

# SVW Zürich

## Jahresbericht 2010



### Gemeinnütziger Wohnungsbau tut not.

Diese Erkenntnis hat sich im letzten Jahr verstärkt auch in Kreisen verbreitet, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau lange sehr kritisch gegenüber gestanden sind. Immer weitere Bevölkerungsschichten und insbesondere der Mittelstand sind nicht nur in der Stadt sondern auch in der Agglomeration sowie rund um den Zürichsee von den steigenden Mieten und deren Auswirkungen betroffen. Wer eine neue Wohnung benötigt, hat in der eigenen Gemeinde zu einem tragbaren Preis oft keine Chance. Jeder Mieterwechsel wird zu teils happigen Erhöhungen genutzt. Mit dem Wegzug fallen aber wichtige soziale Netze weg. Zudem: Menschen, die sich höhere Mieten leisten können, leisten sich auch mehr m<sup>2</sup> Wohnfläche. So steigt der Flächenbedarf in den Zentren und der Agglomeration immer mehr für Wenige und die Zersiedelung im Umfeld mit all den volkswirtschaftlich schädlichen Folgen nimmt zu. Wenige profitieren. Alle zahlen.

Apropos Zahlen: Die Anzahl politischer Vorstösse und auch die Akzeptanz von regulierenden Massnahmen in den Gemeinden hat im letzten Jahr zugenommen. Aber das reicht nicht, um die Entwicklung zu stoppen. Auch breit wirkende raumplanerische Massnahmen sind gefragt, wie etwa Zonen für Wohnungsbau mit Kostenmiete oder die Abschöpfung von Mehrwerten bei Zonenänderungen. Und es braucht einen starken Verband, der sich zusammen mit seinen Mitgliedern für ein zahlbares Wohnen für die breite Bevölkerung einsetzt. Wir haben im vergangenen Jahr unser Angebot und unsere Aktivitäten mit Erfolg ausgebaut und auch 2011 müssen wir uns weiterentwickeln. Für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau!

Peter Schmid



# Die ZKB für Bau- genossenschaften: Ihre kompetente Partnerin.

[www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

Die nahe Bank



Zürcher  
Kantonalbank



Implenia® Umbau/Renovationen.



Implenia denkt und baut fürs Leben. Gern.

[www.implenia-gu.com](http://www.implenia-gu.com)

## Generalversammlung

Die GV des SVW Zürich vom 25. Mai in Dietikon endete mit einem Aufruf an Gemeinden und weitere „staatsnahe“ Landbesitzer, den genossenschaftlichen Wohnungsbau insbesondere „auf dem Land“ zu fördern. „59'301 Genossenschaftswohnungen sind zu wenig“, stellte der Verband fest und warnte vor einem Rückgang des Marktanteils, wenn die öffentliche Hand kein Gegensteuer gibt.

Vorgängig hatten die GV-Besucher auf einer kurzen Rundfahrt Dietikon, seine genossenschaftlichen Bauten und seine Entwicklungsgebiete kennen gelernt. Grussadressen des Stadtpräsidenten Otto Müller und des SVW-Präsidenten Louis Schelbert eröffneten die Versammlung. Die GV behandelte danach die üblichen statutarischen Traktanden, beschloss eine Statutenrevision mit der Namensänderung in „SVW-Zürich“ und wählte die neuen Vorstandsmitglieder Andreas Wirz und Thomas Volkart.

Mit einer Ehrung und verdienten Geschenken wurden die abtretenden Vorstandsmitglieder Sonja Anders, Andreas Hofer, Linda Mantovani und Christine Stokar verabschiedet.

## Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

- Peter Schmid (Präsident)
- Ueli Keller (Vize, Politik)
- Ursula Rütimann (Soziales)
- Barbara Thalmann (Politik)
- Urs Erni (Präsidententreff)
- Andreas Wirz (Siedlungsentwicklung/Akquisition)
- Thomas Volkart (Finanzen/Mitglieder-Angebote)

Aufgrund der neuen Funktion der SVW Zürich Geschäftsführung wurde die bisherige Geschäftsleitung aufgehoben.

Für die drei Ressorts Politik, Soziales und Siedlungsentwicklung/Akquisition (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau, neues wohnen zürich und Wohnen für alle) wurden Fachkommissionen gebildet, denen auch Drittpersonen angehören können. Die Kommissionen sind beratend tätig.

## Delegierte im SVW Schweiz

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

- Sonja Anders
- Bruno Burri
- Albert Deubelbeiss
- Urs Erni
- Otto Frei
- Ueli Keller
- Eva Sanders
- Christine Stokar
- Dieter Stutz
- Barbara Thalmann
- Thomas Volkart
- Andreas Wirz
- Hans Conrad Daeniker (Ersatz)
- Rita Feurer (Ersatz)

Als Delegierter der Stadt Zürich amtierte Alfons Sonderegger, als Delegierter des Kantons Richard Fiereder.

## Geschäftsstelle

Personal (Stand 31. 12. 2010)

- Hans Conrad Daeniker  
Informationsbeauftragter (Honorarbasis)  
*Medienkontakte, Medienbeobachtung, SVW Aktuell*
- Marianne Dutli Derron  
Leiterin Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau, (80%)  
*Beratung Bauträger und Gemeinden, Besichtigungen, Erfa Bau*
- Riccarda Häseli  
Mitgliederbetreuung und Anlässe, Leitung Sekretariat (90%)  
*Korrespondenz Mitglieder, Adressverwaltung, Veranstaltungsmanagement*
- Andreas Kaufmann  
EDV & Web (10%)  
*Betreuung und Einkauf EDV in Geschäftsstelle*
- Hugo Köpfl  
Finanzen, Personal, Verträge (60%)  
*Buchhaltung, Vertragsmanagement, Personaladministration*
- Daniel O. Maerki  
Geschäftsführer, Dokumentationsstelle Forschung & Innovation (100%)  
*Führung der Geschäftsstelle (zeichnungsberechtigt), strategische und konzeptionelle Aufgaben (Kommunikation, Fundraising, Forschung)*

- Ursula Zwahlen  
Sekretariat allgemein (Aushilfe)  
*Recherchen, Projekte*
- Manuel Knuchel  
*Projektleiter Wohnen für alle, neues wohnen zürich (80 %) bis 10/2010*

Der SVW Zürich hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Integration diverser Aufgaben und Projekte und veränderte Mitgliederbedürfnisse machten eine Reorganisation der Geschäftsstelle nötig. Dies war eine der ersten Aufgaben des neuen Geschäftsführers Daniel Maerki.

Unterstützt durch die Ergebnisse einer umfassenden Mitgliederbefragung im Februar 2010 (von 50% der Mitglieder beantwortet) wurden die Rollen und Aufgaben in der Geschäftsstelle neu definiert, Aufgabengebiete entflochten, neue Prozesse eingeführt und bisher getrennte Projekte zusammengeführt. Der Vorstand arbeitet nach einem Ressortsystem mit begleitenden Fachkommissionen, und die bisherige Geschäftsleitung wurde zugunsten einer stärkeren Stellung des Geschäftsführers aufgegeben.

Ein weiteres Thema waren die Kostenstruktur und die Ertragssituation des SVW. Die wachsenden Aufgaben und damit Ausgaben des Verbandes werden teils durch Erträge aus Aufträgen, teils durch Sponsoring gedeckt. Dies hat zur Folge, dass die Mitgliederbeiträge 2009 nur noch 35% der Gesamterträge erbrachten. Zudem wurde 2010 auch das Sponsoring mit mehrjährigen Kooperationsverträgen neu organisiert und die Mittel hierfür gesichert.

Die Kommunikation des Verbandes wurde systematisch analysiert und bis Ende Jahr eine umfassende Kommunikationsstrategie erarbeitet. Konkret wurde die Mitgliederkommunikation zu einem grossen Teil auf E-Mail umgestellt, was personelle und finanzielle Ressourcen spart. Weitere Massnahmen werden im Lauf von 2011 sichtbar werden.

Die bei den Mitgliedern sehr geschätzten Veranstaltungen und Vernetzungsangebote wurden auf mögliche Verbesserungen evaluiert und das Angebot vergrössert. Dazu gehören neue Veranstaltungsformen wie die Fachtagung „Wohin entwickelt sich der genossenschaftliche Wohnungsbau“ vom 3. Dezember (mit einem Tagungsband, der anfangs 2011 erschien) oder der verstärkte Erfahrungsaustausch zwischen Fachbereichen von Baugenossenschaften

### Politik und Verbandstätigkeit

Im Jahr 2010 haben sich die Probleme des Wohnungsmarkts, wie sie in der Einleitung zu diesem Jahresbericht geschildert sind, weiter zugespitzt. Deshalb und wohl auch im Zusammenhang mit den Gemeindewahlen sowie den 2011 bevorstehenden kantonalen und eidgenössischen Wahlen, wuchsen die Sensibilität der Medien und die Aktivität der Politiker/innen im Bereich der Wohnungspolitik erneut. Die Einsicht, dass gemeinnütziger Wohnungsbau in dieser Situation aus vielen Gründen die richtige Antwort ist, wächst auch in bisher streng marktgläubigen Kreisen und in den Landgemeinden. Zu dieser Einsicht haben mit Sicherheit auch die vielen Aktivitäten des SVW und seine Dienstleistungen beigetragen.

Der folgende Überblick erinnert an die wichtigsten Geschäfte, die der Vorstand, einzelne Vorstandsmitglieder und die Geschäftsstelle nebst den statutarischen Aufgaben behandelt haben.

- **Kontakte mit städtischen und kantonalen Ämtern:** Delegationen des SVW Zürich trafen sich mit dem neuen Stadtbaumeister Patrick Gmür und der neuen Leiterin des Amtes für Hochbauten, Wiebke Roesler. Sie brachten dabei auch verschiedene Anliegen und Kritiken von SVW-Mitgliedern zur Sprache. Mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich gab es Gespräche über weitere mögliche Grundstücke zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger. Gespräche wurden ferner geführt mit dem neuen Volkswirtschaftsdirektor, Regierungsrat Ernst Stocker, mit dem neuen Vorsteher des Hochbaudepartements, Stadtrat André Odermatt, mit dem kantonalen Immobilienamt und im Rahmen des Projekts Wohnen für alle mit zahlreichen Gemeinden (siehe unten).
- **Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Areal Manegg und auf SBB-Arealen:** Mit den beteiligten Firmen gab es intensive Kontakte, teils indirekt über Veranstaltungen und die Medien, teils direkt in Verhandlungen. Über die Ergebnisse gibt der Bericht von neues wohnen zürich weiter unten Rechenschaft.
- **Ja zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich»:** Die Initiative wurde am 13. Juni mit über 70% Ja-Stimmen sehr deutlich angenommen. Das ist ein wegweisendes Signal der Stimmberechtigten, die auf den gemeinnützigen Wohnungsbau abgestützte Politik der Stadt Zürich noch zu verstärken. Der SVW Zürich hatte die Initiative mitlanziert und die Abstimmungskampagne zusammen mit mehreren Baugenossenschaften finanziell tatkräftig unterstützt. Die Annahme der Initiative bedeutet, dass der Grundsatz der Kostenmiete für alle städtischen Wohnungen und Gewerberäume gilt, also auch jene 2600, die als Fiskalliegenschaften bezeichnet werden.



Ja zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich»: Die Initiative wurde am 13. Juni mit über 70% Ja-Stimmen sehr deutlich angenommen.

- **Exekutiv- und Parlamentswahlen 2010:** In der Stadt Zürich wurde Finanzvorstand Martin Vollenwyder bestätigt. Damit bleibt ein überzeugter Verfechter der städtischen Wohnungspolitik und Partner der gemeinnützigen Wohnbauträger im Amt. Der neu gewählte André Odermatt übernahm das Hochbaudepartement; er ist ein guter Kenner des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

In Uster wurde Werner Egli, Vorstandsmitglied der BG für zeitgemässes Wohnen BZW und Partner der Hypothekenbörse, neu zum Stadtrat und Finanzvorsteher gewählt.

Ernst Stocker ist seit anfangs Mai neuer Volkswirtschaftsdi- rektor und damit auch verantwortlich für die kantonale Woh- nungspolitik.

Diesen und weiteren neu- und wiedergewählten Exekutivmit- gliedern gratulierte der SVW mit einem persönlichen Schrei- ben und lud sie zum Teil auch zu persönlichen Gesprächen.

Allen neu- und wiedergewählten Mitgliedern der Gemeinde- parlamente in Stadt und Land gratulierte der SVW, schickte ihnen die Broschüre zum Projekt „Wohnen für alle“ und offe- rierte ihnen ein Gratis-Abo des „Wohnen“.

- **Wohnungspolitische Abstimmungen und Projekte in Gemeinden**

Der SVW hat sich mit Leserbriefen, Interviews und der Teil- nahme an öffentlichen Veranstaltungen, teils auch Gemeinde- versammlungen, vor zahlreichen Urnengängen zur Wohnungspolitik engagiert.

Stäfa: Am 7. März scheiterte die Initiative für den Bau von 40 Familienwohnungen auf einem gemeindeeigenen Areal trotz Zustimmung des Gemeinderats.

Männedorf: Eine Einzelinitiative für preisgünstige Familien- wohnungen wurde von der Gemeindeversammlung angenom- men. Sie forderte, einen möglichen Landhandel zugunsten preisgünstigen Wohnungsbaus zu klären und wieder vor die Urne zu bringen. Die sehr polemische Argumentation der Geg-

ner vor dem nachfolgenden Urnengang führte jedoch zum Scheitern der Initiative.

Küsnacht: Am 28. November sagten die Stimmberechtigten im Verhältnis 2 zu 1 Ja zum Baurecht für 70 Wohnungen der Bau- genossenschaft Zurlinden. Wenig später genehmigte die Gemeindeversammlung auch den Gestaltungsplan.

Erlenbach: Die Stimmberechtigten gewährten einen Baukredit für 24 preisgünstige Wohnungen im „Sandfelsen“.

Wädenswil: Der Souverän sagte am 28. November Ja zum Kauf zweier Mehrfamilienhäuser, die damit der Spekulation entzo- gen werden und Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung eines benachbarten Areals geben.

Thalwil: Der Gemeinderat stellt eine Revision der BZO zur Dis- kussion, mit der unter anderem eine bauliche Verdichtung und ein Ausnützungsbonus für preisgünstigen Wohnungsbau ermöglicht würden. Die Haltung des Kantons zu diesen Absich- ten ist noch nicht bekannt.

- **Stadt Zürich: Bonus bei Arealüberbauungen nur mit Minergie P-eco?** Der Gemeinderat hat in einer ersten Lesung zur Bau- und Zonenordnung knapp beschlossen, zur Gewährung des 10%-Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen sei prinzipi- ell der Minergie-P-eco-Standard zu verlangen. Der SVW ver- langt stattdessen, dass einerseits zwischen Sanierung und Neubauten unterschieden wird, und dass andererseits nicht das Minergie-Label das Ziel sein soll, sondern seine energetischen Anforderungen. Bei Redaktionsschluss des Jahresberichts war noch offen, über welchen Antrag der Gemeinderat in zweiter Lesung befinden wird.
- **Bundesgericht stützt Baurechtspolitik der Stadt:** Im Streit um das Projekt Grünwald von zwei Genossenschaften und einer Stiftung im Rütihof stützte das Bundesgericht die bewährte städtische Wohnungspolitik und deren rechtliche Grundlagen vorbehaltlos.
- **Neue Parkplatzverordnung in der Stadt Zürich und Leitfaden des SVW für ein Mobilitätskonzept:** Der SVW unterstützte offiziell mit Kleinplakaten und Flyern die neue Parkplatzver- ordnung, welche den Genossenschaften mehr planerischen Spielraum verschafft. Die Verordnung wurde am 28. November deutlich angenommen. Der SVW wird sich für eine flexible Regelung der Vorschriften für Veloabstellplätze einsetzen, die in der heutigen Fassung übertrieben sind. Die neue Verordnung erlaubt autoarmes Wohnen, sofern ein entsprechendes Konzept vorliegt. Der SVW hat dazu einen praktischen Leitfaden entwickelt. Er ist auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) zugänglich.

- **Steuerliche Regelung bei Ersatzneubauten:** Ein Entscheid des kantonalen Steueramts, der die Abbruchkosten zum (nicht abschreibbaren) Landwert zuschlägt, hätte gravierende Kostenfolgen und entspricht nicht den bisherigen Absprachen. Der SVW Zürich hat deshalb interveniert und sucht das Gespräch. Auf eine abschlägige Antwort wurde mit externen Fachleuten ein Argumentarium erstellt.
- **Pensionskasse Stadt Zürich für Beschäftigte der Wohnbaugenossenschaften:** Wohnbaugenossenschaften haben neu die Möglichkeit, ihre Beschäftigten bei der PKZH versichern zu lassen. Dies Dank dem SVW Zürich, der als Ansprechpartner gegenüber der PKZH auftritt.
- **Leitfaden zur Mietzinsgestaltung:** Der SVW Zürich hat einen Leitfaden für die Festlegung und Anpassung der Mietzinse von Genossenschaften, die dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstehen, verfasst. Er soll helfen, Transparenz auch gegenüber den Mieter/innen herzustellen und Konflikte zu vermeiden. Der Leitfaden kann auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) heruntergeladen oder im Sekretariat angefordert werden.

## Informationsarbeit und Medienpräsenz

Im Jahr 2010 wurden fünf Ausgaben des „SVW Zürich Aktuell“ produziert und jeweils an 1400 Adressen versandt.

Der Informationsbeauftragte H.C. Daeniker hat die Schweizer und Zürcher Presse systematisch zum Thema Wohnungspolitik beobachtet und regelmässige Medienschauen für Vorstand und Projektverantwortliche verfasst. Die Medienbeobachtung gibt wichtige Anstösse für deren Arbeit. Diese umfangreichen Informationen sind auf [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch) in einem Passwortgeschützten Bereich abgelegt.

Zudem hat der SVW auch 2010 in zahlreichen Einzelkontakten zu Journalisten Anfragen beantwortet und Hintergrundgespräche organisiert.

## Veranstaltungen und Netzwerke

Über die regionalen und fachlichen Vernetzungs-Aktivitäten des SVW wird hauptsächlich in den nachfolgenden Berichten von Wohn.plus und des Bereichs Siedlungsentwicklung und Akquisition Rechenschaft abgelegt.

Ausserdem lud der SVW zu den folgenden Treffen ein:

Zum Treffen seiner „Aktiven“ am 21. Januar im Siedlungslokal Hohlstrasse der GBMZ konnte der SVW Zürich 32 Teilnehmende begrüssen.

Der Einladung zum Treffen der Fördermitglieder des SVW Zürich am 3. März im Landhus Seebach leisteten 52 Personen Folge.

Ausserdem haben Vorstandsmitglieder und der Geschäftsführer zahlreiche Generalversammlungen unserer Mitglieder besucht.

**Geschäftsführer-Treff:** Die Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer trafen sich vier Mal zum Lunch im Restaurant Lerchenberg. Die Durchschnitts-Beteiligung lag bei rund 19 Mitgliedern. Die Themen waren hauptsächlich Fachvorträge von allgemeinem Interesse, wie z.B. vom Rechtsdienst des SVW.

Der GF-Ausflug zusammen mit den Pensionierten galt der Werkführung bei einem grossen Küchenhersteller in Root mit Mittagessen und anschliessender Führung im Tropenhaus Wolhusen. Der Jahresabschluss führte unter den Hauptbahnhof Zürich auf die Baustelle der Durchmesserlinie. Der Geschäftsführer-Treff wird betreut von Alfred Hess und René Meier.

**Präsidententreff:** An der Frühjahrsversammlung erstattete Andreas Hofer einen Werkstattbericht vom Projekt der Überbauung mehr als wohnen auf dem Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach; Sponsor der Versammlung war die BG Rotach.

Die Herbstversammlung formulierte unter der Moderation von Alfons Sonderegger die wichtigsten Anliegen der Genossenschafts-Vorstände. In erster Priorität ist es die Organisation der Baugenossenschaften, dicht gefolgt vom Wunsch, an günstiges Bauland zu gelangen. Das OK will diese Themen in den nächsten Veranstaltungen mit kompetenten Referenten vertiefen. Zu ihrem 50-Jahr-Jubiläum hat die Baugenossenschaft SILU den Apéro und das Nachtessen spendiert.

Der Präsidententreff wird betreut von Urs Erni, Alfons Sonderegger und Wilhelm Willi.



## Wohn.plus

Wohn.plus verfügt über ein grosses Beziehungsnetz zu anderen Netzwerken und Fachinstitutionen im Bereich Wohnen und Soziales. Dies erlaubt einen wertvollen Informationsaustausch und gibt Impulse zur Entwicklung von Wohn.plus zu aktuellen Fragen der sozialen Nachhaltigkeit und zu heutigen Herausforderungen im Wohnen.

Wohn.plus betreibt Vernetzung, Coaching, Weiterbildung und Öffentlichkeitsarbeit. Für das Ressort ist Vorstandsmitglied Ursula Rütimann zuständig. Sie wird dabei unterstützt von Peter Schmid, Simone Gatti und Daniel Maerki.

Im Berichtsjahr wurden zwei **Soziale Foren** für SVW-Mitglieder organisiert. Am 28. April ging es um die Situation der Kinder in Wohnbaugenossenschaften mit dem Schwerpunkt auf ein kindergerechtes und förderliches Wohnumfeld. Die Fachstelle Mega!phon der Stadt Zürich präsentierte gut gelungene Gestaltungen von Spielräumen und Partizipation der Kinder. Am 8. September erläuterte David Briner, Leiter des Psychiatrischen-Psychologischen Dienst der Stadt Zürich, Möglichkeiten und Grenzen im Umgang mit MieterInnen mit einer psychischen Belastung.

Die Sozialen Foren bieten neben dem Fachinput eine gute Möglichkeit zum strukturierten Erfahrungsaustausch unter Genossenschaften.

**Beratung und Coaching:** Bei Fragen zum Zusammenleben in Genossenschaften, bei Konzeptentwicklungen oder auch bei sozialen Fragestellungen wurde die Fachstelle Wohn.plus nachgefragt.

**Tag der Nachbarn:** Der SVW als Träger des Projektes realisierte in enger Zusammenarbeit mit dem Förderverein Nachbarschaftshilfe den [www.tagdernachbarn.ch](http://www.tagdernachbarn.ch) vom 28. Mai. Dazu gab es ein Radiointerview mit Ch. Rütimann.

**Intergenerative Wohnformen** wurden an einer Tagung am 14. September im ETH-Zentrum durch den Verein Generationenbeziehungen thematisiert. Das Thema dürfte Wohn.plus im kommenden Jahr noch mehr beschäftigen.

An einer Vernetzungssitzung mit der Fachgruppe Wohnen im Sozialzentrum Selnau wurden im Herbst **Schnittstellen zwischen der Sozialen Arbeit und den Sozialtätigen in Wohnbaugenossenschaften** besprochen und geklärt.

Eine Veranstaltung im Altersnetzwerk Klus am 30. November ging der Frage nach, **wie Senioren und Seniorinnen möglichst lange zuhause bleiben können**. Themen waren die Rolle der Nachbarn in der Siedlung, die entsprechende Infrastruktur im Quartier und mobile Dienstleistungen wie z.B. Spitex.

Zwei Angebote wurden im Rahmen der **Weiterbildung des SVW Schweiz** ausgeschrieben, beide zum Thema „Kommunizieren im Dienste einer guten Nachbarschaft“.

In der Fachzeitschrift „Wohnen“ erschien die regelmässige **Rubrik „Leben“**. Hier werden Einzelpersonen vorgestellt, welche in Wohngenossenschaften einen (manchmal auch unspektakulären) aufbauenden Beitrag zur Gemeinschaftsförderung leisten.

Ein Film **„Zusammenleben in einer Wohngenossenschaften“** soll die Vorzüge des Wohnens in Wohnbaugenossenschaften ins Licht rücken. Der Film ist auch geeignet, um neue Vorstandsmitglieder in ihre Tätigkeit einzuführen. Er wird 2011 fertig gestellt sein.

## Bau- und Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Neuorganisation des Verbandes wurden die Projekte «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau», «Wohnen für Alle» und «neues wohnen zürich» zum Bereich Siedlungsentwicklung und Akquisition zusammengefasst. Dadurch können Synergien besser genutzt und die Zusammenarbeit verbessert werden. Der neu geschaffene Bereich wird von Vorstandsmitglied Andreas Wirz betreut und durch eine Fachkommission (Peter Schmid und Daniel Maerki) unterstützt.

«neues wohnen zürich» und «Wohnen für Alle» akquirieren Land für die quantitative Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im ganzen Kanton Zürich.

Sobald sich konkrete Möglichkeiten eröffnen, kommt die «Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau» zum Zug. Sie kümmert sich um die qualitative Immobilienentwicklung.

**Personelles:** Die Bereiche Förderstelle, neues wohnen zürich und «Wohnen für Alle» werden seit Ende 2010 durch Priska Ronner als Projektassistentin unterstützt. So kann die gestiegene Arbeitslast bei der aufwändigen Begleitung der laufenden Arealentwicklungen aufgefangen werden. Manuel Knuchel, welcher die Grundlagenarbeit für «Wohnen für Alle» geleistet hatte, wurde per Ende 2010 von Felix Bosshard abgelöst. Die Förderstelle wird weiterhin von Marianne Dutli Derron geleitet.

## Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Förderstelle konnte 2010 ihr 10-jähriges Bestehen feiern. Aus diesem Anlass veranstaltete der SVW Zürich am 3. Dezember eine sehr gut besuchte Fachtagung mit Referaten und einer Podiumsdiskussion zu den Erfahrungen aus 10 Jahren strategischer Immobilienberatung und aktuellen Fragen von Standards und Kosten bei Erneuerungen und Neubauten.

Im Berichtsjahr konnte die Förderstelle insgesamt **24 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen beraten** – 17 in der Stadt Zürich, 5 im Kanton und 2 weitere ausserhalb des Kantons. Die Aufwände werden den betroffenen Mitglieder verrechnet und erlauben einen hohen Selbstdeckungsgrad der Förderstelle. Im Vordergrund standen die Unterstützung und Beratung bei der verantwortungsvollen Weiterentwicklung des Liegenschaftsbestandes in sozialer, baulicher, ökologischer und ökonomischer Hinsicht.

Die breite Erfahrung der Förderstelle bewog gemeinnützige Bauträger dazu, diese in ihren Beurteilungsgremien von **vier Architekturwettbewerben** mitarbeiten zu lassen.

Der wachsende Ruf nach kostengünstigem Wohnraum lenkt die Aufmerksamkeit der öffentlichen Hand vermehrt auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. **Fünf Gemeinden** beanspruchten dabei die Unterstützung der Förderstelle.

Für den SVW Zürich organisierte die Förderstelle **Besichtigungen** bei Mitgliedern in Albisrieden und Altstellen (BG Zurlinden: Wohn- und Geschäftshaus Badenerstrasse 380, Gewobag: Ersatzneubau Malojaweg, BG Graphika: Ersatzneubau Hausacker/Farbhof) und in Seebach (Gewobag: Ersatzneubau Staudenbühl, BG Glattal: 2. Etappe Ersatzneubau Katzenbach). Ferner konnte die Förderstelle zu einem **Tag der offenen Tür** bei GBMZ und BG Hagenbrünneli in ihrer Wohnüberbauung Klee in Neuaffoltern einladen. Die Datenblätter zu allen besichtigten Siedlung können jeweils nach der Veranstaltung auf [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch) heruntergeladen werden.

In Quartieren mit grosser Erneuerungstätigkeit (Kreis 6/10 und Kreis 11) führte die Förderstelle **Netzveranstaltungen** durch, um Bauvorhaben zu koordinieren und die gegenseitige Unterstützung anzuschieben.

Die Förderstelle entwickelt **Merkblätter und Empfehlungen** zur Planung und Projektierung von Neubauten, zur Durchführung von Konkurrenzverfahren und zur Erneuerung von inventarisierten Bauten.

Ein erster Anlass im Rahmen der Reihe **Erfahrungsaustausch Bauen** war Planungs- und Realisierungsverfahren gewidmet. Im **Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern** des SVW hat die Förderstelle das Modul Strategische Immobilienplanung betreut.

Auch 2010 wurde die Förderstelle im Rahmen eines Leistungsvertrages von der Stadt Zürich für ihre allgemeinen Beratungs-, Vernetzungs- und Weiterbildungsangebote finanziell unterstützt.

## neues wohnen zürich

Die Leistungen der 2003 von bauwilligen Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen gegründeten IG neues wohnen zürich (IG nwz) wurden anfangs 2010 unter dem Namen neues wohnen zürich (nwz) in den SVW Zürich integriert. Am Ziel, Bauland für ihre Mitglieder zu finden und diese bei der Projektentwicklung zu unterstützen, hat sich nichts geändert.

Das neue Verbandsangebot wird durch jene Mitglieder des SVW Zürich finanziert, die diese Dienstleistungen nutzen oder unterstützen wollen. Es steht allen Mitgliedern des SVW Zürich offen, die an einer Neubautätigkeit interessiert sind, Land suchen oder das Projekt ideell unterstützen möchten. Aktuell unterstützen 23 Mitglieder diese Dienstleistung mit einem Sonderbeitrag.

neues wohnen zürich kann auf ein erfolgreiches Jahr zurück blicken. Zwei grosse Areale konnten für den gemeinnützigen Wohnungsbau akquiriert werden. Im Entwicklungsgebiet **Manegg** werden vier Mitglieder des nwz ca. **250 Wohneinheiten** realisieren können, und die BEP wird zusammen mit der Anlagestiftung Nest das Areal **Rüchlig Dietikon** mit einem Potenzial von ca. **200 Wohnungen erwerben**. Auch die Bemühungen um Bauland der **SBB Immobilien** scheinen nach einigen Rückschlägen doch noch zu fruchten. An der Zollstrasse sowie im Teilareal D Letzibach sind konkrete Angebote in Prüfung.

Weiterhin engagiert sich neues wohnen zürich für die Bildung strategischer Baulandreserven, z.B. im Gebiet **Niderfeld in Dietikon**, wo sich Möglichkeiten eines Landerwerbs abzeichnen.

Die Teilnahme am Investorenwettbewerb für das **Zeughausareal in Winterthur** war leider nicht von Erfolg gekrönt, die gebotenen Landpreise lagen weit über dem aus unserer Sicht Tragbaren.





Der SVW unterstützte offiziell, mit Kleinplakaten und Flyern die neue Parkplatzverordnung, welche den Genossenschaften mehr planerischen Spielraum verschafft. Die Verordnung wurde am 28. November deutlich angenommen.

## Wohnen für alle

**Grundlagen und Informationen zu den Gemeinden:** Nach dem Projektstart im Herbst 2009 mussten im ersten vollen Betriebsjahr zunächst Grundlagen beschafft und aufgearbeitet werden. Dazu dienten Ergebnisse aus einer BWO-Gemeindebefragung und Daten aus mehreren anderen Quellen. Damit wurde ein Tool mit allen relevanten Daten zur Struktur und Entwicklung dieser Gemeinden aufgebaut. In einer Excel-Mappe konnten so die Informationen für alle 171 Gemeinden des Kantons zusammengestellt werden. Das Tool erlaubt Auswertungen für jede Gemeinde. Im Sommer war die Grundlagenbeschaffung zu den Gemeinden abgeschlossen.

**Umfrage bei Wohnbaugenossenschaften:** Während für den Bestand der Genossenschaften in der Stadt Zürich umfassende Informationen vorliegen, fehlen solche systematische Daten für die übrigen Regionen. Deshalb wurden im Frühling und Sommer 26 Baugenossenschaften mit Wohnungen in ausgewählten Gemeinden ausserhalb der Stadt Zürich interviewt. Dabei ging es sowohl um den Wohnungsbestand der jeweiligen Genossenschaft pro Gemeinde als auch um deren Bauwilligkeit und Bautätigkeit. Ausserdem wurde nach der Einschätzung bezüglich Nachfrage, Situation und Netzwerken in den verschiedenen Gemeinden gefragt.

Die Umfrage erwies sich als sehr aufwändig, lieferte aber wertvolle Informationen zur aktuellen Situation der einzelnen Genossenschaften und zu deren Absichten in verschiedenen Gemeinden. Auf dieser Grundlage wurden neue Erkenntnisse gewonnen und der Fokus auf besonders interessante Gemeinden gerichtet.

**Vorarbeiten für eine GIS-basierte Karte aller Genossenschafts-siedlungen:** Eine weitere wichtige Grundlagenarbeit ist die Erstellung einer GIS-basierten Karte aller Siedlungen von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern im Kanton. Dieses Projekt erarbeitet der SVW gemeinsam mit der kantonalen Fachstelle Wohnbauförderung. Im Berichtsjahr wurden die Vorarbeiten geleistet, und im 1. Quartal 2011 beginnt die Umsetzung. Die so erarbeitete Karte soll allen interessierten Stellen zu Verfügung stehen.

**Kontakte zu Gemeinden:** 2010 wurde zu über 20 Gemeinden Kontakt aufgenommen. Einerseits solche, bei welchen aufgrund der BWO-Umfrage ein grosses Potenzial an Wohnbauland ausgemacht werden konnte. Andererseits Gemeinden am Zürichsee mit Interesse an Projekten von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Das Projekt Wohnen für alle war Thema an vier **Vernetzungstreffen** von Baugenossenschaften am Zürichsee und im Zürcher Oberland. Mit Experten, Politikern und Sponsoren gab es insgesamt 17 Gespräche.

**Erste Ergebnisse und Ausblick:** Zwei Grundstücke konnten geprüft werden. In Hausen am Albis und Elgg konnten Projekte unterstützt werden. In Dietlikon, Herrliberg, Männedorf und Niederweningen sind vielversprechende Kontakte geknüpft worden. In Egg und Bubikon hat sich das Potenzial leider nicht bestätigt.

Der Kontakt zu den Gemeinden erwies sich als wertvoll, er soll im kommenden Jahr vertieft werden.

Die Grundlagenarbeit ist mehrheitlich abgeschlossen. Der Bekanntheitsgrad von Wohnen für alle und der Genossenschaften konnte erhöht werden. Die Gemeindevertreter reagieren grundsätzlich positiv auf das Engagement der Wohnbaugenossenschaften, auch wenn es einzelne lieber sähen, dass solche Projekte in der Nachbargemeinde realisiert würden. Viele der angefragten Wohnbaugenossenschaften möchten bauen. Ihr Interesse an der Vermittlung von Bauland und Projekten ist sehr gross. Das Angebot kann hier im Moment der Nachfrage nicht genügen. So wird der Einsatz des SVW Zürich für die Vermittlung von Bauland sehr geschätzt, aber auch die Erwartungen an die Tätigkeit und den Erfolg sind hoch.

## Rahmenverträge

Mit verschiedenen Rahmenverträgen hat es der SVW Zürich seinen Mitgliedern ermöglicht, von Dienstleistungen zu profitieren, die im Alleingang nicht denkbar gewesen wären. Gleichzeitig erhält der Verband eine Provision, die es ermöglicht, solche Angebote zu generieren und damit eine Win-Win Situation zu schaffen. Für die Rahmenverträge sind Vorstandsmitglied Thomas Volkart und Daniel Maerki zuständig.

**Versicherungen:** Dank der Bündelung durch die beauftragte Brokerfirma AON Schweiz konnten die Aufwendungen der angeschlossenen Genossenschaften für die Gebäudesachversicherung wie auch für die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung (beide bei der Mobiliar-Versicherungsgesellschaft) wesentlich gesenkt werden. Bei der Gebäudeversicherung sind 64 Baugenossenschaften mit einem Versicherungsvolumen von 5.74 Mia. Franken angeschlossen. Bei der Bauwesen- und Haftpflichtversicherung sind es 15 Baugenossenschaften.

**Hypothekenmanagement:** Dem Rahmenvertrag mit der Hypothekenbörse AG zur Unterstützung bei Finanzierungsfragen haben sich unterdessen 5 Mitglieder angeschlossen. Die Kombination von eigenem Know-how und zusätzlicher fachlicher Betreuung hat es ihnen ermöglicht, ihre Finanzierungskosten wesentlich stärker zu reduzieren als der Durchschnitt. So profitieren einerseits die Genossenschaften, weil sie sich sehr gesund finanziert aufstellen können, aber auch deren Bewohner/innen, weil einige Genossenschaften dank der günstigen Finanzierung auf die volle Ausschöpfung der maximal möglichen Mietzinse verzichten können.

**Weitere Rahmenverträge:** Zur Zeit laufen Verhandlungen über weitere Rahmenverträge in den Bereichen **Einkaufsgemeinschaften** und **Haushaltversicherungen** für die Genosschafter/innen. Sie werden, ganz im genossenschaftlichen Sinn, weitere Vergünstigungen ermöglichen und damit dazu beitragen, die Belastung der einzelnen Haushalte auf ein sozialverträgliches Mass zu reduzieren.

## Dokumentationsstelle Forschung und Innovation

Im Jahr 2010 hat der Vorstand entschieden eine Dokumentationsstelle Forschung und Innovation aufzubauen. Die Aufgabe wird von Daniel Maerki wahrgenommen und hat folgende Ziele:

- a) Ansprechstelle für alle Zürcher Wohnbaugenossenschaften und für Forschende; Zusammenführen und Koordination der Forschungsaktivitäten von SVW-Mitgliedern.
- b) Fragestellungen der Mitglieder sammeln und entsprechende Forschungen beauftragen bzw. durch Kooperation mit Dritten auslösen. So läuft zurzeit mit der Stadtentwicklung Zürich eine Sonderauswertung der Bevölkerungsbefragung zum Thema „Genossenschaftliches Wohnen in der Stadt Zürich“.
- c) Aufbau von Plattformen und Netzwerke mit den in diesem Bereich aktiven Institutionen und Personen. Aktive Verwertung von eigenen Wissensgrundlagen zugunsten der Genossenschaften.
- d) Planung und Gestaltung von Veranstaltungen zum Thema des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Die Stelle wird finanziert über Leistungsaufträge, den aktiven Vertrieb von Forschungsergebnissen sowie über diverse Kooperationspartner und Sponsoren. Für den Aufbau der Dokumentationsstelle beschloss der Vorstand im März 2010 einen Beitrag von CHF 10'000.

Die Dokumentationsstelle hat 2010 trotz ihrer beschränkten Ressourcen unter anderem bereits folgende Aufgaben wahrgenommen:

- Konzeption und Durchführung der SVW Mitgliederbefragung 2010
- Konzeption und Begleitung der Studie zum Thema «Genossenschaftliches Wohnen in der Stadt Zürich» (erscheint in Kürze).
- Koordination und Dokumentation der Fachtagung „Wohin entwickelt sich der gemeinnützige Wohnungsbau?“.

# Fördermitglieder und Gönner

## Fördermitglieder und Gönner

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

Allco AG  
Bank Coop  
Bauwerk Parkett AG  
BDO AG  
cablecom GmbH  
Credit Suisse  
Electrolux AG  
Erdgas Zürich AG  
Ernst Schweizer AG  
Forster Küchen- & Kühltechnik AG  
GGZ Gartenbau- Genossenschaft Zürich  
Halter AG Zürich, Generalunternehmung  
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  
V-ZUG AG  
W. Schneider + Co AG  
Zürcher Kantonalbank ZKB

## Die weiteren Fördermitglieder des SVW Zürich per Ende 2010:

4B Fenster AG  
A. Baltensberger AG Haustechnik  
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  
Arigon Generalunternehmung AG  
Arondo AG  
Astor Küchen- und Möbelbau AG  
Atelier WW Architekten FIA AG

ATP kfp architekten und Ingenieure AG  
B. Wietlisbach AG  
b + p baurealisation AG  
Bachmann Architekt SIA  
Basler & Hofmann Ing. AG  
Bauton AG  
BB & A Buri Bauphysik & Akustik  
Berner Gartenbau AG  
bGd GmbH Baugenossen-  
schaftendienstleister  
Brunner Erben AG Zürich  
Bürgin Management  
BWT Bau AG  
Caretta + Weidmann Baumanagement AG  
Caritas Zürich  
Dachpartner AG  
Die Mobiliar – Schweizerische Mobiliar  
Versicherungsgesellschaft  
Dr. Stephan à Porta Stiftung  
Edisun Power Europe AG  
Ego Kiefer AG  
Elektro Compagnoni AG  
Elibag  
Etavis AG  
Eventframe AG  
F. Rubio AG  
Fermacell GmbH, Duisburg  
Fischer Liegenschaften  
Gautschi Bau AG  
Gebr. Burckhardt Bautrocknung AG  
GEMI Genossenschaft Möbel und Innen-  
ausbau  
Genossenschaft Hammer  
Genossenschaft Hobel  
GGL Genossenschaft für Gesamt-  
leistungen  
Gipser- und Maler-Genossenschaft  
Guido Saner AG  
H2V Architekten  
Hans Eisenring AG  
HRS Real Estate AG  
Hugo Blaser AG  
Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft  
HBG  
Hypothekenbörse AG  
Ingold Andreas  
ImmoQ GmbH  
Karo Kanalreinigung AG  
KWC Armaturen  
Loosli Badmöbel AG

Losinger Construction AG  
Macon Novabau AG  
Merker AG  
Metron Architektur AG  
Miele AG  
Mieterinnen- und Mieterverband Zürich  
Mirra Architekten Zürich  
Mischa Badertscher Architekten  
Nyffenegger Storenfabrik AG  
Oeko-Handels AG  
Peter Kaelin Architekten GmbH  
Planpartner AG  
Polygon Suisse AG  
Preisig AG  
Porr Suisse AG Generalunternehmung  
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  
Sibir Haushalttechnik 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  
Veriset Küchen AG  
W & W Immo Informatik AG  
W. Schmid AG  
Walter Meier (Klima Schweiz) AG  
Widmer Maler AG  
WohnBauBüro AG  
Wolfseher & Partner AG  
Zimmereigenossenschaft Zürich  
Zimmermann Oertli Salome  
Zivag Verwaltungen AG

Die Jahresrechnung schliesst ausgeglichen ab.

Gegenüber dem Vorjahr ist sowohl der Aufwand als auch der Ertrag um rund 25 % gewachsen und ist daher kaum vergleichbar. Ein Vergleich zu 2009 ist daher schwierig. Neben der Neuorganisation der Geschäftsstelle ist das vor allem auf das Projekt „wohnen für alle“ und der Integration von nwz zurückzuführen. Die beiden Abstimmungskampagnen haben ebenfalls zu einem Mehraufwand geführt, dieser ist zum Teil durch Spenden von Mitgliedern gedeckt worden. Der Betriebsaufwand des SVW Zürich konnte 2010 trotz des beachtlichen Wachstums des Verbandes um mehr als 10 % gesenkt werden.

Die erhöhten Personalkosten im Budget 2011 ergeben sich vor allem durch die Schaffung einer Assistenzstelle für die Projekte des Bereichs Siedlungsentwicklung (Förderstelle, nwz, Wohnen für alle). Aufgrund der Vakanz beim Stellenwechsels bei „wohnen für alle“ verschiebt sich das Projekt um zwei Monate, das wurde durch Bildung von Rückstellungen über CHF 20'000 in der Bilanz berücksichtigt, auch der Fonds Abstimmungen konnte um CHF 8'000 erhöht werden.

## Bilanz per 31.12.2010

AKTIVEN	2010	2009
Flüssige Mittel	249'492.15	226'523
Depositen	24'532.30	24'228
Wertschriften, Beteiligungen	70'400.00	70'400
Debitoren	99'881.47	63'263
Kontokorrente	72.00	45'648
Transitorische Aktiven <sup>1</sup>	92'618.10	49'952
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>536'996.02</b>	<b>480'013</b>
Mobile Sachanlagen	1.00	1
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1.00</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>536'997.02</b>	<b>480'014</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kreditoren	148'379.06	114'929
Banken	0.00	0
Abstimmungsfonds	88'000.00	80'000
Rückstellungen Projekte	72'267.56	56'584
Allgemeine Rückstellungen	50'000.00	50'000
Transitorische Passiven	70'718.23	70'997
Total Fremdkapital	429'364.85	372'510
Eigenkapital Verband	107'504.33	94'901
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>107'504.33</b>	<b>94'901</b>
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>	<b>127.84</b>	<b>12'604</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>536'997.02</b>	<b>480'014</b>

<sup>1</sup> Stadt Zürich, Leistungsvertrag Förderstelle (60T)

## Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2010

AUFWAND	2010	Budget 11	2009
Personalaufwand <sup>2</sup>	444'988.87	508'020	357'345
Betriebsaufwand	44'871.90	51'764	49'889
Büro- und Verwaltungsaufwand	39'885.05	46'184	42'281
Aufwendungen für die Organe <sup>3</sup>	125'735.44	127'000	134'299
Netzwerke und Weiterbildung	9'154.85	15'000	9'083
Öffentlichkeitsarbeit	52'025.14	80'500	58'313
Andere Verbandsdienstleistungen <sup>4</sup>	90'650.70	29'300	36'225
Diverse Projekte/Projektentwicklung <sup>5</sup>	90'368.12	25'500	2'835
Wohnen für alle (inkl. PK)	91'974.72	80'000	65'879
Abschreibungen und Zuweisungen <sup>6</sup>	35'050.71	5'000	14'834
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>1'024'705.50</b>	<b>968'268</b>	<b>770'984</b>
<b>ERTRAG</b>			
Mitgliederbeiträge	351'424.80	359'000	343'661
Erträge aus Verbandsleistungen <sup>7</sup>	140'376.45	147'637	33'134
Erträge Förderstelle und wohn.plus	163'816.99	140'000	154'925
Sponsoring- und Werbeerträge	76'138.90	104'706	43'350
Diverse Erträge Verband <sup>8</sup>	103'862.30	65'200	90'935
Leistungsverträge <sup>9</sup>	73'000.00	73'500	72'500
Wohnen für alle <sup>10</sup>	116'213.38	79'500	45'081
<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>1'024'832.82</b>	<b>969'543</b>	<b>783'587</b>
<b>GEWINN (+) / VERLUST (-)</b>	<b>127.32</b>	<b>1'275</b>	<b>12'604</b>

2 SVW & Förderstelle, nwz

3 2009: inkl Geschäftsleitung,

4 Ab 2010 nwz in SVW ZH integriert

5 Abstimmungskampagnen 63T

6 Wofa 20T, Fonds Abstimmungen 8T

An Vorstand und Geschäftsleitung wurden total CHF 131'222 (VJ 135'092) für Leistungen bezahlt

7 Beiträge nwz 2010 & Aktivierung Projektaufwand

8 SpendenAbstimmungen 37T

9 Beiträge Stadt Zürich (30T), SVW CH (42T)

10 Sonderbeitrag Mitglieder & Sponsoring



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 2010 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 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz.


Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 10. Februar 2011

BDO AG

  
Philipp Egger

Zugelassener Revisionsexperte

  
ppa. Monica Gonzalez del Campo  
Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

### Beilagen

Jahresrechnung

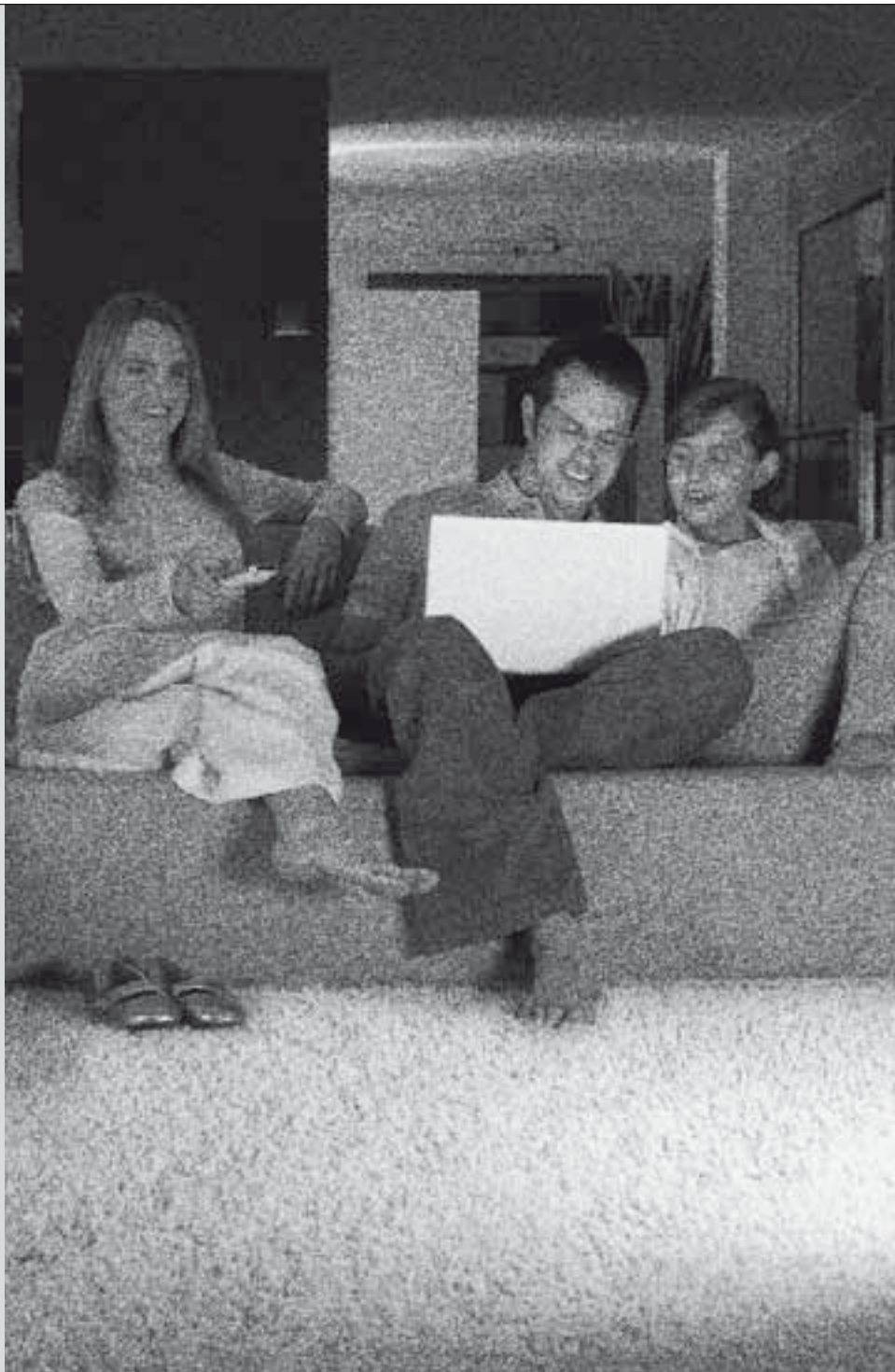
BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des Internationalen BDO Netzwerkes.

Mit dem Breitbandnetz ewz.zürinet wird Ihr Leben bunter:

- Digitales Fernsehen in bester Bildqualität und grosser Senderauswahl
- High Speed Internet mit hohen Down- und Upload-Geschwindigkeiten
- Digitales Radio mit einer riesigen Programmvierfalt
- Digitales Festnetz
- Sparen Sie sich die Anschlussgebühren

Prüfen Sie schon heute, ob Sie ewz.zürinet bei Ihnen zu Hause empfangen können und abonnieren Sie den Newsletter unter [www.zuerinet.ch](http://www.zuerinet.ch)

ewz  
Tramstrasse 35  
Postfach  
8050 Zürich  
Telefon 058 319 47 22  
[zuerinet@ewz.ch](mailto:zuerinet@ewz.ch)  
[www.zuerinet.ch](http://www.zuerinet.ch)



**Nie wieder schwarz-weiss sehen.  
ewz.zürinet bringt Farbe ins Haus.**

**ewz**

Die Energie



Ein Unternehmen  
der Stadt Zürich

## Mitgliederentwicklung

Wir konnten folgende neue Mitglieder in unserem Verband willkommen heissen:

- Woko Studentische Wohngenossenschaft
- Baugenossenschaft Uster
- Platten 64
- Wohnbaugenossenschaft Althus
- Christliche Wohnbaugenossenschaft Wiesengrund
- Wohngenossenschaft Zeunerstrasse
- Wohnbaugenossenschaft Josephine
- Genossenschaft Sonnentäl

Austritt im Verlauf des Jahres:

- Cooperativa di costruzione La Riva (Auflösung)
- Wohnbaugenossenschaft zur Erle (Fusion mit der Baugenossenschaft Werdmühle)
- Eisenbahner Baugenossenschaft Effretikon (Fusion mit BEP)

Austritt per Ende 2010:

- Baugenossenschaft Röntgenhof (Kündigung)

## Mitgliederentwicklung 1997 bis 2009

Jahr	Mitglieder	Wohnungen
1997	207	52'914
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

## Sponsoring und Fördermitglieder

Auch dieses Jahr konnten wir einige neue Fördermitglieder begrüßen; die Gesamtzahl stieg auf 132. An einem speziellen Anlass wurden die Fördermitglieder über die Eigenheiten des und die Entwicklungen im gemeinnützigen Wohnungsbau informiert. Für die Gönnermitglieder gab es im Vorfeld der Fachtagung zum Jubiläum der Förderstelle bei einem Lunch die Gelegenheit zu einem vertieften Austausch. Die Anlässe mit den Fördermitgliedern erlauben es, allfälligen Vorurteilen über unsere Branche in Wirtschaftskreisen zu begegnen. Indem wir die wichtigsten Zusammenhänge und Fakten aufzeigen, betreiben wir auch Imagewerbung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wir danken an dieser Stelle allen, die den Verband und seine Dienstleistungen finanziell als Sponsoren und Partner unterstützt haben. Diese nachhaltigen Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau zahlen sich aus! Wir empfehlen unseren Mitgliedern, diese Firmen in ihren Vergabungslisten und bei Aufträgen zu berücksichtigen.

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

ABZ  
Allreal Generalunternehmungen AG  
Arigon Generalunternehmung AG  
b&p Baurealisation AG  
BDO AG  
ewz  
GGL  
Implenia Generalunternehmungen AG  
Miele AG  
Migros Genossenschafts-Bund  
Planpartner AG  
Primobau AG  
Raiffeisenbank Zürich  
SVW Schweiz, Stiftung Solidaritätsfonds  
Veriset Küchen AG  
W. Schneider + Co. AG  
Wohnbaubüro

## 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

### Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau

Marianne Dutli Derron  
Telefon 043 204 06 36  
foerderstelle@svw-zh.ch

### neues wohnen zürich Wohnen für alle

Felix Bosshard  
Telefon 043 204 06 35  
nwz@svw-zh.ch  
www.nwz.ch  
felix.bosshard@svw-zh.ch  
www.wohnen-für-alle.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