

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Geschäftsbericht 2014



Inhalt

3	Bericht des Präsidenten
5	Neumitglieder
7	Jahresbericht
10	Jahresrechnung 2014 Bilanz Erfolgsrechnung Kommentar zur Jahresrechnung Verwendung Jahresergebnis
13	Bericht der Revisionsstelle
14	Organe
15	Geschäftsstelle

Titelbild Markus Jelk | Jelk Photography

**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



«WOHNEN SCHWEIZ will kommunale, wie auch städtische Behörden bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützen.»

Daniel Burri

Vorab das Wichtigste in Kürze:

- Nach dem flexiblen Wohneigentum haben wir mit den Projekten «4G-Dorfkernerneuerung» und «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf regionaler Ebene» zwei weitere Projekte lanciert.
- Unsere politische Lobby-Arbeit funktioniert. Immer mehr bürgerliche Politiker erkennen den Wert des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Leistungen, welche eigenverantwortlich tätige Baugenossenschaften leisten. Davon zeugt auch die klare Zustimmung der eidgenössischen Räte zum neuen Rahmenkredit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW).
- WOHNEN SCHWEIZ ist sich treu geblieben. Das heisst: eine schlanke und effiziente Organisation, ein Ausbau der Beratungstätigkeit und ein enger Kontakt zu den Mitgliedern. Dies wird von der Wirtschaft honoriert. Die Partnerschaften zu den Firmen der Privatwirtschaft konnten wir 2014 festigen.

Unser noch junger Verband steht bereits im 5. Jahr seit der Zusammenlegung der beiden bürgerlichen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Jahre 2010. Mit Stolz dürfen wir heute feststellen, dass wir seither stetig an Profil gewonnen haben. Dafür steht auch das sehr gute Geschäftsergebnis, das wir im vergangenen Geschäftsjahr erzielt haben.

Projekte

Während das Projekt «Wohnen im Alter» nach wie vor bestens läuft und verbandsintern zu einem eigentlichen Kompetenzzentrum umorganisiert wurde, haben wir parallel dazu das bereits vor Jahresfrist initiierte Projekt «Flexibles Eigentum» vorangetrieben und zwei neue Projekte ange-

stossen. Das Projekt «Flexibles Eigentum» steht unmittelbar vor einer ersten Bewährungsprobe. Konkrete Projekte wie auch erste Vertragsentwürfe sind in Bearbeitung.

Das Projekt «4G-Dorfkernerneuerung» will das schweizweit existierende Problem im Zusammenhang mit Ortskernen tatkräftig anpacken. Viele Dörfer kämpfen mit dem Wegzug ihrer Einwohner in Städte und einem damit verbundenen Identitäts- und Bedeutungsverlust. Um die Vitalität der Dorfkerne in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht aufrechtzuerhalten, ist eine sorgfältige und nachhaltige Entwicklung wichtig. Vielerorts hat sich die Entwicklung der Dörfer vom Innern an die Ränder verschoben. Damit hat sich die Problematik der Zersiedelung verschärft und der Dorfkern an Bedeutung verloren. Auch andere Faktoren treiben diesen Substanzverlust weiter voran: So wächst das Verkehrsvolumen stetig weiter, wird das Durchschnittsalter der Bevölkerung immer höher und werden öffentliche Nutzungen vermehrt in die Peripherie ausgelagert. Der Dorfkern als der Inbegriff eines wirtschaftlich, sozial und kulturell lebendigen Ortes verliert an Identität.

Um dieser gravierenden Entwicklung entgegenzuwirken, hat das Schweizer Volk im März 2013 die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Schweizer Gemeinden können kein Bauland mehr einzonieren. Eine nachhaltige Dorfontwicklung mit Planen und Bauen im Bestand ist nun gefragt und gefordert. Dabei ist es wichtig, die im Innenbereich vorhandenen Potenziale zu mobilisieren. Zu diesem Zweck will WOHNEN SCHWEIZ die wichtigsten Akteure – sprich die 4G – zusammenführen und mit vereinten Kräften die Revitalisierung der Dörfer angehen. Zu den 4G zählen Gemeindebehörden, Grundstückbesitzer, Gewerbe und Genossenschaften. Insbesondere die Genossenschaften können durch ihre gute örtliche Verankerung, ihre anerkannte Verlässlichkeit und ihr gemeinnütziges Gedankengut im Zentrum des Dorfes Grosses bewirken. Dabei geht es

nicht darum, einen alten Idealzustand wiederherzustellen. Vielmehr sollen vorhandene Qualitäten gesteigert und neue Qualitäten geschaffen werden.

In die gleiche Richtung zielt unser Projekt «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf regionaler Ebene». An verschiedenen Orten besteht zwar der politische Wille, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, es fehlt jedoch das Wissen, wie diese Ziele effizient und effektiv umgesetzt werden können. WOHNEN SCHWEIZ will dem Abhilfe schaffen und kommunale wie auch städtische Behörden bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützen. Als Verband bieten wir den Gemeinden und Städten unsere Dienstleistungen aktiv an. Voraussetzung für den Erfolg ist jedoch behördenseitig der feste Wille, etwas für den gemeinnützigen Wohnungsbau bewirken zu wollen, und von unserer Seite sind wir auf aktive und baupolitische Baugenossenschaften angewiesen. Wir meinen, dass hier das Potenzial noch längst nicht ausgeschöpft ist.

Politik

Unser politisches Lobbying mit dem neunköpfigen Beirat, bestehend aus verschiedenen Vertretern der vereinigten Bundesversammlung (je 3 CVP und FDP sowie je 1 BDP, GLP und SVP), trägt bereits Früchte. Erfreulich klar war die Zustimmung beider eidgenössischen Räte zum neuen EGW-Rahmenkredit. Diese wichtige Vorlage, in der es um den Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2015–2021 in der Höhe von CHF 1,9 Mrd. ging, wurde im Ständerat einstimmig und im Nationalrat mit grosser Mehrheit angenommen. Die klare Annahme ist mithin auch ein Verdienst unserer Beiräte, die in Absprache mit uns viele bürgerliche Stimmen mobilisiert haben. Zudem hat die breite Unterstützung zum Rahmenkredit gezeigt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau von bürgerlichen Bundesparlamentariern breit getragen wird. Immer mehr bürgerliche Politiker erkennen den

Wert des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Leistungen, welche eigenverantwortlich tätige Baugenossenschaften leisten. Dies ist höchst erfreulich.

Organisation unseres Verbandes

Nachdem unsere Mitglieder im Vorjahr WOHNEN SCHWEIZ in einer Umfrage ein sehr gutes Zeugnis über alle Dienstleistungen ausgestellt hatten, waren wir auch im Jahre 2014 bestrebt, unsere Aktivitäten aufrechtzuerhalten und sogar noch zu verstärken, ohne unseren Personalaufwand substantiell auszubauen. Dies ist uns weitestgehend gelungen, wie ein Blick in das sehr gute Rechnungsergebnis zeigt. Die schlanke und effiziente Organisation, der sparsame Umgang mit Ressourcen und der enge Mitgliederkontakt zählen zu den Stärken unseres Verbandes. Unsere Partnerorganisationen der Wirtschaft honorieren dies und haben ihr Engagement bei unserem Verband verlängert. So ist es uns gelungen, die Partnerschaft zu den Firmen der Privatwirtschaft weiter zu festigen.

Zum Schluss gebührt unserer Geschäftsstelle unter der Leitung von Rudolf Baranzelli Dank und Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2014 erbrachten Leistungen. Die Geschäftsstelle ist bestens eingespielt und harmonisiert auch zwischenmenschlich vorzüglich. Dies spüren nicht nur der Geschäftsausschuss und der Vorstand, die in ihrer Führungsarbeit tatkräftig unterstützt werden. Vielmehr kommt dies auch den Mitgliedern zugute, die bei Beratungen von kompetenten Auskünften profitieren können.

Auf geht's, liebe Kolleginnen und Kollegen, blicken wir vorwärts und stürzen wir uns ins nächste Bauprojekt! Der Verband WOHNEN SCHWEIZ unterstützt Sie dabei gerne.

*Daniel Burri,
Präsident WOHNEN SCHWEIZ*

Neumitglieder

Herzlich willkommen!



Baugenossenschaft Wohnen im Alter Schneisingen, Schneisingen

Die Baugenossenschaft wurde am 9. Dezember 2013 gegründet mit dem Ziel, im aargauischen Dorf Schneisingen altersgerechte Wohnungen zu erstellen. Das Land wird von der katholischen Kirchgemeinde im Baurecht zur Verfügung gestellt. Bereits im Sommer 2015 erfolgt der Baustart der ersten 15 Wohneinheiten. Weil wir ökologisch bauen wollen, haben wir uns entschieden, das Gebäude in einer Holzkonstruktion zu erstellen.

Präsident Andreas Meier



Stiftung Wohnen und Arbeiten Wolfenschiessen, Wolfenschiessen

Im November 1990 wurde die Stiftung mit dem Zweck der Vermittlung, Beschaffung und Bereitstellung von preisgünstigem Bauland für Wohn- und Gewerbebauten sowie Wohneigentum durch die Gemeinde gegründet. Nach zwei kurz aufeinanderfolgenden Statutenrevisionen erlangte die Stiftung nun eine rein gemeinnützige Funktion.

Die Stiftung konnte preisgünstiges Bauland erwerben und baut nun mitten im Dorf 10 altersgerechte Wohnungen mit Gemeinschaftsraum und Tiefgarage. Die Wohnungen werden in erster Priorität an Bewohner 60+ der Gemeinde vergeben und sind im Frühling 2016 bezugsbereit.

Präsidentin Margrit Kopp



Wohnbaugenossenschaft Oberdorf, Oberdorf

Preiswerter Wohnraum ist im Kanton Nidwalden rar. Zentral gelegene, altersgerechte Wohnungen sind kaum vorhanden. Mit der Gründung unserer Wohnbaugenossenschaft am 1. September 2014 wollen wir das wachsende Bedürfnis erfüllen und flexible Kleinwohnungen, insbesondere für ältere Menschen, im Ortszentrum der Gemeinde schaffen. Wichtig sind uns dabei die Einbettung in ein bestehendes Quartier, eine gute Anbindung an den öV und dass wir unseren Beitrag zur Dorfkernbildung leisten. Nebst preiswertem Wohn- und Lebensraum wollen wir mit der «Vision 2020» öffentlich zugänglichen Begegnungsraum, sowohl innen wie aussen, für die Menschen in Oberdorf schaffen. Dabei sollen zukünftige Bewohner/-innen ihre vielfältigen Ressourcen einbringen können und am Gemeinschaftsleben aktiv partizipieren. Freiwilliges Engagement und gegenseitige Unterstützung zeichnen den Geist der WBG0 aus.

Wir stehen am Anfang unserer Geschichte als Wohnbaugenossenschaft. Zurzeit sind wir auf der Suche nach geeignetem Bauland und führen Gespräche auf verschiedenen Ebenen.

Präsidentin Doris Hellmüller



Baugenossenschaft Glarus, Glarus

Klein, aber fein lautet unser Motto – wir sind nur im Kanton Glarus tätig. Wir haben 118 Wohnungen – 7 Mehrfamilienhäuser in Glarus und 5 Mehrfamilienhäuser in Glarus Nord.

In den letzten 10 Jahren haben wir für rund 20 Mio. Franken Neubauten erstellt bzw. Totalrenovationen vorgenommen. Unsere Vorwärtsstrategie werden wir noch verstärken. Wir vermieten keine billigen, sondern günstige Wohnungen.

Präsident Heinz Rast



Wohnbaugenossenschaft Stärneblick, Moosseedorf

Ende 2012 wurde die Wohnbaugenossenschaft Stärneblick gegründet und konnte nach längeren Verhandlungen in der Gemeinde Moosseedorf ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen über einen Kaufrechtsvertrag anbinden. Inzwischen wurde das Kaufrecht ausgelöst, so dass der Eigentumsübergang noch im Frühjahr 2015 stattfinden kann. Ziel der WBG Stärneblick ist, bestehende Wohnbauten der Spekulation zu entziehen und langfristig zahlbaren, umweltgerechten Wohnraum sicherzustellen. Auf der politischen Schiene versuchen wir, die Idee des genossenschaftlichen Wohnbaus im Kanton Bern voranzubringen, nachdem ein Grossteil der Politiker im Grossen Rat noch allzu sehr in einem überholten Links-/Rechts-Schema-Denken verhaftet ist.

Präsident Hans-Ulrich Wegmüller

Jahresbericht 2014

Verbandstätigkeit

Delegiertenversammlung

Das Vorprogramm der Delegiertenversammlung vom 10. Juni 2014 besuchten rund 150 Personen. Besichtigt wurde die Ausstellung «Bauen und Modernisieren» in der 2012 eröffneten «Umwelt Arena Spreitenbach». Die spannend gestaltete Umweltarena gab den Vertreterinnen und Vertretern der Baugenossenschaften viele Anregungen für das nächste Sanierungs- oder Neubauprojekt.

Zur offiziellen Versammlung konnte Verbandspräsident Daniel Burri rund 170 Delegierte und Gäste, die 119 Delegiertenstimmen vertraten, begrüßen.

Der Präsident blickte auf ein intensives Verbandsjahr zurück und fasste in seinem Jahresbericht die Ereignisse des Geschäftsjahres zusammen. Der Wohnungsbestand unter dem Dach von WOHNEN SCHWEIZ nahm im 2013 um fast 4000 zu. Die politische und wirtschaftliche Vernetzung ist nach wie vor eine zentrale Aufgabe des Verbandes. Für den Verband sind in diesem Zusammenhang die konkreten Tätigkeiten der Mitglieds-genossenschaften sehr wichtig. «Je mehr Sie bauen, renovieren und sanieren, umso stärker können wir auftreten und politisch Einfluss nehmen», so Burri.

Nach der Behandlung der DV-Geschäfte sprach Nationalrat Martin Candinas zum Thema «Gemeinnütziger Wohnungsbau – ein Mehrwert für die ganze Schweiz». Als Bundesparlamentarier und Mitglied des Politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ setzt er sich für die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Martin Candinas will aufklären. Etliche bürgerliche Politiker würden nicht unterscheiden zwischen gemeinnützigem und staatlich subventioniertem Wohnungsbau. Martin Candinas fordert keine Subventionen, sondern gute Rahmenbedingungen, damit die Baugenossenschaften ihr Angebot ausbauen und der Bevölkerung mehr preisgünstigen Wohnraum bieten können.

Anschliessend orientierte Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamtes für Wohnungs-

wesen, über Aktuelles vom Wohnungsmarkt und über die allgemeine Wohnbaupolitik des Bundes.

Vorstand/Geschäftsausschuss

Der Vorstand traf sich 2014 zu drei Sitzungen. Im Rahmen der Klausurtagung befasste er sich mit der Erarbeitung von neuen Projekten sowie der Weiterbehandlung der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ und des Solidaritätsfonds. Der Geschäftsausschuss behandelte im Berichtsjahr in zehn Sitzungen rund 80 Traktanden.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle mit Rudolf Baranzelli, Adrian Achermann, Nicole Hahne und Céline Hofstetter als Ansprechpersonen bietet den Mitgliedern des Verbandes einen Vollservice und unterstützt sie in ihren genossenschaftlichen Tätigkeiten. Neben den üblichen Geschäftsführungs- und Administrationsaufgaben des Verbandes, der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ und der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ führt die Geschäftsstelle den Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ und verwaltet die Depositenkasse des Verbandes. Zusätzlich ist sie bei der Verlagsgenossenschaft für die Inserateakquisition zuständig und dient als Anlaufstelle für Beratungen im Genossenschaftsbereich. Ferner wirkt der Geschäftsführer bei der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohn-genossenschaften HBG sowie bei verschiedenen Fachkommissionen mit.

Auch im 2014 war Hugo Odermatt über ein Mandatsverhältnis für den Verband tätig. Sein Know-how wurde insbesondere bei Finanzierungsanfragen in Anspruch genommen. 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.

Mitgliederentwicklung

Der Verband konnte in der Berichtszeit sechs Neumitglieder begrüßen. Im Sinne einer Bereinigung musste der Verband 29 Mitgliedsgenossenschaften u. a. infolge

Einstellung der Tätigkeit oder angesichts der wirtschaftlichen Situation aus dem Mitgliederverzeichnis streichen. Somit setzt sich der Mitgliederbestand per 31. Dezember 2014 aus 376 ordentlichen Mitgliedern und Fördermitgliedern zusammen. Der Wohnungsbestand der Mitglieder hat sich infolge der Bereinigung leider etwas reduziert und beträgt per 31. Dezember 2014 29 343 Wohnungen.

Partnerschaften

WOHNEN SCHWEIZ konnte auch im 2014 die Vereinbarungen mit den Goldpartnern Electrolux AG, HG Commerciale und Jäggi & Hafer AG sowie mit den Silberpartnern verlängern. Die Vernetzung mit den Unternehmen und diesen konkrete Möglichkeiten in Form von interessanten Plattformen zur Verfügung zu stellen, ist WOHNEN SCHWEIZ sehr wichtig.

Dienstleistungen

Beratungsdienst

Auch im vergangenen Jahr wurde der Beratungsdienst des Verbandes von seinen Mitgliedern rege genutzt.

Die Beratungen durch die Geschäftsstelle in den Bereichen Recht, Finanzierung, Buchhaltung und Organisation für Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ erhöhten sich gegen 100. Zusätzlich gab die Geschäftsstelle täglich Kurzauskünfte. Die Rechtsberatungen nahmen den grossen Anteil ein. Neben Beratungen betreffend Genossenschaftsstatuten standen vor allem Mietrechtsfragen im Vordergrund. Auch im Zusammenhang von Gesuchsbehandlungen und Bewirtschaftung von Fonds de Roulement-Darlehen ergaben sich zusätzlich über 60 Kurzberatungen. Primär liessen sich Vorstandsmitglieder der Genossenschaften beraten.

Wohnen im Alter

Das Interesse der Gemeinden, bedürfnisgerechten Wohnraum für Senioren zu tragbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen, ist nach wie vor ungebrochen. Aufgrund dessen war auch im vergangenen Jahr die Nachfrage nach entsprechenden Beratungen gross: Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» leistete im Jahr 2014 rund 180

Beratungsstunden bei Gemeinden und Genossenschaften, wovon rund 30 Stunden als Erstberatungen im Rahmen von neuen Projekten stattfanden. Als direkte Folge der Beratungen konnten auch dieses Jahr wieder zwei neue Genossenschaften in den Verband aufgenommen werden.

Das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» hat im 2014 zwei externe Anlässe durchgeführt. An der Feierabendveranstaltung im Frühling in Bülach wurde das Projekt Soligänger als Resultat der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bülach und der Baugenossenschaft Gstückt vorgestellt. Das Kernthema dieser Veranstaltung, «Public Private Partnership: Stadt UND Genossenschaften», interessierte insbesondere auch eine grosse Anzahl von Gemeindevertretern aus der Region. Die jährliche Informationsveranstaltung fand im Sommer im Grossratsaal in Chur statt. Regierungsrat Hansjörg Trachsel thematisierte insbesondere die wohnpolitischen Herausforderungen für den Kanton Graubünden und die Bündner Gemeinden. Weiter erläuterte Nationalrat Martin Candinas als Mitglied des Politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ, wie der auf bürgerlichen Werten basierende gemeinnützige Wohnungsbau zur Lösung der wohnpolitischen Themen im Kanton Graubünden beitragen kann. Die beiden Veranstaltungen stiessen auf reges Interesse und haben für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf gemeinnütziger Basis mit Sicherheit nachhaltige positive Effekte.

Das Jahr 2014 war für das Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» auch ein Jahr des Aufbaus. Mit Katja Steinmann wurde das Team der Arbeitsgruppe mit einer jungen, dynamischen Kraft ergänzt. Sie ist als Projektbetreuerin und Fachspezialistin im Gebiet der Finanzierungen tätig.

Ausbildung/Weiterbildung

Die beiden Dachverbände führten im Jahr 2014 gemeinsam 46 Aus- und Weiterbildungskurse durch, welche von insgesamt 942 Personen besucht wurden. Somit stieg die Anzahl der Kursteilnehmer im Vergleich zum Vorjahr um über 20%. Auch der Anteil der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ hat sich im Jahresvergleich

erhöht, entsprach aber nicht den geplanten Vorstellungen. Das Kursangebot konnte wiederum leicht ausgebaut werden und es wurden verschiedene Neuerungen in das Kursprogramm eingebaut. Insbesondere die zwei neuen Kurse zu den Themen «Neues Rechnungslegungsrecht» und «Neuer Musterkontenplan für den gemeinnützigen Wohnungsbau» waren innert Kürze ausgebucht.

Der Lehrgang «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» fand im Jahr 2014 zum ersten Mal in Olten statt. Damit sollte der Lehrgang für Teilnehmende aus den Regionen Luzern, Bern, Basel und Biel besser erreichbar sein. Die Teilnehmerzahl bewegte sich dabei im Bereich der Vorjahre. Der Lehrgang «Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern», welcher Kursmodule zu allen wichtigen Finanzierungsfragen bei Baugenossenschaften umfasst, konnte zum zweiten Mal erfolgreich durchgeführt werden.

Verschiedene Module und Wahlmodule des Finanzierungslehrgangs wurden für die zweite Durchführung inhaltlich und didaktisch weiterentwickelt. Auch einzelne Module des Managementlehrganges, insbesondere die Kurse aus dem Rechtsbereich, wurden überarbeitet. Die beiden Lehrgänge dauern jeweils acht Monate und sind organisatorisch und zeitlich so aufgebaut, dass sie auch von nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern mit geringem Zeitbudget besucht werden können.

Öffentlichkeitsarbeit

Verbandszeitschrift

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

Die vier Ausgaben fanden bei den Lesern erneut guten Anklang. Neben den informativen Beiträgen zur Wohnbaupolitik wurden die Schwerpunktthemen «Sanieren», «Kü-

chen», «Heizen» und «Innenausbau» behandelt. Die Gesamtseitenzahl der vier Ausgaben betrug 132 Seiten. Davon nahm der Anteil der Inserate 36,2% ein.

Politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ

Die Zusammenarbeit mit den bürgerlichen Parteien und Fraktionen im nationalen Parlament konnte im Rahmen des Politischen Beirats weiter gefestigt und intensiviert werden. Nationalrat Olivier Feller (VD/FDP) nahm 2014 ein erstes Mal am Treffen des Politischen Beirats teil. Neben seiner Tätigkeit als Nationalrat ist Olivier Feller Direktor der Chambre vaudoise immobilière und Generalsekretär der Fédération romande immobilière.

Während der Frühlingssession des Parlaments im März fand das jährliche Treffen des Politischen Beirates statt. Es wurden verschiedene politische Themen des gemeinnützigen Wohnungsbaus diskutiert und gemeinsam Lösungen evaluiert. Die Atmosphäre war sehr aufgeschlossen und kollegial. Der rege Austausch mit den bürgerlichen Parlamentariern ist für die politische Verankerung und Interessenvertretung zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus von grosser Bedeutung.

Auch das Modell «Flexibles Eigentum» wurde nochmals im Politischen Beirat behandelt. Dieser bekräftigte seine Unterstützung für das Modell, welches sich nun in der letzten Phase des Projektstadiums befindet. Für das Jahr 2015 ist die erste praktische Bewährungsprobe des Modells im Rahmen eines Pilotprojektes geplant.

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.

Die Nachfrage nach Fonds de Roulement-Darlehen hat sich weiterhin auf einem bescheidenen Niveau bewegt. Im Jahr 2014 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen mit einer Darlehenssumme von 4,296 Mio. Franken. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasst gesamthaft per 31.12.2014 Darlehen, übrige Forderungen und Verpflichtungen von rund 142,78 Mio. Franken. Insgesamt wurden von WOHNEN SCHWEIZ im Laufe des Jahres 2014 240 Darlehen betreut.

Für das Jahr 2014 galt für die ordentlichen Fonds de Roulement-Darlehen ein Zinssatz von 1,0%. Im Jahre 2015 wird wiederum ein Zinssatz von 1,0% berechnet.

Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Depositenkasse von WOHNEN SCHWEIZ bietet Mitgliedern oder Mietern die Möglichkeit, ihre Gelder zu vorteilhaften Konditionen anzulegen. Der Zinsfuss (derzeit 0,30%) 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 Mitgliedsgenossenschaften 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 2,185 Mio. Franken bei einer Bilanzsumme von 3,126 Mio. Franken.

WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Aufgrund der Fusion der beiden Verbände VLB und SWE wurde zur besseren Erreichung des Stiftungszweckes eine Namensänderung der «VLB Stiftung für den sozialen Wohnungsbau» notwendig. «WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau» hat in diesem Sinne auch die beiden Stiftungen «Soziale Stiftung SWE» und die «Stiftung für die Sicherstel-

lung von Immobilien für gemeinnützige Bauträger SSIB» übernommen.

Die neue Stiftung verfolgt, analog zu ihren Vorgängerinnen, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere der Erstellung preisgünstiger Wohnungen für Personen mit beschränkten Mitteln, durch gemeinnützige Bauträger (gemeinnützige Baugenossenschaften und Stiftungen), die Unterstützung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und der in ihm vereinigten gemeinnützigen Bauträger bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums im Sinne des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

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

Per Ende 2014 weist WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Vermögen von rund 4,2 Mio. Franken aus.

Seinen Rücktritt aus dem Stiftungsrat hat Dr. Markus Lötscher auf Ende 2014 eingereicht. Ihm gehört der Dank für sein Engagement im Dienste des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Sein Nachfolger wird an der Delegiertenversammlung 2015 vorgestellt. Diese hat das neue Mitglied zu bestätigen.

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 2014

Bilanz per 31.12.2014

	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	884 450.26	763 053.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105 641.31	168 171.74
Total Umlaufvermögen	990 091.57	931 225.29
Finanzanlagen	195 119.59	195 119.59
Hypothekendarlehen	500 000.00	500 000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 134 900.00	1 152 200.00
Total Anlagevermögen	1 830 020.59	1 847 320.59
TOTAL AKTIVEN	2 820 112.16	2 778 545.88
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 126 208.09	2 904 751.15
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86 386.71	86 215.43
Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	500.00
Rückstellungen	106 480.00	62 480.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	192 866.71	149 195.43
Solidaritätsfonds	271 703.15	271 703.15
Total langfristiges Fremdkapital	271 703.15	271 703.15
Anteilscheinkapital	465 000.00	531 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	1 651 647.30	1 601 098.45
Jahresergebnis	63 895.00	50 548.85
Total Eigenkapital	2 355 542.30	2 357 647.30
TOTAL PASSIVEN	2 820 112.16	2 778 545.88
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 126 208.09	2 904 751.15

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2014 mit einem Gewinn von CHF 63895.00 und einem Gewinnvortrag von CHF 528792.60 (total CHF 592687.60) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 592687.60 auf neue Rechnung vorzutragen.

Erfolgsrechnung 2014

	2014	2013
Mitgliederbeiträge	143 880.00	143 160.00
Partner- und Gönnerbeiträge	73 744.65	73 662.66
Erlöse aus Beratungen und Projekten	30 170.45	17 900.66
Diverse Erträge/		
Verwaltungsdienstleistungen	77 404.19	83 250.11
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	441 660.00	475 750.00
Beiträge	5 000.00	29 250.00
Einnahmen für Veranstaltungen	5 638.94	14 174.14
Total Betriebsertrag	777 498.23	837 147.57
Weiterbildung	– 3 829.00	– 6 650.75
Beratungen	– 8 777.15	– 7 626.82
Veranstaltungen	– 6 254.77	– 8 224.35
Projekt Wohnen im Alter	– 57 437.78	– 53 530.25
FdR-Gesuche	– 25 451.80	– 49 443.23
Öffentlichkeitsarbeit	– 50 112.50	– 79 943.15
Total direkter Dienstleistungsaufwand	– 151 863.00	– 205 418.55
Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	625 635.23	631 729.02
Personalaufwand/Geschäftsstelle	– 348 062.25	– 333 295.90
Honorar Verwaltung (Organe)	– 68 090.00	– 67 805.35
Sozialversicherungsaufwand	– 65 453.60	– 57 526.55
Übriger Personalaufwand	– 31 421.30	– 2 314.80
Total Personalaufwand	– 513 027.15	– 460 942.60
Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand	112 608.08	170 786.42
Raum- und Energieaufwand	– 46 158.85	– 46 702.85
Übriger Betriebsaufwand	– 48 053.39	– 48 599.28
Verwaltungsaufwand	– 52 406.05	– 72 245.90
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 146 618.29	– 167 548.03
Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern	– 34 010.21	3 238.39
Finanzerfolg	10 990.81	14 188.72
Abschreibungen	– 20 985.10	– 21 989.80
Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern	– 44 004.50	– 4 562.69
a. o. Ertrag	47 266.82	12 671.90
a. o. Aufwand	0.00	– 10 000.00
Liegenschaftsrechnungen	70 789.73	66 679.34
Steuern	– 10 157.05	– 14 239.70
Jahresergebnis	63 895.00	50 548.85

Anhang zur Jahresrechnung 2014

Name, Rechtsform, Sitz

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Genossenschaft mit Sitz in Luzern

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

Kommentar zur Bilanz 2014

• **Umlaufvermögen/ kurzfristige Verbindlichkeiten**

Das Umlaufvermögen beträgt CHF 990 091.57. Demgegenüber besteht ein kurzfristiges Fremdkapital von CHF 192 866.71.

• **Immobilien**

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

Krienzstrasse 4, Beinwil am See

Bilanzwert	1 134 900.00
Mietertrag	92 760.00
Ertragswert kap. 6,5 %	1 427 077.00
Gebäudeversicherungswert	2 126 000.00

Kommentar zur Erfolgsrechnung 2014

• **Erträge aus Tochterorganisationen/ Erträge Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ**

Die Erträge setzen sich aus den Beiträgen von WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ zusammen.

• **Ausserordentlicher Ertrag**

Der ausserordentliche Ertrag resultierte aus Erträgen von Anteilscheinen liquidierter Genossenschaften.

Risikobeurteilung

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften verfügt über ein Risikomanagement, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlansage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Ausgehend von einem periodisch durchgeführten Risikomanagement werden die für WOHNEN SCHWEIZ wesentlichen Risiken beurteilt und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensauswirkungen 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 23. September 2014 vorgenommen und verabschiedet.

Ergänzende Angaben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Bericht der Revisionsstelle
an die Delegiertenversammlung der
WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Der Vorstand 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 am 31. Dezember 2014 abgeschlossene 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
Revisionsexpertin

Luzern, 25. März 2015

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Organe

Organe per 31.12.2014

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
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Liliane Haltmeier, Zürich	Mitglied
Rolf Hefti, Zürich	Mitglied
Thomas Moor, Zürich	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 WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den sozialen Wohnungsbau

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

Geschäftsstelle

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
Telefon 041 310 00 50 / Telefax 041 310 00 88
info@wohnen-schweiz.ch
www.wohnen-schweiz.ch

Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ

magazin@wohnen-schweiz.ch

Herausgeber offizielles Verbandsorgan:

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Team

Rudolf Baranzelli, Geschäftsführer
rudolf.baranzelli@wohnen-schweiz.ch

Adrian Achermann
adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch

Nicole Hahne
nicole.hahne@wohnen-schweiz.ch

Céline Hofstetter
celine.hofstetter@wohnen-schweiz.ch

Hugo Odermatt
hugo.odermatt@wohnen-schweiz.ch

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