

Geschäftsbericht 2011



Inhalt

3	Bericht des Präsidenten
5	Neumitglieder
6	Jahresbericht
8	Jahresrechnung 2011 Bilanz Erfolgsrechnung Kommentar zur Jahresrechnung Verwendung Jahresergebnis
10	Bericht der Revisionsstelle
11	Organe

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften gehört im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes WFG zu den schweizerischen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Bericht des Präsidenten



«Wir sind auf Kurs!»

Daniel Burri

Am 22. November 2010 gründeten die Delegierten der beiden früheren Verbände Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften VLB und Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE in Luzern den neuen gemeinsamen Verband WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, in der Absicht, die bürgerlichen Kräfte des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu bündeln. Die Fusion erfolgte rückwirkend per 1. August 2010. Höchste Zeit, um nach 1½ Jahren erstmals Bilanz über den neuen Verband zu ziehen.

Das Fazit fällt aus meiner Sicht positiv aus und lässt sich in Kurzform so zusammenfassen: «Wir mussten uns bewähren und wir haben uns bewährt: Wir sind auf Kurs!»

Start geglückt

Mit einer komplett neuen Organisation sind wir in das überlange Berichtsjahr gestartet. Die Neuorganisation wurde mit schlanken Strukturen und äusserst knapp bemessenen Personalressourcen aufgebaut, der Vorstand wurde paritätisch zusammengesetzt mit top motivierten und bewährten Mitgliedern der beiden früheren Verbände und die neue Geschäftsstelle bezog ihr neues Domizil an der Guggistrasse in Luzern. Die Geschäftsstelle war ohne Vorlaufzeit sogleich operativ und in den ersten Monaten noch mit diversen «Nachwehen» der Fusion beschäftigt: erste Kontaktnahme mit den neuen Mitgliedern, diverse Mitteilungen an Amtsstellen, Bereinigung des Mitgliederstammes, teilweise verbunden mit einer Aufstockung des Anteilscheinkapitals gemäss den neuen Statuten, usw.

Die strategische Leitung im Geschäftsausschuss klappte von Anfang an bestens. Das neue Führungsteam setzte sich selber die Messlatte hoch und wollte sich über ein Leistungsprofil messen lassen. Dies führte zu einer klar strukturierten Führungsarbeit mit fix zugewiesenen Ressorts:

- 1) Präsidium/Politik/Lobbying
Daniel Burri, Präsident
- 2) Finanzen/Finanzierungen
Stefan Weber, Finanzchef
- 3) Projekte/Bildung/Spezialaufgaben
Hans Dietemann, Projekte

- 4) Mitgliederkontakte/
Beratungsdienst/Regionales
Martin Schwegler, Vizepräsident

Die Ressortverantwortlichen formulieren für ihr Ressort die Ziele und definieren Massnahmen, die vom Vorstand jährlich einmal besprochen, überprüft und genehmigt werden. Der Geschäftsausschuss legt dann jährlich zuhause des Vorstandes Rechenschaft darüber ab, wieweit im Rahmen des Jahresprogramms definierte Ziele eingehalten und Massnahmen umgesetzt werden konnten. Damit ist eine effiziente und effektive Arbeitsweise in der Führung sichergestellt, zumal auch der Geschäftsstelle als Koordinations- und Anlaufstelle eine zentrale Aufgabe zukommt. Unser Geschäftsführer unterstützt nämlich die Ressortverantwortlichen in der Umsetzung ihrer Tätigkeiten und hat über sämtliche Aktivitäten Kenntnis.

Präsidium/Politik/Lobbying

Die präsidiale Führung in unserem Verband ist vielseitig und weitreichend: die Führung der Geschäftsstelle und des Vorstandes sowie die Leitung von Versammlungen und Sitzungen. Der Präsident ist für die Geschäftsstelle der zentrale Ansprechpartner (Informationsaustausch über Geschäftsgang, Vorbereitung der Sitzungen mit Zusammenstellung der Traktanden, Unterzeichnung von Dokumenten, Personalbetreuung inkl. Anstellung usw.). Wie sich im ersten Jahr gezeigt hat, muss unsere Administration verstärkt werden. Der Zuwachs des neuen Verbandes (Verdoppelung des Mitgliederbestandes) sowie die erhöhten Erwartungen an weitere Aktivitäten (Organisation von Anlässen, Mitgliederkontakte, Einsitz in Gremien) erfordern den Ausbau der Geschäftsstelle um eine weitere Stelle resp. eine Erhöhung des Personalbestandes von zwei auf drei Personen. Die dafür notwendigen Beschlüsse wurden im Geschäftsausschuss und im Vorstand einstimmig verabschiedet.

Zu Politik und Lobbying: Politisch hat WOHNEN SCHWEIZ eine bürgerliche Ausrichtung, welche vom gesamten Vorstand massgebend geprägt und verkörpert wird. Das heisst, dass wir im Rahmen unseres Leistungsauftrages nicht nur Miet-, sondern auch Eigentumswohnungen för-

dern wollen. Unser Lobbying fokussiert sich gezielt auf die Beziehung zu bürgerlichen Politikern, die bereit sind, für den gemeinnützigen Wohnungsbau politischen Einfluss zu nehmen (kommunal, kantonal und national). Gleichzeitig wollen wir auch Ansprechpartner für Unternehmer sein, die eine Partnerschaft mit unserem Verband eingehen. Wir wollen sowohl mit der Politik (Kontaktpflege zu ausgewählten bürgerlichen Politikern) wie auch mit der Wirtschaft (Kontakte und Partnerschaft mit Unternehmern) lobbyieren. Mit verschiedenen Unternehmern haben wir bereits ein sehr erfolgreiches Partnerkonzept aufgebaut. Unsere Gold- und Silberpartner sind bei uns gut aufgehoben. Die Partnerschaft funktioniert vorzüglich. Zurzeit sind wir daran, auch für die bürgerlichen Politiker, die uns unterstützen, eine engere Partnerschaft aufzubauen (evtl. Beirat). Eine verbandsinterne politische Gruppe führt die ersten Gespräche mit dem Ziel, unseren politischen Einfluss im gemeinnützigen Wohnungsbau zu verstärken. Wir wollen die wertvollen Kontakte mit den Politikern aus verschiedenen bürgerlichen Parteien intensivieren und institutionalisieren.

Finanzen/Finanzierungen

Das «Jahr 1 nach der Fusion» beinhaltete viele Unbekannte. Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass es uns gelungen ist, ein ausgeglichenes Ergebnis auszuweisen. Einerseits wurden wir vor negativen Überraschungen bei der Aufwandsseite verschont. Andererseits konnten wir via Partnerkonzept einen grossen zusätzlichen Ertrag generieren. Zusätzlich haben auch Sie als Mitglieder Beiträge über unserem Budget geleistet. Aus finanzieller Sicht muss auch das Verbandsmagazin positiv erwähnt werden: Dank dem sehr erfreulichen Inserateeingang konnte ein hoher Selbstfinanzierungsgrad erzielt werden mit der Folge, dass sich die Aufwendungen für das Magazin WOHNEN SCHWEIZ klar unter dem budgetierten Aufwand bewegen.

Strategisch haben wir im Vorstand auch die verbandseigenen Liegenschaften überprüft und sind zum Entscheid gekommen, dass wir die Liegenschaften in Kriens verkaufen werden. Der geplante Verkaufserlös wird unsere gesunde Finanzierungsstruktur weiter stärken. Ein Wermutstropfen bleibt:

Die Nachfrage nach Fonds de Roulement-Darlehen bewegt sich weiterhin auf einem tiefen Niveau. Hier müssen wir weitere Anstrengungen unternehmen, um die Vorteile der äusserst attraktiven Konditionen noch mehr bekannt zu machen.

Projekte/Bildung/Spezialaufgaben

Fragen zum Thema «Wohnen im Alter» sind aktuell und werden uns auch in die Zukunft begleiten. Die diesbezügliche Beratungstätigkeit des Vorgänger-Verbandes SWE war eine Erfolgsgeschichte und diese wollen wir mit Priorität fortsetzen. Wir sind glücklich, dass die inzwischen selbständig wirkende Arbeitsgruppe mit bewährten Fachkräften gute Frontarbeit für unseren Verband macht.

Im Vorfeld galt es, die Aufgaben und Verantwortungen neu zu definieren, die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle zu koordinieren und die Abläufe im Abrechnungswesen zu regeln. Auf das stets grösser werdende Angebot von Beratungsdienstleistungen in diesem Bereich wollen wir mit dem Neudruck unserer Broschüre reagieren. Diese richtet sich an Kantone, Gemeinden und Institutionen und kann auf unserer Geschäftsstelle bezogen werden.

Im Bereich der Aus- und Weiterbildung arbeiten wir unverändert mit der zweiten Trägerorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen. Es galt, neue Mitglieder im Beirat zu bestimmen und die vertraglichen Regelungen anzupassen. In der Schulung konnten im März 2011 die ersten Diplome des Lehrgangs «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» an 28 erfolgreiche PrüfungsteilnehmerInnen überreicht werden. Dem Angebot aktueller Wissensfragen vonseiten unserer Mitglieder galt die ständige Aufmerksamkeit.

Mitgliederkontakte/Beratungsdienst/Regionales

Die erste Regionalkonferenz in Luzern fand bei unseren Mitgliedern regen Zuspruch! Das Thema «Formen der Zusammenarbeit» stiess auf grosses Interesse. Ob Genossenschaften eine Fusion prüfen sollen oder nicht, hängt vor allem von zwei Fragen ab: Sind wir in der Lage, alle weiteren Projekte zu realisieren oder nicht?

Haben wir die finanziellen und personellen Ressourcen, um neben dem Tagesbetrieb neue Aufgaben anzugehen?

Neben weiteren geplanten Regionalkonferenzen möchte der Verband eine detaillierte Datenbank im Zusammenhang mit den Mitgliedern aufbauen. Dabei steht im Vordergrund, die Dienstleistungen nach Beratungsart zu optimieren und die Bedürfnisse der Mitglieder hinsichtlich einer regionalen Zusammenarbeit zu erfassen.

Im Weiteren strebt der Verband eine verstärkte Information durch Beratungsartikel in verschiedenen Bereichen im Magazin WOHNEN SCHWEIZ an. Mit der Rubrik Ratgeber Recht wurde ein erster Schritt mit regelmässigen Informationen über aktuelle Entscheide oder neue Trends im Mietrecht gemacht.

«Flagge zeigen»

Der Start ist geglückt: Der neue Verband hat sich organisiert und kommt in Fahrt. Das Schicksal will es, dass wir gerade im Jahr 2012, dem UNO-Jahr der Baugenossenschaften, unsere erste ordentliche Delegiertenversammlung abhalten werden. Unsere Jahresversammlung findet am 7. Mai 2012 im Schützenhaus Albiggütl in Zürich statt. Nehmen Sie daran teil, zeigen Sie mit Ihrer Präsenz, dass Sie für den neuen Verband eintreten und diesen unterstützen: «Flagge zeigen» in unserem Jahr der Baugenossenschaften soll das Motto sein!

Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Neumitglieder

Herzlich willkommen!

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften begrüsst die neuen ordentlichen Mitglieder und stellt sie gerne vor.



Genossenschaft

Wohnen für Fortgeschrittene «Kastanienbaum» Lupfig AG

Die Umfrage Altersleitbild Eigenamt hat ergeben, dass für Alterswohnungen ein grosses Bedürfnis besteht. Die im November 2010 gegründete Genossenschaft plant im Zentrum von Lupfig in einer ersten Etappe 17 Wohnungen zu bauen. Baueingabe Sommer 2012.

Ueli Rufli, Präsident



Baugenossenschaft

Freiblick Zürich ZH

Gegründet wurde die Baugenossenschaft Freiblick am 15. September 1927, um dem in jener Zeit herrschenden Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Mit heute ca. 600 Wohnungen liegt die Baugenossenschaft Freiblick über dem Mittel einer durchschnittlichen Genossenschaftsgrösse von 330 Wohnungen.

Kurt Knobel, Präsident

Wohnbaugenossenschaft

Lingenberg Büsserach SO

Die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg realisiert im Dorfzentrum von Büsserach 13 Alterswohnungen mit innovativem Ansatz. Zeitgemäss ist nicht nur das Wohnkonzept, sondern auch die Energieeffizienz des Gebäudes. Ab Mai 2012 können die Wohnungen bezogen werden.

René Joray, Präsident



Genossenschaft

Betreutes Wohnen im Alter Ehrendingen AG

Die 2010 gegründete Genossenschaft ist momentan in Kaufverhandlungen für ein Grundstück gegenüber dem bestehenden Alters- und Pflegeheim. Auf diesem Grundstück sind 14 Alterswohnungen geplant. Im Dachgeschoss sind zwei Attika-Wohnungen zum Verkauf vorgesehen.

Heinz Erismann, Präsident



Baugenossenschaft

Lippenrütipark Neuenkirch LU

Die 2010 gegründete Genossenschaft realisiert im Baurecht von der Gemeinde zwei Häuser mit 34 Alterswohnungen unmittelbar neben Alters- und Pflegeheim. Spatenstich war am 19. März 2012. Am Genossenschaftskapital sind ausschliesslich Privatpersonen beteiligt.

Werner Brunner, Präsident



Gemeinnützige Baugenossenschaft

Röntgenhof Zürich (GBRZ) ZH

Die Genossenschaft ist seit über 85 Jahren in der Stadt Zürich und deren Agglomeration mit 1600 Wohnungen vertreten, die vor allem Menschen zur Verfügung stehen, welche einen handwerklichen Beruf ausüben. Das Ziel der Genossenschaft ist, preis- und lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Lotti Crüzer, Präsidentin

Wohnbaugenossenschaft

Mitteldorf Zetzwil AG

Zum Bau des vom Gemeinderat lancierten Projekts Alterswohnungen Zetzwil wurde 2010 die Wohnbaugenossenschaft Mitteldorf Zetzwil gegründet. Die geplanten 20 Wohneinheiten wurden in zwei Etappen realisiert. Die Genossenschaft freut sich über die zügigen Baufortschritte und die gute Nachfrage der Wohnungen.

Rudolf Maurer, Präsident

Jahresbericht 2011

Verbandstätigkeit

Gründungsversammlung

Zur Gründungsversammlung vom 22. November 2010 in Luzern konnte Daniel Burri über 103 Delegierte des Schweizerischen Verbandes Liberaler Baugenossenschaften VLB, 107 Delegierte des Schweizerischen Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE und eine Vielzahl von Gästen begrüßen. Marcel Schwerzmann, Regierungsrat des Kantons Luzern, hielt in seinem Grusswort die historische Tragweite der Fusion der beiden Verbände fest und gratulierte den Verbänden VLB und SWE zum Zusammenschluss.

Nach der Begrüssung führte Reinhard Hänggi als Tagespräsident durch die statutarischen Geschäfte. Die Delegierten des VLB und SWE beschlossen den Zusammenschluss und wählten Daniel Burri, Luzern zum ersten Präsidenten von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. In den Vorstand wählte die Gründungsversammlung Heinz Brauchli, Twann, Daniel Burri, Luzern, Hans Dietemann, Mellingen, Hansjörg Egli, Luzern, Rolf Hefti, Zürich, Joseph Meier, Wettingen, Thomas Moor, Zürich, Richard Müller, Luzern, Martin Schwegler, Menznau, Stefan Weber, Zug, Bruno K. Wermelinger, Luzern und Thomas Winiger, Luzern. Sämtliche Abstimmungen waren einstimmig.

Nach der Präsentation des neuen Auftritts von WOHNEN SCHWEIZ hielt der Präsident die Verbandsphilosophie sowie die geplanten Aktivitäten des neuen Verbandes fest.

Vorstand/Geschäftsausschuss

Der Vorstand traf sich 2010/2011 zu vier Sitzungen. Der Geschäftsausschuss behandelte in der Berichtszeit in elf Sitzungen gegen 150 Traktanden. Besondere Bedeutung hatten die Erarbeitung sämtlicher Organisationsunterlagen und Reglemente des Verbandes sowie die Ziel- und Massnahmenfestlegungen der Ressorts der Ressortverantwortlichen.

Mit dem Ziel, der Wirtschaft eine neue, attraktive Form der Zusammenarbeit anzubieten, hat der Vorstand beschlossen, mit interessierten Unternehmen Partnerschafts-Modelle zu vereinbaren. Unter

tatkräftiger Mithilfe von Vorstandsmitglied Rolf Hefti gelang es, mit einigen Unternehmen Vereinbarungen abzuschliessen und diesen konkrete Möglichkeiten in Form von interessanten Plattformen zur Verfügung zu stellen.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle mit Rudolf Baranzelli und Nicole Hahne als Ansprechpersonen nahm per 1. Januar 2011, neu an der Gugustrasse 7, in Luzern ihre Tätigkeit auf. Diese wurde mit Hugo Odermatt über ein Mandatsverhältnis verstärkt, welcher vor allem für Finanzierungsfragen zuständig ist. Hugo Odermatt behandelt die Fonds de Roulement-Gesuche der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ und ist Mitglied der Fonds de Roulement-Kommission, welche von Stefan Weber präsiert wird. Die Zusammenarbeit hat sich bestens bewährt.

Neben den üblichen Geschäftsführungs- und Administrationsaufgaben des Verbandes, der VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau, der Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger SSIB, der Sanatio AG und der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ führt die Geschäftsstelle den Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ und verwaltet die Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ. Zusätzlich ist sie bei der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ auch für die Inserateakquisition zuständig. Ebenfalls ist die Geschäftsstelle Anlaufstelle für Beratungen im Genossenschaftsbereich. Sie bietet den Mitgliedern des Verbandes einen Vollservice und unterstützt sie in ihren genossenschaftlichen Tätigkeiten.

Ferner wirkt die Geschäftsstelle bei der EGW, HBG, dem Wohnbund sowie bei verschiedenen Fachkommissionen mit.

Mitgliederentwicklung

Der Verband konnte in der Berichtszeit sieben Neumitglieder, welche zusammen über 2250 Wohnungen verwalten, begrüßen.

Leider musste der Verband den Austritt von fünfzehn Mitgliedergenossenschaften u. a. infolge Einstellung der Tätigkeit oder angesichts der wirtschaftlichen Situation entgegennehmen. Somit setzt sich der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2011

aus 420 ordentlichen Mitgliedern und Fördermitgliedern zusammen, welche einen Gesamt-Wohnungsbestand von rund 27 300 ausweisen.

Dienstleistungen

Beratungsdienst

Auch in der Berichtszeit 2010/2011 wurde der Beratungsdienst von den Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ rege genutzt. Es erfolgten Erstberatungen unter anderem in den Bereichen Recht, Finanzierung, Buchhaltung und Organisation.

Die Beratungen wurden zu einem grossen Teil durch die Geschäftsstelle erbracht. Primär liessen sich Vorstandsmitglieder der Genossenschaften beraten.

Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» wurde besonders bei der Ausarbeitung von Konzepten und Gründungen von Wohnbaugenossenschaften im Zusammenhang von Wohnraum im Alter kontaktiert. Konkrete Projekte konnten begleitet und erfolgreich realisiert werden.

Ausbildung/Weiterbildung

Seit 2008 bieten die Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemeinsam ein Weiterbildungsprogramm an.

Die Zahl der Veranstaltungen bewegte sich im 2011 auf einem ähnlich hohen Niveau wie in den Vorjahren. Die von den Dachverbänden gemeinsam durchgeführten Veranstaltungen wurden im Jahr 2011 von 827 Personen besucht. Die Teilnehmerzahl der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ entsprach nicht den geplanten Vorstellungen. Trotzdem kann aber die Zusammenarbeit der beiden Dachverbände bei der Weiterbildung positiv bilanziert werden.

Der angebotene Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» stiess auf grosses Interesse. Der Lehrgang dauert acht Monate und ist organisatorisch und zeitlich so aufgebaut, dass er auch von nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern mit kleinem Zeitbudget besucht werden kann. Für 2012 wird wiederum ein weiterer Lehrgang durchgeführt.

Öffentlichkeitsarbeit

Verbandszeitschrift

Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ entstand aus der Fusion von VLB und SWE. In einem modernen Kleid haben sich im 2011 die vier Ausgaben dem Leser präsentiert. Als Redaktionsleiter konnte mit der Person von Kurt Bischof ein erfahrener Medienfachmann gewonnen werden. Mit der Neukonzeption und dem modernen, frischen Layout fand die Zeitung WOHNEN SCHWEIZ bei den Lesern einen sehr guten Anklang. Neben den informativen Beiträgen zur Wohnraumpolitik wurden die Schwerpunktthemen «Mehr Wohnungsbau», «Energie», «Sanieren» und «Innenausbau» behandelt. Die Gesamtseitenzahl betrug 122 Seiten. Davon betrug der Anteil der Inserate ca. 38%.

Dank dem Inserateneingang aus dem Partnerkonzept des Verbandes, der guten haushalterischen Führung und der schlanken Organisation der Verlagsgenossenschaft weist das Geschäftsjahr der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ ein gutes Rechnungsergebnis aus.

Wohnbund

WOHNEN SCHWEIZ engagierte sich auch im Wohnbund für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch Bund, Kantone und Gemeinden im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes WFG.

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Die Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus führten sowohl im 2010 als auch im 2011 je einen nationalen Branchenanlass durch. Die Foren thematisierten Kernthemen und Werte aus der Branche. Die Veranstaltungen wurden mit interessanten Workshops ergänzt. Mit dem Forum wollen die Verbände die Positionierung und Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Öffentlichkeit stärken, die Vernetzung unter den Branchenakteuren von der «gemeinnützigen Wohnbauszene» fördern und den Teilnehmern durch Top-Referate Inputs für die Alltagsarbeit mitgeben.

Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN SCHWEIZ gewährt seinen Mitgliedern, deren Statuten die Gemeinnützigkeit erfüllen, Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Die Gelder dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften. Fonds de Roulement-Darlehen können nur für Wohnobjekte beansprucht werden, welche den Förderungsgrundsätzen des Wohnraumförderungsgesetzes WFG entsprechen. Insbesondere sollen sie hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente Bauen erfüllen.

Im Jahr 2011 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen mit einer Darlehenssumme von 7,38 Mio. Franken. Dies entspricht der Förderung von rund 250 Wohnungen. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasst gesamthaft per 31.12.2011 Darlehen, übrige Forderungen und Verpflichtungen von rund 134,5 Mio. Franken. Insgesamt wurden von WOHNEN SCHWEIZ im Laufe des Jahres 2011 289 Darlehen betreut.

Für das Jahr 2011 galt für die ordentlichen Fonds de Roulement-Darlehen ein Zinssatz von 2%. Im Jahr 2012 wird neu ein Zinssatz von 1,5% berechnet.

Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Depositenkasse von WOHNEN SCHWEIZ bietet Mitgliedern oder Mietern die Möglichkeit, ihre Gelder zu vorteilhaften Konditionen anzulegen. Der Zinsfuß (derzeit 0,50%) wird jeweils durch den Aufsichtsrat der Kasse festgelegt.

Der Aufsichtsrat sowie der Verwalter wurden vom Vorstand WOHNEN SCHWEIZ einstimmig wiedergewählt. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit des Verwalters, überprüft die Liquidität der Kasse und gewährt Darlehen. Die Depositengelder werden den Mitgliedgenossenschaften von WOHNEN SCHWEIZ zu zinsgünstigen Bedingungen für die Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt, wobei der Sicherheit der Anlage erste Priorität

zukommt. Der Bestand der zehn Darlehen beträgt insgesamt 1,785 Mio. Franken.

VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau

Die VLB Stiftung hat im Jahre 2010 eine Statutenrevision vorgenommen. Unter anderem wurde in diversen Paragraphen VLB durch WOHNEN SCHWEIZ ersetzt.

Der Stiftungsrat hat WOHNEN SCHWEIZ im Jahr 2011 einen Betrag betreffend Tätigkeiten für den Wohnbund sowie eine Unterstützung im Zusammenhang mit der Fusion zugesprochen. Per Ende 2011 weist die VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau ein Vermögen von rund 2,51 Mio. Franken aus.

Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger SSIB

Die SSIB hat im Jahre 2010 eine Statutenrevision vorgenommen. Unter anderem wurde in diversen Paragraphen VLB durch WOHNEN SCHWEIZ ersetzt.

Das Geschäftsjahr 2011 erforderte von der Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger keine grossen Aktivitäten. Per Ende 2011 weist die SSIB ein Vermögen von rund 0,86 Mio. Franken aus.

Soziale Stiftung SWE

Die Soziale Stiftung SWE hatte keine Geschäfte zu bearbeiten. Die Stiftung verwaltet ein Vermögen von rund 0.51 Mio. Franken.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Mitglieder wie auch der Verband konnten auf die konstruktive Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO zählen. Der Dank richtet sich an den Direktor Dr. Ernst Hauri sowie an sämtliche Mitarbeitenden.

*Daniel Burri,
Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Rudolf Baranzelli,
Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ*

Jahresrechnung 2011

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2011 mit einem Gewinn von CHF 25 375.74 und einem Verlustvortrag von CHF 87 929.44 (total CHF -62 553.70) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, den Bilanzverlust von CHF 62 553.70 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bilanz per 31.12.2011

AKTIVEN

Flüssige Mittel		670 852.35
Forderungen	107 797.61	
Delkreder	3 100.—	104 697.61
Total Umlaufvermögen		775 549.96
Finanzanlagen		195 060.45
Hypothekendarlehen		500 000.—
Mobile Sachanlagen		1.—
Immobilien Sachanlagen		1 823 200.—
Total Anlagevermögen		2 518 261.45
TOTAL AKTIVEN		3 293 811.41

Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	2 469 483.45
-------------------------------	--------------

PASSIVEN

Kreditoren	101 807.26
Hypothekar-Darlehen	1 055 000.—
Rückstellungen	95 500.—
Solidaritätsfonds	245 703.15
Total Fremdkapital	1 498 010.41
Anteilscheinkapital	560 500.—
Gesetzliche Reserven	175 000.—
Freie Reserven	1 122 854.70
Verlustvortrag	-87 929.44
Jahresergebnis	25 375.74
Total Eigenkapital	1 795 801.—
TOTAL PASSIVEN	3 293 811.41

Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	2 469 483.45
-------------------------------	--------------

Erfolgsrechnung 01.08.2010–31.12.2011

ERTRAG

Mitgliederbeiträge	175 280.65
Partner- und Gönnerbeiträge	152 324.10
Erlöse aus Drucksachen	410.37
Erlöse aus Beratungen und Projekten	66 115.19
Wertschriften/Zinserträge	26 368.83
Diverse Erträge	9 233.68
Verwaltungsdienstleistungen	
Magazin WOHNEN SCHWEIZ	41 362.95
Verwaltungsdienstleistungen	
Zeitschrift Freies Wohnen 2010	11 000.—
Ertrag Zeitschrift Wohnen und Bauen 2010	11 929.75
Erträge aus Tochterorganisationen	33 916.52
Beiträge	23 790.—
Einnahmen für Veranstaltungen	14 781.98
Entschädigung BWO	687 623.70
Liegenschaftserfolg	169 801.81
a. o. Ertrag	51 671.15
Fusion	65 000.—

TOTAL ERTRAG	1 540 610.68
---------------------	---------------------

AUFWAND

Geschäftsstelle	589 872.42
Öffentlichkeitsarbeit/Verbandstätigkeit	106 620.30
Aufwendungen für die Organe	180 367.26
Magazin WOHNEN SCHWEIZ	47 150.—
Partner-Inserate	73 440.—
Zeitschrift Freies Wohnen 2010	15 222.50
Zeitschrift Wohnen und Bauen 2010	35 766.10
Abschreibungen	89 928.15
FdR-Verwaltung/Gesuchsprüfungen	114 046.50
Aufwendungen Kurstätigkeit	5 811.20
Veranstaltungen	28 372.51
Allg. Beratungsdienst/Rechtsdienst	7 870.60
Steuern	-874.50
Projekte	106 773.95
a. o. Aufwand	49 821.15
Fusion	65 046.80

TOTAL AUFWAND	1 515 234.94
----------------------	---------------------

Jahresergebnis	25 375.74
-----------------------	------------------

Anhang zur Jahresrechnung 01.08.2010–31.12.2011

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften hat die Aktiven und die Passiven per 31.07.2010 von Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften VLB und Schweize-

rischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE übernommen. Das erste Geschäftsjahr von WOHNEN SCHWEIZ dauert vom 01.08.2010–31.12.2011 (überlanges Geschäftsjahr).

Kommentar zur Bilanz 2011

• Umlaufvermögen/ kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Umlaufvermögen beträgt CHF 775 549.96. Dem gegenüber bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten von CHF 101 807.26.

• Immobilien Sachanlagen

Die Immobilien konnten mit dem höchstmöglichen Satz von 1,5% abgeschrieben werden.

Grossfeldstrasse 3, Kriens

Bilanzwert	444 100.—
Mietertrag	58 800.—
Ertragswert kap. 6,5%	904 600.—
Gebäudeversicherungswert	1 078 000.—

Luzernerstrasse 36, Kriens

Bilanzwert	191 600.—
Baurechtszins	15 000.—
Ertragswert kap. 6,5%	230 800.—

Land im Baurecht abgegeben. Das Baurecht dauert bis 15. März 2013.

Krienzstrasse 4, Beinwil am See

Bilanzwert	1 187 500.—
Mietertrag	93 780.—
Ertragswert kap. 6,5%	1 442 800.—
Gebäudeversicherungswert	2 057 000.—
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen	
Buchwert Immobilien	1 823 200.—
Grundpfandrechte	2 395 000.—
davon beansprucht	1 055 000.—

• Solidaritätsfonds

Infolge Liquidation einer Genossenschaft wurde der Liquidationserlös von CHF 27 321.15 gemäss deren Statuten WOHNEN SCHWEIZ überwiesen. Der Solidaritätsfonds konnte um diesen Betrag sowie mit zusätzlichen Spenden von CHF 22 000.— ge-
öffnet werden.

Kommentar zur Erfolgsrechnung 01.08.2010–31.12.2011

• Erträge aus Tochterorganisationen

Die Erträge setzen sich aus den Beiträgen von der VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau, Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger SSIB, Sanatio AG und Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ zusammen.

• Beiträge

Die VLB Stiftung hat den Kostenanteil des Wohnbundes übernommen.

• Geschäftsstelle

Der Aufwand der Geschäftsstelle setzt sich aus den Posten Gehälter, Sozialversicherung, Drittmandate, Raum-, Büro- und Verwaltungsaufwand zusammen.

• Ausserordentlicher Ertrag / Ausserordentlicher Aufwand

Der ausserordentliche Ertrag resultierte aus der Liquidation

einer Genossenschaft sowie Spenden von Genossenschaften. Dieser wurde über den ausserordentlichen Aufwand in den Solidaritätsfonds WOHNEN SCHWEIZ gebucht.

• Fusion

Der Aufwand sowie die Unterstützungsbeiträge betreffend Fusion VLB und SWE werden unter dieser Rubrik geführt.

• Magazin WOHNEN SCHWEIZ

Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ entstand aus der Fusion von VLB und SWE und nahm am 01.01.2011 die operative Geschäftstätigkeit auf. Somit werden bis Ende 2010 die Zeitschriften FREIES WOHNEN und Wohnen-und-Bauen vom 01.08.–31.12.2010 separat in der Erfolgsrechnung geführt.

Risikobeurteilung

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften verfügt über ein Risikomanagement, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Ausgehend von einem periodisch durchgeführten Risikomanagement werden die für WOHNEN SCHWEIZ wesentlichen Risiken beurteilt und auf ihre

Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen bewertet. Mit entsprechenden vom Vorstand beschlossenen Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die letzte Risikobeurteilung wurde durch den Vorstand an der Vorstandssitzung vom 20. September 2011 vorgenommen und verabschiedet.

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das den Zeitraum vom 1. August 2010 bis 31. Dezember 2011 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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 die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und 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 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 den Zeitraum vom 1. August 2010 bis 31. Dezember 2011 umfassende Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

*Markus Kronenberg
Revisionsexperte, Leitender Revisor*

Pascale Erni

Luzern, 26. März 2012

Organe

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Geschäftsstelle
Guggistrasse 7, 6002 Luzern
info@wohnen-schweiz.ch
www.wohnen-schweiz.ch

Rudolf Baranzelli
Telefon 041 310 00 50
rudolf.baranzelli@wohnen-schweiz.ch
Nicole Hahne, Telefon 041 310 00 50
nicole.hahne@wohnen-schweiz.ch
Hugo Odermatt, Telefon 041 317 05 65
hugo.odermatt@wohnen-schweiz.ch

Organe per 31.12.2011

Vorstand WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern *	Präsident
Martin Schwegler, Menznau *	Vizepräsident
Stefan Weber, Zug *	Finanzchef
Hans Dietemann, Mellingen *	Mitglied
Heinz Brauchli, Twann	Mitglied
Hansjürg Egli, Luzern	Mitglied
Rolf Hefti, Zürich	Mitglied
Joseph Meier, Wettingen	Mitglied
Thomas Moor, Zürich	Mitglied
Richard Müller, Luzern	Mitglied
Bruno K. Wermelinger, Luzern	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied

* Mitglied des Geschäftsausschusses

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

Aufsichtsrat Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Peter Germann, Kriens	Präsident
Leo Fuchs, Kriens	Mitglied
Hans-Jörg Hess, Kriens	Mitglied
Hans-Peter Weber, Adligenswil	Mitglied

Vorstand der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Hans Dietemann, Melligen	Vizepräsident
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Finanzchef und Aktuar

Stiftungsrat VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau Stiftungsrat Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Markus Lötscher, Emmenbrücke	Vizepräsident
Stefan Weber, Zug	Finanzchef
Christine Furrer, Zürich	Mitglied
Leo Wolfisberg, Stans	Mitglied

Stiftungsrat Soziale Stiftung SWE

Martin Schwegler, Menznau	Präsident
Mireille Kurmann, Luzern	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied

Verwaltungsrat Sanatio AG

Leo Wolfisberg, Stans	Präsident
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Mitglied

Impressum

Herausgeber/Redaktion

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Guggistrasse 7, 6002 Luzern

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

Herstellung: Brunner AG, Druck und Medien, Kriens