

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Geschäftsbericht 2012



Inhalt

3 Bericht des Präsidenten

4 Neumitglieder

5 Jahresbericht

8 Jahresrechnung 2012

Bilanz

Erfolgsrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung

Verwendung Jahresergebnis

10 Bericht der Revisionsstelle

11 Organe

Titelbild Markus Jelk

**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

Vorab das Wichtigste in Kürze:

- Das UNO-Jahr der Genossenschaften war erfolgreich und verlieh dem in der Schweiz stark verankerten genossenschaftlichen Gedanken neuen Aufschwung. Davon profitieren auch die Wohnbaugenossenschaften.
- Der gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsbau steht in jüngster Zeit auf politischer Ebene hoch im Kurs: Der Ruf nach preisgünstigem Wohnraum wird immer stärker. Es besteht Handlungsbedarf auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.
- Die Vernetzung mit unseren Partnern in der Politik und in der Wirtschaft wird erfolgreich gelebt und wirft für alle einen Gewinn ab.

UNO-Jahr der Genossenschaften

Auf Verbandsebene fanden im UNO-Jahr der Genossenschaften sehr viele Aktivitäten statt. Der grösste und wichtigste Anlass war der Nationale Genossenschaftskongress, welcher am 21. September 2012 im KKL Luzern ein vielbeachteter Erfolg war und auf grosses öffentliches Interesse stiess. Die Baugenossenschaften waren präsent, auch wenn wir nicht der grösste «Player» waren. Coop und Migros stehen von ihrer Grösse her an der Spitze einer breiten und lebendigen Genossenschaftsszene. Unter den mehr als 9000 eingetragenen Genossenschaften der Schweiz befinden sich zahlreiche Grossunternehmen, die Milliarden umsetzen. Einzelhandel, Wohnungsbau, Versicherungen, Banken, Carsharing, Tourismus – Genossenschaften sind allgegenwärtig. Sie erwirtschaften etwa 18 Prozent des Bruttoinlandsprodukts und stellen mehr als zehn Prozent aller Arbeitsplätze. Für die Wohnbaugenossenschaften hat sich die starke Präsenz mit ihren Verbandsvertretern und Mitgliedern am Kongress ausbezahlt. Bundesrat Schneider-Ammann war als Gastredner beeindruckt über den grossen Aufmarsch und würdigte die von uns erbrachten Leistungen.

Raumplanung

Auf politischer Ebene spüren wir bei vielen Behörden sehr viel Goodwill und Sukkurs. Der Grund dafür ist uns allen bekannt: In

Städten und Agglomerationen liegt der Leerwohnungsbestand bei 0,5 Prozent und tiefer. Für einen funktionierenden Markt müsste er aber mindestens 1 bis 2 Prozent betragen. So steigen viele Mieten trotz tiefer Hypothekarzinsen. Der private Wohnungsbau ist nicht imstande, ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen. Insbesondere mangelt es an preisgünstigen Wohnungen für Familien. Dies haben verschiedene Parlamentarier und Exekutivmitglieder in der Zwischenzeit erkannt. Jetzt gilt es, die richtigen Massnahmen zu treffen. Dabei geht es primär darum, dass den Wohnbaugenossenschaften der Zugang zu Bauland erleichtert wird. Bund, Kantone und Gemeinden müssen im Planungsrecht mit Mehrwertabschöpfungen, Nutzungskonzepten und der Einräumung von Vorkaufrechten auf dem Bauland dafür sorgen, dass sich Wohnbaugenossenschaften entwickeln können. Die öffentliche Hand soll Land nicht nur an den Meistbietenden vergeben, sondern auch an investitionsfähige und -willige Genossenschaften.

Im Wissen um diese Sorge unserer Baugenossenschaften, überhaupt erschwingliches Bauland erwerben zu können, haben wir nach Rücksprache mit unserem politischen Beirat auch schriftlich Stellung zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes bezogen. So haben wir im Vorfeld der eidgenössischen Abstimmung unser «Ja, aber» unmissverständlich kundgetan. Ja zur Revision, diese erste Etappe reicht aber nicht. In einer zweiten Etappe braucht es noch flankierende Massnahmen. Die beiden Dachverbände fordern deshalb vom Bundesrat, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ziel- und Planungsgrundsatz im Raumplanungsgesetz zu verankern.

Das stetige Bevölkerungswachstum, die steigende Kaufkraft und die erhöhten Ansprüche an die Wohnfläche führen in der Schweiz zu einer Verknappung des Wohnraums. Vergebens sucht man auf allen Staatsebenen – Bund, Kanton und Gemeinden – nach Antworten zur Bekämpfung der steigenden Wohnkosten. Fakt ist, dass die hohen Wohnkosten für die meisten Haushalte der grösste Posten im Budget ist. Auch für Gewerbe und DienstleistungskMU werden steigende Immobilienpreise zunehmend zum Problem. Boden und Im-



«Die Erwartungshaltung an die gemeinnützigen Wohnbauträger ist immens.»

Daniel Burri

mobilien sind der grösste volkswirtschaftliche Faktor in der Schweiz und deren Kosten konjunkturpolitisch hoch relevant. Bei einem leichten Anstieg der Wohnkosten fehlen dem Konsum jährlich Milliarden. Gerade deshalb wollen wir, dass die Förderung des bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraums auch gesetzlich verankert wird. Die beschlossene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes nimmt sich der Thematik im Sinne von Handlungsdirektiven zur Förderung des bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraums und zur Problemlösung im Bereich steigender Wohnkosten nicht ansetzungsweise an. Die Stossrichtung der ersten Etappe des Raumplanungsgesetzes geht zwar in die richtige Richtung: keine Zersiedelung, Verdichtung nach innen, Kulturland schützen, bedürfnisorientiertes Wachstum und Mehrwertabschöpfung von mindestens 20%. Nur wenn der gemeinnützige Wohnungsbau stärker unterstützt wird, kann der Kostenspirale bei den Mietwohnungen entgegengewirkt und günstiger Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht angeboten werden. Dieses Anliegen haben die beiden Verbände – Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ – in einem gemeinsamen Schreiben beim Bundesrat deponiert.

Neumitglieder

Preisgünstiger Wohnraum

Viele Gemeinden befürworten die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. So hiessen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit überwältigendem Mehr von 76 Prozent die Vorlage «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» gut, die bis 2050 einen Anteil von einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen fordert. Auch in der Stadt Luzern setzt man vermehrt auf die Wohnbaugenossenschaften. Am 17. Juni 2012 erteilte das Stadtluzerner Stimmvolk mit dem klaren Ja zur Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» dem Stadtrat den Auftrag, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in den nächsten 25 Jahren von 14 auf 16 Prozent zu erhöhen, was 2600 zusätzlichen Wohnungen entspricht. Und nur gerade drei Monate später wurde auch die Volksinitiative für gemeinnützigen Wohnungsbau an der Industriestrasse von der Stadtbevölkerung angenommen. Damit haben die Luzernerinnen und Luzerner ein klares Bekenntnis für den gemeinnützigen Wohnungsbau abgelegt: einerseits gegen den Verkauf von städtischem Bauland und andererseits für mehr preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Die Erwartungshaltung an die gemeinnützigen Wohnbauträger ist immens.

Nutzen wir diesen Aufschwung, den wir im politischen Umfeld spüren, aus und packen wir es gemeinsam an! Unser politischer Beirat wie auch unsere Partnerorganisationen in der Wirtschaft unterstützen uns dabei tatkräftig und setzen auf das Potenzial der Baugenossenschaften. Ein herzliches Dankeschön an alle Partnerorganisationen und Politiker im Beirat, die sich für uns engagieren. Als Verband sorgen wir für die guten Rahmenbedingungen und stehen bei neuen zukunftsorientierten Projekten gerne beratend zur Verfügung. Den entscheidenden ersten Schritt müssen die Baugenossenschaften aber selber machen und sich verstärkt engagieren. Dazu brauchen sie den Mut, nicht nur das Vorhandene gut zu verwalten, sondern auch Neues anzupacken.

Daniel Burri,
Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Herzlich willkommen!

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften begrüsst die neuen ordentlichen Mitglieder.



Einwohner-Baugenossenschaft EBG, Dagmersellen LU

Die 1990 gegründete Genossenschaft bietet 14 Wohnungen für vorwiegend ältere Menschen in unmittelbarer Nähe des Alters- und Pflegeheims an. Aktuell wird eine Bedarfsanalyse zum Thema «Wohnen im Alter» erstellt. Die EBG hat der Gemeinde Dagmersellen signalisiert, dass sie Interesse an der Erstellung neuer Alterswohnungen hat.

Präsident Markus Riedweg



Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft GALLUS, Rapperswil-Jona SG

Unsere Wohnbaugenossenschaft vermietet seit 65 Jahren preiswerten und attraktiven Wohnraum in Rapperswil-Jona. Zu unseren Genossenschaftlern zählen vorwiegend aktive und ehemalige Angestellte der Bundesverwaltung, von Swisscom, Post und den SBB. Zurzeit befinden wir uns in einem Modernisierungsprozess – dies gilt sowohl in Sachen Administration als auch für unsere vier Liegenschaften mit insgesamt 76 Wohnungen. Das Ziel unserer Wohnbaugenossenschaft ist, preis- und lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Präsident Alfonso Aguilera



Genossenschaft Wohnen im Alter, Selzach SO

Die Genossenschaft wurde 2011 mit Unterstützung der Einwohner- und Bürgergemeinde Selzach gegründet. In den letzten 18 Monaten konnten die Vorbereitungen für das erste Bauvorhaben abgeschlossen werden. Der Spatenstich für die Liegenschaft «Bieli-Haus» mit 8 Wohnungen findet im April 2013 statt.

Präsident Christoph Scholl

Jahresbericht 2012

Verbandstätigkeit

Delegiertenversammlung

Am Vorprogramm der 1. Delegiertenversammlung vom 7. Mai 2012 nahmen rund 110 DV-Besucherinnen und -Besucher teil. Besichtigt wurden die beiden 2000-Watt-Projekte Sihlweid und Sihlbogen der Baugenossenschaft Zurlinden Zürich.

Zur Versammlung im Schützenhaus Albisgütli, Zürich konnte Verbandspräsident Daniel Burri rund 140 Delegierte und Gäste, die 112 Delegiertenstimmen vertraten, begrüßen. Mit dem Tagungsort unterstrich der Verband bewusst, dass er sich als Plattform für alle bürgerlichen Ausrichtungen versteht.

Urs Frei, Präsident der Baugenossenschaft Zurlinden, stellte in kurzen Zügen die Baugenossenschaft Zurlinden vor. Die Genossenschaft besitzt 1300 Wohnungen und vergibt jährlich ein Bauvolumen von rund 30 Millionen Franken. Die Baugenossenschaft Zurlinden ist eine Unternehmergenossenschaft, welche mit verschiedenen Projekten Pionierleistungen erbringt, die grosse Beachtung verdienen.

Der Präsident fasste in seinem Jahresbericht die Ereignisse des Geschäftsjahres zusammen. Daniel Burri hielt fest, dass sich die Bündelung der Kräfte bewährt hat und die bürgerliche Optik zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus wichtiger denn je ist. Weiter zeigte er anhand von Beispielen, wie die Tätigkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger in die weltweite Entwicklung eingebunden sind.

Nach der Behandlung der DV-Geschäfte orientierte Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, über Aktuelles vom Wohnungsmarkt und über die allgemeine Wohnbaupolitik des Bundes.

Vorstand/Geschäftsausschuss

Der Vorstand traf sich 2012 zu drei Sitzungen. Besondere Bedeutung hatte in diesem Jahr die Klausurtagung vom 11. Juni 2012, in der der Vorstand Aktionsfelder der unmittelbaren Zukunft definiert hat. Dabei wurden zahlreiche Ansatzpunkte für die weitere Tätigkeit auf den Ebenen Politik, Verband und Mitglieder erarbeitet. In der

Diskussion schälten sich die vier Aktionsfelder Eigentumsförderung, Raumplanung, Steuerpolitik und Baurecht heraus. Zur Bewältigung dieser Aufgaben hat der Vorstand beschlossen, die Ressourcen auf der Geschäftsstelle zu erhöhen.

Der Geschäftsausschuss behandelte in der Berichtszeit in elf Sitzungen gegen 130 Traktanden. Die Neuorganisation mit den fix zugewiesenen Ressorts an die Geschäftsausschussmitglieder hat sich bestens bewährt.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle mit Rudolf Baranzelli und Nicole Hahne als Ansprechpersonen wurde auf den 1. April 2012 mit Frau Céline Hofstetter verstärkt. Auch im 2012 war Hugo Odermatt über ein Mandatsverhältnis für den Verband tätig. Er ist vor allem für Finanzierungsanfragen zuständig. 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.

Auf den 1. Oktober 2012 hat die Geschäftsstelle an der Obergrundstrasse 70, Luzern grössere Büroräumlichkeiten bezogen. Die neuen Räumlichkeiten ermöglichen den geplanten Stellenausbau, eine bessere Archivierung sämtlicher Geschäftsunterlagen sowie eine optimale Infrastruktur.

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 drei Neumitglieder begrüßen. Leider musste der Verband den Austritt von zwölf Mitgliedgenossenschaften u.a. infolge Einstellung der Tätigkeit oder angesichts der wirtschaftlichen Situation entgegennehmen. Somit setzt sich der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2012 aus 411 ordentlichen Mitgliedern und Fördermitgliedern zusammen. Der Wohnungsbestand der Mitglieder nahm um 2522 zu und beträgt per 31. Dezember 2012 27'212 Wohnungen.

Partnerschaften

Unternehmen, die am gemeinnützigen Wohnungsbau interessiert sind, können Gold-Partner oder Silber-Partner von WOHNEN SCHWEIZ werden. Mit verschiedenen Unternehmen hat der Verband eine erfolgreiche Partnerschaft aufgebaut. Im Jahr 2012 konnten weitere Silber-Partnervereinbarungen abgeschlossen werden.

Dienstleistungen

Beratungsdienst

Auch in der Berichtszeit 2012 wurde der Beratungsdienst von den Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ rege genutzt.

Die Geschäftsstelle erbrachte für Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ über 50 Beratungen in den Bereichen Recht, Finanzierung, Buchhaltung und Organisation. Zusätzlich gab sie täglich Kurzauskünfte. Die Rechtsberatungen nahmen den grossen Anteil ein. Neben Beratungen betreffend Genossenschaftsstatuten standen vor allem Mietrechtsberatungen im Vordergrund. Auch im Zusammenhang von Gesuchsbehandlungen und Bewirtschaftung von Fonds de Roulement-Darlehen ergaben sich zusätzlich über 100 Kurzberatungen. Primär liessen sich Vorstandsmitglieder der Genossenschaften beraten.

Wohnen im Alter

Im Bereich dieses Projektes konnte der Neudruck der Broschüre «Wohnen im Alter, erfolgreiche Partnerschaft Gemeinden – Wohnbaugenossenschaften» fertiggestellt werden. Diese wurde an rund 1500 Gemeinden in der deutschen Schweiz verschickt. Darauf folgend gab es diverse Rückfragen von Gemeinden. Weiter haben sich rund 70

Gemeinden, Institutionen und Architekturbüros für den Nachversand dieser Broschüre interessiert.

Von der Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» wurden Beratungen für 30 verschiedene Gemeinden und Genossenschaften erbracht.

Im Berichtsjahr wurde auch der Aufbau einer kleinen Arbeitsgruppe für die Romandie erfolgreich abgeschlossen. Es fanden erste Gesprächskontakte mit kantonal zuständigen Behörden statt.

Ausbildung/Weiterbildung

Die von den Dachverbänden gemeinsam durchgeführten Veranstaltungen wurden im Jahr 2012 von 858 Personen besucht. Die Zahl der Veranstaltungen wurde im 2012 bewusst reduziert. Die Teilnehmerzahl der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ belief sich auf 77 Personen. Dies entsprach noch 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 wiederum auf grosses Interesse. Im 2013 wird wiederum ein weiterer Lehrgang durchgeführt.

Neu wurde der Lehrgang «Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern» erarbeitet. Dieser Lehrgang umfasst Kursmodule zu allen wichtigen Finanzierungsfragen und wird ab Sommer 2013 angeboten.

Die beiden Lehrgänge dauern acht Monate und sind organisatorisch und zeitlich so aufgebaut, dass sie auch von nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern mit kleinem Zeitbudget besucht werden können.

Öffentlichkeitsarbeit

Verbandszeitschrift

Das Geschäftsjahr der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ weist ein positives Rechnungsergebnis aus. Dank einer Steigerung des Inseratenvolumens und der wiederum haushälterischen Führung und schlanken Organisation der Verlagsgenossenschaft ist es dem Vorstand gelungen, das Magazin finanziell zu festigen und einen

hohen Selbstfinanzierungsgrad zu erzielen. Die vier Ausgaben fanden bei den Lesern einen guten Anklang. Neben den informativen Beiträgen zur Wohnbaupolitik wurden die Schwerpunktthemen «Aussenraumgestaltung», «Energie», «Sanierung» und «Verwaltung und Immobilienmanagement» behandelt. Mit der Seite «Ratgeber Recht» wurde eine Rubrik geschaffen, die sehr beachtet wird. Die Gesamtseitenzahl der 4 Ausgaben betrug 128 Seiten. Davon nahm der Anteil der Inserate 34 Prozent ein.

Politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN SCHWEIZ hat den Kontakt mit den bürgerlichen Fraktionen und Parteien auf Bundesebene intensiviert. Mit der Gründung eines politischen Beirates, bestehend aus: FDP: NR Kurt Fluri, SO, NR Albert Vitali, LU; CVP: NR Ruedi Lustenberger, LU, NR Martin Candinas, GR, NR Ida Glanzmann, LU; SVP: SR Peter Föhn, SZ; BDP: NR Lorenz Hess, BE; GLP: NR Thomas Weibel, ZH, konnte eine bessere Verankerung in den bürgerlichen Fraktionen hergestellt werden. Die politische Arbeitsgruppe WOHNEN SCHWEIZ möchte zusammen mit dem Beirat Lösungen mittels gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Wohnpolitik anbieten. Neben der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist auch die Eigentumsförderung ein festes Anliegen des Beirates. In der Herbstsession fand die erste Sitzung des politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ in Bern statt.

Wohnbund

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

Am 13. Juni 2012 lud der Wohnbund Mitglieder der Bundesversammlung zu einem Informationsanlass ein. Der Anlass war dem Thema «Gemeinnütziger Wohnungsbau – eine verpflichtende Bundesaufgabe!» gewidmet.

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften wurde anlässlich des UNO-Jahres der Genossenschaften 2012 Ende September 2012 in einen Kongress mit

weiteren Genossenschaften aus dem Konsum-, Versicherungs- und Finanzbereich integriert. Am Anlass nahmen 700 Personen teil. Ebenfalls begrüsst werden konnte Bundesrat Johann Schneider-Ammann. Dieser würdigte den Beitrag der Genossenschaften zur wirtschaftlichen Entwicklung dank ihrer Werte, Langfristigkeit, Kundennähe, Nachhaltigkeit und ganz allgemein die gesellschaftliche Verantwortung.

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.

Die Nachfrage nach Fonds de Roulement-Darlehen hat sich weiterhin auf einem bescheidenen Niveau bewegt. Im Jahr 2012 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen mit einer Darlehenssumme von 7,59 Mio. Franken. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasst gesamthaft per 31.12.2012 Darlehen, übrige Forderungen und Verpflichtungen von rund 134,0 Mio. Franken. Insgesamt wurden von WOHNEN SCHWEIZ im Laufe des Jahres 2012 267 Darlehen betreut.

Für das Jahr 2012 galt für die ordentlichen Fonds de Roulement-Darlehen ein Zinssatz von 1,5 Prozent. Im Jahre 2013 wird wiederum ein Zinssatz von 1,5 Prozent 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 Prozent) wird jeweils durch den Aufsichtsrat der Kasse festgelegt.

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 elf Darlehen beträgt insgesamt 2,285 Mio. Franken bei einer Bilanzsumme von 2,819 Mio. Franken.

VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau

Die Stiftung verfolgt die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere der Erstellung preisgünstiger Wohnungen für Personen mit beschränkten Mitteln, durch gemeinnützige Bauträger (gemeinnützige Baugenossenschaften und Stiftungen) sowie die Unterstützung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und der in ihm vereinigten gemeinnützigen Bauträger bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Als nahestehende Organisation gilt die Depositenkasse von WOHNEN SCHWEIZ. Die Reserven der Depositenkasse werden durch die VLB Stiftung verwaltet.

Der Stiftungsrat hat WOHNEN SCHWEIZ im Jahr 2012 wiederum einen Betrag betreffend Tätigkeiten für den Wohnbund zugesprochen. Per Ende 2012 weist die VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau ein Vermögen von rund 2,58 Mio. Franken aus.

Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger SSIB

Die SSIB verfolgt die Sicherstellung von Immobilien zugunsten gemeinnütziger Bauträger, die Erhaltung von Immobilien zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Förderung lokaler gemeinnütziger Organisationen im Sinne der genossenschaftlichen Selbstverwaltung, die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums, die Unterstützung der vom Bundesamt für Wohnungswesen und von den kantonalen und kommunalen Wohnungsämtern aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und analoger Grundlagen



Das aktuelle Team der Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ am neuen Sitz an der Obergrundstrasse in Luzern (v.l.): Adrian Achermann, Céline Hofstetter, Nicole Hahne, Rudolf Baranzelli

gesteckten Ziele sowie die Förderung des Beratungsdienstes von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften.

Das Geschäftsjahr 2012 erforderte von der Stiftung für die Sicherstellung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger keine grossen Aktivitäten. Per Ende 2012 weist die SSIB ein Vermögen von rund 0,89 Mio. Franken aus.

Soziale Stiftung SWE

Die Stiftung unterstützt die Mitglieder des SWE durch finanzielle Leistungen, beispielsweise zur sinnvollen Erhaltung der in ihrer Existenz gefährdeten gemeinnützigen Bauträger und richtet einmalige Mietzinsausschüttungen in Härtefällen aus.

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 Mitarbeitende.

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

Jahresrechnung 2012

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2012 mit einem Gewinn von CHF 540'797.45 und einem Verlustvortrag von CHF 62'553.70 (total CHF 478'243.75) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung CHF 478'243.75 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bilanz per 31.12.2012

	31.12.2012	31.12.2011
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	875'891.55	670'852.35
Forderungen	127'777.36	107'797.61
Delkredere	-3'050.00	-3'100.00
Total Umlaufvermögen	1'000'618.91	775'549.96
Finanzanlagen	195'119.59	195'060.45
Hypothekendarlehen	500'000.00	500'000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	1'169'700.00	1'823'200.00
Total Anlagevermögen	1'864'820.59	2'518'261.45
Total Aktiven	2'865'439.50	3'293'811.41
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	2'819'766.88	2'469'483.45
PASSIVEN		
Kreditoren	160'657.90	101'807.26
Transitorische Passiven	63'180.00	0.00
Hypothekar-Darlehen	0.00	1'055'000.00
Rückstellungen	56'800.00	95'500.00
Solidaritätsfonds	261'703.15	245'703.15
Total Fremdkapital	542'341.05	1'498'010.41
Anteilscheinkapital	547'000.00	560'500.00
Gesetzliche Reserven	175'000.00	175'000.00
Freie Reserven	1'122'854.70	1'122'854.70
Verlustvortrag	-62'553.70	-87'929.44
Jahresergebnis	540'797.45	253'75.74
Total Eigenkapital	2'323'098.45	1'795'801.00
Total Passiven	2'865'439.50	3'293'811.41
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	2'819'766.88	2'469'483.45

Erfolgsrechnung 2012

	2012
Mitgliederbeiträge	142'390.00
Partner- und Gönnerbeiträge	78'874.14
Erlöse aus Beratungen und Projekten	18'715.90
Diverse Erträge/Verwaltungsdienstleistungen	104'071.97
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	478'830.00
Beiträge	24'250.00
Einnahmen für Veranstaltungen	13'361.20
Total Betriebsertrag	860'493.21
Weiterbildung	-13'063.00
Beratungen	-1'918.70
Veranstaltungen	-31'335.25
Projekt Wohnen im Alter	-74'984.00
FdR-Gesuche	-52'605.95
Öffentlichkeitsarbeit	-94'189.95
Total direkter Dienstleistungsaufwand	-268'096.85
Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	592'396.36
Personalaufwand/Geschäftsstelle	-267'319.95
Honorar Verwaltung (Organe)	-58'453.35
Sozialversicherungsaufwand	-51'009.50
Übriger Personalaufwand	-9'291.40
Total Personalaufwand	-386'074.20
Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand	206'322.16
Raum- und Energieaufwand	-26'409.90
Übriger Betriebsaufwand	-81'772.57
Verwaltungsaufwand	-67'827.10
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-176'009.57
Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern	30'312.59
Finanzerfolg	15'723.09
Abschreibungen	-46'660.85
Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern	-625.17
a. o. Ertrag	639'078.55
a. o. Aufwand	-190'509.75
Liegenschaftsrechnungen	96'765.72
Steuern	-3'911.90
Jahresergebnis	540'797.45

Anhang zur Jahresrechnung 2012

Bei der Erfolgsrechnung wird nur das Jahr 2012 ausgewiesen. Auf das Vorjahr wird infolge überlangem Geschäftsjahr (1.8.2010–31.12.2011), Fusion von VLB und SWE sowie Umstellung des Kontenplans verzichtet.

Kommentar zur Bilanz 2012

• Umlaufvermögen/kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Umlaufvermögen beträgt CHF 1 000 618.91. Dem gegenüber besteht ein kurzfristiges Fremdkapital von CHF 280 637.90.

• Immobilien Sachanlagen

Die Liegenschaften Grossfeldstrasse 3 und Luzernerstrasse 36, Kriens wurden im Jahr 2012 verkauft.

Die Immobilie Krienzstrasse Beinwil am See konnte mit dem höchstmöglichen Satz von 1,5 Prozent abgeschrieben werden.

Krienzstrasse 4, Beinwil am See	
Bilanzwert	1 169 700.00
Mietertrag	93 365.00
Ertragswert kap. 6,5%	1 436 385.00
Gebäudeversicherungswert	2 126 000.00

• Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds konnte mit Spenden von CHF 16 000.00 geüfnet werden.

Kommentar zur Erfolgsrechnung 2012

• Erträge aus Tochterorganisationen/ Erträge Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

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.

• Ausserordentlicher Ertrag/ Ausserordentlicher Aufwand

Der ausserordentliche Ertrag resultierte einerseits aus Spenden von Genossenschaften, welche über den ausserordentlichen Aufwand in den Solidaritätsfonds WOHNEN SCHWEIZ gebucht wurden. Andererseits konnte ein Gewinn aus den Immobilienverkäufen erzielt werden. Über den ausserordentlichen Aufwand wurde unter anderem eine einmalige Einlage in die Personalvorsorge einbezahlt.

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 2012 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. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 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 Kontroll-

system, 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. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 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*

Thomas Vogel, Revisionsexperte

Luzern, 22. März 2013

Organe

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Geschäftsstelle
Obergrundstrasse 70, 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

Céline Hofstetter, Telefon 041 310 00 50
céline.hofstetter@wohnen-schweiz.ch

Hugo Odermatt, Telefon 041 317 05 65
hugo.odermatt@wohnen-schweiz.ch

Organe per 31.12.2012

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
Hans-Jörg Hess, Kriens	Mitglied
Hans-Peter Weber, Adligenswil	Mitglied

Vorstand der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Hans Dietemann, Mellingen	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

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

Herstellung: Brunner AG, Druck und Medien, Kriens