

Geschäftsbericht 2023



Inhalt

3	Bericht des Präsidenten
5	Neumitglieder
9	Jahresbericht 2023
13	Jahresrechnung 2023 Bilanz Verwendung Jahresergebnis Erfolgsrechnung
15	Anhang zur Jahresrechnung
16	Bericht der Revisionsstelle
18	Organe/Politischer Beirat
19	Geschäftsstelle/Kommissionen

Titelbild: Auf dem Titelbild zeigen wir Ihnen das Projekt «Fliegersiedlung» in Stans/NW, welches 2023 mit dem Anerkennungspreis der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ ausgezeichnet wurde. Die Wohnbaugenossenschaft Stans schaffte es, mit Geduld und Beharrungsvermögen den Denkmalschutz und die modernen energetischen Anforderungen unter einen Hut zu bringen. So hat die Genossenschaft das erste 2000-Watt-Areal im Kanton Nidwalden realisiert.

Projektleitung:

Die Wohnbaugenossenschaft Stans unter dem Präsidium von Maurizio Immersi

Illustration: Wohnbaugenossenschaft Stans

Impressum

Herausgeber/Redaktion
Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
info@wohnen-schweiz.ch
www.wohnen-schweiz.ch
Herstellung: Brunner Medien AG, Kriens

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Fédération 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



Egal, wie man die Verknappung an bezahlbarem Wohnraum in der Schweiz bezeichnet, handelte es sich im letzten Jahr wohnungspolitisch um das zentrale Thema.

Geschätzte Leserinnen, geschätzte Leser

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt von nationalen und globalen Herausforderungen. Steigende Zinsen und höhere Baukosten forderten die gesamte Branche. Die Energiekrise zeigt klar auf, dass es einen effektiven Klimaschutz braucht, der auf den flächendeckenden Ausbau der erneuerbaren Energien setzt. Weltweit verschärfen sich auch die globalen Konflikte. Der andauernde Krieg in der Ukraine und die beunruhigenden Ereignisse im Nahen Osten beherrschen mehrheitlich die Medien. Der daraus resultierende weltweite Aufrüstungstrend macht vor unseren Grenzen nicht halt. Grundlegende Fragen nach Frieden und Stabilität beeinflussen auch die Möglichkeiten für griffige Massnahmen für bezahlbaren Wohnraum.

Intensive politische Diskussionen zur Wohnungsknappheit bzw. Wohnungskrise

Die Frage, ob es nun eine Knappheit oder doch eine Krise ist, lässt sich nicht abschliessend beantworten. Aus gesamtschweizerischer Sicht, wie es etwa der Bundesrat sieht, spricht man eher von einer Wohnungsknappheit. Aus Sicht der Bewohnenden in grossen Städten oder Agglomerationen kann man durchaus auch von einer Wohnungskrise sprechen. Egal, wie man die Verknappung an bezahlbarem Wohnraum in der Schweiz bezeichnet, handelte es sich im letzten Jahr wohnungspolitisch um das zentrale Thema. Bundesrat Guy Parmelin und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) handelten mit der Einberufung des ersten «Runden Tisches Wohnungsknappheit» im Mai 2023, zu dem auch wir eingeladen wurden. Bei aller Verschiedenheit der Positionen an diesem langen Tisch gestehe ich den

Beteiligten den guten Willen zu, nach zentralen Themen und Handlungsfeldern zu suchen. Nur genügt der gute Wille allein nicht. Es ist ein Gebot der Stunde, den Worten Taten folgen zu lassen und die Institutionen zu stärken statt durch Budgetkürzungen zu schwächen. Darum müssen die geplanten Kürzungen beim Budget vom BWO und den Verbänden aufgrund des Spardrucks bei den Bundesfinanzen korrigiert werden.

Damit das wichtige Vorhaben gelingt, werden wir unsere politische Arbeit auf dem Parkett wie auch hinter den Kulissen intensivieren. Letzteres wird zwar in der Öffentlichkeit weniger wahrgenommen, ist aber vielfach um einiges wirkungsvoller als markige Sprüche mit utopischen Forderungen vor Mikrofonen und in Medienmitteilungen. Am wirkungsvollsten ist in diesem Zusammenhang unsere Arbeit mit dem politischen Beirat in Bern. Bei den regelmässigen Treffen im Bundeshaus konnten wir die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf der Basis bürgerlich-liberaler Grundwerte einfließen lassen. So haben wir über unseren Beirat und FDP-Ständerat des Kantons Zug, Matthias Michel, die Motion «Mit Verdichtung und gemeinnützigem Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot» im Parlament eingereicht. Zudem hat der per Ende Jahr abgetretene Solothurner FDP-Nationalrat Kurt Fluri in Absprache mit uns eine Interpellation eingereicht, die vom Bundesrat griffige Massnahmen zur Beschleunigung der langwierigen Bewilligungsverfahren verlangt. An dieser Stelle bedanken wir uns neben Kurt Fluri (FDP) auch bei den zurückgetretenen Nationalrätinnen Ida Glanzmann-Hunkeler (Die Mitte) und Andrea Martina Geissbühler (SVP) für ihre Unterstützung auf dem politischen Parkett in den vergangenen Jahren.

Graubünden und die Romandie im Fokus

Mehrere Studien und Berichte haben im Jahr 2023 auf den Bedarf von bezahlbarem Wohnraum in Berg- und Tourismusregionen hingewiesen. Darum haben wir unsere Tätigkeiten in Graubünden intensiviert. Zudem haben wir unsere Herbstsitzung des Vorstands in Chur genutzt, um uns gemeinsam mit dem Bündner Regierungsrat Marcus Caduff mit verschiedenen Ansprechgruppen auszutauschen. Dabei wurden auch mehrere Anschlussstermine für die Vertiefung festgelegt. Dank unserer Präsenz durften wir bereits zwei neue Mitglieder aus dieser Region in unserem Kreis aufnehmen. Auch in der Romandie konnten wir unseren Standort in Lausanne festigen. Die Protagonisten des gemeinnützigen Wohnungsbaues und auch die Gemeinden und Städte haben zufrieden festgestellt, dass WOHNEN SCHWEIZ gekommen ist, um zu bleiben und Kräfte zu bündeln.

Laufende Projekte werden weiter vorangetrieben

Der Verband engagierte sich weiterhin mit grossem Einsatz in den bestehenden Projekten wie Wohnen im Alter und dem flexiblen Wohneigentum. Zudem haben wir unser Digitalisierungsprojekt weiter vorangetrieben und unsere Prozesse weiter optimiert.

Wertvolle Partnerschaften

Per 1. Januar 2023 konnten wir Wüest Partner AG als fünfte Goldpartnerin gewinnen. Daneben haben wir mit Moveri AG, dem grössten eigenständigen Betreiber von Tankstellen in der Schweiz, einen ersten Anbieter für unsere geplanten neuen Mitgliederangebote gefunden.

Zum Schluss ein Dankeschön

Ein grosses Dankeschön gilt meinen Vorstandsmitgliedern für die ausgezeichnete Zusammenarbeit sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für ihren täglichen und grossartigen Einsatz. Dieser ausgezeichneten Teamarbeit auf allen Stufen ist es zu verdanken, dass unser Verband professionelle und kompetente Dienstleistungen zugunsten unserer geschätzten Mitglieder bildet und einen massgeblichen Beitrag für einen effektiven gemeinnützigen Wohnungsbau leistet – was heute wichtiger denn je ist.

Zum Schluss gilt mein Dank ganz besonders unseren aktiven Mitgliedern, die mit ihrem Engagement und ihrer Tatkraft unsere Branche vorwärtsbringen und preisgünstigen Wohnraum bereitstellen. Sie sind es, die durch ihr Wirken einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die aktuell anstehenden Herausforderungen zu meistern.

Daniel Burri
Präsident

Neumitglieder

Herzlich willkommen!



**Der Vorstand der
Genossenschaft LIFE**

Wohnbaugenossenschaft LIFE

Die Genossenschaft L.I.F.E. (Logements Intergénérationnelles Familiaux Evolutifs) wurde 2014 gegründet, um ihren Genossenschaftsmitgliedern Wohnungen nach dem partizipativen Modell anzubieten. Seit fast 10 Jahren sucht die Genossenschaft nach einem Grundstück oder einem renovierungsbedürftigen Gebäude im Grossraum von Freiburg, um mindestens ein Dutzend Wohnungen zu bauen und dabei die Generationen zu vermischen. Die Pioniere von LIFE möchten ein urbanes generationenübergreifendes Wohnen entwickeln, das offen für die Nachbarschaft und zugänglich ist. Es wurden alle möglichen Schritte in Betracht gezogen, um ein Mietshaus zum Kauf oder ein Grundstück im Baurecht zu finden. Mehr noch: Die Genossenschaft war 2019 Gründungsmitglied von FRIMOUP, einem Verein, der als Plattform für gemeinnützige Bauherren im Kanton Freiburg fungiert und mit den Behörden und Grossgrundbesitzern über die Möglichkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaus in und um die Freiburger Hauptstadt verhandeln will. cooperative-life.ch



Ruedi Bienz
Präsident

Baugenossenschaft Kienberg

Die Baugenossenschaft Kienberg will der Hübelistrasse 26 neues Leben einhauchen und attraktiven Wohnraum schaffen. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe hat die Machbarkeit dieses Projekts detailliert geprüft. Sie kommt zum Schluss, dass das Neubauprojekt realisierbar ist. Die Fachexperten von WOHNEN SCHWEIZ stützen diese Einschätzung. Das Neubauprojekt sieht sechs freundliche, moderne und gut zugängliche Wohnungen für Jung und Alt vor.
kienberg.ch/baugenossenschaft



Johny Rodrigues
Präsident

Equitim Anlagestiftung

Die Stiftung Equitim wurde 2015 gegründet. Sie ist im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig und vereint mehrere Partner mit einem gemeinsamen Ziel: Sie investiert ihre Ressourcen nachhaltig in hochwertige Infrastrukturprojekte und Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen, die in perfekter Symbiose mit der Wohnungspolitik der Gemeinden und Grundstückseigentümer stehen. Der Ansatz von Equitim ist ökologisch und sozial verantwortlich. Die Stiftung bezieht daher Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien während des gesamten Analyseprozesses und der Investitionsentscheidungen mit ein.
fundim.ch/equitim



Paul Weibel
Präsident

Genossenschaft Neumühle Goldach

Die Genossenschaft Neumühle Goldach, gegründet 2020, verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten, der das Zusammenleben im Sinne nachbarschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität fördert. Ein baureifes Projekt für eine altersdurchmischte Siedlung wurde erarbeitet, die mehr bietet als Wohnen. Im Wissen, dass Bauen und Wohnen nachhaltig sein müssen, sollen Boden, Energie und Infrastruktur ressourcenschonend genutzt werden. Das Projekt konnte noch nicht umgesetzt werden, weil die Genossenschaft vertraglich auf den Einbau einer Erschliessungsstrasse angewiesen ist. In den nächsten Monaten wird sich zeigen, ob der Baubeginn 2025 endlich möglich sein wird.



Roger Sonderegger
Präsident

Baugenossenschaft Am Dorfplatz

Gross war die Betroffenheit in der Bevölkerung, als sie 2023 von der bevorstehenden Schliessung des traditionellen Gasthauses Ochsen in Littau erfuhr. Um die Nutzung als Gasthaus in einheimischen Händen zu erhalten, wurde die Baugenossenschaft Am Dorfplatz gegründet. Sie konnte innerhalb von drei Monaten über 250 Mitglieder gewinnen und so das notwendige Eigenkapital beschaffen, um neben dem Gasthaus auch die benachbarte Liegenschaft mit der ehemaligen Dorfmetzgerei zu erwerben. Diese beherbergt fünf Wohnungen und gehört historisch und ortsbaulich zum Areal am Dorfplatz von Littau. In den kommenden Jahren beabsichtigt der Vorstand die Erstellung neuer gemeinnütziger Wohnungen sowie eine Erneuerung des Gasthauses Ochsen.
amdorfplatz.ch



Cilgia Giovanoli
Vorstandsmitglied

Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev

Die im März 2023 gegründete Cooperativa Lagrev ist eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Wohnbaugenossenschaft. Einheimische und Zweitheimische haben sich vereint, um miteinander und füreinander der Wohnungsnot in Sils im Engadin entgegenzuwirken. Mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische wollen ihre Mitglieder aktiv zu einer nachhaltigen Entwicklung, dem Erhalt der romanischen Sprache und zu einer lebendigen und attraktiven Gemeinde beitragen. Im Quartier Seglias in Sils Maria entsteht ein Wohnhaus mit insgesamt 18 Wohnungen in diversen Grössen. Entwickelt nach höchsten ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüchen präsentiert es sich dabei mit unverkennbaren Charakteristika der Engadiner Häuser.
cooperativa-lagrev.ch



Karin Staub
Geschäftsleiterin

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI)

Die junge Genossenschaft in der Stadt Luzern setzt im Rahmen des Projekts Industriestrasse ein politisch sowie in der Zentralschweizer Bevölkerung relevantes Projekt um. Aus der Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse» entstanden, kann sie auf eine kontinuierlich wachsende Basis von aktuell rund 400 Genossenschafter und Genossenschafterinnen zählen, die ihre Werte und Grundsätze teilen. Die GWI steht für Innovation im Genossenschaftswesen und engagiert sich mit viel Herzblut für das Projekt Industriestrasse. Vor dem Hintergrund der bisherigen Wohnbiografien an der Industriestrasse setzt sie bei den Wohnungen auf experimentelle Angebote wie grosse Wohngemeinschaften, Clusterstockwerke und Hallenwohnungen mit pragmatischem Ausbaustandard, welche mit traditionellen Familienwohnungen ergänzt werden. gwi-luzern.ch



Josef Blöchlinger
Präsident

Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach (GAW Eschenbach)

Die Genossenschaft GAW Eschenbach wurde am 6. Juli 2023 aus der Taufe gehoben. Erfreulicherweise durfte sie an der Gründungsversammlung bereits 116 Mitglieder aufnehmen. Die Gemeinde Eschenbach SG fördert die Alterspolitik und suchte eine geeignete Partnerin, die sie bei der Umsetzung für den Bau von Alterswohnungen begleitet. Das Bedürfnis Wohnraum für die ältere Generation zu schaffen, zu kulanten und fairen Mieten, ist nicht zuletzt wegen der demografischen Entwicklung gestiegen. Ziel und schöner Auftrag der Genossenschaft ist es, im Ortsteil St. Gallenkappel 39 Wohnungen in der Nähe des Dorfbereichs und neben dem Pflegezentrum zu realisieren.
gaw-eschenbach.ch



Nico Kauf
Präsident

Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese Hüntwangen

Das Dorf Hüntwangen ist geprägt von vielen Einfamilienhäusern, deren Bewohner/innen älter und die Häuser und der Umschwung im Unterhalt zu aufwendig werden. Bisher standen keine altersgerechten Wohnungen zur Verfügung und es musste ausserhalb des Dorfes nach Wohnraum gesucht werden. Auf Initiative der Gemeinde wurde im November 2018 die Wohnbaugenossenschaft Türmliwiese mit dem Ziel gegründet, altersgerechte Wohnungen in Hüntwangen zu bauen. Das Grundstück konnte von der Gemeinde Hüntwangen im Baurecht erworben werden. Im September 2023 wurde mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum begonnen, die im April 2025 bezugsbereit sein werden.
tuermliwiese.ch



Felix Arnet
Präsident

Baugenossenschaft Ettimo

Die Baugenossenschaft Ettimo wurde 1982 in Ettiswil/LU gegründet. Zweck der Genossenschaft ist der Erwerb, der Bau und die Vermietung von preisgünstigen Wohnungen unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die 48 Wohnungen werden durch eine Immobilienfirma betreut.
Aktuell wird eines der Mehrfamilienhäuser der Genossenschaft einer Komplettanierung unterzogen. In Zusammenarbeit mit einer zweiten ortsansässigen Baugenossenschaft konnten im Zentrum von Ettiswil mehrere Grundstücke erworben werden. Auf diesen rund 7300 m² soll in den nächsten Jahren ein neuer, attraktiver und zeitgemässer Dorfkern mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen entwickelt werden.



Olivier Stringa
Präsident

Wohnbaugenossenschaft Le Niton

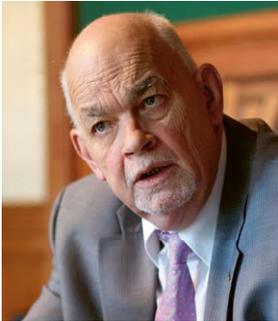
Die Genossenschaft Le Niton wurde 1949 mit dem Hauptziel gegründet, Wohnraum für das Personal der Bundesbehörden in Genf zur Verfügung zu stellen. Fast 75 Jahre später (die Genossenschaft feiert im 2024 ihr 75-jähriges Bestehen) ist dieses Ziel in den Köpfen des Vorstands der Genossenschaft immer noch sehr präsent. So konnten unzählige Angestellte des Bundes zu einem erschwinglichen Mietpreis in den Genuss von Wohnungen kommen. Insgesamt steht Le Niton für 12 Gebäude, 748 Wohnungen, 11 Arkaden, 114 Lagerräume, 840 Parkplätze und 1703 Mitglieder. Der letzte Neubau war das Gebäude Les Vergers in Meyrin. Die Bauarbeiten begannen im Januar 2016, um den Bau eines 13-stöckigen Hochhauses mit den beiden oberen Stockwerken als Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen vom 2. Untergeschoss bis zum 2. Stock und einer medizinischen Klinik zu realisieren. Die Genossenschaft besitzt in diesem Gebäude 72 Wohnungen zwischen dem 3. und 11. Stock. niton.ch



Michelle Beaud
Präsidentin

Wohnbaugenossenschaft SCHO mixAGE

Die Genossenschaft wurde 2009 mit dem Ziel gegründet, sicheren Wohnraum zu moderaten Mietpreisen für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen. SCHO mixAGE legt sehr viel Wert auf eine generationenübergreifende Mischung und beschloss daher, dieses Konzept zu erforschen, das heute Früchte trägt. Die Genossenschaft hat zwei Gebäude mit insgesamt 64 Wohnungen gebaut. 36 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, 18 in jedem Gebäude, und 21 Studios und 7 Wohnungen (Wohngemeinschaften) für Studierende. Die Lage der Gebäude ist ideal für Studenten, da sie sich in der Nähe der EPFL und der UNIL befinden.



Francis-Michel Meyrat
Präsident

Wohnbaugenossenschaft LOMOVICO

Die Genossenschaft LOMOVICO entstand 2015 aus der Fusion zweier Genossenschaften im Jura, «En Solé» in Courrendlin und «Les Jardins de la Scheulte» in Vicques. Sie besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen, 21 im Gebäude in Courrendlin und 9 im Gebäude in Vicques, die derzeit ohne Kinder 40 Mieter zählen. Nach sorgfältiger und interessierter Begleitung der finanziellen Sanierung von «En Solé» hatte die Direktion des Bundesamtes für Wohnungswesen die Verantwortlichen gebeten, die Genossenschaft «Les Jardins de la Scheulte» vor dem Konkurs zu retten. Die Verhandlungen mit den Banken waren langwierig und schwierig, fanden aber letztlich einen positiven Ausgang in einer Zeit, in der die Hypothekarzinsen besonders attraktiv waren. Acht Jahre später kann sich der Vorstand über die getroffenen Massnahmen freuen, denn er stellt fest, dass die Genossenschaft finanziell gesund ist und die Wohnungen attraktiv sind, da sie den Kriterien der Gemeinnützigkeit voll und ganz entsprechen.



André Ducommun
Präsident

Immobilien-gesellschaft Tramelan SA (SISA)

Die Immobilien-gesellschaft von Tramelan SA (SISA) wurde 1918 gegründet! Damals hatte die Gemeindeversammlung von Tramelan-Dessus über eine Petition zum Bau von Miethäusern zu beraten und die notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Um die Idee des Baus von Miethäusern zu verwirklichen, beschloss die Gemeindeversammlung, den Gemeinderat dabei zu unterstützen, eine Immobilien-gesellschaft zu gründen. Der Zweck der Gesellschaft war der Erwerb, der Bau, die Renovation, die Verwaltung und der Verkauf von Liegenschaften, um günstigen Wohnraum auf den Markt zu bringen. Diese Immobilien-gesellschaft ist als gemeinnützig anerkannt und der Hauptaktionär ist die Gemeinde Tramelan. Die SISA ist Eigentümerin eines Mietshauses mit 13 preiswerten Mietwohnungen, das von der Gemeindeverwaltung verwaltet wird.



Korintha Bärtsch
Co-Präsidentin



Dominique Neyertlin
Co-Präsidentin

Dorfstadt Luzern – Wohnbaugenossenschaft

2021 wurde die Wohnbaugenossenschaft Dorfstadt Luzern gegründet mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in neuen Formen zu schaffen. Dorfstadt Luzern will Lebensräume für Familien, Studierende und ältere Menschen schaffen, die sich in der Gemeinschaft zusammen einbringen und davon gegenseitig profitieren. Aktuell läuft die Bewerbung für das erste Mehrgenerationen-Wohnprojekt beim Stafelntäli in Littau Luzern, bei welchem Dorfstadt Luzern zusammen mit einer Partnerin rund 40 neue Wohnungen erstellen will. Eine Entscheidung der Stadt wird im Frühjahr 2024 erwartet. Das Co-Präsidium teilen sich Dominique Neyertlin, Architektin aus Luzern, und Korintha Bärtsch, Umweltnaturwissenschaftlerin ETH ebenfalls aus Luzern. dorfstadt.ch

Jahresbericht 2023

2023 war ein intensives Jahr mit anhaltenden nationalen und auch globalen Herausforderungen. Der markant gestiegene Referenzzinssatz – in einem halben Jahr gleich von 1,25 auf 1,75 Prozent – und höhere Baukosten forderten die gesamte Branche. In diesem Umfeld war es wichtig, gemeinsame Sichtweisen zu entwickeln und Impulse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu geben. Für WOHNEN SCHWEIZ war 2023 ein Jahr der Konsolidierung und auch Fokussierung in wichtigen Bereichen.

Niederlassungen

Geschäftsstelle Westschweiz

Nachdem WOHNEN SCHWEIZ per 1. Dezember 2022 in Lausanne die Geschäftsstelle für die Westschweiz eröffnet hatte, konnte auch die Mitgliederzahl weiter anwachsen. Dank seines breitgefächerten Know-hows berät unser Vertreter für die Westschweiz, Pascal Magnin, unsere bestehenden und neuen Mitglieder mit viel Herzblut und als Experte für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Da Martine Descombaz den Verband verlassen hat, erhielt er für die Initiierung neuer Projekte tatkräftige Unterstützung von der Geschäftsstelle in Luzern. Die administrative Unterstützung vor Ort wird im Laufe des kommenden Jahres wieder besetzt.

Geschäftsstelle Luzern

Die Geschäftsstelle in Luzern als Hauptsitz des Verbandes führt neben den Dienstleistungs-, Geschäftsleitungs- und Administrationsaufgaben des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ die verbandsnahe Stiftung unter selbem Namen. Darüber hinaus gewährt die Geschäftsstelle im Auftrag des Bundes Darlehen aus dem Fonds de Roulement, 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 vielfältige Aufgaben, wobei im Folgenden die personellen Zu-

ständigkeiten und Wechsel erläutert werden. Unter der Verantwortung von Adrian Achermann setzen sich die engagierten Mitarbeitenden für die Anliegen von Mitgliedern ein und begleiten Projekte von Gemeinden, Städten und auch 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 Finanzspezialist ist zudem Ansprechpartner für Darlehen aus dem Fonds de Roulement sowie für das Sonderprogramm. Simon Pfister leitet zu 10 Stellenprozenten das Digitalisierungsprojekt, das auch den Mitgliedern einen bedeutenden Mehrwert bringt.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es personellen Zuwachs und auch einen personellen Wechsel. Aufgrund des Mutterschaftsurlaubs von Linda Niechen, die für die Kommunikation sowie das Magazin und weitere Projekte zuständig ist, ergänzte ab Juli Reto Martinelli das Team der Geschäftsstelle. Dank seiner langjährigen Erfahrung in der Regionalentwicklung und seiner Sprachkenntnisse konnte er in seinem Heimatkanton Graubünden zusätzliche Impulse setzen und auch die Geschäftsstelle in Lausanne tatkräftig unterstützen. Ende September verliess Yannik Grossmann das Team. Er war unter anderem für administrative Aufgaben im Verband und in der Stiftung zuständig.



Reto Martinelli

Die Stelle konnte per 1. Oktober mit Walter Stern besetzt werden, der auch grosses Know-how im Bereich Digitalisierung mitbringt.

Veranstaltungen

Am 7. März 2023 fand die gemeinsame Energieveranstaltung von WOHNEN SCHWEIZ, der Wohnbaugenossenschaften Zentralschweiz und dem Kanton Luzern statt. Dabei konnten sich die Mitglieder kompetent und aus erster Hand über die Transformation der Wärmeversorgung – weg von Öl und Gas und hin zu Wärmepumpen, Holzheizungen oder Fernwärme – informieren.

Am 23. März 2023 fand erstmalig der Partnerschafts-Event von WOHNEN SCHWEIZ statt. Nach einem kurzen Informationsteil über den Verband wurde der Anlass beim Goldpartner Electrolux AG in Kriens zum Austausch über die weitere Zusammenarbeit genutzt.

Am 11. Mai 2023 fand die erste Feierabendveranstaltung zum Thema Wohnen im Alter in Wolhusen statt. Dabei konnte das mehrgeschossige Wohngebäude am Wiggernweg 12 besichtigt werden, das sich zwischen dem Wiggernbach und dem Wohn- und Pflegezentrum Berghof in Wolhusen befindet. Alle Wohnungen erfüllen die Anforderungen für altersgerechte Wohnbauten unter Berücksichtigung des LEA-Labels 3 für alters- und generationengerechtes Bauen. Die Wohnbaugenossenschaft an der Wigger Wolhusen ist von den beiden gut verankerten gemein-



Walter Stern

nützigen Bauträgern – Baugenossenschaft Wolhusen und Wohnbaugenossenschaft Pro Familia – gegründet worden.

Am 22. September 2023 ging im KKL Luzern wiederum das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften über die Bühne, welches alle zwei Jahre stattfindet und von den beiden Verbänden gemeinsam organisiert wird. Das Treffen der Schweizer Baugenossenschaften stand unter dem Titel «Bauen neu denken». Damit traf man den Zeitgeist vorzüglich. Das «Knacknuss-Trilemma» Klima, Kreislauf und Kosten ist eine der aktuellen Herausforderungen. Der grosse Ansturm auf die Tagung zeigte, dass sich die Wohnbaugenossenschaften Gedanken machen über die aktuellen Herausforderungen der Baubranche. Vor einer Rekordkulisse von über 500 Vertreterinnen und Vertretern von Wohnbaugenossenschaften aus der ganzen Schweiz, Behördenvertretungen, Unternehmen sowie zahlreichen Fachleuten war das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften ein grosser Erfolg.

Eine weitere Feierabendveranstaltung zum Thema Wohnen im Alter fand im Oktober in Langnau im Emmental statt. Das Generationenhaus Langnau im Emmental steht für umweltbewusstes Generationenwohnen auf dem Land. Hier ergänzen sich Weisheit des Alters und Frische der Jugend. Wer in eine der zwanzig 1- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen an der Mooseggstrasse einzieht, sucht nicht den sozialen Rückzug, sondern eine lebendige Gemeinschaft. Statt eines anonymen Treppenhauses erreicht man die Wohnungen über einen zum Dialog einladenden, offenen Innenraum, auch «Herz des Hauses» genannt. Das Generationenhaus der Wohnbaugenossenschaft Langnau i. E. besticht auch mit ökologischen Gesichtspunkten: Der dreigeschossige Holzbau besteht aus Schweizer Rottannen, die wegen Borkenkäferbefalls gefällt werden mussten. Geheizt wird mit Sonnenkraft und der modernen Stückholzheizung. Das Gebäude wurde elektrobiologisch optimiert und trägt das Label «Minergie plus».

Die Präsidenten- und Geschäftsführertreffen fanden am 12. Dezember 2023 in Zürich (Hotel Schweizerhof) und Luzern (Hotel Schweizerhof) bei den Anwesenden grossen Anklang. Das Gastreferat hielt der Silberpartner «Naef & Partner Gruppe». Die Experten vermittelten dabei Wissenswertes und Hintergrundinformationen zu einem professionellen Projektmanagement und zur Bestellerkompetenz, damit unsere Mitglieder im Zeitalter von gestiegenen Bau- und Kapitalkosten ihre Bauvorhaben erfolgreich planen und realisieren können. Die beiden Veranstaltungen waren sehr gelungen und wir erhielten positive Rückmeldungen.

Delegiertenversammlung

Am 20. Juni 2023 fand bei der CKW AG in Rathausen die Delegiertenversammlung statt. Der Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ bot den rund 190 Delegierten und Gästen ein attraktives Rahmenprogramm. Im offiziellen Teil beantragte der Vorstand erstmals seit der Gründung vor 13 Jahren eine Erhöhung des Mitgliederbeitrags von fünf auf sieben Franken pro Wohnung. Das war nötig, um die weiteren Herausforderungen für die Mitglieder an die Hand zu nehmen und auch den Ausbau der Dienstleistungen voranzutreiben. Sowohl diesem Antrag als auch der kleinen Statutenrevision zu formalen Aspekten stimmten die Delegierten zu. Aus dem Vorstand wurden Jan Baumgartner und Samuel Camenzind mit Dank verabschiedet. Es fanden keine Ersatzwahlen statt. Dafür wurde aber der Vorstand ermächtigt, geeignete Kandidaten im laufenden Jahr bereits einzugliedern, die dann bei der nächsten Delegiertenversammlung gewählt werden müssen.

Den Anerkennungspreis von CHF 15000.00 der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ wurde an die Wohnbaugenossenschaft Stans verliehen. Sie hat die geschichtsträchtige «Fliegersiedlung» in eine attraktive Siedlung mit 86 Wohnungen in sechs Mehrfamilienhäusern transformiert. Die Genossenschaft hat es mit Geduld und Beharrungsvermögen geschafft, den Denkmalschutz und die modernen energetischen Anforderungen unter einen Hut zu bringen. So hat die Genossenschaft das erste 2000-Watt-Areal im Kanton Nidwalden realisiert.

Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr verzeichnete der Verband einen Zuwachs von 18 Neumitgliedern und zählte per 31. Dezember 2023 genau 404 gemeinnützige Bauträger. Diese verwalten insgesamt rund 50000 Wohnungen. Dank den im Jahr 2023 weiter intensivierten Akquisitionstätigkeiten in der Westschweiz und in den Berggebieten kann künftig mit einer weiteren Steigerung der Mitgliederzahl gerechnet werden.

Partnerschaften

Die Partnerschaften zwischen WOHNEN SCHWEIZ und den Goldpartnern ANLIKER AG, CKW AG, Electrolux AG und Luzerner Kantonalbank AG konnten weitergeführt werden. Eine neue Gold-Partnerschaft konnte mit der Wüest Partner AG per 1. Januar 2023 abgeschlossen werden.

Bei den Silberpartnerschaften verblieben ARLEWO AG (Liegenschaftsverwaltung), ASSEPRO Brokerage AG (ehemals Fraumünster Insurance Experts AG), Blickwinkel AG (Kommunikationsagentur), ITOBA GmbH (Siedlungsbetreuung), Jäggi + Hafter AG (Bauprojekte), Leuenberger Architekten AG (Architekturbüro), Lift AG (Lift-Projekte), Naef & Partner Gruppe (Immobilienentwicklung und Bauherrenvertretung) und SADA AG (Gebäudetechnik). **Im Jahr 2023 neu hinzu kam die bepartner ag (Treuhand, Steuern, Revision).** Die Partnerschaft mit der Avobis AG lief 2023 aus.

Der Verband bedankt sich bei den wichtigen Partnern für die Treue und die ausgezeichnete Zusammenarbeit. Dank den erwähnten fünf Gold- und den insgesamt zehn Silberpartnerschaften weist der Verband im Berichtsjahr eine breite Vernetzung mit den für Genossenschaften relevanten Branchen auf.

Finanzielles Ergebnis

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Gewinn von CHF 1448.63 ab, wobei die Eigenkapitalquote nach wie vor rund 82 Prozent beträgt. Detailliertere Informationen sind der Bilanz und der Erfolgsrechnung zu entnehmen.

Dienstleistungen

Beratungen

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

Insbesondere Genossenschaftsgründungen, Rechtsfragen, Voraussetzungen für ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement oder Entwicklungsprojekte wurden durch die Geschäftsstelle eng begleitet. Neben vertieften Beratungen und Projektbegleitungen konnten auch viele Kurzauskünfte gegeben werden. Hinsichtlich des im September neu eingeführten Datenschutzgesetzes wurden auch viele Anfragen zur richtigen Umsetzung behandelt. Dazu wurden auch Mustervorlagen erstellt, die bei der Geschäftsstelle angefordert werden können.

Wohnen im Alter

Zwei Treffen zum Thema Wohnen im Alter konnten in diesem Jahr wieder realisiert werden. Die beiden Feierabendveranstaltungen fanden im Mai und Oktober in Wolhusen und Langnau im Emmental statt (siehe Veranstaltungen).

Das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter von WOHNEN SCHWEIZ mit dem bewährten Berater- und Beraterinnenteam Urs Albrecht (Immobilienentwicklung), Kurt Bischof (Kommunikation), David B. Fässler (Gerontologie und Immobilienstrategie), Ronald Huber (Architektur), Joseph Meier (Projektmanagement), Tamara Renner (Gerontologie und Wohnen) sowie Christian Vogt (Gerontologie und Wohnen) führte auch im Jahr 2023 seine Arbeit weiter fort. Das Wohnen-im-Alter-Team traf sich einmal online und einmal physisch. Dabei wurden weitere Massnahmen geplant und skizziert. Im Jahr 2024 werden neue Akquisitionsmassnahmen durchgeführt.

Digitalisierung

Mit Simon Pfister als Projektleiter konnte das Thema Digitalisierung (neue IT-Infrastruktur und neue Geschäftslösung/CRM) nebst dem Geschäftsalltag angegangen werden. So konnte mit den Partnern Bit-

Hawk AG (IT-Infrastruktur) sowie der RIB Cosinus AG (Geschäftslösung/CRM) die Umsetzung angegangen und in den operativen Betrieb implementiert werden. Das Ziel des Projekts ist es, die internen Prozesse effizienter zu gestalten und gleichzeitig Mehrwerte für unsere Mitglieder zu schaffen. Zudem wurde auch die Einführung eines Portals für unsere Mitglieder angegangen. Dieses wird im ersten Halbjahr 2024 eingeführt und erlaubt den Mitgliedern, selbstständig Mutationen vorzunehmen und Informationen online zu beziehen.

Akquisition Liegenschaften

Der Verband hat das Projekt zur Förderung von Liegenschafts- und Projektakquisitionen zugunsten seiner Mitglieder ins Leben gerufen. Das Ziel ist es, den Mitgliedern den Zugang zu entsprechenden Informationen, Ausschreibungen und Opportunitäten zu ermöglichen und zu vereinfachen. Zusammen mit G-Net aus Luzern wurde im Jahr 2023 ein Konzept für ein Pilotprojekt erstellt. Damit sollen Wohnbaugenossenschaften als idealer Partner für Nachfolgeregelungen von Liegenschaften beworben werden. Die Umsetzung erfolgt im Jahr 2024 und wird von einer digitalen Kampagne umrahmt.

Ausbildung/Weiterbildung

Unter dem Titel «Bildung Wohnen» führten die beiden Dachverbände 39 Aus- und Weiterbildungskurse durch, die von 744 Teilnehmenden besucht wurden. Die Teilnehmendenzahl war somit etwas tiefer als im Vorjahr (817 Personen). Dabei konnten alle Kurse wieder ohne Pandemieeinschränkungen stattfinden. Da im Herbst 2023 das neue Datenschutzgesetz in Kraft trat, wurde ein einstündiges Webinar mit Q&A zum Thema angeboten. Die Nachfrage war gross (72 Teilnehmende). Diese Erfahrung zeigt, dass sich kurze Online-Gefässe zu aktuellen Themen lohnen. Knapp 90 Prozent der Teilnehmenden kamen von Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und gut 10 Prozent von Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ.

Öffentlichkeitsarbeit

Magazin WOHNEN SCHWEIZ

Unter der Leitung von Redaktionsleiter Kurt Bischof wurden die Schwerpunktthemen Digitalisierung/Datenschutz, Zusammenleben/Siedlungsentwicklung, Energie sowie Sanierung/Bau mit spannenden Beiträgen behandelt. Der bereits im Vorjahr eingeschlagene Weg des französischsprachigen Einbezugs der Romandie hat sich bewährt und wurde weiter ausgebaut.

Politik

Das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum ist in aller Munde. Auch auf dem politischen Parkett hat man längst entschieden, dass gehandelt werden muss. Wie dies geschehen könnte, wurde am runden Tisch mit Bundesrat Guy Parmelin besprochen. Daran nahm im Berichtsjahr Geschäftsführer Adrian Achermann teil. Dabei wurde auch mehrfach betont, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt werden muss.

Die Weichen für diese Stärkung stellt die Politik. Deshalb ist der Draht ins Bundeshaus über den politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ sehr wichtig. Nach 20 Jahren hat nun eine Gallionsfigur das politische Parkett verlassen. Während dieser Zeit war Kurt Fluri (FDP, SO) einer der wichtigsten Nationalräte für unser Anliegen und auch der Leader des politischen Beirates von WOHNEN SCHWEIZ. Neben ihm sind auch die Nationalrätinnen Andrea Geissbühler (SVP, BE) und Ida Glanzmann (Die Mitte, LU) wegen Beendigung ihres politischen Mandats zurückgetreten.

Der politische Beirat von WOHNEN SCHWEIZ setzte sich per Ende 2023 wie folgt zusammen:

- Nationalrat Martin Candinas (Die Mitte, GR)
- Nationalrat Beat Flach (GLP, AG)
- Nationalrat Lorenz Hess (Die Mitte, BE)
- Ständerat Dr. Matthias Michel (FDP, ZG)

Bereits zu Beginn der neuen Legislatur haben erste Gespräche stattgefunden, um dieses wichtige Instrument von WOHNEN SCHWEIZ auf politischer Ebene wieder mit politischen Grössen weiter zu verstärken.

Fonds de Roulement

Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen verwaltet WOHNEN SCHWEIZ den Fonds de Roulement und gewährt seinen Mitgliedern grundpfandgesicherte Darlehen. Diese dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung beim Erwerb von Baugrundstücken, bei der Erstellung und Erneuerung oder auch beim Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften. Die Darlehen mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren können quasi als Ergänzung zum Eigenkapital betrachtet werden. Das heisst, sie werden nachrangig zum Bankkredit gewährt und befinden sich in einem Bereich, welcher sonst mit Eigenmitteln zu finanzieren ist (Belehnung von bis zu 90% der Anlagekosten möglich). Der aktuelle Zinssatz von 1,00% kann vor diesem Hintergrund als durchaus attraktiv beurteilt werden. Um die Anreize für den Bau von qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erhöhen, wurden die Darlehensbeträge im Rahmen der Wohnraumförderung angepasst. Ab dem 1. Januar 2024 können für bestimmte Bauvorhaben bis zu CHF 60.000,00 pro Wohnung gewährt werden.

Ansprechpartner für die Fonds de Roulement-Gesuche beim Verband ist Bruno Meyer, der die Mitglieder in Bezug auf Finanzierungs- und Projektfragen kompetent und pragmatisch berät sowie diese bei der Antragseinreichung begleitet. Die Fondskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Katja Steinmann (Präsidentin)
- Adrian Achermann (Beisitzer)
- Kathrin Hasler (Vertretung BWO)
- Hugo Odermatt (Beisitzer)

2023 bewilligte die Fondskommission 13 Darlehen in der Höhe von CHF 9,615 Mio. Das vom Verband im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasst per 31. Dezember 2023 CHF 143,131 Mio. Insgesamt wurden vom Verband im Berichtsjahr 189 Darlehen betreut, für die ein weiterhin unveränderter Zinssatz von 1,00% gilt (mit Ausnahme der Darlehen aus dem Sonderprogramm).

Sonderprogramm bis 2025

Viele Liegenschaften im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger bedürfen einer energetischen Sanierung. Mit einem auf die Jahre 2021 bis 2025 befristeten Sonderprogramm schafft der Bund einen Anreiz für umfassende Sanierungen, ohne dass dadurch die Mieten wesentlich steigen. Mit zinslosen Darlehen aus dem Fonds de Roulement werden Erneuerungsvorhaben gefördert, bei welchen der Zustand der Gebäudehülle nachweislich auf die GEAK-Stufe B verbessert wird oder welche den Minergie-Standard erfüllen. Der Anreiz besteht darin, dass die Darlehen während den ersten 10 Jahren nicht verzinst werden müssen. Die Laufzeit der Darlehen beträgt 25 Jahre, und pro Wohnung wird ein Betrag von CHF 50.000,00 ausgerichtet. Die Mieter sollen während den Bauarbeiten ihre Wohnung nicht verlassen müssen.

Depositenkasse

Die Depositenkasse verwaltet Mietzinsdepots der Mitglieder. 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 2,972 Mio. bestehen per 31. Dezember 2023 insgesamt zehn Aktivdarlehen in der Höhe von CHF 2,485 Mio.

Nach dem Entscheid des Verbandsvorstandes im Jahr 2021 keine neuen Mietzinsdepots über die Depositenkasse anzunehmen, beschränkt sich die Tätigkeit der Depositenkasse auf die Verwaltung der bestehenden Konti. Das Ziel ist es, diese Konti auslaufen zu lassen und die Depositenkasse langfristig aufzulösen.

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 oder die in ihm vereinigten gemeinnützigen Bauträger.

Die Stiftung blickt auf ein herausforderndes Börsenjahr zurück. Dank umsichtiger Anlagestrategie konnten die Verluste an den Kapitalmärkten in Grenzen gehalten und durch die in den letzten Jahren geäufteten Wertschwankungsreserven aufgefangen 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.

Am 3. November 2023 fanden in Biel die Schweizer Wohntage statt. Die diesjährige Fachtagung widmete sich dem Thema «Den Wohnungsmarkt verstehen, seine Lücken schliessen». Dabei führten Teilnehmerinnen und Teilnehmer interessante Debatten zum Thema «Mehr bezahlbare Wohnungen dank/trotz Verdichtung?». Expertinnen und Experten aus dem Wohnungswesen und der Immobilienwirtschaft tauschten sich über das Thema Wohnungsknappheit aus. Sie debattierten auch über die Ursachen der steigenden Kosten und Lösungsansätze. Die Delegation von WOHNEN SCHWEIZ nutzte diese Möglichkeit auch zur Vernetzung und Vertiefung von Partnerschaften.

Das BWO erbringt stets hervorragende Arbeit, nimmt sich aktuellen Themen an und ist kompetenter Ansprechpartner in unterschiedlichsten Belangen. WOHNEN SCHWEIZ schätzt diese Partnerschaft und dankt fürs entgegengebrachte Vertrauen.

*Daniel Burri, Präsident
Adrian Achermann, Geschäftsführer*

Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31.12.2023

	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	471 004.25	627 836.26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	148 127.98	92 120.24
Übrige Forderungen	9 921.19	48 006.47
Aktive Rechnungsabgrenzung	20 098.80	0.00
Total Umlaufvermögen	649 152.22	767 962.97
Finanzanlagen	74 018.00	82 018.00
Hypothekendarlehen	500 000.00	500 000.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 324 700.00	1 344 800.00
Total Anlagevermögen	1 898 719.00	1 926 819.00
TOTAL AKTIVEN	2 547 871.22	2 694 781.97
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92 474.66	126 152.73
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	31 118.76	17 018.32
Passive Rechnungsabgrenzung	42 119.25	37 401.00
Rückstellungen	93 000.00	92 500.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	258 712.67	273 072.05
Projekt- und Entwicklungsfonds	195 000.00	345 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	195 000.00	345 000.00
Anteilscheinkapital	518 000.00	502 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	1 399 709.92	1 397 168.73
Jahresergebnis	1 448.63	2 541.19
Total Eigenkapital	2 094 158.55	2 076 709.92
TOTAL PASSIVEN	2 547 871.22	2 694 781.97

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2023 mit einem Gewinn von CHF 1448.63 und einem Gewinnvortrag von CHF 276 855.22 (total 278 303.85) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 278 303.85 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erfolgsrechnung 2023

	2023	2022
Mitgliederbeiträge	333 746.00	236 050.00
Partner- und Gönnerbeiträge	210 884.22	196 738.38
Erlöse aus Beratungen und Projekten	2 240.27	32 225.34
Diverse Erträge/Verwaltungsdienstleistungen	38 916.83	29 030.62
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	503 090.00	476 000.00
Einnahmen für Veranstaltungen	0.00	3 040.36
Einnahmen Magazin WOHNEN SCHWEIZ	41 750.04	57 549.73
Total Betriebsertrag	1 130 627.36	1 030 634.43
Weiterbildung	- 13 490.00	- 9 985.00
Beratungen	- 6 736.15	- 29 158.25
Veranstaltungen	- 16 140.70	- 10 753.55
Projekte	- 143 558.73	- 111 435.86
FdR-Gesuche	- 5 315.00	- 3 685.00
Öffentlichkeitsarbeit	- 6 500.20	- 6 224.65
Aufwand Magazin WOHNEN SCHWEIZ	- 154 355.10	- 153 744.85
Total direkter Dienstleistungsaufwand	- 346 095.88	- 324 987.16
Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	784 531.48	705 647.27
Personalaufwand/Geschäftsstelle	- 528 850.56	- 453 098.45
Honorar Verwaltung (Organe)	- 60 769.80	- 67 244.50
Sozialversicherungsaufwand	- 99 033.90	- 68 621.20
Übriger Personalaufwand	- 3 989.05	- 12 584.00
Verrechnung auf Projekte	55 000.00	57 500.00
Total Personalaufwand	- 637 643.31	- 544 048.15
Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand	146 888.17	161 599.12
Raum- und Energieaufwand	- 57 166.50	- 49 987.80
Übriger Betriebsaufwand	- 71 298.49	- 79 666.52
Verwaltungsaufwand	- 71 923.72	- 67 933.77
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 200 388.71	- 197 588.09
Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern	- 53 500.54	- 35 988.97
Finanzerfolg	6 208.34	3 295.62
Abschreibungen	- 38 579.65	- 25 992.50
Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern	- 85 871.85	- 58 685.85
a. o. Ertrag	24 060.17	0.00
Liegenschaftsrechnung	66 694.11	66 285.49
Steuern	- 3 433.80	- 5 058.45
Jahresergebnis	1 448.63	2 541.19

Anhang zur Jahresrechnung

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 2023

- **Immobilien**

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

Bilanz- und Gebäudeversicherungswert	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzwert	1324 700.00	1344 800.00
Gebäudeversicherungswert	2735 000.00	2 121 000.00

Erneuerungsfonds Immobilien	31.12.2023	31.12.2022
Bestand 1.1.	40 000.00	30 000.00
Einlage	10 000.00	10 000.00
Entnahme	0.00	0.00
Bestand 31.12.	50 000.00	40 000.00

Der Erneuerungsfonds ist in der Bilanzposition Rückstellungen enthalten.

Projekt- und Entwicklungsfonds	31.12.2023	31.12.2022
Bestand 1.1.	345 000.00	335 000.00
Zuweisung	0.00	10 000.00
Entnahme	150 000.00	0.00
Bestand 31.12.	195 000.00	345 000.00

- **Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ**

Die Bilanzsumme der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ beläuft sich auf CHF 2 972 316.11 (Vorjahr CHF 3 218 452.05).

Kommentar zur Erfolgsrechnung 2023

- **Ausserordentlicher Ertrag**

Der ausserordentliche Ertrag über CHF 24 060.17 resultiert aus dem Liquidationserlös der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Luzern, 16. April 2024

an die Generalversammlung der
WOHNEN SCHWEIZ Genossenschaft -
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70
6002 Luzern

Bericht der Revisionsstelle

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der WOHNEN SCHWEIZ Genossenschaft - Verband der Baugenossenschaften (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 4. April 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

bepartner ag
Kauffmannweg 14
CH-6003 Luzern
+41 41 226 31 11

www.bepartner.ch
info@bepartner.ch



Mitglied TREUHAND | SUISSE

16. April 2024
Seite 2

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSUISSE: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

bepartner ag



Jeremias Häfliger
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Fabian Haindl
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: - Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung)

bepartner ag
Kauffmannweg 14
CH-6003 Luzern
+41 41 226 31 11

www.bepartner.ch
info@bepartner.ch



Mitglied TREUHAND | SUISSE

Organe / Politischer Beirat

Organe

Vorstand WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Thomas Ernst, Luzern	Vizepräsident
Katja Steinmann, Urdorf	Leiterin Finanzen
Gian Derungs, Lumbrein	Mitglied
Benoît Grenon, Lausanne	Mitglied

Revisionsstelle

bepartner ag, Luzern

Beirat Magazin WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Luzern	Präsident
Rudolf Baranzelli, Adligenswil	Vizepräsident
Adrian Achermann, Luzern	Mitglied

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
Beat Flach	Nationalrat GLP/AG
Lorenz Hess	Nationalrat Die Mitte/BE
Dr. Matthias Michel	Ständerat FDP/ZG

Geschäftsstelle / Kommissionen

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50, info@wohnen-schweiz.ch, www.wohnen-schweiz.ch

LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction

Chemin d'Entre-Bois 29A, 1018 Lausanne
Telefon 079 579 30 77, info@logement-suisse.ch, www.logement-suisse.ch

WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

stiftung@wohnen-schweiz.ch

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann
Geschäftsführer

Martine Descombaz, bis Mai 2023
Backoffice Westschweiz

Yannik Grossmann, bis September 2023
Backoffice

Nicole Hahne
Buchhaltung, Fondsverwaltung & Personal

Linda Ineichen
Kommunikation & Projekte

Pascal Magnin
Vertreter Westschweiz

Reto Martinelli, seit Juli 2023
Kommunikation, Beratung & Projekte

Bruno Meyer
Finanzierungen & Fonds de Roulement

Simon Pfister
Digitalisierung & Prozesse

Walter Stern, seit Oktober 2023
Backoffice

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
Linda Ineichen	Verantwortliche Kommunikation
Reto Martinelli	Verantwortlicher Kommunikation



Weg von Öl und Gas und hin zu Wärmepumpen, Holzheizungen oder Fernwärme. Das war das Credo der Energieveranstaltung vom 7. März in Luzern.
 Adieu le pétrole et le gaz, place aux pompes à chaleur, au chauffage au bois ou au chauffage à distance. Tel était le credo de la manifestation sur l'énergie du 7 mars à Lucerne.



An der Delegiertenversammlung streckten die Delegierten keine Stimmzettel, sondern Toblerone in die Höhe.

Verbandspräsident Daniel Burri übergibt den Anerkennungspreis 2023 an die Wohnbaugenossenschaft Stans mit Präsident Maurizio Immersi, Beisitzer Robert Blättler und Vizepräsident Kilian Duss (von rechts).
 Le président de la fédération Daniel Burri remet le prix de reconnaissance 2023 à la coopérative d'habitation de Stans avec le président Maurizio Immersi, l'assesseur Robert Blättler et le vice-président Kilian Duss (de droite à gauche).



Wohnen im Alter: Das Generationenhaus Langnau im Emmental steht für umweltbewusstes Generationenwohnen auf dem Land.
 L'habitat des seniors: la maison des générations de Langnau dans l'Emmental est synonyme d'habitat intergénérationnel respectueux de l'environnement à la campagne.



Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungsbau BWO, betonte an der DV, dass man auf politischer Ebene handeln will.
 Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement OFL, a souligné lors de l'Assemblée des Délégués que l'on voulait agir au niveau politique.



Lors de l'assemblée des délégués, ce ne sont pas des bulletins de vote que les délégués ont brandis, mais du Toblerone.



Wohnen im Alter: Das Beispiel Wolhusen zeigt, dass die Topografie überlistet werden kann, wenn man altersgerecht auf acht Stockwerken baut.

L'habitat des seniors: l'exemple de Wolhusen montre qu'il est possible de déjouer la topographie en construisant sur huit étages, de manière adaptée aux personnes âgées.



Anlässlich der Vorstandssitzung in Chur fand ein befruchtender Austausch mit politischen Beteiligten und auch Regierungsrat Marcus Caduff statt. Lors de la réunion du comité à Coire, un échange fructueux a eu lieu avec les acteurs politiques et le conseiller d'État Marcus Caduff.



Am ausverkauften Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften in Luzern wies Verbandspräsident Daniel Burri in der Eröffnungsrede auf das «Knacknuss-Trilemma» Klima, Kreislauf und Kosten hin.

Lors du Forum des coopératives d'habitation suisses à Lucerne, qui affichait complet, le président de la fédération Daniel Burri a souligné dans son discours d'ouverture le «trilemma crucial» que constituent le climat, le cycle et les coûts.

An den Präsidenten- und Geschäftsführertreffen in Zürich und Luzern erhielten die Teilnehmenden viele Informationen aus erster Hand.

Lors des rencontres des présidents et des directeurs à Zurich et à Lucerne, les participants ont reçu de nombreuses informations de première main.

