

# Geschäftsbericht 2021



## Inhalt

---

<b>3</b>	Bericht des Präsidenten
<b>5</b>	Neumitglieder
<b>8</b>	Jahresbericht 2021
<b>12</b>	Jahresrechnung 2021 Bilanz Verwendung Jahresergebnis Erfolgsrechnung
<b>14</b>	Anhang zur Jahresrechnung
<b>15</b>	Bericht der Revisionsstelle
<b>16</b>	Organe
<b>17</b>	Geschäftsstelle

**Titelbild:** Kooperationsprojekt zwischen der Genossenschaft CORAD und der Fondation Rencontre im Schmiede-Quartier in La Chaux-de-Fonds. Die beiden Gebäude ähnlicher Bauweise sind auf verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet: Während die Genossenschaft CORAD 33 preisgünstige Familienwohnungen realisierte, baute die Fondation Rencontre 50 hindernisfreie, altersgerechte Wohnungen in ihrem Gebäude.

*Projektleitung:*  
*Philippe Langel S. A.*  
*Architecte dipl. EPFL SIA*

*Foto:*  
*Eveline Perroud, La Chaux-de-Fonds*

### Impressum

Herausgeber/Redaktion  
Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ  
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern  
info@wohnen-schweiz.ch  
www.wohnen-schweiz.ch  
Herstellung: Brunner Medien AG, Kriens

**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



Der Höhepunkt des vergangenen Geschäftsjahres gleich vorab: «LOGEMENT SUISSE passe à l'Ouest.» Seit dem 1. Juli 2021 hat WOHNEN SCHWEIZ eine Niederlassung in der Westschweiz.

## Die Romandie als Teil von WOHNEN SCHWEIZ

Elf Jahre nach der Gründung von WOHNEN SCHWEIZ ist dies ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung unseres noch jungen Verbandes. In der Romandie schaffen wir ein neues Angebot für viele aktive Wohnbaugenossenschaften mit bürgerlich-liberaler Ausrichtung, die nun dank LOGEMENT SUISSE eine zusätzliche Stimme erhalten. Zugleich bieten wir ihnen die Möglichkeit zur Vernetzung und den Zugang zu Fonds de Roulement-Darlehen.

Der Start ist gut gelungen. Nunmehr wird es darum gehen, mit beständigen Leistungen zu überzeugen: WOHNEN SCHWEIZ beabsichtigt, auch in der Romandie die Hilfe zur Selbsthilfe zielgerichtet zu ermöglichen, die öffentliche Hand langfristig in wohnungspolitischen Fragen zu beraten und für Mitglieder Ansprechpartner zu sein. Mittelfristig wird es auch darum gehen, gewinnbringende Netzwerke innerhalb der Branche zur Verfügung zu stellen.

## Verbandsanlässe

Bereits im letzten Bericht war die Covid-19-Pandemie das zentrale Thema. Und sie war es auch 2021. Themen wie neue Coronavirus-Varianten, Covid-19-Impfung, Zertifikatspflicht, 3G- oder 2G-Regel haben das

berufliche und gesellschaftliche Leben wie auch den Geschäftsalltag von WOHNEN SCHWEIZ geprägt. Der Plan des Bundesrates «Stufenweise zurück ins normale Leben: Zuerst schützen, dann stabilisieren und erst dann normalisieren!» war für viele plausibel. In der Umsetzung galt es dann aber manche Hürde zu nehmen, auch für unseren Verband. Diverse bereits geplante Anlässe mussten wegen der Pandemie abgesagt oder verschoben werden. Immerhin konnten im vergangenen Geschäftsjahr zwei wichtige Verbandsanlässe durchgeführt werden.

Nach einem Unterbruch von vier Jahren fand am 17. September 2021 im KKL Luzern erstmals wieder das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften statt. Im achten Forum ging es um den gesellschaftlichen Mehrwert von Wohnbaugenossenschaften und ganz konkret um neue Modelle, wie die Herausforderungen der Zukunft aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger bewältigt werden können. Steigende Bodenpreise, Ressourcenverschwendung, Verteilungskonflikte: Die Gesellschaft steht vor grossen Herausforderungen im Umwelt- und im gesellschaftlichen Bereich. Dass künftig grosse Anstrengungen nötig sind, um die negative Umweltwirkung des Wohnens zu reduzieren, ist klar.

An der Tagung rückten die beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus die vielfältigen Mehrwerte des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugunsten der Gesellschaft ins Zentrum. In den Fachreferaten wurde aufgezeigt, wie man sozial und ökologisch nachhaltige Projekte tatkräftig vorantreibt. Als Präsident von WOHNEN SCHWEIZ durfte ich zusammen mit Ständerätin Eva Herzog, Präsidentin von wgb Schweiz, das Forum mit rund 400 Teilnehmenden eröffnen.

Den zweiten Anlass führten wir in der Romandie durch. Am 17. November 2021 trafen sich in La Chaux-de-Fonds Vertreter kommunaler Institutionen als auch Vorstandsmitglieder verschiedenster Westschweizer Genossenschaften, um sich über WOHNEN SCHWEIZ und das erfolgreiche Kooperationsprojekt zwischen der Genos-

senschaft CORAD und der Fondation Rencontre informieren zu lassen.

## Schriftliche Delegiertenversammlung und neu konstituierter Vorstand

Zum Schutze der Mitglieder entschied der Vorstand, im letzten Jahr auf die Durchführung einer herkömmlichen Delegiertenversammlung zu verzichten und stattdessen eine schriftliche Beschlussfassung vorzusehen.

Trotz dieser Einschränkung konnte die Reorganisation des Vorstandes zügig an die Hand genommen und abgeschlossen werden. Alle Kandidierenden wurden im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassung deutlich gewählt, womit der Umstrukturierungsprozess von WOHNEN SCHWEIZ abgeschlossen ist. Der Vorstand bedankt sich bei allen Delegierten für das Vertrauen und für die hohe Stimmbeteiligung.

## Chancen gemeinnütziger Bauträger

Die Kernaufgabe gemeinnütziger Bauträger ist die Planung, Realisierung und Verwaltung preisgünstiger Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. Günstig ist wichtig, günstig sichert Wohnraum für alle gesellschaftlichen Schichten und günstig setzt Grenzen gegen die Preistreiberei in den Städten und gegen die Immobilienspekulation. Günstiger Wohnraum ist und bleibt der grösste Mehrwert, den Baugenossenschaften für die Gesellschaft in städtischen Gebieten generieren, wobei günstig nicht billig ist. Qualität, Nachhaltigkeit, Innovation und Komfort gehören dazu, zumal das preisgünstige Angebot den breiten Mittelstand ansprechen soll.

Sodann sind Baugenossenschaften auch Nischenplayer. Mit ihren Projekten schliessen sie die Lücken, welche aus dem gewinnorientierten Wohnungsbau hervorgehen. Wir benötigen nicht nur luxuriöse Kleinwohnungen für gut betuchte Singles. Nein, auch Familien sollen in städtischen Gebieten eine bezahlbare Wohnung finden, genauso wie Personen mit geringem Einkommen. Sie alle leiden unter den hohen Mietpreisen und werden zusehends aus dem städtischen Raum verdrängt. Genau hier geben Genossenschaften mit attraktiven



**Vorstand (von links): Vizepräsident Thomas Ernst, Samuel Camenzind, Architekt, Jan Baumgartner, Zürich, Präsident Daniel Burri, Gian Derungs, Ostschweiz, Katja Steinmann, Finanzen, Benoît Grenon, Westschweiz, Markus Hany, Zürich**

und preisgünstigen Wohnungen Gegensteuer. Der Mehrwert, den Genossenschaften damit für die Gesellschaft erzielen, liegt auf der Hand: gute soziale Durchmischung, soziale Inklusion statt soziale Sondereinrichtungen und Hilfe zur Selbsthilfe anstelle hoher Sozialkosten für den Staat. Es geht im genossenschaftlichen Wohnungsbau um soziale Vielfalt und Integration anstelle Einheitsbrei und Ausgrenzungen.

Und last but not least können es sich die Wohnbaugenossenschaften auch leisten, zu experimentieren und alternative Wege einzuschlagen. Gefragt sind ökologisch und sozial nachhaltige Projekte, die nicht zwingend eine maximale Rendite abwerfen. Es zählt die Hilfe zur Selbsthilfe, die soziale Verantwortung, nicht das Gewinnstreben. WOHNEN SCHWEIZ hat einen politischen Beirat, der uns in wohnbaupolitischen Themen vorzüglich unterstützt und uns im Dialog das Machbare aufzeigt und dieses vom politisch Wünschbaren differenziert. Ein grosses Ziel für uns alle wird sein, nicht nur neuen Wohnraum, sondern auch neue Lebensräume zu schaffen. Und es gilt, dieses Ziel in Zukunft mit viel Herzblut und Leidenschaft zu verfolgen.

#### **Fonds de Roulement und Fonds de Roulement-Sonderprogramm**

Blickt man auf die Bautätigkeit vieler gemeinnütziger Bauträger zurück, so ist feststellbar, dass auf ruhige Jahre boomende

Bauphasen folgten. Da viele mitgliederstarke Genossenschaften vor rund hundert Jahren gegründet wurden, sind deren Gebäude nun am Ende des Lebenszyklus, während das Angebot an Bauland so gut wie inexistent ist. Angesichts dieser Situation widmet sich so manche Genossenschaft umfassender energetischer Sanierungen. Der Fonds de Roulement bietet attraktive Konditionen für gemeinnützige Bauträger.

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist sicherlich das zeitlich auf 2021–2023 begrenzte Fonds de Roulement-Sonderprogramm. Derartige Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren sind die ersten zehn Jahre zinsfrei, danach gilt der reguläre Fonds de Roulement-Zinssatz.

#### **Vernetzung und Zusammenarbeit**

Der nun zweisprachig auftretende Verband gewährt im Auftrag des Bundes Fonds de Roulement-Darlehen, berät werdende und bestehende Genossenschaften und versucht gezielt Gemeinden und Städte anzugehen, um Opportunitäten für Wohnbaugenossenschaften zu schaffen. Zunehmend kommen Vertreter der öffentlichen Hand proaktiv auf den Verband zu, weil sie sich für die Realisierung eines bestimmten Projekts eine Genossenschaft als Partner wünschen.

Als bürgerlich-liberal geprägter Verband widmet sich WOHNEN SCHWEIZ diversen innovativen Projekten wie dem flexiblen

Wohneigentum. Die beiden Verbände WOHNEN SCHWEIZ und wbg Schweiz setzen sich erfolgreich für den Fortbestand der bestehenden Fördermassnahmen auf Bundesebene ein (EGW-Anleihen und Fonds de Roulement-Darlehen) und vertreten damit den gemeinnützigen Wohnungsbau partnerschaftlich und wirkungsvoll.

WOHNEN SCHWEIZ ist Schnitt- und Anlaufstelle zugleich und versteht sich als Partner des Bundesamtes für Wohnungswesen und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Zugleich sind wir auch Partner unserer Mitglieder, welche bei all unseren Überlegungen und Anstrengungen stets im Zentrum stehen. Der Verband dankt allen für das entgegengebrachte Vertrauen und ist überzeugt, in Zusammenarbeit mit den vorgenannten Akteuren noch viel zugunsten der Branche erreichen zu können.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist schon längst zum Sympathieträger von Politik und Bevölkerung avanciert. Nun gilt es, dieses Vertrauen zu rechtfertigen und die sich eröffnenden Chancen zu ergreifen. WOHNEN SCHWEIZ nimmt gerne den positiven Schwung mit, helfen auch Sie.



# Neumitglieder

Herzlich willkommen!



**Markus Marti**  
Präsident

## ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens

Am 29. April 1929 wurde die ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens gegründet. In der Gründungsurkunde steht, dass jeder unbescholtene Bürger, gleich welcher politischen Anschauung oder Konfession bei der ABK Wohnraum mieten kann. Seit der Gründung verwaltet die ABK rund 200 Wohnungen auf Krienser Terrain. Ziel ist es, guten Wohnraum zu attraktiven Preisen für Menschen mit tiefem bis mittlerem Einkommen anzubieten. Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zeigt sich in der guten Auslastung und der geringen Mieterfluktuation – der Leerwohnungsbestand ist gleich null. Auch zukünftig will sich die ABK weiterentwickeln. Kürzlich hat die Genossenschaft im Gebiet Obernau Bauland käuflich erworben. In den nächsten zwei Jahren wird auf diesem Land eine neue Überbauung mit preisgünstigen Wohnungen entstehen.  
[www.abk-kriens.ch](http://www.abk-kriens.ch)



**Edi Bossert**  
Präsident

## Genossenschaft residenz60plus

Am 5. Januar 2021 wurde die Genossenschaft residenz60plus gegründet, um in der Gemeinde Oftringen einen Neubau für Personen in der dritten Lebensphase zu realisieren. Viele Gründungsmitglieder leben noch in der eigenen Liegenschaft, beabsichtigen aber nach Bauabschluss in eine der entstehenden altersgerechten Wohnungen umzuziehen. Durch diese Philosophie angesprochen, zählt die Genossenschaft inzwischen 19 Mitglieder. Das Konzept sieht etwa 15 altersgerechte Wohneinheiten ähnlicher Grösse und in ähnlichem Standard vor. Bewusst beschränkt sich die Genossenschaft bei der Ausgestaltung der Wohnungen auf die Tauglichkeit für die wesentlichen Bedürfnisse. Zur Kompensation stehen den Bewohnenden diverse gemeinschaftlich genutzte Räume und Einrichtungen zur Verfügung. Mit dem Slogan «Besser GEMEINSAM statt EINSAM» soll inskünftig eine Hausgemeinschaft entstehen, in der Gleichgesinnte wohnen, leben und sich unterstützen können.  
[www.residenz60plus.ch](http://www.residenz60plus.ch)



**Frans Rammaert**  
Präsident

## LEWO Management AG

Die 2020 gegründete LEWO Management AG positioniert sich in der Lücke zwischen gemeinnützigem Wohnungsbau und institutionellen Investoren. Ihre Kernkompetenz liegt in der kostengünstigen Erstellung und Verwaltung von attraktiven Wohnbauprojekten. Dank Standardisierung und Skalierung in Planung und Bau konzentriert sich die LEWO Management AG darauf, partizipative Prozesse zu ermöglichen und so eine funktionierende Haus- und Quartiergemeinschaft entstehen zu lassen. Ziel ist es, dass sich die Mieterschaft zu selbstverantwortlichen Akteuren entwickelt, die sich proaktiv für ein funktionierendes als auch ökologisch sowie sozial nachhaltiges Miteinander einsetzen. Der Name des Unternehmens setzt sich aus den Begriffen «lebenswert» und «wohnen» zusammen, womit zugleich die nachhaltigen Zielsetzungen der LEWO Management AG umschrieben sind.  
[www.lewo.info/de](http://www.lewo.info/de)



**Othmar Ulrich**  
Präsident

## Live & Work

Gegründet im Herbst 2020 durch die Forschungsstiftung Steiner Lab Foundation, ist Live & Work eine gemeinnützige Wohnbauträgerin, welche die Nachhaltigkeit ins Zentrum stellt. Live & Work möchte zukunftsweisende, für alle zugängliche Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume anbieten und modellhafte Gebäudekonzepte umsetzen. Soll sich die Schweiz nachhaltig entwickeln, müssen auch Wohnen und Arbeiten transformiert werden. Es muss gelingen, klimafreundliche und preisgünstige Gebäude zu erstellen. Für diese Veränderung braucht es neue Ideen und Mut, sie umzusetzen. Um die hohen Ziele eines sparsamen Ressourceneinsatzes und der ökologischen Erstellung zu erfüllen, will Live & Work Innovationen und Erkenntnisse nutzen, welche in der Zusammenarbeit mit der Steiner Lab Foundation gewonnen werden. Der hinter Live & Work stehende Personenkreis kann auf einen grossen Erfahrungsschatz in der Projektentwicklung und im Immobilienmanagement zurückgreifen.  
[www.liveandwork.swiss](http://www.liveandwork.swiss)



**Eric Ohnemus**  
Präsident

## Mieter-Baugenossenschaft Basel

Die Mieter-Baugenossenschaft Basel (MBG) mit Sitz in Basel gehört mit über 560 Wohnungen zu einer der grössten regionalen Wohngenossenschaften. Sie verfolgt den Zweck, preiswerten Wohnraum für alle Altersklassen und Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Familien, zu schaffen. Die MBG bietet mehr als nur reines Wohnen, das genossenschaftliche Zusammenleben sowie das Wohlbefinden der Bewohner/-innen sind der MBG besonders wichtig. Sie pflegt eine offene Kommunikationskultur, fördert den Austausch durch diverse Veranstaltungen und organisiert saisonale Events. Zur Steigerung der Lebensqualität gestaltet die MBG ihre Gärten mit Spielplätzen, Grillmöglichkeiten sowie Urban-Gardening-Bereichen und achtet dabei auf die Förderung der Biodiversität. Eine nachhaltige Weiterentwicklung strebt die MBG mittels dem Zukauf von Liegenschaften, Planung von Neubauten oder Fusionen an.

[www.mbg-basel.ch](http://www.mbg-basel.ch)



**Eric Ohnemus**  
Präsident

## Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain

Die 1946 gegründete Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain verfolgt den Zweck, Haushalten mit beschränkten Einkommensverhältnissen, insbesondere während der Familienphase und im Alter, zeitgemässen Wohnraum anzubieten. Die Genossenschaft verfügt über 92 Wohnobjekte in Riehen. Sie stellt nicht nur Wohnraum bereit, sondern versucht mit Anlässen sowie einer bedürfnisorientierten und naturnahen Aussenraumgestaltung einen Mehrwert für ihre Bewohner/-innen zu schaffen. Somit gibt es im Garten Platz für spielende Kinder und Ruhesuchende, gleichzeitig wird die Biodiversität und private Nutzung durch die Bewohner/-innen in Form von Urban Gardening gefördert. Mit den beiden in den Jahren 2019 und 2020 fertiggestellten Neubauten hat die Genossenschaft mit modernem Wohnraum in die Zukunft investiert.

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



**Felix Spiegel**  
Präsident

## next.stadtwohnen

Die Genossenschaft next.stadtwohnen wurde 2020 in Basel gegründet und verpflichtet sich der Gemeinnützigkeit. Mit Unterstützung der Partnergenossenschaft Zurlinden aus Zürich startet next.stadtwohnen mit einem Projekt mit 20 Wohnungen mit Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss in Birsfelden bei Basel. Die beiden Gründer Herbert Schmid (SSA Architekten AG) und Felix Spiegel (SWP AG) haben für next.stadtwohnen die Entwicklung von innovativen und neuen Wohnformen im Genossenschaftsbereich in der Strategie festgeschrieben. Baulich ist die Genossenschaft der ökologischen Nachhaltigkeit verpflichtet und verfolgt die Normen der 2000-Watt-Gesellschaft. Ziel ist es, einen schonenden, verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen anzustreben. Im Unterschied zu vielen Genossenschaften ist next.stadtwohnen eine Unternehmergenossenschaft, in der die Bewohnenden der Wohnungen nicht zwingend auch Mitglieder der Genossenschaft sein müssen.

[www.next-stadtwohnen.ch](http://www.next-stadtwohnen.ch)



**Fabio Anderloni**  
Mitglied der Geschäftsleitung

## Vivanta AG – Weil Wohnen Leben bedeutet

Als gemeinnütziger Bauträger engagiert sich die Vivanta AG in der gesamten Schweiz für preisgünstigen und generationenübergreifenden Wohnraum: Ziel ist es, Bauland dauerhaft der Spekulation zu entziehen und damit langfristig lebenswerten und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Vivanta erstellt und verwaltet aber nicht nur attraktiven Wohnraum zu preiswerten Konditionen, sondern unterstützt auch andere gemeinnützige Wohnbauträger mit finanziellen Mitteln. So konnte zum Beispiel die Wohnbaugenossenschaft «Alter Werkhof» in Frenkendorf dank der Vivanta AG das geplante Projekt weiterverfolgen. Mit dem Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit geht bei der Vivanta die Überzeugung einher, dass Nachhaltigkeit und Erfolg sich nicht ausschliessen, sondern bedingen.

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



**Thomas Gwerder**  
Präsident

### **Wohnbaugenossenschaft Seewen-Schwyz**

1955 gründeten initiative SBB- und Zeughausangestellte die Wohnbaugenossenschaft Seewen-Schwyz. Zusammen mit der Gründung wurde auch das erste Bauprojekt angegangen. Ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen war für das kleine Dorf Seewen (SZ) bis dahin eher etwas Ungewöhnliches. Der neu geschaffene Wohnraum ermöglichte allen Bundesangestellten, zu dieser Zeit eine einfache und moderne Wohnung zu beziehen. Bis 1981 kamen zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit 8 und 16 Wohneinheiten hinzu. Alle Objekte befinden sich im Dorf Seewen. Die Häuser mit insgesamt 40 Wohnungen sind in den letzten Jahren renoviert worden. Die kostengünstigen und zentral gelegenen Wohnungen sind sehr gefragt. Gerade in der heutigen Zeit mit den hohen Mietkosten im Kanton Schwyz ist es wichtig, dass zweckmässiger und kostengünstiger Wohnraum angeboten wird.



**Rolf Geiger**  
Präsident

### **Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten**

Die Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten versteht sich als Entwickler-Genossenschaft und verfolgt das Ziel, schweizweit gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Das erste Werk, die WBG Huebergass, ist aus einem Investoren- und Projektwettbewerb für gemeinnützige Investoren der Stadt Bern entstanden. Die Genossenschaft konnte neben städtebaulichen und den architektonischen Aspekten vor allem mit hohen sozialräumlichen Qualitäten, durchdachten und diversen Wohnungen und günstigen Mieten überzeugen. Im April 2021 waren die über 100 Wohnungen bezugsbereit. Weitere Projekte sind in Planung. So die WBG Rüssegg, für die der Kanton Luzern Baufelder von 17 000 m<sup>2</sup> im Baurecht zur Verfügung stellt. Die Halter AG als Trägerin und Ausführungspartnerin bietet Kosten-, Qualitäts- und Terminalsicherheit. Bei neuen Genossenschaften finanziert sie die Projektentwicklung vor.

[www.wir-sind-stadtgarten.ch](http://www.wir-sind-stadtgarten.ch)



**Vincent Studer**  
Präsident

### **Wohnbaugenossenschaft «wobe»**

Die wobe «wohne besser» wurde 1956 in Biel gegründet. Es wurden drei Wohntürme, ein 13-stöckiges und zwei 8-stöckige Häuser sowie 12 kleine Reihenhäuser gebaut, wobei das Baurecht von der Stadt Biel erteilt wurde. Innerhalb von vier Jahren baute die Genossenschaft über 120 Wohnungen. Nach 50 Jahren Baustillstand überarbeitet die Genossenschaft heute ihr Geschäftsmodell und versucht zu wachsen, indem sie verschiedene Wohnformen anbietet und an der Veränderung ihres Immobilienportfolios arbeitet. Ausserdem wurde das 13-stöckige Haus einer Totalsanierung unterzogen. Studien, die von der Stadtplanung entwickelt wurden, schlagen der Genossenschaft vor, die Gebäude aus den 1960er-Jahren zu dekonstruieren, um so die Wohnflächen in den nächsten zehn Jahren zu verdreifachen.

[www.wo-be.ch/de](http://www.wo-be.ch/de)



**Martin Wyss**  
Geschäftsführer

### **Wohnwerk Luzern – gemeinsam Zukunft gestalten**

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern wurde 2013 mit dem Ziel gegründet, mutige Antworten auf die sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen unserer Zeit zu suchen. Durch ein Miteinander von Wohnen und Werken verfolgt die Genossenschaft innovative Ansätze mit Pioniergeist und gestaltet damit die Stadtentwicklung in und um Luzern. 2018 konnte die Baugenossenschaft ihr erstes Wohnwerk Teiggi in Kriens eröffnen, das gemeinsam mit der Stiftung Abendrot realisiert wurde. 2022 wird voraussichtlich der Spatenstich für das zweite Wohnwerk-Projekt an der Industriestrasse in Luzern vollzogen. In diesem entwickelt die Genossenschaft nachhaltige Ansätze weiter, teilt, was nicht täglich gebraucht wird, und bietet innovative Lösungen für die Kombination aus Wohnen und Werken.

[www.wohnwerk-luzern.ch](http://www.wohnwerk-luzern.ch)

# Jahresbericht 2021

## Niederlassung in der Romandie

Seit dem 1. Juli 2021 hat WOHNEN SCHWEIZ eine Niederlassung in der Romandie. Der Verband ist mit der Eröffnung zur liberalen Alternative, zum Netzwerk zielgerichteter und gemässigter gemeinnütziger Wohnbaupolitik in der Romandie geworden.

Zur Bekanntmachung der Westschweizer Niederlassung wurden in der zweiten Jahreshälfte kleine Mini-Meter mit Begleitschreiben und einer Broschüre an alle Westschweizer Wohnbaugenossenschaften versandt, auch fand ein erster Anlass in kleinem Rahmen statt. Erste Neumitglieder aus der Romandie haben ihre Mitgliedschaft zugesichert oder beantragt.

Vertreten wird der Verband durch den Neuenburger Pascal Magnin. Als ehemaliger Geschäftsführer des Westschweizer Regionalverbands von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, kurz ARMOUP, kennt Magnin den gemeinnützigen Wohnungsbau bestens und bringt damit die nötige Vernetzung in der Branche mit. Vor seinem Engagement bei der ARMOUP war Magnin während zehn Jahren für die Wohnraumförderung des Kantons Neuenburg zuständig, womit er auch gute Kontakte zu kantonalen und kommunalen Stellen mitbringt.

Nach der ressourcenintensiven Initialisierungsphase, in der das neue Vorstandsmitglied Benoît Grenon dem Verband beratend zur Seite stand, wird es mittelfristig darum gehen, gemeinnützigen Bauträgern einerseits kontinuierlich Beratungsleistungen zu bieten und andererseits Zugang zu Bildungsangeboten als auch Fonds de Roulement-Darlehen zu gewähren. Das Potenzial ist gross, da viele Genossenschaften in der Romandie noch keinem Netzwerk bzw. Verband angeschlossen sind.

## **Verbandsanlässe**

Pandemiebedingt verzichtete der Verband im Geschäftsjahr ein weiteres Mal auf Grossanlässe, beschloss aber im Herbst, wieder kleinere Veranstaltungen auszurichten. So trafen sich am Nachmittag des

17. November 2021 in La Chaux-de-Fonds Vorstandsmitglieder verschiedenster Genossenschaften sowie Vertreter kommunaler Behörden, um sich über WOHNEN SCHWEIZ und das erfolgreiche Kooperationsprojekt zwischen der Genossenschaft CORAD und der Fondation Rencontre informieren zu lassen. Nach der kurzen theoretischen Einführung ging es auf einen Rundgang: Die zwei Gebäude, die im Sommer 2019 im Forge-Quartier (Schmiede-Quartier) in die Nutzungsphase überführt werden konnten, sind äusserlich ähnlich, doch der Innenausbau ist auf gänzlich unterschiedliche Mietersegmente ausgerichtet, wodurch sich in gewisser Weise ein Generationenwohnen über den Hof hinweg entwickelte: Während die dem Verband angeschlossene Genossenschaft CORAD 33 Familienwohnungen in ihrem Gebäude realisierte, schuf die Fondation Rencontre 50 Alterswohnungen. Ein durchaus erfolgreiches Kooperationsprojekt.

Davor am 17. September 2021 fand das achte Forum der Wohnbaugenossenschaften im Kunst- und Kongresszentrum in Luzern statt. Es war dem Thema «Was Wohnbaugenossenschaften der Gesellschaft nützen» gewidmet. Die rund 400 Besucherinnen und Besucher aus der Schweizer Genossenschaftsszene hörten Vorträge der Referentinnen und Referenten aus der Branche, so zum Beispiel von Matthias Tobler von den urbanen Dörfern. Das Referat zum Auftakt hielt Key-Speakerin Tina Teucher. Die unterschiedlichsten Genossenschaftsprojekte lieferten eindrücklich mögliche Antworten auf die thematische Fragestellung: Genossenschaften schaffen Lebens- und nicht nur Wohnraum, sie realisieren altersgerechten oder alternativen Wohnraum; oder sie leisten es sich, ökologisch vorbildliche Projekte entstehen zu lassen. Allseits einig waren sich die Anwesenden darin, dass nachhaltiges Wirtschaften erfolgreich ist.

Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass die verordnete soziale Zwangspause für Anlässe wohl im kommenden Geschäftsjahr vorüber sein dürfte, womit der Verband endlich wieder Veranstaltungen zugunsten der Branche und der Mitglieder ausrichten kann. Der Austausch mit den Mitgliedern ist

für den Verband zentral, kann aber im digitalen Umfeld nie identisch arrangiert werden. Informelle Gespräche sind online unmöglich, helfen aber der Branche bei der Bewältigung von Aufgaben und in ihrer Entwicklung. Im späten Frühjahr 2022 sollen die Branchenanlässe wieder aufgenommen werden.

## **Delegiertenversammlung – schriftliche Beschlussfassung**

Den behördlichen Anweisungen folgend, verzichtete der Vorstand bereits im Januar in Anbetracht der epidemiologischen Lage auf die Durchführung der Delegiertenversammlung im herkömmlichen Rahmen. Zum Schutze der Mitglieder und zugunsten einer höheren Planungssicherheit ist die Beschlussfassung auf schriftlichem Wege erfolgt. Die Stimmbeteiligung lag bei über 50 Prozent, was angesichts nationaler Abstimmungen sicherlich als hoch gewertet werden darf.

Gestützt auf Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 (Stand 1. Mai 2021) fand am 28. Juni 2021 die Restversammlung ohne Teilnahme der Delegierten statt. Ausgezählt wurden die vorgängig eingegangenen Stimmen von einer unabhängigen Stelle, namentlich vom Anwalt und Notar Peter Germann.

## **Vorstand**

Was die Zusammensetzung des Vorstands anbelangt, wurden dem Präsidenten in den vergangenen vier Jahren fünf Rücktritte auf das Jahr 2021 angekündigt. Die Demissionäre stellen sich altersbedingt, aus privaten oder beruflichen Gründen nicht mehr zur Wiederwahl: Der Vorstand dankt dem langjährigen Vizepräsidenten Martin Schwegler, dem Architekten Hansjürg Egli, den Finanzfachmännern Stefan Weber und Heinz Brauchli und der nur kurz im Vorstand tätigen Architektin Liliane Haltmeier. Allen gebührt Dank für ihren Einsatz zugunsten des Verbands oder zugunsten der Branche gemeinnütziger Bauträger im Allgemeinen.

Neben den üblichen Traktanden hatten die Delegierten im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassung also auch über die Vorstandschancen zu befinden. Den Delegierten





Mitglieder der Geschäftsstelle (v. l. n. r.): Pascal Magnin, Verantwortlicher Romandie; lic. phil. Karin Wälti, Verantwortliche Kommunikation und Projekte; lic. iur. Adrian Achermann, Geschäftsführer; Nicole Hahne, Buchhaltung & Fondsverwaltung; Bruno Meyer, Fonds de Roulement, Gesuche & Finanzierungsberatung; Amanda Zaugg, Mitgliederwesen & Insertion

waren vorgängig die Kandidierenden ausführlich vorgestellt worden. Neben dem Präsidenten Daniel Burri stellten sich der Vizepräsident Thomas Ernst, Katja Steinmann (Finanzen) und Markus Hany (Ressort Zürich) der Wiederwahl.

Für die restlichen Vakanzen suchte man bewusst Kandidaten aus denjenigen Regionen, die für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bedeutsam sind: So kandidierten Jan Baumgartner für die genossenschaftsstarke Region Zürich, Gian Derungs für die Ostschweiz, der bilingue Waadtländer Benoît Grenon für die Westschweiz und der Luzerner Samuel Camenzind bekundete Interesse am Ressort Architektur. Alle Kandidierenden wurden deutlich gewählt.

Der Vorstand freut sich auf eine engagierte Zusammenarbeit und dankt den Delegierten für das entgegengebrachte Vertrauen trotz schriftlicher Beschlussfassung. Nachdem die Restrukturierung des Verbandes auf strategischer Ebene 2020 mit der Statutenänderung begonnen hatte, ist der Change-Prozess mit den Erneuerungs- und Ersatzwahlen erfolgreich abgeschlossen.

### Flexibles Wohneigentum

Neben der Rekrutierung von neuen Vorstandsmitgliedern beschäftigte sich der Vorstand unter Präsident Daniel Burri im Berichtsjahr vertieft mit einigen Entwicklungsprojekten. Erwähnenswert ist das

Engagement zugunsten der Steigerung der Wohneigentumsquote mithilfe des flexiblen Wohneigentums: Ein Kernteam, bestehend aus dem Präsidenten, dem demissionierten Vorstandsmitglied Martin Schwegler und dem Geschäftsführer, engagierte sich für das Modell. So wurde zum Beispiel das flexible Wohneigentum im Rahmen des elften Luzerner Tags des Stockwerkeigentums, organisiert von der Rechtsfakultät der Universität Luzern, vorgestellt. Das BWO unterstützt das Thema «Wohneigentum» mit einer extern in Auftrag gegebenen Projektstudie. WOHNEN SCHWEIZ wird sich dabei voraussichtlich in der Projektsteuerungsgruppe engagieren. Indessen berät der Verband interessierte Gemeinnützige bei der Adaption des Modells.

### Geschäftsstelle Luzern

Die Geschäftsstelle in Luzern führt neben den Geschäftsleitungs- und Verwaltungsaufgaben des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ die gleichnamige Verlagsgenossenschaft sowie verbandsnahe Stiftung. Darüber hinaus gewährt die Geschäftsstelle im Auftrag des Bundes Fonds de Roulement-Darlehen, nimmt Beratungsaufgaben gegenüber Mitgliedern sowie Dritten wahr und verwaltet die Depositenkasse des Verbandes. Ferner wirkt der Geschäftsführer bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG sowie bei verschiedenen Fachkommissionen mit.

Der Verband bewältigt folglich vielfältige Aufgaben, wobei im Folgenden die personellen Zuständigkeiten und Wechsel erläutert werden: Unter lic. iur. Adrian Achermanns Führung nimmt sich der Verband der Anliegen von Mitgliedern an und begleitet Projekte von Gemeinden, Städten sowie Gründungswilligen. In Nicole Hahnes Zuständigkeit fallen die gesamte Verwaltung der Fonds de Roulement-Darlehen als auch die Depositenkasse; sie führt zudem die Buchhaltung des Verbandes und der namensgleichen Organisationen. In Finanzierungsfragen berät Bruno Meyer bestehende oder künftige Mitglieder; der Bankfachmann Meyer ist Ansprechpartner für Fonds de Roulement-Gesuchsteller. Im Geschäftsjahr 2021 gab es einen personellen Wechsel im Mitgliederwesen bzw. der Stiftung. Mitte Jahr verliess Dishana Puvirajasingam, die auch den Aboservice des Magazins verantwortete, den Verband. Die Vakanz wurde mit Amanda Zaugg besetzt. Lic. phil. Karin Wälti obliegt die gesamte deutsche und französischsprachige Kommunikation. Sie ist zudem für das Magazin und Projekte zuständig sowie erste Kontaktperson bei Beratungen.

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist es, in mehr oder minder enger Zusammenarbeit mit externen Stellen die Entwicklung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zu fordern und zu fördern.

## Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr überschritt der Wohnungsbestand der beim Verband angeschlossenen Bauträger die Schwelle von 42000 Wohnungen und zählte per 31. Dezember 2021 exakt 42874 Einheiten. Insgesamt verzeichnete der Verband per Stichtag 13 Neumitglieder, verlor fusionsbedingt aber auch einige Mitglieder. Per Ende des Geschäftsjahres 2021 waren damit 381 gemeinnützige Bauträger dem Verband angeschlossen.

## Partnerschaften

Die Partnerschaften zwischen WOHNEN SCHWEIZ und den Goldpartnern Anliker Generalunternehmung AG, Electrolux AG und Luzerner Kantonalbank AG konnten weitergeführt werden.

Bei den Silberpartnerschaften verblieben die Avobis AG, die Fraumünster Insurance Experts AG, das Architekturbüro hhplus AG (ehemals Harder Haas Partner AG), die Jäggi+Hafer AG, die Lift AG und die SADA AG. Die Partnerschaft mit der EKZ lief im Sommer 2021 aus. Der Verband bedankt sich bei allen verbleibenden Partnern für die Treue trotz Corona. Neu hinzu kamen unterjährig die Naef & Partner AG mit ausgewiesenem bauspezifischem Wissen und auf das neue Geschäftsjahr 2022 die Arlewo AG mit grossem verwaltungsspezifischem Know-how.

Um den Mitgliedern weiterhin Zugang zu Fachwissen aus dem Energiebereich zu ermöglichen, nahm WOHNEN SCHWEIZ Kontakt zur CKW auf und konnte das Unternehmen per 1.1.2022 für eine Goldpartnerschaft gewinnen. Der Verband freut sich über die Neuzugänge und die Zusammenarbeit mit Gold- und Silberpartnern. Dank den erwähnten vier Gold- und den insgesamt acht Silberpartnerschaften ab 2022 weist der Verband eine breite Vernetzung mit den für Genossenschaften relevanten Branchen auf.

## Finanzielles Ergebnis

Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem Gewinn von CHF 4697.– ab, wobei die Eigenkapitalquote nach wie vor rund 80 Prozent beträgt. Detailliertere Informationen sind der Bilanz und der Erfolgsrechnung zu entnehmen.

## Dienstleistungen

### Beratungsdienst

Analog zu den vergangenen Jahren stellt der Beratungsdienst ein zentrales Element der Verbandsdienstleistungen dar, das von Mitgliedern geschätzt und rege genutzt wurde.

Insbesondere Genossenschaftsgründungen oder Entwicklungsprojekte wurden durch die Geschäftsstelle eng begleitet, wobei neben vertieften Beratungen und Projektbegleitungen die Geschäftsstelle auch viele Kurzauskünfte erteilte. Im 2021 gingen abermals viele Anfragen zum Thema Corona und der damit verbundenen schriftlichen Beschlussfassung bei Generalversammlungen ein; in der zweiten Jahreshälfte folgten Fragen zu behördlichen Auflagen bei der Durchführung von Veranstaltungen.

Generell verzögerten sich verschiedenste Umsetzungsvorhaben von Mitgliedern und Gemeinden aufgrund schwieriger rechtlicher, finanzieller oder baulicher Voraussetzungen. So führte zum Beispiel die sich bemerkbar machende Baukostenteuerung zu einem erhöhten Eigenkapitalbedarf bei laufenden Projekten. Ferner erschwerten epidemiologische Einschränkungen die Kommunikation.

### Wohnen im Alter

Zur Sicherheit der Bewohnenden wurde nur ein «Wohnen im Alter»-Anlass in kleinem Rahmen durchgeführt; die Besichtigung würdigte das Kooperationsprojekt der Genossenschaft CORAD und der Fondation Recontre, in dessen Rahmen 50 Alterswohnungen und 33 Familienwohnungen in La Chaux-de-Fonds realisiert wurden.

Bereits existierende vorbildliche Projekte oder neue Bauvorhaben mit visionärem Charakter sollen dokumentiert und in Form von Best-Practice-Beispielen publiziert werden. Eine thematische Ausweitung über das hindernisfreie Bauen hinaus ist vorgesehen.

### Digitalisierung

Das Digitalisierungsprojekt des Verbandes wurde im vierten Quartal 2021 lanciert. So konnten mit Unterstützung des Goldpart-

ners Luzerner Kantonalbank AG die bestehenden Prozesse auf der Geschäftsstelle analysiert und dokumentiert werden. Weiter wurde auf dieser Basis eine erste Auslegung der Anforderungen an die neue IT-Lösung erstellt. Auch wurden die analysierten Prozesse überarbeitet und auf ihre Effizienz hin ein erstes Mal optimiert.

### Ausbildung/Weiterbildung

Unter dem Titel «Bildung Wohnen» führten die beiden Dachverbände im Jahr 2021 gemeinsam trotz Corona 42 Aus- und Weiterbildungskurse durch, die von 800 Teilnehmenden besucht wurden. Etwa 85 Prozent der Teilnehmenden kamen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 13 Prozent von WOHNEN SCHWEIZ, womit der Anteil der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ im Vergleich zum Vorjahr ungefähr gleich blieb.

## Öffentlichkeitsarbeit

### Verbandszeitschrift

Zeitgleich mit der Eröffnung der Niederlassung in der Romandie wurde die Verbandszeitschrift WOHNEN SCHWEIZ zweisprachig, womit der Westschweiz mehr Raum und Gewicht zukommt. Das heisst, das Magazin wird fortan auch Artikel in französischer Sprache publizieren und Resümees in der jeweils anderen Sprache enthalten.

Die vier Ausgaben unter der Leitung von Redaktor Kurt Bischof thematisierten die Schwerpunktthemen «Energie», «Zusammenleben und Aussenräume», «Nachhaltigkeit» und «Sanieren», wobei ab der zweiten Ausgabe das neue Layout und die Zweisprachigkeit umgesetzt wurden.

Um Kosten zu sparen und an Effizienz zu gewinnen, hat der Vorstand der Verlagsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2021 die Auflösung der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ bei der Generalversammlung beantragt. Dem Antrag wurde stattgegeben, womit das Magazin inskünftig bei gleichbleibender Qualität vom Verband direkt herausgegeben wird.

## Politik

Politisch verlief das vergangene Geschäftsjahr für den gemeinnützigen Wohnungsbau eher ruhig, insofern das Vorjahr entscheidend war: Am 9. Februar 2020 befürworteten die Schweizer Stimmberechtigten die Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken, womit die bewährte Wohnbaupolitik auf nationaler Ebene weitergeführt werden kann.

WOHNEN SCHWEIZ war im vergangenen Geschäftsjahr dementsprechend eher auf kommunaler und kantonaler Ebene zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger aktiv; auf nationaler Ebene sucht der Verband in dessen Ersatz für alt Ständerat Peter Föhn (SVP/SZ) sowie für den leider verstorbenen Nationalrat Albert Vitali (FDP/LU).

## Fonds de Roulement – Fonds de Roulement-Sonderprogramm

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

Mit dem zeitlich begrenzten Fonds de Roulement-Sonderprogramm von 2021 bis 2023 bietet sich gemeinnützigen Bauträgern für kurze Zeit die Gelegenheit, ihre Liegenschaften kostengünstig energetisch zu sanieren, indem die Darlehen des Sonderprogramms die ersten zehn Jahre zinsfrei sind. Es kann ein Darlehensbetrag von bis zu CHF 50'000.– je Wohnung gesprochen werden, wobei die Amortisierung der Schulden nach Ablauf von zwei Jahren beginnt. Die energetische Sanierung muss allerdings umfassend sein, die Gebäudehülle des sanierten Bauobjekts muss mindestens GEAK-Stufe B erreichen. Zur Bekanntmachung des zeitlich limitierten Angebots versandte der Verband Mini-Meter an die Mitglieder mit einem beigelegten Flyer, der die zentralen Konditionen des Sonderprogramms umreisst.

Hugo Odermatt von der Arlewo AG ist wie bis anhin als Mitglied der Fondskommission tätig. Im Hintergrund unterstützt und berät er den Verband zudem in Baurechtsfragen. Ebenfalls unverändert präsidiert Katja Steinmann die Fonds de Roulement-Kommission, während Bruno Meyer Ansprechpartner bei Gesuchen ist.

2021 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen in der Höhe von CHF 5,860 Mio. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasste per 31.12.2021 CHF 122,538 Mio. Insgesamt wurden vom Verband im Berichtsjahr 192 Darlehen betreut, für die ein weiterhin unveränderter Zinssatz von 1,00% gilt.

## Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ verwaltet Mietzinsdepots von Verbandsmitgliedern. Die daraus resultierenden Depositengelder werden reinvestiert und den Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ zu zinsgünstigen Bedingungen für die Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. Der Sicherheit der Anlage kommt oberste Priorität zu. Bei einer Bilanzsumme von CHF 3,542 Mio. bestehen per 31.12.2021 insgesamt zehn Aktivdarlehen in der Höhe von CHF 2,485 Mio.

## WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Stiftung verfolgt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere die Erstellung preisgünstiger Wohnungen und spricht Darlehen und Projektbeiträge an den Verband WOHNEN SCHWEIZ oder der in ihm vereinigten gemeinnützigen Bauträger.

Die Stiftung blickt auf ein gutes Börsenjahr zurück. So konnte auch im 2021 dank umsichtiger Anlagestrategie und guter Marktentwicklung ein erfreuliches Geschäftsergebnis erreicht werden. Per Ende des

Berichtsjahres weist WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Vermögen von über CHF 6,0 Mio. aus.

## Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Das BWO leistet seit jeher für den Wohnungsmarkt, die Wohnungspolitik und damit für die Branche der gemeinnützigen Bauträger wertvolle Grundlagenarbeit. Daneben verantwortet und überwacht das BWO unter Direktor Martin Tschirren die Wohnbauförderung.

Die auf Anfang November 2020 geplanten 25. Grenchner Wohntage wurden aufgrund von Corona auf den 2. September 2021 verschoben. Im Zentrum dieses nationalen Anlasses wurde das Thema «Wohnen und Arbeiten – Hand in Hand?» behandelt. Die Wohntage setzten sich intensiv mit dem vergangenen, gegenwärtigen und künftigen Verhältnis von Arbeit und Wohnen auseinander. So veränderte zum Beispiel die digitale Transformation bereits unmerklich das Verhältnis zwischen Erwerbsarbeit und häuslichem Leben. Dieser Trend, verstärkt durch Corona, beeinflusst die Wohnraumversorgung.

Am 15. Dezember 2021 bezog das BWO die neuen Räumlichkeiten in Bern. Trotz sinkender Mittel und wachsender Aufgaben erbringt das BWO stets hervorragende Arbeit, nimmt sich aktueller Themen an und ist ein kompetenter Ansprechpartner in den unterschiedlichsten Belangen. WOHNEN SCHWEIZ schätzt die vertrauensvolle Partnerschaft und dankt fürs entgegengebrachte Vertrauen.

*Daniel Burri,*  
Präsident WOHNEN SCHWEIZ

*Adrian Achermann,*  
Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

# Jahresrechnung 2021

## Bilanz per 31.12.2021

	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	559 656.69	431 969.96
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168 055.99	200 693.59
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>727 712.68</b>	<b>632 663.55</b>
Finanzanlagen	82 018.00	82 018.00
Hypothekendarlehen	500 000.00	500 000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 365 200.00	1 385 900.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 947 219.00</b>	<b>1 967 919.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>2 674 931.68</b>	<b>2 600 582.55</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125 506.20	70 360.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 915.75	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	26 341.00	58 250.00
Rückstellungen	103 000.00	93 500.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>273 762.95</b>	<b>222 110.65</b>
Projekt- und Entwicklungsfonds	335 000.00	320 000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>335 000.00</b>	<b>320 000.00</b>
Anteilscheinkapital	494 000.00	491 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	1 392 471.90	1 387 622.79
Jahresergebnis	4 696.83	4 849.11
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2 066 168.73</b>	<b>2 058 471.90</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>2 674 931.68</b>	<b>2 600 582.55</b>

## Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2021 mit einem Gewinn von CHF 4 696.83 und einem Gewinnvortrag von CHF 269 617.20 (total 274 314.03) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 274 314.03 auf die neue Rechnung vorzutragen.



## Erfolgsrechnung 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mitgliederbeiträge	231 100.00	224 190.00
Partner- und Gönnerbeiträge	88 678.10	87 559.15
Erlöse aus Beratungen und Projekten	13 824.45	12 221.20
Diverse Erträge/ Verwaltungsdienstleistungen	79 894.00	80 833.60
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	465 610.00	418 160.00
Einnahmen für Veranstaltungen	0.00	2 352.50
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>879 106.55</b>	<b>825 316.45</b>
Weiterbildung	- 23 416.00	- 8 161.00
Beratungen	0.00	108.50
Veranstaltungen	0.00	- 12 457.90
Projekte	- 154 033.55	- 55 809.25
FdR-Gesuche	- 3 835.00	- 3 685.00
Öffentlichkeitsarbeit	- 78 353.10	- 61 245.55
<b>Total direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>- 259 637.65</b>	<b>- 141 250.20</b>
<b>Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>619 468.90</b>	<b>684 066.25</b>
Personalaufwand/Geschäftsstelle	- 409 754.65	- 422 772.25
Personalaufwand/übrige Mitarbeitende	- 11 043.10	- 9 082.50
Honorar Verwaltung (Organe)	- 61 835.00	- 48 699.30
Sozialversicherungsaufwand	- 68 679.45	- 75 723.85
Übriger Personalaufwand	- 8 518.55	- 17 658.55
Verrechnung auf Projekte	66 787.60	7 457.50
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>- 493 043.15</b>	<b>- 566 478.95</b>
<b>Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>126 425.75</b>	<b>117 587.30</b>
Raum- und Energieaufwand	- 48 726.55	- 47 134.50
Übriger Betriebsaufwand	- 69 984.21	- 78 197.45
Verwaltungsaufwand	- 55 349.22	- 36 238.43
<b>Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>- 174 059.98</b>	<b>- 161 570.38</b>
<b>Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern</b>	<b>- 47 634.23</b>	<b>- 43 983.08</b>
Finanzerfolg	5 373.36	6 297.49
Abschreibungen	- 27 626.15	- 30 627.90
<b>Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern</b>	<b>- 69 887.02</b>	<b>- 68 313.49</b>
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	1 200.00
Liegenschaftsrechnung	76 945.80	79 341.25
Steuern	- 2 361.95	- 7 378.65
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4 696.83</b>	<b>4 849.11</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2021

## 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 wie im Vorjahr 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) erstellt.

- **Flüssige Mittel**

Diese umfassen Bankguthaben, die zu Nominalwerten bewertet sind.

- **Immobilien**

Die Immobilien werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode.

## Kommentar zur Bilanz 2021

---

- **Immobilien**

Die Immobilie Krienzstrasse 4 Beinwil am See (7 Wohnungen) wird mit dem steuerlichen zulässigen Satz von 1,50% des Buchwertes abgeschrieben.

<b>Bilanz- und Gebäudeversicherungswert</b>	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzwert	1365200.00	1385900.00
Gebäudeversicherungswert	2074000.00	2074000.00

<b>Erneuerungsfonds Immobilien</b>	31.12.2021	31.12.2020
Bestand 1.1.	20000.00	10000.00
Einlage	10000.00	10000.00
Entnahme	0.00	0.00
Bestand 31.12.	30000.00	20000.00

Der Erneuerungsfonds ist in der Bilanzposition «Rückstellungen» enthalten.

- **Projekt- und Entwicklungsfonds**

	31.12.2021	31.12.2020
Bestand 1.1.	320000.00	280000.00
Zuweisung	15000.00	40000.00
Entnahme	0.00	0.00
Bestand 31.12.	335000.00	320000.00

- **Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ**

Die Bilanzsumme der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ beläuft sich auf CHF 3542973.39 (Vorjahr CHF 3850000.06).

# 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 (gemäss Geschäftsbericht 2021, Seiten 12 bis 14) für das am 31. Dezember 2021 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, Postfach, 6002 Luzern  
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 2021 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



Remo Waldispühl  
Revisionsxperte  
Leitender Revisor



Marc Ingold  
Revisionsxperte

Luzern, 16. März 2022

# Organe / Politischer Beirat

---

## Organe

---

### Vorstand WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Thomas Ernst, Luzern	Vizepräsident (ab Klausur 2021)
Martin Schwegler, Menznau	Vizepräsident (bis DV 2021)
Jan Baumgartner, Zürich	Mitglied (ab DV 2021)
Heinz Brauchli, Twann	Mitglied (bis DV 2021)
Samuel Camenzind, Luzern	Mitglied (ab DV 2021)
Gian Derungs, Lumbrein	Mitglied (ab DV 2021)
Hansjürg Egli, Luzern	Mitglied (bis DV 2021)
Benoît Grenon, Lausanne	Mitglied (ab DV 2021)
Liliane Haltmeier, Zürich	Mitglied (bis DV 2021)
Markus Hany, Zürich	Mitglied
Katja Steinmann, Urdorf	Leiterin Finanzen
Stefan Weber, Zug	Mitglied (bis DV 2021)

### Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

### Vorstand Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern	Präsident & Liquidator ab a. o. GV 2021
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Vizepräsident & Liquidator ab a. o. GV 2021
Hanspeter Käppeli, Luzern	Leiter Finanzen & Aktuar
Adrian Achermann, Luzern	Geschäftsführer & Liquidator ab a. o. GV 2021

### Stiftungsrat WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

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

## Politischer Beirat

---

Martin Candinas	Nationalrat Die Mitte/GR
Kurt Fluri	Nationalrat FDP/SO
Peter Föhn	alt Ständerat SVP/SZ
Ida Glanzmann	Nationalrätin Die Mitte/LU
Lorenz Hess	Nationalrat Die Mitte/BE
Beat Flach	Nationalrat GLP/AG



# Geschäftsstelle / Kommissionen

---

## **WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften**

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

## **LOGEMENT SUISSE – Association des Coopératives d’habitation**

Rue des Préels 7c, 2036 Cormondrèche  
Telefon 079 579 30 77, pascal.magnin@logement-suisse.ch, www.logement-suisse.ch

## **WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

stiftung@wohnen-schweiz.ch

## **Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ**

---

Adrian Achermann  
Geschäftsführer

Nicole Hahne  
Buchhaltung, Fondsverwaltung & Personal

Pascal Magnin seit Juli 2021  
Geschäftsstelle Romandie, Beratung & Projekte

Bruno Meyer  
Fonds de Roulement-Gesuche & Finanzberatung für gemeinnützige Bauträger

Dishana Puvirajasingam bis Juni 2021  
Mitgliederwesen, Verwaltung Verlagsgenossenschaft & Stiftung

Nicol Schmid, temporär im Juli 2021  
Mitgliederwesen, Verwaltung Verlagsgenossenschaft & Stiftung

Karin Wälti  
Kommunikation deutsch/französisch Beratung & Projekte

Amanda Zaugg ab August 2021  
Mitgliederwesen, Verwaltung Verlagsgenossenschaft & Stiftung

## **Kommissionen**

---

### **Fonds de Roulement-Kommission**

Katja Steinmann	Präsidentin
Kathrin Hasler	Mitglied, Vertreterin BWO
Adrian Achermann	Mitglied
Hugo Odermatt	Mitglied
Bruno Meyer	Verantwortlicher Finanzierungen (ohne Stimmrecht)

### **Redaktionskommission**

Adrian Achermann	Geschäftsführer
Kurt Bischof	Redaktor
Karin Wälti	Verantwortliche Kommunikation





