweiz gewählt; er folgte dort auf Peter Schmid.

Geschäftsstelle

Personal (Stand 31. Dezember 2011):

- Felix Bosshard: Projektleiter Baulandakquisition (35 %). *Verhandlungen mit Gemeinden und privaten Immobilien- und Landeigentümern*
- Hans Conrad Daeniker: Informationsbeauftragter (Honorarbasis). *Medienkontakte, Medienbeobachtung, SVW Aktuell*
- Marianne Dutli Derron: Leiterin Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, stellvertretende Geschäftsführerin (80 %). *Beratung Bauträger und Gemeinden, Besichtigungen, Erfa Bau*
- Riccarda Häseli: Mitgliederbetreuung und Anlässe, Leitung Sekretariat (90 %). *Korrespondenz Mitglieder, Adressverwaltung, Veranstaltungs-Management*
- Hugo Köppli: Finanzen, Personal, Verträge (60 %). Buchhaltung, Vertragsmanagement, Personaladministration
- Daniel O. Maerki: Geschäftsführer SVW Zürich, Leiter Dokumentationsstelle Forschung und Innovation (100 %). *Führung der Geschäftsstelle (zeichnungsberechtigt), strategische und konzeptionelle Aufgaben (Politik, Fundraising, Kommunikation)*
- Priska Ronner: Projektassistentin Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, WOFA und nwz (60 %). *Besichtigungen, Erarbeitung Grundlagen für Förderstelle, Wofa und nwz*
- Andreas Wirz: neues wohnen zürich (Honorarbasis). *Evaluierungen und Verhandlungen mit Gemeinden und privaten Immobilien- und Landeigentümern*

Die Verbandsaktivitäten haben 2011 weiter zugenommen. Dies zeigte sich in den gegenüber dem Vorjahr um 25 % gestiegenen Erträgen und den um ca. 20 % gewachsenen Aufwänden.

Das neue Sponsoringkonzept mit langjährigen Kooperationspartnerschaften wurde schon 2010 entwickelt und hat sich in der Umsetzung sehr bewährt. Es ermöglichte dem Verband, seine Aktivitäten zu steigern, ohne dafür die Mitgliederbeiträge zu erhöhen.

Die im Vorjahr begonnene Neuorganisation der Geschäftsstelle wurde konsequent fort- und weiter umgesetzt. So wurde 2011 eine Kostenträgerrechnung eingeführt, welche die Aufwände des Verbands in einzelnen Bereichen transparent macht. Auch die Personalkosten werden nun auf die Projekte und Fachbereiche aufgegliedert.

Die Einführung eines neuen Corporate Design wurde auf 2012 verschoben und wird nun zusammen mit der schweizweit geplanten Einführung eines neuen Verbandsnamens erfolgen.



Politik und Verbandstätigkeit

Vor allem auf politischer Ebene war das Jahr 2011 extrem ereignisreich. Die zugespitzte Lage auf dem Wohnungsmarkt und unsere langjährige Aufbauarbeit verschafften dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine nochmals gesteigerte Aufmerksamkeit. Zugleich achten die Medien jetzt stärker auf angebliche wunde Punkte oder schwarze Schafe in unserer Branche, und politisch streng marktglaubige Kreise sehen die Freiheit des Geldverdienens gefährdet.

Der folgende Überblick erinnert an die wichtigsten (verbands-) politischen Ereignisse und Geschäfte, die den Vorstand, einzelne Vorstandsmitglieder und die Geschäftsstelle nebst den statutarischen Aufgaben beschäftigt haben. Beachten Sie auch weiter hinten die Berichte über unsere Dienstleistungen und Projekte!

- **Angriffe auf den gemeinnützigen Wohnungsbau:** Im Frühling 2011 kursierte in den Medien das Wort «Wohnschmarotzer» für Personen, die angeblich zu Unrecht von günstigen Mieten profitieren. Der städtische Hauseigentümerverband forderte per Inserat «Wohnschmarotzer raus aus den Genossenschaften!» und ein hoher ZKB-Ökonom behauptete in der HEV-Jubiläumsschrift, pro Jahr würden zu Lasten der Stadt CHF 210 Mio. an die MieterInnen in Baugenossenschaften umverteilt. Im August doppelte Avenir Suisse mit einer Studie nach, welche den Genossenschaften vorwirft, den Markt zu verzerren, und für eine völlige Deregulierung des Wohnungswesens eintritt.

Die Medienberichte über diese Attacken lösten in der Regel zahlreiche Leserreaktionen aus; mehrheitlich empörten sie sich über die Angriffe.

Der SVW seinerseits wehrte sich mit Interventionen beim HEV, bei der ZKB und bei den Medien.

- **Umfrage zu den Belegungsvorschriften von Wohnbaugenossenschaften:** Aufgrund der Vorwürfe befragte der SVW im Sommer seine Mitglieder mit mehr als 200 Wohnungen. Sie ergab, dass für fast 90 % der Genossenschaftswohnungen Belegungsvorschriften gelten, und dass bei fast 80 % Solidaritätsbeiträge erhoben werden. Dies sind, ausser bei den wenigen subventionierten Wohnungen, freiwillige Leistungen.

Eine systematische Befragung in der ganzen Schweiz im Auftrag des BWO bestätigte den Befund, welcher den meisten Genossenschaften eine hohe Sensibilität und verantwortungsvolle Vermietungspraxis bescheinigt.

- **Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik:** Eine weitere Reaktion war die breit abgestützte «Zürcher Erklärung zur Wohnungspolitik». Sie benennt die wichtigsten Grundsätze, die Charakteristika und den Nutzen der gemeinnützigen Bauträgerinnen und hält fest, dass und wie diese im Interesse der Gesellschaft gefördert werden können. Die Erstunterzeichnenden stammen aus sieben Parteien; fast alle von ihnen stellten die Erklärung am 21. September 2011 an einer Medienkonferenz vor. Die Erklärung wurde ferner (zusammen mit vertiefenden Informationen) auf www.wohnbaugenossenschaften-zuerich.ch und (dank Beiträgen von Mitgliedern) in Inseraten publiziert. Sie trägt mittlerweile die Unterschrift von über 50 Genossenschaften und über 200 Personen.

- **Studie zum Profil der Stadtzürcher GenossenschaftlerInnen:** Am 19. August 2011 stellten wir den Medien zusammen mit Stadtentwicklung Zürich eine Studie über unsere Bewohnerinnen und Bewohner vor. Ihr Resultat in einem Satz: Dank den Genossenschaften kann in Zürich trotz seiner enormen Anziehungskraft eine breit durchmischte Bevölkerung wohnen – und wird auch künftig hier wohnen können. Auch haben die BewohnerInnen von – auch neu erstellten – Genossenschaftswohnungen einen deutlich tieferen Wohnflächenverbrauch.
Die Studie ist auf www.svw-zh.ch aufgeschaltet.

- **Welche Werte zeichnen Wohnbaugenossenschaften aus?** Im November 2011 wurden insgesamt 224 PräsidentInnen von Wohnbaugenossenschaften zu ihren Haltungen befragt. Der hohe Rücklauf von über 55 % zeigt, wie wichtig die Wertediskussion für die Verantwortlichen der Genossenschaften ist. Uns interessierten Fragen wie «Wofür stehen Genossenschaften?» oder zur strategischen Ausrichtung der Wohnbaugenossenschaft, zur öffentlichen Förderung usw. Bei den meisten Antworten zeigte sich hohe Einigkeit. Viele Wohnbaugenossenschaften können sich mit den gleichen Attributen identifizieren.
Die Auswertung der Befragung wird auf www.svw-zh.ch aufgeschaltet.

- **Die Immobilienpolitik des Kantons muss ändern:** 2011 weckten Immobiliengeschäfte des Kantons öffentliches Kopfschütteln. In Leimbach ging ein Grundstück an den Meistbietenden statt an die benachbarte Genossenschaft; jetzt entstehen dort sechs Eigentums- statt 18 Genossenschaftswohnungen! In Meilen verkaufte das kantonale Immobilienamt ein für preisgünstigen Wohnungsbau geeignetes Areal an den Meistbietenden – obwohl der Gemeinderat das Land erwerben und einer Genossenschaft überlassen wollte.

Der Regierungsrat beruft sich bei seiner Praxis auf gesetzliche Vorschriften. Die Antwort des SVW: Er wird in seiner Initiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich» einen Passus einfügen, der eine Praxisänderung ermöglicht.



Das Komitee

Präsidium: Jacqueline Badran, Initiativkomitee «Wohnen für alle»; Ernst Danner, EVP; Urs Frey, Quartierverein Riesbach, Präsident; Davy Graf, Gemeinderat SP; Felicitas Huggerberger, Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Zürich, Geschäftsleiterin; Richard Rabelbauer, Initiativkomitee «Seniorenrechte Stadt Zürich»; Beatrice Reimann, SP Stadt Zürich, Co-Präsidentin; Karin Rykart, Grüne Stadt Zürich, Co-Präsidentin; Niklaus Scherr, Gemeinderat AL; Peter Schmid, Wohnbaugenossenschaften Zürich, Präsident.

Mitglieder: Walter Angst, Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Zürich; Beat Bloch, CSP; Felix Bosshard, Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich, Präsident; Martin Brogli, Quartierverein Zürich 1 rechts der Limmat, Präsident; Franz Cahannes, Wohnbaugenossenschaft Bahoge, Präsident; Desirée Cuthat, Genossenschaft Dreieck, Co-Präsidentin; Roland Diethelm, Planer in Wipkingen; Urs Emi, Baugenossenschaft Sonnenruten, Präsident; Sebastian Hefti, Genossenschaft Kraftwerk1, Co-Präsident; Chrigi Hug, Gemeinderätin Grüne; Heinz Klausner, Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof, Präsident; Markus Knauss, Gemeinderat Grüne; Min Li Marti, Gemeinderätin SP; Verena Mühlethaler, Planerin am offenen St. Jakob; Martin Rüsch, Planer am Grossmünster; Eveline Saud, Planerin in Wollishofen; Manuela Schiller, Mieterinnen- und Mieterverband Stadt Zürich, Präsidentin; Martin Schmassmann, Quartierverein Hottingen, Präsident; Christoph Sigrist, Planer am Grossmünster; Alfons Sonderegger, Familienheimgenossenschaft, Präsident; Katharina Stiefel, Pro Juventute Kanton Zürich, Geschäftsleiterin; Esther Straub, Planerin in Schwamendingen; Jean-Daniel Strub, Gemeinderat SP; Renata Talana, Quartierverein Aussersihl, Präsidentin; Richard Wolff, Gemeinderat AL; Rebekka Wyler, Gemeinderätin SP.

Mehr bezahlbare
Wohnungen für Zürich

27. November: Wohnpolitischer Grundsatzartikel

www.bezahlbare-wohnungen.ch

Quartiervereine Aussersihl, Hottingen, Riesbach, Zürich 1 rechts der Limmat, Carlin Zürich; Pro Juventute Kanton Zürich

Komitee «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», Postfach 1940, 8020 Zürich
schatz@bezahlbare-wohnungen.ch, Spenden: 05 627045-7



Werbung für die Abstimmung vom 27. November 2011 für einen wohnungspolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung.

- **Keine Mehrheit für eine Verstärkung der bestehenden «Wohnbauförderung»:** Eine Parlamentarische Initiative für einen höheren Rahmenkredit zur «Wohnbauförderung» (Mietzinsvergünstigung) und für verbesserte Bedingungen zu dessen Gewährung wurde von einer Mehrheit des Kantonsrats abgelehnt. Unter anderem hiess es, der bestehende Kredit werde ja gar nicht ausgeschöpft. Das ist leider insofern richtig, als die Genossenschaften mangels bezahlbarem Bauland gar nicht bauen und somit auch keine Mittel zur Mietzins-Vergünstigung für finanziell schwache Haushalte einsetzen können. Auch dies ein Argument für die Initiative «Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich»
- **Initiativen für eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes PBG:** Am 28. Februar 2011 hat der CVP-Kantonsrat und Stadtpräsident von Wädenswil Philipp Kutter zusammen mit Kantonsratsmitgliedern von SP und EVP eine Parlamentarische Initiative eingereicht, welche im kantonalen PBG raumplanerische Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnungsbau schaffen will.
Die SP des Kantons Zürich reichte wenig später mit gleicher Stossrichtung 7900 Unterschriften zu ihrer «Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum» ein.
Beide Vorstösse waren Ende des Berichtsjahres noch pending.
- **Erfolgreicher Einsatz für Stadtzürcher Abstimmungsvorlagen:** Am 4. September 2011 gewährten die Stimmberechtigten mit über 80 % Ja einen Rahmenkredit von CHF 30 Mio. für eine neuerliche «Wohnbauaktion».
Am 27. November 2011 gab es sensationelle 76 % Ja für einen wohnungspolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung. Er postuliert das Ziel von $\frac{1}{3}$ gemeinnütziger Mietwohnungen bis 2050.
In beiden Abstimmungskampagnen hat sich der SVW finanziell und personell stark engagiert.
Im Jahr 2012 wird eine weitere Vorlage zur Abstimmung kommen, welche auf die grüne Volksinitiative für besonders kostengünstige und ökologische Wohnungen zurückgeht. Der Stadtrat schlägt zu deren Umsetzung eine weitere städtische Stiftung vor. Der SVW ist hingegen für eine vermehrte Kooperation mit den Genossenschaften.
- Bei den **Nationalratswahlen** gab der SVW eine Wahlempfehlung für wohnpolitisch engagierte Kandidierende aus. Mit grosser Freude registrierte er dann die erfolgreiche Wahl seines Vizepräsidenten Thomas Hardegger und von Jacqueline Badran. Auch weitere vier der insgesamt sieben Kandidierenden, die der SVW zur Wahl empfohlenen hatte, machten Listenplätze gut.
- **Medienpräsenz und Kommunikation mit den Mitgliedern:** Unsere Medienbeobachtung bestätigt die zunehmende Sensibilität für Wohnungsfragen. Die Anzahl diesbezüglicher Zeitungsartikel im Raum Zürich nahm 2011 gegenüber dem Vorjahr auf hohem Niveau erneut um rund 5 % zu. Die Medien in der übrigen Schweiz brachten sogar etwa 30 % mehr solcher Berichte. Beides sind Zeichen dafür, wie akut die Wohnungsfrage ist, aber auch dafür, wie die Akzeptanz und Aktivität der Gemeinnützigen steigt.
Im Lauf des Jahres verschickte der SVW elf Medienmitteilungen (Vorjahr acht). Auch in Leserbriefen, vor allem aber mit direkten, persönlichen Kontakten zu Redaktionen versuchten wir unsere Anliegen zu transportieren. Im Lauf des Jahres installierten wir die Webseite www.wohnbaugenossenschaften-zuerich.ch, auf der unsere politischen Positionen dargestellt sind.
Der Kommunikation mit den Mitgliedern dienten das gedruckte «Aktuell», die stets aktualisierte Webseite und ein periodischer elektronischer Newsletter.



Veranstaltungen und Netzwerke

Mehrere neue Veranstaltungsreihen und -formen wurden eingeführt. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Erfahrungsaustausch unter den Genossenschaften:

- Eine Plattform der Geschäftsführer grosser Genossenschaften
- Eine ERFA-Veranstaltung zu Trends und neuen Herausforderungen in Bau und Unterhalt; mit ca. 100 teilnehmenden GenossenschaftlerInnen war sie äusserst erfolgreich
- Die zum zweiten Mal durchgeführte Fachtagung zu Themen des genossenschaftlichen Wohnens im Dezember war wieder sehr gut besucht. Der Anlass «Wir bauen die 2000-Watt-Gesellschaft: Erfahrungen aus der Praxis» war getragen vom SVW, dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich und der baugenossenschaft mehr als wohnen; er wurde von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau organisiert.

Die Förderstelle organisierte ausserdem wiederum **Besichtigungen** von Neubauten und Sanierungen. Im Berichtsjahr waren es Projekte der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund in Dietikon, der Baugenossenschaften Sunnige Hof (Siedlung Albisrieden), Turicum (Siedlung Leonard-Ragaz-Weg) und Sonnengarten (Siedlung Triemli). Ferner luden die Förderstelle und die Baugenossenschaften Schönheim, Baufreunde, Strassenbahner und Kleeweid zu einem Tag der offenen Tür in ihre jeweiligen Neubausiedlungen ein. Zu den Besichtigungen und **Tagen der offenen Tür** gibt es immer ein **Datenblatt**, das die Siedlung nach dem selben Raster vorstellt. Alle Datenblätter können auf www.svw-zh.ch heruntergeladen werden.

Auch 2011 lud der Verband jene Personen, die sich besonders aktiv für Wohnbaugenossenschaften Zürich eingesetzt haben, zum **«Anlass Aktive»** ein.

Förder- und Gönnermitglieder wurde in je einem Anlass über die Aktivitäten des Verbandes informiert, die Gönnermitglieder zudem über das Projekt «Gesundes Wohnen MCS».



SG Eigengrund, Siedlung Glanzenberg in Dietikon
(Foto: Hannes Henz)

GeschäftsführerInnen-Treff: Durchschnittlich rund 20 GeschäftsführerInnen trafen sich drei Mal zum Lunch im Restaurant Lerchenberg. Auf dem Programm standen Fachvorträge von allgemeinem Interesse: Neuigkeiten vom Rechtsdienst des SVW, aktuelle Themen des SVW Schweiz. Zusätzlich besuchten sie die Genossenschaft Kalkbreite und erfuhren Interessantes über deren Projekt.

Der Ausflug zusammen mit den Pensionierten führte zum Werk eines grossen Fensterherstellers, verbunden mit einer Oldtimer-Schiffsrundfahrt.

Der Jahresabschluss begann mit einer Führung zur neuen, CO₂-neutralen Holzschnitzelfeuerung des Fernheiz-Kraftwerks Aubrugg und klang mit einem ausgezeichneten Nachtessen aus.

Der GF-Treff wird betreut von René Meier und Alfred Hess.

PräsidentInnen-Treff: An der Frühjahrsversammlung 2011 referierte Stadtrat André Odermatt nach einem knappen Jahr im Amt als Hochbauvorsteher. Er konstatierte einen enormen Wohnungsmangel, steigende Mieten und Luxussanierungen, welche weniger Begüterte aus der Stadt vertreiben. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bräuchten deshalb bessere Karten im Immobilienmarkt. Er ermunterte sie, bestehende Siedlungen zu erneuern oder Ersatzneubauten zu erstellen.

Im November 2011 trafen sich die PräsidentInnen zur Herbstversammlung. Alfons Sonderegger (Präsident FGZ) und Esther Weibel (Fachstellenleiterin Siedlungskommissionen ABZ) beschrieben Massnahmen und schilderten konkrete Beispiele zur Belebung einer Wohnbaugenossenschaft und zur Aktivierung der Bewohnenden.

Der Treff wurde 2011 von Urs Erni, Alfons Sonderegger und Wilhelm Willi betreut.

wohn.plus

Die Sozialkommission besteht aus den zwei externen Mitgliedern Silvia Egli (Baugenossenschaft BEP) und Mike Rüegg (BG Stadt und Land) sowie Ursula Rütimann und Daniel Maerki. Generell will die Kommission den Stellenwert des Sozialen stärken. In drei Sitzungen wurden der Bedarf in Bezug auf soziale Dimensionen in Wohnbaugenossenschaften eruiert und die Ziele der Kommission definiert.

Die Kommission schuf einen Kriterienkatalog, welcher ein künftiges **Label «Soziales»** beschreiben soll. Diese Auszeichnung soll Genossenschaften im Kanton verliehen werden, welche einen bestimmten sozialen Standard erreichen und sozial nachhaltig handeln.

Der **Tag der Nachbarn**, ein Kooperationsprojekt mit dem Förderverein Nachbarschaftshilfe, fand am 31. Mai 2011 statt und erfreut sich wachsender Beliebtheit. 44 Infopakete wurden verschickt; darüber hinaus gab es sicher eine ganze Anzahl Feste ohne Wissen der Organisatoren. Der SVW hat den Anlass mit einer Defizitgarantie unterstützt.

Das **4. Sozialforum** galt dem Thema «Jugendliche in Wohnbaugenossenschaften». Der Geschäftsleiter des Dachverbandes der offenen Jugendarbeit im Kanton Zürich (Okaj) Ivica Petrusic schilderte die Welt und Bedürfnisse der Jugendlichen besonders im Hinblick auf ihr Wohnumfeld.

wohn.plus nimmt regelmässig an den Vernetzungssitzungen der **«Fachgruppe Wohnen» der Stadt Zürich teil**.

Der **Film «Zusammenleben in einer Wohngenossenschaft»** wurde 2011 fertiggestellt und an der Generalversammlung präsentiert. Er eignet sich für vielerlei Einsatzformen und kann bei der Geschäftsstelle des SVW bezogen werden.

Immobilienentwicklung und Akquisition

2011 wurden die Bereiche «neues wohnen zürich» und «Wohnen für alle» stärker mit der «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» vernetzt. Die Abläufe konnten standardisiert und so Synergien erzielt werden. Im Vorstand ist Andreas Wirz für das Ressort Immobilienentwicklung und Akquisition verantwortlich; er hat zur Entlastung des Teams auch operative Aufgaben übernommen und betreute auf Mandatsbasis die Projekte Manegg, Bülach und Zollstrasse. Das gut eingespielte Team auf der Geschäftsstelle bestand 2011 unverändert aus Felix Bosshard, Marianne Dutli Derron und Priska Ronner.

Im Bereich «Wohnen für Alle» wurde der Schwerpunkt von der Grundlagenarbeit zur konkreten Umsetzung verlagert; «neues wohnen zürich» konnte als Frucht jahrelanger Bemühungen mehrere Areale erfolgreich an Genossenschaften vermitteln.

An öffentlichen Veranstaltungen und Tagungen wurde aufgezeigt, wie wichtig der gemeinnützige Wohnungsbau für eine gut durchmischte Stadt oder Gemeinde ist und welche Massnahmen getroffen werden müssten, damit er auch zu Bauland kommt. Die Berichte über diese Anlässe finden sich im Abschnitt Veranstaltungen und Netzwerke.



Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Förderstelle hat sich in den letzten elf Jahren als Kompetenzzentrum für strategische Liegenschaftenentwicklung und Kommunikation etabliert. Diese Dienstleistungen wurden auch 2011 unverändert nachgefragt. Im Vordergrund stehen die Unterstützung und Beratung bei der verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Liegenschaftenbestandes in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht und die Kommunikation der Erneuerungsstrategie an die Mitglieder.

Im Berichtsjahr konnte die Förderstelle **insgesamt 27 Wohnbaugenossenschaften beraten** – 15 in der Stadt Zürich, acht im Kanton und vier weitere ausserhalb des Kantons. Diese Dienstleistungen wurden direkt in Rechnung gestellt. Sieben Wohnbaugenossenschaften haben die Leiterin der Förderstelle dann auch bei der Umsetzung ihrer Erneuerungsstrategie als Mitglied von Beurteilungsgremien oder der Baukommission beigezogen.

Die verstärkte Informations- und Akquisitionstätigkeit des Projekts «Wohnen für alle» im Kanton veranlasste **fünf Gemeinden**, die Unterstützung der Förderstelle bei der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu beanspruchen.

Neben ihren Kernaufgaben beurteilte die Förderstelle Land- und Liegenschaftangebote an «neues wohnen zürich» und «Wohnen für alle» im Hinblick auf Qualität, Potenzial, Wirtschaftlichkeit und Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Um den **Austausch unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern im Quartier** zu fördern, führte die Förderstelle eine Netzveranstaltung im Kreis 6/10 durch. In Wollishofen startete das Hochbaudepartement einen Quartierleitbildprozess und lud die VertreterInnen des Quartiers sowie die Förderstelle dazu ein.

Die Kontakte mit städtischen Ämtern wurden weitergeführt und vertieft.

Weitere **Merkblätter** wurden fertiggestellt: Empfehlungen zu **Planung und Projektierung von Neubauten**, zu **Konkurrenzverfahren** und zur **Projektbegleitung bei Ersatzneubauten**; sie stehen unter www.svw-zh.ch zur Verfügung. Eine **Wegleitung bei inventarisierten Bauten** ist noch in Bearbeitung; sie wird 2012 an einer gemeinsamen Veranstaltung mit der städtischen Denkmalpflege vorgestellt werden.

Weiterhin betreut die Förderstelle im **Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern»** des SVW das Modul **Strategische Immobilienplanung**.

Die Förderstelle wurde für ihre allgemeinen Beratungs-, Vernetzungs- und Weiterbildungsangebote im Rahmen des Leistungsvertrags auch 2011 von der Stadt Zürich unterstützt.

nwz – neues wohnen zürich

neues wohnen zürich unterstützte im Berichtsjahr die Projektentwicklung auf dem **Manegg-Areal**. Neben der Submission der Bauträgerinnenkoordination beinhaltete dies die Begleitung der drei Genossenschaften und einer Stiftung bei der Vorbereitung und in der Jury des Studienauftrages sowie bei der Vertragsgestaltung mit dem Totalunternehmer.

Das Projekt **Zollstrasse-West** auf Bauland von SBB Immobilien und der Stadt Zürich wurde konkretisiert. neues wohnen zürich wirkte bei den Workshops im Quartier mit und begleitete den städtebaulichen Studienauftrag im Beurteilungsgremium. Parallel dazu wirkte nwz bei der Formulierung des Gestaltungsplanes mit.

Im Entwicklungsgebiet **Niderfeld in Dietikon** musste ein Rückschlag verzeichnet werden. Kurz vor Abschluss eines Landkaufes entschied sich die Verkäuferschaft anders.

In **Bülach** hat nwz den Kauf von rund 40'000 m² Industrieland (öffentlicher Gestaltungsplan in Arbeit) vorbereitet. Zwei gemeinnützige Bauträger prüfen derzeit ihre mögliche Beteiligung.

Beim Investorenwettbewerb **Guggach-Areal** reichte neues wohnen zürich im Namen von sechs Genossenschaften zusammen mit der Architektin Zita Cotti und dem TU Arigon ein Angebot (mit einem kleinen Anteil Eigentumswohnungen) ein. Doch ein anderer TU machte ein rund 50 % höheres Angebot und erhielt damit den Zuschlag.

Verschiedene kleinere zum Verkauf stehende Liegenschaften wurden von nwz ausgeschrieben. Bei einigen wurden Angebote eingereicht, doch wurden alle an höher Bietende verkauft.

Das Projekt **Hafnergasse Stadel** wurde erfolgreich an eine Baugenossenschaft vermittelt. Für eine stattliche Anzahl weiterer Angebote an weniger attraktiven Lagen in der Agglomeration oder bei unattraktiven Konditionen haben wir keine interessierte Genossenschaft gefunden.



Das SVW Team im 2011, v.l.n.r.:
Felix Bosshard, Daniel Maerki,
Marianne Dutli Derron,
Priska Ronner, Hugo Köpfli,
Riccarda Häseli

Wohnen für alle

Das Projekt wird weitergeführt. Das Projekt Wohnen für alle (WOFA) war auf zwei Jahre befristet und endete formell Ende 2011. Die Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass der Aufbau von Kontakten zu den Gemeinden keine kurzfristige Angelegenheit ist, sondern ein jahrelanger Prozess, der kontinuierlich weitergeführt werden muss. Deshalb werden diese Tätigkeiten innerhalb des Dienstleistungsangebotes Immobilienentwicklung und Akquisition weitergeführt.

Umfrage bei Gemeinden. Im 1. Quartal befragte der SVW alle Gemeinden im Kanton (ohne Stadt Zürich) zum Potenzial an Bauland und zu ihrer Einschätzung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Bei 170 befragten Gemeinden war der Rücklauf mit 126 (mit 85 % der Bevölkerung) sehr hoch. Die meisten Gemeinden bezeichnen die Baulandreserven als knapp, und nur 13 der 170 geben an, dass sie auch in 10 Jahren über genügend preisgünstigen Wohnraum verfügen werden. Der Grossteil ist der Ansicht, dass solcher Wohnraum in 10 Jahren sehr knapp sein oder ganz fehlen wird.

Die Ergebnisse der Umfrage sind eine wichtige Grundlage für den Dialog mit den Gemeinden. Sie wurden an regionalen Veranstaltungen mit Behördemitgliedern und Wohnbaugenossenschaften vorgestellt und in einem Bericht publiziert (siehe www.svw-zh.ch → Leistungen → Dokumentationsstelle).

Regionale Veranstaltungen mit Gemeinden und Genossenschaften. Im Lauf des Jahres wurden in Horgen, Dietikon und Wetzikon regionale Veranstaltungen mit Gemeindebehörden und Genossenschaften organisiert. VertreterInnen des Verbands und lokaler oder lokal verwurzelter Genossenschaften vermittelten Informationen zum Nutzen und zur Bedeutung der Branche in der Region, zu aktuellen Projekten, zu Unterstützungsangeboten des Verbandes usw.

Den zweiten Teil bildeten Podiumsdiskussionen mit ExponentInnen von Politik, Planung und Wohnbaugenossenschaften. Immer bestätigten die PolitikerInnen das Interesse an Zusammenarbeit mit Genossenschaften. Für diese waren die Schwierigkeiten, an Bauland zu gelangen, und der Ruf nach einer diesbezüglichen Unterstützung das Hauptthema.

Erarbeitung einer GIS-Karte zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Bei diesem Projekt arbeitet der SVW Zürich eng mit der Fachstelle Wohnbauförderung und dem GIS-Zentrum des Kantons Zürich zusammen. Die 2010 begonnene Erhebung der Daten über die Objekte der SVW-Mitglieder konnte abgeschlossen werden. Auch die Mitglieder des SVW Winterthur waren darin einbezogen.

Ein Link zum Prototyp der GIS-Karte wurde allen Mitgliedern des SVW Zürich und des SVW Winterthur zur Kontrolle zugestellt.

Gespräche mit Gemeinden. Sowohl die Erhebung der Daten für die GIS-Karte als auch die regionalen Veranstaltungen boten die Möglichkeit, mit Vertretern von über 30 Gemeinden Gespräche zu führen. Oft braucht es mehrere Kontakte, bis sich eine konkrete Zusammenarbeit entwickelt. Erfolgreiche Projekte aus anderen Gemeinden sind zudem wertvolle Türöffner.

Im Berichtsjahr starteten in Horgen und Dietikon konkrete Projekte mit Genossenschaften und Gemeinden. Ein Projekt mit der Stadt Wädenswil ist noch weniger fortgeschritten, scheint aber ebenfalls erfolgversprechend. Auch die Kontakte zu den Gemeinden Bonstetten, Illnau-Effretikon, Kilchberg, Männedorf und Oberrieden könnten bald zu konkreten Projekten führen. Etwas länger könnte es in Adliswil, Dürnten, Hittnau, Weiningen und weiteren Gemeinden dauern.



Rahmenverträge

Die Rahmenverträge, die der SVW Zürich abgeschlossen hat, ermöglichen es seinen Mitgliedern, verschiedene Dienstleistungen zu günstigeren Konditionen einzukaufen. Der Verband profitiert seinerseits von Vermittlungsprovisionen.

Versicherungen: Mit dem Broker Aon (Schweiz) AG besteht ein Rahmenvertrag für die Gebäudesachversicherung wie auch für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung mit sehr günstigen Konditionen. Vom grossen Volumen der Gemeinschaft profitieren die Wohnbaugenossenschaften erheblich. Bei der Gebäudeversicherung sind 68 Genossenschaften mit einem Versicherungsvolumen von ca. CHF 6 Mia. angeschlossen. Bei der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung sind es 18.

Hypothekenmanagement: Mit der Hypothekenbörse AG besteht ein Rahmenvertrag zur Unterstützung bei der Verwaltung und beim Abschluss von Finanzierungen. Meist verfügen in einer Genossenschaft nur wenige Personen über das entsprechende Knowhow, und oft fehlt ein Sparringspartner, der ihnen im Vier-Augen-Prinzip hilft, die Finanzierung zu verbessern und die Qualität in diesem auch heiklen Bereich zu sichern. 2011 wurde das Angebot erweitert, indem neu Baugenossenschaften mit eigenem professionellem Kreditmanagement die Möglichkeit haben, sich bankenunabhängig beraten zu lassen von Personen mit einer sehr grossen Erfahrung und so Zugang zu wertvollen Marktinformationen bekommen.

Weitere Rahmenverträge: Verhandlungen über weitere Rahmenverträge in den Bereichen Einkaufsgemeinschaften und Haushaltversicherungen für die GenossenschafterInnen sind im Gang.



Baugenossenschaften Sunnige Hof
Zürich, Albisrieden (Foto: Heinz Unger)

Dokumentationsstelle Forschung und Innovation

Die Dokumentationsstelle Forschung und Innovation wurde 2011 erfolgreich weiter ausgebaut. Ihre Tätigkeiten im Berichtsjahr:

- Studie zum Profil der GenossenschafterInnen in der Stadt Zürich (gemeinsam mit der Stadt erteilter Auftrag)
- Umfrage zu den Belegungsvorschriften und ihrer Umsetzung in den Genossenschaften
- Befragung aller Gemeinden des Kantons zur Verfügbarkeit von Bauland, zur Kooperation mit und Akzeptanz von Wohnbaugenossenschaften
- Umfrage bei den PräsidentInnen unserer Mitglieder zur genossenschaftlichen Wertediskussion.

Die Resultate der Befragungen sind an anderer Stelle in diesem Jahresbericht zusammengefasst. Zu einigen der genannten Aktivitäten wurden auch Medienmitteilungen versandt oder Medienkonferenzen mit teils grossem Echo abgehalten. In der Schriftenreihe sind bisher sechs Bände erschienen und wurden rege nachgefragt.

Die Dokumentationsstelle wurde an der Generalversammlung 2011 präsentiert, und im Herbst wurden die Mitglieder über ihren Wirkungskreis und bisherige Forschungsergebnisse informiert. Ihre Ziele, Tätigkeiten und Dokumente sind auf www.svw-zh.ch → Leistungen → Dokumentationsstelle aufgeschaltet.

Die Aktivitäten der Forschungsstelle werden von Kooperationspartnern unterstützt.

Fördermitglieder und Gönner

Ein besonderer Dank gebührt unseren Gönnermitgliedern, die uns mit einem vertieften Engagement unterstützen:

Allco AG
Arigon Generalunternehmung AG
Bank Coop
Bauwerk Parkett AG
BDO AG
Credit Suisse AG
Electrolux AG
Erdgas Zürich AG
Ernst Schweizer AG
Forster Küchen- & Kühltechnik AG
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich
Halter AG Zürich, Generalunternehmungen
Implenia Generalunternehmung AG
Kaufmann & Partner AG
Meier + Steinauer Partner AG
Piatti Bruno AG
Primobau AG
Richner BR Bauhandel AG
Rolf Schlagenhauf AG
UBS AG
Unirenova - ein Unternehmensbereich der Steiner AG
upc cablecom GmbH
V-ZUG AG
W. Schneider + Co AG
Zürcher Kantonalbank ZKB

Die weiteren Fördermitglieder des SVW Zürich per Ende 2011:

4B Fenster
A. Baltensperger AG Haustechnik
Aerial GmbH
Age Stiftung
Allreal Generalunternehmung AG
Alpiq InTec Ost AG
Alternative Bank ABS
Anne-Marie Fischer + Reto Visini
Aon (Schweiz) AG
arc Architekten AG
Architektur + Gerontologie S.Höchli Pleus
Architekturbüro Bosshard und Partner AG
Arondo AG
ASTOR Küchen- und Möbelbau AG
Atelier WW Architekten FIA AG
ATP kfp architekten und Igenieure AG

B. Wietlisbach AG
b+p baurealisation ag
Bachmann Architekt SIA
Basler & Hofmann Ing. AG
Baumgartner Fenster
Bauton AG
BB & A Buri Bauphysik & Akustik
Berner Gartenbau AG
bGd GmbH Baugenossenschaften-dienstleister
Brunner Erben AG Zürich
bürgin management
BWT Bau AG
Caretta + Weidmann Baumanagement AG
Caritas Zürich
DachPartner AG
Die Mobiliar
Dr. Stephan à Porta Stiftung
Ego Kiefer AG
Elektro Compagnoni AG
Elibag
ETAVIS AG
F. Rubio AG
Fermacell GmbH Duisburg
Fischer Liegenschaften
Forster & Uhl Architekten GmbH
Gautschi Bau AG
Gebr. Burkhardt Bautrocknung AG
GEMI Genossenschaft Möbel und Innenausbau
Genossenschaft Hammer
Genossenschaft Hobel
GGL Genossenschaft für Gesamtleistung am Bau
Gipser- und Maler-Genossenschaft
H2V Architekten
Hans Eisenring AG
Hauswirth Keller Branzanti
Helbling Ierimonti Architekten GmbH
HRS Real Estate AG
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG
Hypothekenbörse AG
ImmoQ GmbH
KARO Kanalreinigung AG
KWC Armaturen
Livit AG
Loosli Badmöbel AG
Losinger Marazzi AG
Merker AG

Metron Architektur AG
Miele AG
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
Mirra Architekten Zürich
Mischa Badertscher Architekten
Mobility Genossenschaft Schweiz
Nyffenegger Storenfabrik AG
Oeko-Handels AG
Peter Kaelin Architekten GmbH
Planpartner AG
Porr Suisse AG Generalunternehmung
Preisig AG
Pro Domo Architekten AG
PUA Reinigungs AG
QualiCasa AG
Raiffeisenbank Zürich
Renespa AG
Robert Spleiss AG
Roland Studer AG
SADA AG
Sanitas Troesch AG
Sanvortec AG
Schaub Maler AG
Schubiger Haushalt AG
S-E-A GmbH
SIBIRGroup AG
Sika Schweiz AG
Similor AG
Specogna Bau AG
Spirella AG
Stiftung Domicil
Sto AG
Suter Inox AG
Swissolar
Techem (Schweiz) AG
Tritec AG Schweiz
U.W. Linsi Stiftung
Uponor
Veriset Küchen AG
W & W Immo Informatik AG
W. Schmid AG
Walter Meier (Klima Schweiz) AG
W-alter Wohnen im Alter
Widmer Maler AG
Wilhelm Schmidlin AG
WohnBauBüro AG
Wolfseher & Partner AG
Zimmereigenossenschaft Zürich
Zimmermann Oertli Salome
Zivag Verwaltungen AG



Die Jahresrechnung schliesst erfreulich positiv ab.

Die Darstellung in der Jahresrechnung ist in einigen wenigen Punkten geändert worden, beachten Sie dazu bitte untenstehende Bemerkungen. Unter anderem wird neu der Personalaufwand für die Beratungsdienstleistungen (Förderstelle, nwz, ab 2012 auch wohnen für alle) im entsprechenden Aufwandkonto geführt, um die diesbezüglichen Erträge in die richtigen Relationen zu setzen. Diese haben vor allem dank einem grossen Projekt von nwz (Manegg) einen erfreulichen Zuwachs erhalten. Da die Realisation solcher Projekte je nach Aufkommen von geeigneten Objekten und Interessenten abhängt und diese nicht immer periodengerecht abgerechnet werden können, wurde ein Teil dieser Erträge als Schwankungsreserve in den Ausgleichsfonds Akquisition gebucht.

Die erhöhten Aufwände im Betriebsaufwand im Berichtsjahr und im Budget für das laufende Jahr ist auf die zusätzlichen Mitarbeiter sowie auf die Neuorganisation im IT Bereich zurückzuführen. Auch 2011 haben zwei Abstimmungskampagnen zu einem Mehraufwand geführt, dieser ist wiederum zum Teil durch Spenden von Mitgliedern gedeckt worden.

Die erhöhten Personalkosten im Budget ergeben sich vor allem durch die Schaffung einer neuen Stelle im Bereich Politik und Öffentlichkeitsarbeit sowie Anpassungen in der Sozialversicherung. Für das UNO Jahr der Genossenschaften ist ein eigenes Budget erstellt worden, die Aufwendungen dafür werden durch Sponsoring und Sonderbeiträgen von Mitgliedern getragen.

Bilanz per 31.12.2011

AKTIVEN in CHF	2010	2011
Flüssige Mittel	171'391.10	249'492
Depositen	297'469.10	24'532
Wertschriften, Beteiligungen	70'400.00	70'400
Debitoren	126'778.90	99'881
Kontokorrente	0.00	72
Transitorische Aktiven	62'559.00	92'618
Total Umlaufvermögen	728'598.10	536'996
Mobile Sachanlagen	1.00	1
Total Anlagevermögen	1.00	1
TOTAL AKTIVEN	728'599.10	536'997
PASSIVEN		
Kreditoren	122'487.40	148'379
Ausgleichsfonds Akquisition	100'000.00	0
Abstimmungsfonds	100'000.00	88'000
Rückstellungen Projekte	72'267.56	72'268
Allgemeine Rückstellungen	50'000.00	50'000
Transitorische Passiven	109'348.69	70'718
Total Fremdkapital	554'103.65	429'365
Eigenkapital Verband	107'632.17	107'504
Total Eigenkapital	107'632.17	107'504
Gewinn (+) / Verlust (-)	66'863.28	128
TOTAL PASSIVEN	728'599.10	536'997

Änderungen in der Darstellung gegenüber Vorjahr:

Unter Beratungsdienstleistung wird der Aufwand für nwz, Förderstelle, wohn.plus, und andere Verbandsdienstleistungen aufgeführt (vorher Kto And. Verbandsdienstleistungen) der entsprechende Personalaufwand erscheint ebenfalls hier (vorher Personalaufwand, ab 2012 inkl. Wofa)

Der Ertrag nwz wird im neuen Konto Beratungsdienstleistungen (vorm. Förderstelle & wohnplus) ausgewiesen, statt unter Verbandsdienstleistungen

Der Aufwand für Abstimmungskampagnen wird separat ausgewiesen (vorher im Kto Div Projekte)

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2011

AUFWAND in CHF	2011	Budget 12	2010
Personalaufwand Verbandsdienstleistungen ¹	360'402.51	466'216	444'989
Betriebsaufwand	57'141.85	86'116	44'872
Büro- und Verwaltungsaufwand	38'268.64	54'763	39'885
Aufwendungen für die Organe ²	81'528.95	97'000	125'735
Netzwerke und Weiterbildung	42'905.06	35'000	9'155
Öffentlichkeitsarbeit	67'424.45	52'035	52'025
Kampagnen	83'544.39	40'000	
Beratungsdienstleistungen (inkl. PK) ³	286'485.46	336'095	90'651
Diverse Projekte / Projektentwicklung	23'474.20	12'000	90'368
UNO Jahr der Genossenschaften		130'000	
Wohnen für alle (inkl. PK)	79'309.16		91'975
Abschreibungen und Zuweisungen ⁴	117'904.00	7'400	35'051
TOTAL AUFWAND	1'238'388.67	1'316'625	1'024'706
ERTRAG			
Mitgliederbeiträge	381'335.83	445'146	351'425
Erträge aus Verbandsdienstleistungen	114'180.60	114'500	140'376
Erträge Beratungsdienstleistungen ⁵	451'624.60	382'000	163'817
Sponsoring- und Werbeerträge	115'166.65	125'694	76'139
UNO Jahr der Genossenschaften		130'000	
Diverse Erträge Verband ⁶	92'002.65	52'000	103'862
Leistungsverträge ⁷	70'078.45	70'000	73'000
Wohnen für alle ⁸	80'863.17		116'213
TOTAL ERTRAG	1'305'251.95	1'319'340	1'024'833
GEWINN (+) / VERLUST (-)	66'863.28	2'715	127

¹ Budget 2012 zusätzliche Stelle

² 2010: inkl. Geschäftsleitung

³ Förderstelle, nwz, wohnplus, u.a., ab 2012 zus. Wofa

⁴ Ausgleichsf. Akquisition 100T, Abstimmungsfond 12T

⁵ Erträge Förderstelle und nwz

⁶ Spenden Abstimmungen 38T (V) 37T)

⁷ Beiträge Stadt Zürich (30T), SVW CH (40T)

⁸ Sonderbeitrag Mitglieder & Sponsoring

An Vorstand und Geschäftsleitung wurden total CHF 111'403 (V) 131'222) für Leistungen bezahlt



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung an die Generalversammlung des

SVW Zürich, Zürich

Auftragsgemäss haben wir als Wirtschaftsprüfer die beiliegende Jahresrechnung des SVW Zürich, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung, für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 21. Februar 2012

BDO AG


Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Monica González del Campo
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen

Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Unser Breitbandnetz ist attraktiver denn je. Dafür sorgen digitales Fernsehen und Radio in bester Qualität und mit vielfältiger Senderauswahl, High-Speed-Internet mit hohen Down- und Upload-Geschwindigkeiten und digitale Festnetztelefonie zu einem sensationellen Preis. Interessiert? Dann prüfen Sie, ob Sie ewz.zürinet bei Ihnen zu Hause empfangen können. www.zuerinet.ch

ewz
Tramstrasse 35
Postfach
8050 Zürich
Telefon 058 319 47 22
zuerinet@ewz.ch



Da grunzt das Sparschwein vor Freude: mit ewz.zürinet bis zu 600 Franken im Jahr sparen.

ewz

Die Energie



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

Mitglieder, Fördermitglieder, Gönner und Kontakte

Mitgliederentwicklung

Wir konnten folgende neue Mitglieder in unserem Verband willkommen heissen:

- Wohnstiftung Imfeldsteig für allein-stehende Frauen, Zürich
- Tusculum Genossenschaft für Wohnbauförderung, Wettswil
- Genossenschaft Zusammenhalt, Winterthur
- Genossenschaft Gräsl, Zürich
- Verein Quadratmeter, Zürich
- Baugenossenschaft Uitikon

Austritt im Verlauf des Jahres:

- SENIG (Senioren Interessen-Gemein-schaft), Volketswil (Auflösung)
- Wohn- und Siedlungsgen. Wallisellen (Fusion mit GEWO Züri Ost)

Austritt per Ende 2011:

- Stiftung Tobias Haus, Zürich (Kündigung)

Mitgliederentwicklung 1998 bis 2011

Jahr	Mitglieder	Wohnungen
1998	215	54'079
1999	213	53'590
2000	214	54'214
2001	215	54'877
2002	212	54'167
2003	211	56'079
2004	218	56'917
2005	218	57'550
2006	225	58'011
2007	228	58'067
2008	230	58'678
2009	236	59'301
2010	241	59'697
2011	245	58'317

Sponsoring und Fördermitglieder

Kooperationspartner: Im Jahr 2011 wurde die Einführung eines professionellen Sponsoringkonzepts wirksam. Dies hat zur Folge dass wir nun auch dreijährige Kooperationspartnerschaften mit Unternehmen eingehen und diesen durch Logopräsenz bei Website und sonstigen Kommunikationsmitteln, Patronanz bei Veranstaltungen, die Möglichkeit schaffen, sich visuell zu präsentieren.

Förder- und Gönnermitglieder: Einige Neueintritte und ein paar weniger Austritte erhöhen die Zahl der Fördermitglieder auf 135 (VJ 132). Auch in diesem Jahr wurden diese über die Entwicklungen im gemeinnützigen Wohnungsbau informiert. Den Gönnermitgliedern wurde zudem in unserem Gönneranlass das Projekt mcs – gesundes wohnen vorgestellt. Die gut besuchten Anlässe für unsere Förder- und Gönnermitglieder erlauben Verständnis für unsere Branche mit ihren spezifischen Anliegen zu schaffen und gleichzeitig unseren Verband als attraktiven und verlässlichen Partner zu etablieren. Indem wir die wichtigsten Zusammenhänge und Fakten aufzeigen, betreiben wir auch Imagewerbung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wir danken an dieser Stelle allen Einzelpersonen und Unternehmen, die den Verband und seine Dienstleistungen finanziell in konkreten Kampagnen und Projekten mit einem kleineren oder grösseren Betrag unterstützt haben und bitten um Verständnis, wenn nicht alle namentlich erwähnt werden können.

Unser Dank geht an folgende Kooperationspartner, Mitglieder und Sponsoren:

Unterstützung für die Aktivitäten des SVW Zürich und «Wohnen für alle»

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Allreal Generalunternehmungen AG
ASIG Wohngenossenschaft
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Baugenossenschaft Brunnenhof
Baugenossenschaft des eidg. Personals BEP
Baugenossenschaft Freiblick
Baugenossenschaft Zurlinden
BDO AG
Die Mobiliar ewz
Familienheim Genossenschaft Zürich FGZ
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL
GWG Winterthur
Implenia Generalunternehmungen AG
KWC Armaturen
Miele AG

Migros Genossenschafts-Bund
Primobau AG
Raiffeisenbank Zürich
Veriset Küchen AG
W. Schneider + Co. AG
Wohnbaugenossenschaft BAHOG
Zürcher Kantonalbank ZKB

Unterstützung für die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Finanzdepartement der Stadt Zürich

Geschäftsstelle SVW Zürich

Ausstellungsstrasse 114
8031 Zürich
Telefon 043 204 06 33
Fax 043 204 06 30
info@svw-zh.ch
www.svw-zh.ch

wohn.plus

Telefon 043 204 06 33
wohn.plus@svw-zh.ch

Immobilienentwicklung und Akquisition

Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau
Marianne Dutli Derron
Telefon 043 204 06 36
marianne.dutliderron@svw-zh.ch

Land- und Immobilienakquisition
Felix Bosshard
Telefon 043 204 06 35
felix.bosshard@svw-zh.ch

Dokumentationsstelle Forschung und Innovation

Daniel Maerki
Telefon 043 204 06 34
daniel.maerki@svw-zh.ch

Informationsbeauftragter

Hans Conrad Daeniker
Bankstrasse 8
8610 Uster
Telefon 044 994 32 71
Fax 044 942 23 23
hansconrad.daeniker@svw-zh.ch

Impressum
Redaktion: Hans Conrad Daeniker
Gestaltung: d signsolution, Zürich
Auflage: 650/März 2012

