

Geschäftsbericht 2018



Inhalt

3 Bericht des Präsidenten

5 Neumitglieder

7 Jahresbericht 2018

10 Jahresrechnung 2018
Bilanz
Verwendung Jahresergebnis
Erfolgsrechnung
Anhang zur Jahresrechnung

13 Bericht der Revisionsstelle

14 Organe

15 Geschäftsstelle

Titelbild: Das Bild zeigt die Überbauung Lindenpark in Kriens, die Ende 2019 bezugsbereit sein soll und von der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» (GWAK) realisiert wird. *Foto: Stefano Schröter*

**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



«Missionen erfüllt – unser Engagement in der Wohnbaupolitik zahlt sich aus.»

Daniel Burri

Das Jahr 2018 war in der Wohnbaupolitik in verschiedener Hinsicht wegweisend, denn es standen zwei für den gemeinnützigen Wohnungsbau zentrale Themen zur Debatte: Einerseits der neue Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement als indirekter Gegenvorschlag des Bundesrates und andererseits nichts Geringeres als die Zukunft des Bundesamtes für Wohnungswesen als eigenständiges Bundesamt. Auf diese beiden Themen möchte ich nachfolgend kurz eingehen.

Ein wichtiger Grundsatz in der politischen Interessensvertretung lautet, dass diese im Hintergrund geschehen und möglichst wenig davon nach aussen dringen soll. Daran habe ich mich stets gehalten. Und an diesem Grundsatz will ich auch in Zukunft festhalten. Im Sinne der Transparenz und zum besseren Verständnis für unsere Mitglieder gebe ich aber gerne aus der Retrospektive ein paar Einblicke in die so wichtige politische Arbeit unseres Verbandes als sozial-liberale Kraft in der Wohnbaupolitik. Dies

mache ich auch als Zeichen des Dankes und der Wertschätzung an die politischen Beiräte von WOHNEN SCHWEIZ, welche sich seit Jahren im Parlament für unsere Interessen einsetzen. Unsere Beiräte haben sich gerade im vergangenen Jahr stark zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus engagiert, sich exponiert und unseren Zielen so zu überzeugenden Erfolgen verholten. Sie sind zu verlässlichen politischen Partnern und Freunden unseres Verbandes geworden, wofür ich an dieser Stelle allen Beiräten ein grosses präsidiales Dankeschön ausspreche.

Neuer Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement

Im Jahr 2017 stellte der Bundesrat im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterverbandes einen Bundesbeschluss vor, welcher eine Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Höhe von CHF 250 Mio. beinhaltet.

WOHNEN SCHWEIZ hat sich hier von Anfang an klar positioniert: Wir sind der Überzeugung, dass der vom Bundesrat vorgeschlagene Bundesbeschluss in dieser Form einen ausgewogenen und pragmatischen Ansatz in der Wohnraumförderung im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe darstellt. Der indirekte Weg der Wohnbauförderung hat sich bewährt, führt zu keiner Marktverzerrung und soll durch einen neuen Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement mit dem vorgeschlagenen Bundesbeschluss weiter gestärkt werden.

Der Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» stehen wir als Verband jedoch kritisch gegenüber. Obwohl die Initiative einige gute Ansätze und hehre Ziele verfolgt, ist insbesondere die Forderung, dass zukünftig mindestens zehn Prozent aller neu gebauten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein müssen, utopisch und in der praktischen Umsetzung nicht zu Ende gedacht. Dazu kommt, dass sich mein liberales Herz auch aus ordnungspolitischen Gründen grundsätzlich gegen starre Quoten in der Bundesverfassung sträubt. Woh-

nungspolitik soll primär vor Ort in den Gemeinden und Städten unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen wohnpolitischen Bedürfnisse umgesetzt werden und sich so in den Dienst des Gemeinwohls stellen.

Diese klare Haltung haben wir sowohl im Vernehmlassungsprozess zum Bundesbeschluss bzw. zur Initiative wie auch im direkten Kontakt mit unseren Partnern in Bundesbern vertreten. Nach grundsätzlich positiven Signalen von Seiten der bürgerlichen Parteien und Fraktionen im ersten Halbjahr 2018 war am 25. Oktober 2018 die Ernüchterung für den Verband und die gesamte Branche gross: Die vorberatende nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) empfahl dem Gesamtrat, auf den Bundesbeschluss gar nicht erst einzutreten, und wollte so verhindern, dass dieses Geschäft in den Räten überhaupt substanziell behandelt werden konnte! Für uns war dies ein Alarmsignal und wir wussten, dass es nun an WOHNEN SCHWEIZ lag, das Ruder herumzureissen und im Nationalrat unter nun negativen Vorzeichen die notwendigen Mehrheiten für den Rahmenkredit zu schaffen.

Die Verantwortlichen im Verband wie auch unsere politischen Beiräte warfen nun alles in die Waagschale, damit der Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement im Nationalrat in der Wintersession 2018 doch noch eine Chance hatte. Es wurden unzählige Gespräche mit Nationalräten und Parteivertretern geführt, E-Mails geschrieben und im Bundeshaus, quasi am Ort des Geschehens, Präsenz markiert. Meine Person und meine Präsenz war in dieser Phase besonders wichtig, da es mit der FDP ja gerade meine Partei war, bei welcher es die grösste Überzeugungsarbeit zu leisten galt.

Unsere Beiräte haben tolle Arbeit geleistet: Martin Candinas und Ida Glanzmann konnten ihre Kollegen von der CVP davon überzeugen, praktisch geschlossen für den Bundesbeschluss und somit für den Fonds de Roulement zu stimmen. Dasselbe hörten wir auch von Thomas Weibel und Lorenz Hess von der GLP bzw. BDP. Damit war ein solider Grundstein gelegt, doch ohne die

Zustimmung von einigen FDP-Nationalräten hatte die Vorlage keine Chance. So standen wir in engem Kontakt mit unseren FDP-Vertretern Kurt Fluri und Albert Vitali, welche unser Anliegen in ihrer Partei mit grossem Engagement vertraten.

Am 12. Dezember 2018 war der Tag der Wahrheit: Der Nationalrat musste in einem ersten Schritt entscheiden, ob er entgegen der Empfehlung der WAK-N auf die Vorlage überhaupt eintritt. Alle unsere politischen Beiräte ergriffen im Rahmen der Debatte zum Fonds de Roulement das Wort und sprachen sich mit überzeugenden Argumenten nochmals mit Herzblut für den Rahmenkredit aus. Wir vom Verband waren ebenfalls vor Ort und haben in der Wandelhalle viele Gespräche geführt. An der abschliessenden Abstimmung haben dann 104 Nationalräte oder knapp 60 Prozent der Anwesenden für ein Eintreten gestimmt. Dies war ein grosser Erfolg, bei Weitem mehr, als man erwarten konnte. Sogar das absolute Mehr wurde gleich im ersten Anlauf erreicht, welches ein Tag!

Nun musste sich die WAK-N nochmals kurzfristig treffen und ihre Empfehlung revidieren. Unter dem Druck des Gesamtrates hatte sie kaum eine andere Wahl, als nun den Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement zur Annahme zu empfehlen, wollte sie nicht ein zweites Mal ihr Gesicht verlieren. Gewisse Vertreter der WAK-N haben anscheinend den Einfluss unseres Verbandes unterschätzt und mussten nun erkennen, dass WOHNEN SCHWEIZ eine wohnpolitische Kraft darstellt, welche in Bundesbern entgegen allen Widrigkeiten sachgerechte Lösungen durchbringt und Mehrheiten schafft.

Am 14. Dezember fand dann die eigentliche Abstimmung über das Geschäft im Nationalrat statt, welcher sich mit sagenhaften 124 zu 73 Stimmen für die Aufstockung des Fonds de Roulement ausgesprochen hat. Dieser Erfolg bedeutet für WOHNEN SCHWEIZ sowie für die gesamte Branche einen Meilenstein mit weitreichender Bedeutung. Nach dem von allen Experten unerwartet klaren Entscheid des Nationalrates zog der Ständerat in der Frühlingsession 2019 nach.

Mit 36 zu 5 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) fiel der Entscheid für den Rahmenkredit sehr deutlich aus. Dabei durften wir auf die tatkräftige Unterstützung unseres Beirats Peter Föhn (SVP) und auf das Engagement der beiden Ständeräte Konrad Graber (CVP) und Damian Müller (FDP) zählen, Mission erfüllt.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Im Jahr 2017 wurde bekannt, dass der Bundesrat im Rahmen der Sparbestrebungen alle Bundesämter einer eingehenden Analyse unterzieht, um allfälliges organisatorisches Sparpotenzial zu orten. Der Plan des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) und seinem damaligen Vorsteher, Herrn (Alt-) Bundesrat Johann Schneider-Ammann, war klar. Man wollte das BWO als eigenständiges Bundesamt aufgeben und als Verwaltungseinheit in ein anderes Bundesamt eingliedern bzw. direkt dem Generalsekretariat des WBF unterstellen.

Wie ich als Präsident von WOHNEN SCHWEIZ mehrmals betonte, entspricht es unserer Überzeugung und unseren Werten, dass mit den Ressourcen in der Bundesverwaltung und den dafür eingesetzten Steuergeldern effizient und umsichtig umgegangen wird. Was die Zukunft des BWO betrifft, haben wir uns von Anfang an konstruktiv und lösungsorientiert eingegeben und alle strukturellen Massnahmen, welche zu einer Effizienzsteigerung und Kosteneinsparung führen, unterstützt. Die rote Linie war jedoch immer klar: Die eidgenössische Wohnungspolitik muss auch zukünftig durch ein Bundesamt wahrgenommen werden. Die Schweiz braucht eine Wohnpolitik, die zentral geführt und gemanagt wird. Dies erwartet auch die Schweizer Bevölkerung.

Diese Position habe ich im persönlichen Gespräch mit dem Generalsekretär des WBF, Herrn Stefan Brupbacher, sowie schriftlich bei Herrn (Alt-)Bundesrat Johann Schneider-Ammann klar zum Ausdruck gebracht: Der Bund bekennt sich zu Recht in der Bundesverfassung zu einer aktiven Wohnbaupolitik. Im Lichte dieses übergeordneten verfassungsmässigen Auftrages lehnt WOHNEN SCHWEIZ jede Strukturreform ab, welche die

Wohnbauförderung und den gemeinnützigen Wohnungsbau schwächen würde.

Daraufhin hat beim WBF ein Sinneswandel stattgefunden, wofür auch noch andere Institutionen und Interessenvertretungen beigetragen haben. Das Ergebnis ist erfreulich: Im Sinne von Effizienzsteigerungen werden zukünftig Unterstützungsfunktionen wie beispielsweise die IT oder das Personal mit anderen Bundesämtern zusammengelegt und so Synergien geschaffen. Weiter wird das Bundesamt in den kommenden Jahren von Grenchen nach Bern verlegt und ist so näher am politischen Geschehen. Aber zentral ist: Das BWO bleibt das BWO, Mission erfüllt!

Im Jahr 2018 waren wir als bürgerlich-liberaler Verband der Baugenossenschaften gefordert, uns mit unseren Werten politisch einzubringen und nachhaltige Mehrheiten bis weit in die bürgerlichen Lager für eine Stärkung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu schaffen. Mit Stolz kann ich sagen, dass uns dies in überzeugender Manier gelungen ist. Zusammen mit unserem politischen Beirat haben wir eindrücklich unter Beweis gestellt, dass unser Verband in Bundesbern eine wichtige und ernstzunehmende Kraft darstellt, mit deren Hilfe dieser in der eidgenössischen Wohnbaupolitik tragbare Lösungen gefunden werden. Wir werden uns aber nicht auf unseren Erfolgen ausruhen. Vielmehr sind wir topmotiviert, uns weiter für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau auf Basis bürgerlicher Grundwerte einzusetzen, denn an neuen Missionen mangelt es auch in den nächsten Jahren nicht.

Daniel Burri
Präsident WOHNEN SCHWEIZ



Stiftung Alterswohnheim St. Martin, Muri

Im Alterswohnheim St. Martin leben aktuell 52 Bewohner/innen mit leichtem bis mittlerem Pflege- und Betreuungsbedarf. Zudem wird ein Gebäudekomplex mit 18 Altersmietwohnungen und drei Ferienwohnungen betrieben. Unter Einbezug des Stiftungszweckes sowie der gesellschaftlichen und politischen Trends wird nun das Angebot an Alterswohnungen um zehn Einheiten erweitert.

Ziel ist das Bereithalten eines professionellen und bedarfsgerechten Wohn- und Dienstleistungsangebotes. Dabei sollen die Bewohner/innen der Wohnungen individuell und ihren Bedürfnissen gemäss auf das Dienstleistungsangebot und die Infrastruktur des bestehenden Altersheims zurückgreifen können.

Präsident Andri Stierli



Wohnbaugenossenschaft Burgfeld, Wohnen im Alter, Dagmersellen

Ende Mai 2018 trafen sich 70 interessierte Personen, um eine neue Wohnbaugenossenschaft zu gründen, die altersgerechte Wohnungen erstellt. Die Gemeinde hatte der Genossenschaft zugesichert, ein geeignetes Grundstück in der Nähe des Alters- und Pflegeheimes zur Verfügung zu stellen.

Die zentrale Lage des geplanten Baus und die Idee, Alterswohnungen mit Dienstleistungen anzubieten, führten dazu, dass sich viele Interessenten meldeten. In der Zwischenzeit zählt die Genossenschaft schon 140 Mitglieder, wobei Anteilscheine im Wert von über 1,4 Mio. Franken gezeichnet wurden. Im Frühjahr 2021 sollen die geplanten 27 Wohnungen bezogen werden können.

Präsident Franz Zeder



Coopérative d'habitation TOTEM

La coopérative a été fondée le 12 novembre 2014 à Genève par plusieurs particuliers. Elle est membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises et a été reconnue comme organisme d'utilité publique. TOTEM se distingue par le développement de modalités favorisant la mixité des habitants, incluant des logements en location et d'autres en copropriété. Ces derniers doivent s'inscrire dans une logique non spéculative tout en maintenant la possibilité de transmission. Cette mixité d'habitat permettra une grande diversité.

Pour le moment, la coopérative n'a pas encore pu réaliser un projet concret. Elle est en quête de terrain constructible dans le canton de Genève.

Sylvie Fischer, Présidente



Kirchgemeinde Neuenkirch

Aufgrund finanzieller und sozialer Überlegungen hat der Kirchenrat beschlossen, auf dem eigenen Areal attraktive Wohnungen zu erschwinglichen Preisen zu erstellen. Dabei sollen sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen angeboten werden. Damit Spekulationen ausgeschlossen sind, wird im Eigentumsbereich voraussichtlich das «Flexible Wohneigentum» zur Anwendung kommen. In einer ersten Etappe werden 27 Wohnungen à 2,5 bis 4,5 Zimmer im Baurecht angeboten. Wir hoffen, mit dieser Idee jungen Familien mit beschränkten Finanzen oder älteren Einfamilienhausbesitzern, die der nächsten Generation Platz machen wollen, die Möglichkeit zu bieten, preisgünstiges Wohneigentum zu erwerben.

Präsident Beat Schnyder



Soziale Baugenossenschaft Neuenkirch

Die Soziale Baugenossenschaft Neuenkirch wurde 1964 mit dem Ziel gegründet, in der Gemeinde preisgünstige Wohnungen auf genossenschaftlicher Basis anzubieten. Die rund 50 Mitglieder der Genossenschaft setzen sich aus regionalen Unternehmern mit sozialer Verantwortung und aus einzelnen Privatpersonen zusammen. Aktuell hält die Genossenschaft 23 Wohnungen aller Grössen. Der Fokus liegt auf dem Angebot von preisgünstigen Familienwohnungen. Neben der rechtzeitigen und nachhaltigen Sanierung der älteren Gebäude möchte die Genossenschaft künftig in der stark wachsenden Gemeinde in den Wohnungsmarkt investieren, weshalb eine Kooperation mit der Gemeinde angestrebt wird.

Präsident Georg Imbach



Logis Suisse AG für fairen Wohnraum

Die Logis Suisse schafft und sichert seit 1973 Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Als verantwortungsvolle Eigentümerin von 3000 Wohnungen in der Deutschschweiz handelt sie über den ganzen Lebenszyklus der Immobilien: Kauf von Grundstücken und Liegenschaften, Realisierung von Neubauten, nachhaltige Sanierung ihrer Liegenschaften. Grössere Areale entwickelt sie für sich und für gemeinnützige Wohnbauträger in partizipativen Entwicklungsprozessen.

Sie handelt nach sozialen und ökologischen Grundwerten und sichert nachhaltigen Wert für ihre Mieter und Aktionäre. Damit übernimmt sie gesellschaftliche Verantwortung und trägt aktiv zum Gemeinwohl bei.

Geschäftsführerin Jutta Mauderli



Martin Baugenossenschaft, Val-d'Illiez

Die Martin Baugenossenschaft wurde am 14. März 1994 von einem kleinen Genossenschaftlerkreis mit dem Ziel gegründet, regional unabhängig qualitativ schönen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu erstellen. Aktuell wird in Reinach (Kt. AG) ein vier Gebäude umfassendes Projekt mit 56 Wohnungen umgesetzt. Die Kernkompetenz liegt in den Bereichen Familien- und Alterswohnungen.

Aufgrund der Bautätigkeit ist eine Verlegung des Geschäftssitzes nach Reinach geplant. Gesucht sind nun weitere Mitglieder in der Region, die dieses, aber auch künftige Vorhaben unterstützen. Zudem beabsichtigt man, dass die Mieter auch Mitglied der Genossenschaft werden und sich so aktiv einbringen.

Präsidentin Anette Martin



Genossenschaft w55plus Region Lenzburg

Die Genossenschaft «w55plus Region Lenzburg» ist aus dem Verein «Wohnen im Alter-Nativ Lenzburg» hervorgegangen. Das Ziel der Anfang 2018 gegründeten gemeinnützigen Genossenschaft ist, Wohnraum für Menschen in der zweiten Lebenshälfte zu schaffen, welche in einer Hausgemeinschaft zusammenleben wollen. Selbständig Wohnen, gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Aktivitäten sind Grundpfeiler dieser Wohnform. In Niederlenz wurde ein Grundstück gefunden, auf welchem ein erstes Projekt realisiert werden kann. Das favorisierte Wohnbaukonzept zeichnet sich durch vielfältige Querbeziehungen aus, die die Entwicklung einer echten Hausgemeinschaft unterstützen.

Präsidentin Gabi Lauper Richner



Baugenossenschaft Wohnraum für elektrosensible Menschen

Lebensmittelallergien sind allgemein bekannt und akzeptiert. Leider trifft dies noch nicht in demselben Umfang auf die Unverträglichkeit gegenüber Strom und elektrischer Strahlung zu.

Insbesondere in Bezug auf den Wohnraum gibt es für die spezifischen Bedürfnisse elektrosensibler Menschen wenig Angebote. Deshalb wurde im April 2018 aus betroffenen Kreisen die Baugenossenschaft Wohnraum für elektrosensible Menschen gegründet. Geplant ist ein Projekt im Raum Solothurn. Inzwischen wurde für den Erwerb der Bauparzelle ausreichend Kapital gezeichnet. Im Mai 2018 beschloss der Vorstand, dass die Baugenossenschaft die Mitgliedschaft bei WOHNEN SCHWEIZ beantragt.

Präsident Daniel Obi

Jahresbericht 2018

Verbandstätigkeit

Delegiertenversammlung

An der siebten ordentlichen Delegiertenversammlung war WOHNEN SCHWEIZ zu Gast in der Gemeinde Cham im Kanton Zug. Im Vorprogramm wurden die verschiedenen kantonalen und kommunalen Instrumente der Wohnbauförderung in Zug sowie deren Umsetzung durch die Baugenossenschaften vorgestellt. Kurt Landis, seit 1991 Verantwortlicher für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Kanton Zug und seit 1997 Leiter des Zuger Amtes für Wohnungswesen, führte gekonnt, humorvoll und mit vielen Anekdoten aus seiner langjährigen Tätigkeit im Dienste der Wohnbauförderung durch das Vorprogramm.

Hans Steinmann, SVP-Gemeinderat von Baar, stellte die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Gemeinde Baar vor und zeigte anhand von zwei Projekten auf, wie diese in der Praxis funktionieren. Im Anschluss stellte Ruth Dössegger in ihrer Funktion als Geschäftsleiterin der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (GBC) das Projekt der GBC im Quartier Enikon als Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit zwischen der Baugenossenschaft, der Gemeinde Cham und dem Kanton Zug vor. Zum Abschluss des Vorprogramms konnten die Anwesenden Fragen an die Referenten stellen. Diese Gelegenheit wurde rege genutzt, sodass sich fruchtbare Gespräche ergaben.

Zu Beginn des offiziellen Teils begrüßte Verbandspräsident Daniel Burri rund 180 Delegierte, Partner und Gäste, die 121 Delegiertenstimmen auf sich vereinten.

Matthias Michel, FDP-Regierungsrat des Kantons Zug und Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements, überbrachte das Grusswort der Zuger Kantonsregierung. Er würdigte die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für den Kanton Zug. Gleichzeitig formulierte er auch seine Vorbehalte gegenüber extremen Forderungen, wie sie die kantonale Volksinitiative für bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zug zum Inhalt hatte. Die Initiative von linker Seite wurde mit 66% Nein-Stimmen abgelehnt

und erhielt auch von WOHNEN SCHWEIZ keine Unterstützung.

Der Jahresbericht des Präsidenten stand dieses Jahr ganz im Zeichen der Politik. Unser Verband engagierte sich mit grossem Erfolg für den neuen Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulements als indirekter Gegenvorschlag des Bundesrates zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterverbandes und für die Zukunft des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Als Finanzverantwortlicher erläuterte Thomas Moor die Verbandsrechnung 2017, welche ein ausgeglichenes Ergebnis bzw. einen kleinen Gewinn von knapp CHF 4 000.– auswies. Thomas Moor zeigte Details zu den wichtigsten Positionen im Zusammenhang mit den Erträgen und Aufwänden und erläuterte insbesondere die Steigerung der Mitglieder- und Gönnerbeiträge, den weiteren Rückgang bei der Entschädigung des BWO-Leistungsauftrages sowie den gegenüber den Vorjahren tieferen Liegenschaftsertrag. Mit Blick auf die Bilanz stellte der Finanzchef fest, dass diese ein robustes Eigenkapital ausweist.

Die Stiftung WOHNEN SCHWEIZ stellte bereits zum dritten Mal einen namhaften Betrag für einen Anerkennungspreis zur Verfügung. Damit sollen ausserordentliche Leistungen gewürdigt und einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden. Der Preis, dotiert mit CHF 15 000.–, wurde der Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen Lüslingen-Nennigkofen zugesprochen.

Die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen erhielt diesen Preis für die Bereitstellung von zwölf Seniorenwohnungen in einem denkmalgeschützten Bauernhaus. Mit der vorbildlichen Realisierung dieses Bauvorhabens hat es die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen geschafft, die heutigen Anforderungen an altersgerechtes Bauen mit dem historischen Charakter des 1787 errichteten Bauernhauses zu verbinden. Die breit abgestützte Trägerschaft bestehend aus Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinde, dem Zweckverband Alters- und Pflegeheim sowie dem Spitexverein hat damit ein exemplarisches genossenschaftliches Bau-

projekt umgesetzt. Das Projekt zeigt auf, wie eine öffentliche Aufgabe mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf der Grundlage von Eigeninitiative und Selbstverantwortung realisiert werden kann.

Zum Abschluss orientierte BWO-Direktor Dr. Ernst Hauri über die Situation und die Perspektiven am Wohnungsmarkt, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sowie zum aktuellen Stand bezüglich der auch von Verbandspräsident Daniel Burri in seinem Jahresbericht thematisierten BWO-Reform.

Vorstand/Geschäftsausschuss

Der Vorstand traf sich 2018 zu zwei Sitzungen und einer Klausurtagung im Sommer. Dabei befasste sich der Vorstand insbesondere mit den Strukturen und der Organisation des Verbandes.

Daneben behandelte der Geschäftsausschuss im Berichtsjahr in acht Sitzungen 85 Traktanden. In seiner Klausur im Frühling 2018 besuchte der Geschäftsausschuss das Entwicklungsprojekt Andermatt-Swiss Alps und liess sich bei seinen Überlegungen zur Verbandszukunft durch den dort herrschenden Pioniergeist inspirieren. Auch die Herausforderung für Tourismusgebiete, preisgünstigen Wohnraum für die heimische Bevölkerung anzubieten, wurde thematisiert.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle mit Hanspeter Käppeli, Adrian Achermann, Nicole Hahne und Elena Mahler bietet den Mitgliedern des Verbandes einen Vollservice und unterstützt sie in ihren genossenschaftlichen Tätigkeiten.

Neben den Geschäftsführungs-, Beratungs- 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 die Herausgeberin des Magazins WOHNEN SCHWEIZ. Der Geschäftsführer wirkt ferner bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft HBG sowie bei verschiedenen Fachkommissionen mit.

Auch im Berichtsjahr stellte Hugo Odermatt sein Knowhow bei Finanzierungsanfragen in Verbindung mit dem Fonds de Roulement in den Dienst des Verbandes. Er behandelt insbesondere die Gesuche der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ und ist Mitglied der Fonds de Roulement-Kommission, die von Katja Steinmann präsidiert wird.

Mitgliederentwicklung

Der Wohnungsbestand der beim Verband angeschlossenen Bauträger betrug per 31. Dezember 2018 gesamthaft 36 076 Wohnungen. Damit konnte die Zahl der Wohnungen im Berichtsjahr um knapp 700 Einheiten erhöht werden. Weiter verzeichnete der Verband neun Neumitglieder. Im Sinne einer Bereinigung mussten fünf Wohnbauträger infolge Fusionen, Liquidationen sowie Kündigung aus dem Mitgliederverzeichnis gestrichen werden. Aufgrund dessen setzt sich der neue Mitgliederbestand per Ende des Berichtsjahres aus 373 Bauträgern zusammen.

Partnerschaften

Die Vereinbarungen zwischen WOHNEN SCHWEIZ und den Goldpartnern Anliker Generalunternehmung AG, Electrolux AG, Jäggi & Hafter AG und der Luzerner Kantonalbank AG sowie mit den sechs bestehenden Silberpartnern wurden alle verlängert. Mit den Fraumünster Insurance Experts konnte im Berichtsjahr ein zusätzlicher Silberpartner gewonnen werden, der die bestehenden Partnerschaften thematisch optimal ergänzt. Die Vernetzung und Zusammenarbeit mit der Wirtschaft und seinen Partnern ist WOHNEN SCHWEIZ ein grosses Anliegen.

Finanzielles Ergebnis

Wie der Jahresrechnung zu entnehmen ist, präsentiert sich die finanzielle Situation des Verbandes nach wie vor äusserst solide. Bei einer Bilanzsumme von rund CHF 2,85 Mio. beläuft sich die Eigenkapitalquote auf knapp 81%. Wie bereits im Vorjahr schloss der Verband auch das Jahr 2018 wieder mit einem kleinen Gewinn in der Höhe von CHF 1795.35 positiv ab.

Liegenschaft Beinwil am See AG

Die Liegenschaft in Beinwil am See AG wurde durch den Verband anfangs der 1990er-

Jahre im Rahmen einer Sanierungsmassnahme von einer mit Bundeshilfen geförderten und in Not geratenen Baugenossenschaft übernommen.

Nun stehen bei dieser Liegenschaft umfassende Sanierungsmassnahmen im Innenbereich inkl. Strang sowie im Keller- und Garagengeschoss an, die im Berichtsjahr projektiert und im Frühjahr 2019 baulich umgesetzt werden.

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf rund CHF 800 000.–. Bereits im Berichtsjahr konnte eine weitere Aufstockung des Sanierungsfonds für die Liegenschaft von CHF 50 000.– getätigt werden, mit der das zukünftige Ergebnis auf Kosten der diesjährigen Erfolgsrechnung entlastet wird. Trotzdem wird die Sanierung das Ergebnis 2019 voraussichtlich mit rund CHF 300 000.– belasten.

Dienstleistungen

Beratungsdienst

Analog zu den vergangenen Jahren stellte der Beratungsdienst ein zentrales Element der Verbandsdienstleistungen dar, das von Mitgliedern geschätzt und reger genutzt wird. Insbesondere Genossenschaftsgründungen und Entwicklungsprojekte wurden durch die Geschäftsstelle eng begleitet. Neben vertieften Beratungen und Projektbegleitungen gab die Geschäftsstelle täglich Kurzauskünfte. Dabei nahmen die Rechtsberatungen einen grossen Anteil ein. Im Zusammenhang mit Gesuchsbehandlungen und Bewirtschaftung von Fonds de Roulement-Darlehen wurden zusätzliche Beratungsdienstleistungen erbracht.

Wohnen im Alter

Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zu tragbaren Konditionen ist in der Schweiz ungebrochen hoch. Dieser Trend widerspiegelt auch das grosse Interesse der Gemeinden und Genossenschaften an entsprechenden Projekten und Inputs von Seiten des Verbandes.

An der Feierabendveranstaltung 2018 zum Thema Wohnen im Alter wurde das von der

Stiftung WOHNEN SCHWEIZ mit dem Anerkennungspreis 2018 ausgezeichnete Projekt der Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen mit den zwölf Seniorenwohnungen vorgestellt.

Ausbildung/Weiterbildung

Unter dem Titel «Bildung Wohnen» führten die beiden Dachverbände im Jahr 2018 gemeinsam 51 Aus- und Weiterbildungskurse durch, die von 918 Teilnehmern besucht wurden. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Erhöhung der Teilnehmerzahlen um rund zehn Prozent. Dieser erfreuliche Anstieg hat verschiedene Gründe: Im Weiterbildungsjahr 2018 fanden wieder sowohl der Finanzierungslehrgang als auch der Managementlehrgang statt. Neu im Programm war das im Kombi angebotene Paket der Rechtskurse. Der Finanzierungslehrgang fand dank der einjährigen Pause mit 18 Teilnehmenden wieder mehr Zuspruch. Den Managementlehrgang – dieses Mal in Basel – begannen im Berichtsjahr 19 Personen.

Öffentlichkeitsarbeit

Verbandszeitschrift

Die vier Ausgaben unter der Leitung von Redaktor Kurt Bischof fanden bei den Lesern erneut durchwegs guten Anklang. Neben den informativen Beiträgen zur Wohnbaupolitik wurden die Schwerpunktthemen «Küche», «Sanieren», «Finanzieren» und «Energie» behandelt. Die Gesamtseitenzahl der vier Ausgaben betrug 136 Seiten. Davon nahm der Anteil der Inserate rund ein Drittel ein.

Das Geschäftsjahr der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ weist ein positives Rechnungsergebnis aus. Erfreulich entwickelte sich auch das Inseratevolumen, da entgegen dem allgemeinen Trend im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung zu verzeichnen war.

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen

Am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen vom 13. November 2018 stellte Dr. Michael Hermann, Geschäftsführer des Forschungsinstituts sotomo, die von ihm mitverfasste

BWO-Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum» vor. Im Zentrum standen die Unterschiede bei den Mietpreisen, der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bewohner sowie die Wohnungs- und Gebäudestruktur. Eine wichtige Aussage der Studie ist, dass Genossenschaftswohnungen insbesondere in städtischen Regionen und an teureren Wohnlagen markant günstiger sind als vergleichbare Angebote im herkömmlichen Mietwohnungsmarkt.

Politik

Das Jahr 2018 stand politisch ganz im Zeichen des neuen Rahmenkredits zugunsten des Fonds de Roulement als indirekten Gegenvorschlag zur am 18. Oktober 2016 eingereichten Initiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen». Für den Verband steht hierbei die Stärkung der bewährten Instrumente der Wohnbauförderung im Vordergrund.

Die Zusammenarbeit mit den bürgerlichen Parteien und Fraktionen auf Bundesebene konnte mithilfe des politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ weiter vertieft und intensiviert werden. Es fand übers ganze Jahr ein reger Austausch zwischen dem Verband und den politischen Beiräten statt. Das Engagement des Verbandes und der politischen Beiräte wurde am 14. Dezember 2018 im Rahmen der Wintersession durch den mit 124 Ja-Stimmen erwarteten klaren Entscheid des Nationalrates zugunsten des Fonds de Roulement gekrönt.

Zudem beteiligte sich der Verband im Berichtsjahr an zwei Vernehmlassungen zu eidgenössischen Vorlagen.

Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN SCHWEIZ verwaltet den Fonds de Roulement im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen und gewährt seinen Mitgliedern grundpfandgesicherte Darlehen. Die Gelder dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung, Erneuerung und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum.

2018 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen mit einer Darlehenssumme von CHF 3,91 Mio. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasst per 31.12.2018 rund CHF 142,54 Mio. Insgesamt wurden vom Verband im Berichtsjahr 198 Darlehen betreut. Für das Jahr 2018 galt für die ordentlichen Fonds de Roulement-Darlehen ein Zinssatz von 1,00%.

Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Depositenkasse von WOHNEN SCHWEIZ bietet Mitgliedern oder Mietern die Möglichkeit, ihre Gelder zu vorteilhaften Konditionen anzulegen. Der Zinsfuss wird durch den Geschäftsausschuss festgelegt.

Die Depositengelder werden den Mitgliedern 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 CHF 2,885 Mio. bei einer Bilanzsumme von CHF 3,574 Mio.

WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Stiftung verfolgt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere der Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Dabei werden sowohl preisgünstige Mietwohnungen wie auch das selbstgenutzte Wohneigentum unterstützt. Die Stiftung spricht Darlehen und Projektbeiträge an den Verband WOHNEN SCHWEIZ und der in ihm vereinigten gemeinnützigen Bauträger.

Per Ende des Berichtsjahres weist WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Vermögen von rund CHF 4,5 Mio. aus.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Auch im Jahr 2018 leistete das BWO für die Branche wertvolle Grundlagenarbeit. Weiter konnten die Mitglieder wie auch der Verband

auf die konstruktive Unterstützung des Bundesamtes zählen. Der Dank richtet sich an den Direktor Dr. Ernst Hauri sowie an sämtliche Mitarbeitende.

WOHNEN SCHWEIZ hat sich im Berichtsjahr dafür eingesetzt, dass das BWO durch die vom Bundesrat in Aussicht gestellten strukturellen Massnahmen zur Kosteneinsparung weder in seiner fachlichen Kompetenz noch in der thematischen Unabhängigkeit geschwächt oder gar als Verwaltungseinheit herabgestuft wird. Unter diesem Blickwinkel war der Entscheid des Bundesrates vom 5. Juni 2018 wegweisend: Das BWO bleibt ein Bundesamt! In den kommenden Jahren wird der Standort in Grenchen jedoch aufgegeben und das BWO zieht nach Bern um. Weiter werden Synergiepotenziale genutzt und Querschnittsdienstleistungen wie Finanzen und Personal mit anderen Verwaltungseinheiten zusammengelegt.

Die vom BWO durchgeführten Grenchner Wohntage befassten sich an der Fachtagung vom 8. November 2018 mit verschiedenen Modellvorhaben im Wohnungswesen. Dabei ging es einerseits darum, wie die Attraktivität sich entleerer Wohngebiete gefördert werden kann und andererseits aber auch, wie Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wieder zu einem ausgewogenen Wohnangebot finden. Ein weiteres Kernthema war der überspannte Wohnungsmarkt in vielen Tourismusgebieten. Zentral dabei war die Frage, wie diese wieder zu einem angemessenen Angebot an bezahlbaren Erstwohnungen für ihre Bevölkerung finden können.

*Daniel Burri,
Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Hanspeter Käppeli,
Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ*

Jahresrechnung 2018

Bilanz per 31.12.2018

	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1 475 243.98	875 618.22
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	185 773.09	135 286.20
Total Umlaufvermögen	1 661 017.07	1 010 904.42
Finanzanlagen	81 019.00	186 117.59
Hypothekendarlehen	0.00	500 000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 112 172.55	1 084 700.00
Total Anlagevermögen	1 193 192.55	1 770 818.59
TOTAL AKTIVEN	2 854 209.62	2 781 723.01
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 574 410.17	3 312 441.40
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105 209.03	88 692.77
Passive Rechnungsabgrenzung	21 764.00	33 589.00
Rückstellungen	145 000.00	81 000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	271 973.03	203 281.77
Projekt- und Entwicklungsfonds	271 703.15	271 703.15
Total langfristiges Fremdkapital	271 703.15	271 703.15
Anteilscheinkapital	482 000.00	480 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	1 651 738.09	1 647 763.62
Jahresergebnis	1 795.35	3 974.47
Total Eigenkapital	2 310 533.44	2 306 738.09
TOTAL PASSIVEN	2 854 209.62	2 781 723.01
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 574 410.17	3 312 441.40

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2018 mit einem Gewinn von CHF 1 795.35 und einem Gewinnvortrag von CHF 528 883.39 (total CHF 530 678.74) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 530 678.74 auf neue Rechnung vorzutragen.

Erfolgsrechnung 2018

	2018	2017
Mitgliederbeiträge	205 615.00	191 720.00
Partner- und Gönnerbeiträge	100 317.00	90 681.30
Erlöse aus Beratungen und Projekten	18 378.17	17 323.51
Diverse Erträge/ Verwaltungsdienstleistungen	79 590.55	101 551.37
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	396 000.00	400 560.00
Total Betriebsertrag	799 900.72	801 836.18
Drucksachen	- 5 385.00	0.00
Weiterbildung	- 15 000.00	- 4 614.00
Beratungen	- 13 119.80	- 7 752.60
Veranstaltungen	- 19 598.05	- 16 266.10
Projekte	- 34 183.75	- 36 610.65
FdR-Gesuche	- 28 612.65	- 26 646.00
Öffentlichkeitsarbeit	- 45 342.85	- 43 745.60
Total direkter Dienstleistungsaufwand	- 161 242.10	- 135 634.95
Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	638 658.62	666 201.23
Personalaufwand/Geschäftsstelle	- 368 960.40	- 400 892.30
Honorar Verwaltung (Organe)	- 68 427.00	- 65 427.00
Sozialversicherungsaufwand	- 64 439.45	- 68 702.65
Übriger Personalaufwand	- 1 010.00	- 3 625.25
Total Personalaufwand	- 502 836.85	- 538 647.20
Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand	135 821.77	127 554.03
Raum- und Energieaufwand	- 47 254.90	- 46 608.95
Übriger Betriebsaufwand	- 76 409.95	- 45 234.86
Verwaltungsaufwand	- 60 215.75	- 56 440.40
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 183 880.60	- 148 284.21
Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern	- 48 058.83	- 20 730.18
Finanzerfolg	85 998.78	9 811.35
Abschreibungen	- 22 062.60	- 25 572.35
Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern	15 877.35	- 36 491.18
a. o. Ertrag	0.00	0.00
Liegenschaftsrechnungen	- 9 872.15	43 959.90
Steuern	- 4 209.85	- 3 494.25
Jahresergebnis	1 795.35	3 974.47

Anhang zur Jahresrechnung 2018

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.

Bewertungsgrundsätze

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.

- **Flüssige Mittel**
Diese umfassen Bankguthaben, die zu Nominalwerten bewertet sind.
- **Finanzanlagen**
Die Finanzanlagen basieren auf den Werten der jeweiligen Fusionsbilanz per 31. Juli 2010.
- **Immobilien**
Die Immobilien werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode.

Kommentar zur Bilanz 2018

- **Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten**
Das Umlaufvermögen beträgt CHF 1 661 017.07 (Vorjahr CHF 1 010 904.42). Dem gegenüber besteht ein kurzfristiges Fremdkapital von CHF 271 973.03 (Vorjahr CHF 203 281.77).
- **Immobilien**
Die Immobilie Krienzstrasse Beinwil am See konnte mit dem höchstmöglichen Satz von 1,5% abgeschrieben werden.

Krienzstrasse 4, Beinwil am See	2018	2017
Bilanzwert	1 068 500.00	1 084 700.00
Mietertrag	84 430.00	80 830.00
Ertragswert kap. 6,5%	1 300 000.00	1 243 000.00
Gebäudeversicherungswert	2 074 000.00	2 074 000.00

In der Bilanzposition Immobilien sind bereits geleistete Vorbereitungs- und Projektierungsarbeiten der geplanten umfassenden Sanierung im Betrag von CHF 43 672.55 enthalten.

Kommentar zur Erfolgsrechnung 2018

- **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.
- **Finanzerfolg**
Im Finanzerfolg ist der Gewinn von CHF 80 379.80 aus dem Verkauf von 1382 Anteilen des Swisscanto Real Estate Fund Ifca enthalten. Die Liquidität aus dem Verkauf der Fondsanteile wird im Hinblick auf die Sanierung der Immobilie Krienzstrasse Beinwil benötigt.
- **Liegenschaftsrechnung**
Im Hinblick auf die umfassende Sanierung der Immobilie Krienzstrasse Beinwil am See wurde zulasten der Liegenschaftsrechnung eine Rückstellung im Umfang von CHF 50 000.00 vorgenommen. Die Vorbereitungs- und Projektierungsarbeiten sind im Geschäftsjahr 2018 belastet. Die Sanierungsarbeiten werden im Geschäftsjahr 2019 umgesetzt.

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 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 26. September 2018 vorgenommen und verabschiedet.

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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

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 der Vorstand 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 2018 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

Marc Ingold
Revisionsexperte

Luzern, 19. März 2019

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Organe

Organe per 31.12.2018

Vorstand WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Daniel Burri, Luzern*	Präsident
Martin Schwegler, Menznau*	Vizepräsident
Thomas Moor, Zürich*	Finanzchef
Katja Steinmann*	Projekte
Hans Dietemann, Mellingen	Mitglied
Heinz Brauchli, Twann	Mitglied
Hansjürg Egli, Luzern	Mitglied
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Liliane Haltmeier, Zürich	Mitglied
Markus Hany, Zürich	Mitglied
Stefan Weber, Zug	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied

* Mitglied des Geschäftsausschusses

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

Vorstand Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Vizepräsident
Hanspeter Käppeli, Luzern	Finanzchef und Aktuar

Stiftungsrat WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Rainer Wey, Luzern	Vizepräsident
Stefan Weber, Zug	Finanzchef
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Mitglied
Veronika Harder, Wil	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

Hanspeter Käppeli, Geschäftsführer
hanspeter.kaeppli@wohnen-schweiz.ch

Adrian Achermann
adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch

Elena Mahler
elena.mahler@wohnen-schweiz.ch

Nicole Hahne
nicole.hahne@wohnen-schweiz.ch

Hugo Odermatt
hugo.odermatt@arlewo.ch

Impressum

Herausgeber/Redaktion

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

info@wohnen-schweiz.ch

www.wohnen-schweiz.ch

Herstellung: Brunner Medien AG, Kriens

Porträt Daniel Obi: Dominique Schütz