

Geschäftsbericht 2024



Inhalt

3 Bericht des Präsidenten

4 Neumitglieder

8 Jahresbericht 2024

11 Jahresrechnung 2024
Bilanz
Verwendung Jahresergebnis
Erfolgsrechnung

13 Anhang zur Jahresrechnung

14 Bericht der Revisionsstelle

16 Organe / Politischer Beirat

17 Geschäftsstelle / Kommissionen

Titelbild: Die Wohnen Malters Genossenschaft hat die Liegenschaften Oberfeld umsichtig und etappiert saniert. In drei Bauphasen wurden 44 Wohnungen im bewohnten Zustand renoviert und 21 zusätzliche Einheiten aufgestockt. Sämtliche Etappen wurden durch Beiträge aus dem Sonderprogramm des Fonds de Roulement unterstützt. Während der gesamten Bauzeit legte die Genossenschaft grossen Wert auf einen respektvollen Umgang mit den Mietenden. Präsident Peter Bachmann betont: «Unser Verwalter war während der gesamten Bauphase täglich auf der Baustelle.»

Impressum

Herausgeber/Redaktion

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



Geschätzte Leserinnen, geschätzte Leser

Das Jahr 2024 war für WOHNEN SCHWEIZ von grossen Herausforderungen, aber auch von erfreulichen Fortschritten geprägt. Der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und elementare wohnungspolitische Entscheide haben unsere Arbeit stark beeinflusst. Gleichzeitig konnten wir wichtige Meilensteine erreichen und neue Initiativen für die Zukunft unseres Verbandes und seiner Mitglieder lancieren.

Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Der Schweizer Wohnungsmarkt präsentierte sich 2024 erneut angespannt. Mit nur noch 35 900 baubewilligten Wohnungen und einer Leerwohnungsziffer von 1,08 % hat die Schere zwischen Angebot und Nachfrage neue Dimensionen erreicht. Die demografische Entwicklung treibt die Nachfrage weiter an, während steigende Baukosten, höhere Zinsen und Verzögerungen beim verdichteten Bauen das Angebot begrenzen. Besonders betroffen sind Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen, was die Notwendigkeit einer Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstreicht.

Aktionsplan Wohnungsknappheit und Budgetkürzungen

Der im Februar 2024 unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin vorgestellte Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit enthält über 30 empfohlene Massnahmen, darunter die Beschleunigung von Verfahren, die Förderung der Innenentwicklung und

die gezielte Verbesserung der Wohnbauförderung. Der Aktionsplan ist ein erster wichtiger Schritt, um der aktuellen Wohnungsnot zu begegnen und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Gleichzeitig war das Jahr 2024 für unseren Verband von einem Rückschlag geprägt: Das Parlament beschloss Budgetkürzungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die im Widerspruch zum Aktionsplan stehen. Während der Aktionsplan eine Stärkung der Wohnbauförderung vorsieht, erschweren die finanziellen Kürzungen die Umsetzung zentraler Massnahmen. Trotz der Kritik der Dachverbände und weiterer Fachkreise bleibt unsere Aufgabe klar: Wir müssen den Dialog mit der Politik intensivieren, um die Bedeutung von preisgünstigem Wohnraum noch stärker publik zu machen. In diesem Sinne begrüssen wir Nicole Barandun (Die Mitte) und Matthias Jauslin (GLP) neu in unserem politischen Beirat.

Kostenmietmodell als Chance für die Zukunft

Der Bundesrat hat ein positives Zeichen gesetzt und die Vernehmlassung für ein neues Kostenmietmodell eröffnet. Das in der Schweiz seit über 70 Jahren bewährte Modell entzieht Wohnraum der Spekulation und garantiert langfristig bezahlbare Mieten. Ziel ist es, die Berechnung und Kontrolle der Mieten im geförderten Wohnungsbau zu vereinfachen. Geplant sind unter anderem die Pauschalierung der Betriebskosten auf der Basis des Gebäudeversicherungswertes und eine Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes.

Verbandsentwicklung und Meilensteine

Im Jahr 2024 konnte sich unser Verband dank beherrschter Eigeninitiative positiv weiterentwickeln. Besonders erfreulich war der Zuwachs von 15 neuen Mitgliedern – ein klares Zeichen für die wachsende Relevanz unserer Arbeit und unseres Engagements im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Ein grosser Meilenstein war die Intensivierung der Zusammenarbeit in der Westschweiz. Mit einem ersten Austausch der Akteurinnen und Akteure und der Lancierung neuer Weiterbildungsangebote konnten wir unsere Präsenz in dieser Region ausbauen. Zudem haben wir die Digitalisierung weiter vorangetrieben: Die erfolgreiche Einführung des Mitgliederportals erleichtert unseren Mitgliedern den Zugang zu wichtigen Informationen und verbessert die Qualität unserer Dienstleistungen nachhaltig.

Mit Rolf Frei (eidg. dipl. Immobilienreuhänder) konnten wir ein neues Vorstandsmitglied gewinnen, das mit innovativen Ideen zur Weiterentwicklung unseres Verbands beiträgt. Auch im Bereich der Partnerschaften gab es eine Neuerung: Mit Formis AG haben wir eine neue Partnerin gewonnen, die unser Netzwerk mit architektonischem Fachwissen bereichert.

Dank und Ausblick

Mein besonderer Dank gilt all unseren Mitgliedern – den langjährigen, die uns mit ihrer Erfahrung und ihrem Vertrauen begleiten, sowie den neuen, die frischen Schwung und neue Perspektiven in unsere Arbeit einbringen. Dank gebührt auch unseren Gold- und Silber-Partnerschaften, die uns mit ihrer Unterstützung die Realisierung wichtiger Initiativen und Projekte ermöglichen. Und nicht zuletzt danke ich unseren engagierten Mitarbeitenden und dem Vorstand, die mit ihrer Kompetenz und ihrem Engagement auch in herausfordernden Zeiten für Stabilität und Fortschritt sorgen.

Die Herausforderungen bleiben, aber mit einer positiven Haltung und vereinten Kräften werden wir sie auch in den nächsten Jahren meistern. Gemeinsam werden wir weiterhin alles daransetzen, bezahlbaren Wohnraum zu fördern, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und unseren Verband zukunftsfähig auszurichten.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre wertvolle Mitarbeit. Ich freue mich darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen.

Daniel Burri
Präsident

Neumitglieder

Herzlich willkommen!



Jean-Paul Turrian
Präsident

COOPLOG Vaud

Die Genossenschaft ist seit Januar 2015 im Handelsregister des Kantons Waadt eingetragen und hat seither wichtige Schritte unternommen, um ihr erstes Projekt zu realisieren – darunter die Suche nach Bauland, die Erstellung eines Finanzplans und die Sicherung der Finanzierung. Ihr Ziel ist es, genossenschaftlichen Wohnraum zu erschwinglichen Mieten im ganzen Kanton Waadt zu fördern, wo solche Angebote bislang selten sind. Eine Ausweitung auf die gesamte Westschweiz ist in Planung, was auch eine Namensänderung erforderlich machen könnte. Über die künftige Struktur wird der Vorstand zeitnah entscheiden. Präsident der Genossenschaft ist Jean-Paul Turrian, ehemaliger UBS-Direktor und Projektleiter für die neuen UEFA-Gebäude in Nyon. Er wird von erfahrenen Fachleuten aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützt, darunter Alain Charlet, Ex-Leiter Hypothekarkredite der Genfer Kantonalbank und Präsident mehrerer Baugenossenschaften im Kanton Genf.



André Labhart
Präsident

Société Coopérative d'habitation Ecolieux Gruyère

Die Wohngenossenschaft wurde am 25. Juni 2020 gegründet und ist laut Handelsregister in Bulle, Greyerz, ansässig. Der Vorstand unter Vorsitz von André Labhart strebt eine generationenübergreifende Gemeinschaft von rund 20 Personen (inklusive Kindern) an, deren Kompetenzen und Erfahrungen sich ergänzen und einen «Stamm» bilden. Gelebt werden soll «wie in einem Dorf» – mit gemeinsam genutzten Räumen und klar definierten Privaträumen. Organisation und Aufgaben werden partizipativ festgelegt, wobei alle Mitglieder gleichberechtigt eingebunden sind. Ziele sind eine weitgehende Autonomie (Energie, Lebensmittel, Wasser) sowie das Teilen von Erfahrungen. Solidarität und ein ökologisch verantwortungsvoller Lebensstil sind zentrale Werte. Geplant sind zudem Gästezimmer, ein Wellnessraum für Massagen, Gymnastik und Meditation, eine Grossküche mit Gemeinschaftsraum sowie ein Bastel- und Spielraum, der auch als Coworking-Space genutzt werden kann.



Manuel Arquint
Geschäftsleiter

Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal

Im Rahmen des Modellvorhabens «Bezahlbare Wohnungen für die Tourismusregion Zermatt» des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) wurde die Gründung einer regionalen Genossenschaft angedacht, um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. In diesem Kontext entschied sich eine Gruppe zentraler Beteiligter, eine Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal zu gründen. Im Jahr 2022 nahm die Genossenschaft den Betrieb auf. Dank des Engagements des Vorstands und der breiten Unterstützung in der Region konnte bereits ein Baurechtsvertrag unterzeichnet und die Projektierung eines entsprechenden Bauvorhabens initiiert werden. Weitere Vorhaben wurden und werden laufend geprüft, und die Aussichten sind erfreulich.



Stéphane Nydegger
Präsident

Coopérative l'Habrik

L'Habrik ist eine innovative Wohngenossenschaft, die 2014 gegründet wurde und Mitglied des Genfer Verbands der Wohnbaugenossenschaften (Groupement des coopératives d'habitation genevoises, GCHG) ist. Ihr Name, der aus der Verschmelzung der Wörter «Habitat» (Lebensraum) und «Fabrik» entstanden ist, spiegelt ihren Willen wider, Wohnraum mit wirtschaftlichen, handwerklichen und künstlerischen Aktivitäten zu verbinden. Sie zeichnet sich durch ihre gemischte Satzung aus, die sowohl erschwinglichen Wohnraum als auch qualitativ hochwertige Arbeitsräume für kleine und mittlere Unternehmen, Handwerker und Künstler bietet. L'Habrik vertritt einen integrierten Ansatz für das Wohnen in Verbindung mit der Sozial- und Solidarökonomie (SSE) und ist davon überzeugt, dass die Mischung aus Wohnen und Arbeiten zur Bereicherung des Lebens in den Stadtvierteln beiträgt. Die Genossenschaft wendet eine partizipative Unternehmensführung an, bei der jedes Mitglied, ob Bewohner oder Gewerbetreibender, in die Verwaltung und Entwicklung seines Gebäudes einbezogen wird. Durch die Förderung der sozialen und generationenübergreifenden Mischung fördert L'Habrik ein freundliches und solidarisches Lebensumfeld. Ihr Ziel ist es, ein Stadtmodell nach menschlichem Massstab anzubieten, in dem die Vielfalt der Nutzungen und Profile zu einem integrativen und dynamischen Umfeld beiträgt.

www.lhabrik.ch



Wolfgang Martz
Präsident

Société Coopérative Immobilière Montreux SOCIM

Die Société Coopérative Immobilière de Montreux (SOCIM) wurde 1958 gegründet, um Wohnungen zu moderaten und erschwinglichen Mieten auf dem lokalen Markt anzubieten. Mit 235 gemeinnützigen Wohnungen ist sie die grösste Immobiliengenossenschaft der Waadtländer Riviera. Die sieben Gebäude der SOCIM fördern das gesellschaftliche Wohl und die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Die Genossenschaft strebt in all ihren Wohnungen einen modernen Wohnstandard an und verbessert kontinuierlich ihre Umwelt-, Sozial- und Governance-Leistungen – bei Mieten, die rund 20 Prozent unter dem regionalen Schwellenwert für erschwinglichen Wohnraum liegen. Möglich macht dies ein professionelles und effizientes Immobilienmanagement. Der dynamische Vorstand unter dem Vorsitz von Wolfgang Martz (seit 3. Juni 2013) trifft sich regelmässig, um die Geschäfte der Genossenschaft zu steuern.



Andreas Bernet
Geschäftsführer

Wohnen Klosters

Die politische Gemeinde Klosters setzt sich seit Jahren für die Wohnraumförderung für Einheimische ein. Das Dorf ist touristisch geprägt. Zusätzlich zu den diversen preisgünstigen kommunalen Mietwohnungen werden die eigenen Liegenschaften saniert und zusätzliche Wohnungen geschaffen. In den letzten Jahren wurden in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde Klosters erfolgreich Parzellen im Baurecht an einheimische Familien abgegeben. Der Wohnraum bleibt aber weiterhin knapp. Daher wurde unter Beteiligung der Gemeinde, der Bürgergemeinde sowie der Zweitwohnungsbesitzer eine Arbeitsgruppe gebildet. Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, auf den letzten freien Bauplätzen der Kommune genossenschaftlich organisierte Wohnhäuser für Familien zu errichten.



Peter Zimmermann
Präsident

Wohnbaugenossenschaft Luchsingen

Die Wohnbaugenossenschaft Luchsingen (Gemeinde Glarus Süd) hat sich seit 1982 auf die Beschaffung, Instandhaltung, Erneuerung und Vermietung von günstigem Wohnraum spezialisiert. Seit 2024 erfüllt die Genossenschaft alle Kriterien der Gemeinnützigkeit. Aktuell umfasst das Portfolio der Genossenschaft 17 dauerhaft vermietete Wohnungen. Mit dem Kauf und dem Umbau einer weiteren Liegenschaft in Diesbach sind sechs zusätzliche Wohnungen geplant, die zu einem erschwinglichen Preis an die Genossenschafter vermietet werden sollen. Das Projekt konnte jedoch noch nicht umgesetzt werden, da die Finanzierung noch nicht vollständig gesichert ist. Die Genossenschaft ist jedoch zuversichtlich, die fehlenden 350 000 Franken bis zum Herbst 2025 einzuwerben und die Bauarbeiten dann zu starten.



Dominik Ess
Präsident

Baugenossenschaft Luegisland Zürich

Die Baugenossenschaft Luegisland Zürich (BGL) engagiert sich seit 1943 für die Schaffung von bezahlbarem und spekulationsfreiem Wohnraum in der Stadt Zürich. Als politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern sicheren Wohnraum und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Das Portfolio der BGL umfasst fünf Siedlungen mit 156 Wohneinheiten, darunter charmante Reihenhäuser, ein modernes, energieeffizientes Mehrfamilienhaus sowie ruhige Wohnanlagen mit grosszügigen Grünflächen. Der Ersatzneubau in Seebach mit 50 Wohneinheiten, dessen Fertigstellung für Herbst 2026 geplant ist, unterstreicht das zukunftsorientierte Engagement der BGL. Alle Vorstandsmitglieder und Angestellten engagieren sich ehrenamtlich, um die Ziele und Werte der BGL zu fördern.

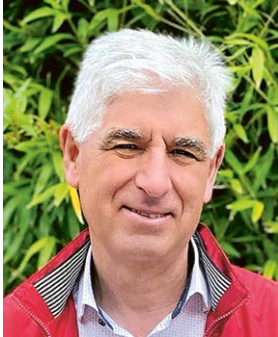
www.bg-luegisland.ch



Patrick Chapuis (links)
Vize-Bürgermeister und
Pascal Mazzarini
Geschäftsleiter

Municipalité de Delémont

Delémont ist die Hauptstadt des Kantons Jura und hat etwa 12 600 Einwohner. Sie besitzt mehrere Mietshäuser und verfügt über einen Bestand von 32 gemeinnützigen Wohnungen. Die Stadtbehörden unter der Leitung des Bürgermeisters Damien Chappuis möchten in Zusammenarbeit mit dem Amt für sozialen Zusammenhalt, Jugend und Wohnungswesen (CSJL), das von Pascal Mazzarini geleitet wird, eine wirksame Wohnungspolitik entwickeln. Zu diesem Zweck wird derzeit ein Reglement über preisgünstige Wohnungen ausgearbeitet. Parallel dazu soll ein Projekt für ein Ökoquartier in Kürze konkretisiert werden. Die Stadt Delémont wollte in ihren Bemühungen von WOHNEN SCHWEIZ begleitet werden und die jurassische Hauptstadt wurde Mitglied des Verbands.



Roger Dubuis
Präsident

PL Partenaire Logement

Die Stiftung wurde am 30. November 2004 auf Anregung von Roger Dubuis gegründet, der auch heute noch ihr Präsident ist. PL Partenaire Logement hat sich zum Ziel gesetzt, geeignete Wohnungen für Senioren auf den Markt zu bringen. Die Stiftung hat daher das Ziel, Menschen im dritten Lebensalter die Möglichkeit zu geben, in Wohnungen zu Selbstkostenpreisen zu wohnen. Sie ist derzeit Eigentümerin von 23 betreuten Wohnungen, von denen 80 Prozent 3½-Zimmer-Wohnungen und 20 Prozent 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen sind. PL Partenaire Logement wird voraussichtlich in Kürze ein neues Projekt realisieren können, das ihr Angebot an Seniorenwohnungen erweitern wird. Diese neuen Seniorenwohnungen werden sich an der Waadtlander Riviera befinden, wo der Wohnungsmarkt angespannt und die Nachfrage nach gemeinnützigen Wohnungen sehr hoch ist.



Andreas Flury
Präsident

Fundaziun da Puntraschna

Die Gemeinde Pontresina hat 2023 die Fundaziun da Puntraschna gegründet, um wirtschaftlich tragbaren Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu erhalten und zu schaffen, da viele Einheimische keinen erschwinglichen Wohnraum finden und infolgedessen aus der Gemeinde abwandern. Gemäss der Strategie der Fundaziun sollen bis zum Jahr 2028 20 bis 25 Wohneinheiten mit Wohnraum für 40 bis 50 Einheimische geschaffen werden. Das langfristige und nachhaltige Handeln der Fundaziun hat dabei höchste Priorität für Familien mit schulpflichtigen Kindern sowie Personen, die bei einer Wohnungsrochade von einer grossen in eine kleinere Wohnung wechseln.

www.fundaziun.org



Daniel Müller
Präsident

SOCA Familienheimgenossenschaft

Die Familienheimgenossenschaft SOCA umfasst 40 Reiheneinfamilienhäuser mit drei und vier Zimmern sowie grosszügigen Gärten. Der Name SOCA, der sich aus den Anfangsbuchstaben der Selbsthilfeorganisation christlicher Arbeitsloser ableitet, ist den meisten Mitgliedern heute nicht mehr geläufig und hat auch inhaltlich an Bedeutung verloren. Die fünf Häuserzeilen wurden in den Jahren 1944 bis 1946 erbaut und befinden sich in Basel nahe der Grenze zum Elsass. Von Anfang an wurden die Häuser ausschliesslich an Familien mit Kindern vermietet, für ein Vierzimmerhaus müssen mehrere Kinder vorhanden sein. Die Eltern können bis heute auch nach dem Auszug ihrer Kinder in den Häusern verbleiben.



Vorstand mit Partner/innen

Verein Wohnweise

Der Verein Verein Wohnweise besteht seit sieben Jahren und verfolgt das Ziel, eine Hausgemeinschaft für ältere Menschen im Raum Zug zu schaffen. Trotz intensiver Suche konnte bisher kein geeignetes Objekt mit nachhaltiger Perspektive gefunden werden. Der Verein ist sich bewusst, dass die Realisierung eines solchen Projektes in dieser Region eine besondere Herausforderung darstellt. Die geplante Wohngemeinschaft soll über Gemeinschaftsräume verfügen und Platz für ca. 10 bis maximal 25 Einzelpersonen und Paare bieten. Verein Wohnweise freut sich über Hinweise auf mögliche Objekte, die zur Verwirklichung dieser Vision beitragen können.

www.wohnweise.ch

Jahresbericht 2024

Das Jahr 2024 war für den gemeinnützigen Wohnungsbau von herausfordernden Entwicklungen geprägt. Steigende Mieten, politische Entscheidungen und wirtschaftliche Unsicherheiten stellten die Branche vor Herausforderungen. Der Verband engagierte sich in diesem Umfeld mit effektiven und lohnenden Projekten wie der Digitalisierung der internen Prozesse, der Weiterentwicklung der Mitgliederstruktur und politischen Initiativen. Zudem verzeichneten die Weiterbildungsangebote eine Rekordbeteiligung. Der Jahresbericht gibt einen Überblick über die Aktivitäten, Projekte und Entwicklungen des Verbandes im Jahr 2024.

Niederlassungen

Geschäftsstelle Luzern

Die Geschäftsstelle in Luzern nimmt neben Leitungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungsaufgaben auch die Geschäftsführung der gleichnamigen Stiftung wahr. Zudem verwaltet sie im Auftrag des Bundes die Darlehen aus dem Fonds de Roulement, berät Mitglieder und externe Interessierte und führt die Verbandsdepositenkasse. Der Geschäftsführer ist darüber hinaus in der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), in der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) sowie in verschiedenen Fachkommissionen engagiert.

Das breite Aufgabenspektrum wird von Fachpersonen in klar definierten Bereichen umgesetzt. Die operative Gesamtverantwortung liegt beim Geschäftsführer Adrian Achermann, der mit seinem Team die Interessen der Mitglieder vertritt und Projekte von Gemeinden, Städten und gemeinnützigen Wohnbauträgern begleitet. Nicole Hahne verwaltet die Darlehen des Fonds de Roulement sowie die Verbandsdepositenkasse und führt die Buchhaltung des Verbandes und der angeschlossenen Organisationen. Linda Ineichen ist für die digitale Kommunikation verantwortlich und setzt verschiedene Projekte um. Reto Martinelli betreut das Verbandsmagazin, konzipiert das Weiterbildungsangebot und berät Interessierte in Graubünden und den peripheren Regionen. Walter Stern organisiert die Abläufe im Backoffice und betreut die Mitgliederadministration.

Im vergangenen Jahr gab es zwei personelle Veränderungen. Bruno Meyer ist per 31. Oktober 2024 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Er war für Finanzierungsfragen und den Fonds de Roulement zuständig. Simon Pfister initiierte in einem kleinen

Pensum das Digitalisierungsprojekt und steuerte dessen Umsetzung, bevor er das Ergebnis an die Geschäftsstelle übergab. Er steht der Geschäftsstelle bei Bedarf weiterhin im Mandatsverhältnis zur Verfügung.

Büro Westschweiz

Die Geschäftsstelle in Lausanne wächst stetig. Unter der Leitung von Pascal Magnin unterstützt die Vertreterin für die Westschweiz bestehende und neue Mitglieder in fachlichen Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ihr Aufgabengebiet umfasst die Beratung und Begleitung der Mitglieder in den relevanten Themenbereichen.

Mitgliederentwicklung

Im Jahr 2024 verzeichnete der Verband einen Zuwachs von 15 Neumitgliedern und zählte per 31. Dezember insgesamt 406 gemeinnützige Bauträger. Diese verwalten zusammen rund 50 000 Wohnungen.

Partnerschaften

Die Gold-Partnerschaften zwischen WOHNEN SCHWEIZ und den Firmen ANLIKER AG (Bau und Immobilien), CKW AG (Energie), Electrolux AG (Haushaltsgeräte), Luzerner Kantonalbank AG (Finanzierung) sowie Wüest Partner AG (Immobilienleistungen) wurden im Berichtsjahr weitergeführt.

Als Silber-Partnerschaften waren weiterhin folgende Unternehmen vertreten: ARLEWO AG (Immobilienbewirtschaftung), ASSEPRO Brokerage AG (Versicherung), Bepartner AG (Treuhand, Steuern, Revision), ITOBA GmbH (Siedlungsbetreuung), Jäggi + Hafer AG (Bauprojekte), Lift AG (Aufzugsprojekte), Naef & Partner Gruppe (Immobilienentwicklung und Bauherrenvertretung) sowie SADA AG (Gebäudetechnik).

Neu konnte die Formis AG (Architektur) als Silberpartnerin gewonnen werden. Die Partnerschaften mit der Blickwinkel AG (Kommunikation und Werbung) und der Leuenberger Architekten AG (Architektur) endeten 2024.

Die Gold- und Silber-Partnerschaften tragen zu einer breiten Vernetzung mit den für den genossenschaftlichen Wohnungsbau relevanten Branchen bei und unterstützen unsere Mitglieder bei fachspezifischen Fragestellungen.

Finanzielles Ergebnis

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Gewinn von CHF 357,31 ab, wobei die Eigenkapitalquote nach wie vor rund 80 Prozent beträgt. Detailliertere Informationen sind der Bilanz und Erfolgsrechnung zu entnehmen.

Dienstleistungen

Beratung

Wie in den Vorjahren war die Mitgliederberatung ein zentraler Bestandteil der Verbandsdienstleistungen und wurde sowohl von Mitgliedern als auch von externen Interessierten regelmässig in Anspruch genommen. Die Geschäftsstelle unterstützte insbesondere in den Bereichen Genossenschaftsgründungen, Rechtsfragen, Darlehensbedingungen des Fonds de Roulement sowie bei Entwicklungsprojekten. Neben umfassenden Beratungen und Projektbegleitungen wurden auch zahlreiche Kurzauskünfte erteilt.

Digitalisierung

Unter der Leitung von Simon Pfister wurde die neue IT-Infrastruktur sowie die Geschäftslösung (CRM) parallel zum laufenden Betrieb eingeführt. In Zusammenarbeit mit den Partnern BitHawk AG (IT-Infrastruktur) und RIB Cosinus AG (CRM) erfolgte die Implementierung und Überführung in den operativen Betrieb. Auch nach Projektabschluss werden die internen Prozesse weiterentwickelt und optimiert, um die Effizienz weiter zu steigern.

Im Sommer 2024 wurde das neue Mitgliederportal in Betrieb genommen. Die Plattform ermöglicht die papierlose Verwaltung von Darlehen und genossenschaftlichen Daten. Mitglieder können über ihr persönliches Login auf relevante Informationen zugreifen, Änderungen vornehmen und Dokumente direkt hochladen. Das Portal reduziert den Verwaltungsaufwand sowohl für den Verband als auch für seine Mitglieder, optimiert den Informationsfluss und ermöglicht eine flexible, zeit- und ortsunabhängige Nutzung.

Akquisition Liegenschaften

2023 hat der Verband ein Projekt zur Förderung der Liegenschafts- und Projektakquisition lanciert, um den Mitgliedern den Zugang zu relevanten Informationen, Ausschreibungen und Chancen zu erleichtern. In Zusammenarbeit mit G-Net Luzern wurde ein Pilotprojekt konzipiert, um Wohnbaugenossenschaften als bevorzugte Partner für die Nachfolge-

regelung von Liegenschaften zu positionieren. Im Jahr 2024 wurde mit der Umsetzung des Projekts begonnen, worauf nur kurze Zeit später erste Massnahmen für die praktische Umsetzung eingeleitet wurden. Für 2025 ist die Lancierung einer begleitenden digitalen Kampagne geplant, um die Transparenz der Verbandsdienstleistungen weiter zu erhöhen und potenzielle Partnerschaften gezielt anzusprechen.

Veranstaltungen

Energieveranstaltung, 27. Februar 2024

An der Energieveranstaltung vom 27. Februar 2024 präsentierte Marco Lustenberger, Leiter Förderprogramme des Kantons Luzern, einen Überblick über die Marktsituation, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Fördermöglichkeiten. Wohnbaugenossenschaften berichteten über ihre Erfahrungen mit dem solaren Ausbau.

Delegiertenversammlung, 20. Juni 2024

Die 13. ordentliche Delegiertenversammlung fand am 20. Juni 2024 im Landhaus Solothurn mit rund 100 Delegierten und Gästen statt. Verbandspräsident Daniel Burri eröffnete die Veranstaltung mit einem Rückblick auf die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den letzten zwei Jahrzehnten. In einem ersten Podiumsgespräch betonten Alt-Nationalrat Kurt Fluri, Alt-Ständerat Peter Föhn, Dr. Peter Gurtner (ehem. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen BWO) und Rudolf Baranzelli (ehem. Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ) die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsknappheit.

Bundesrat Guy Parmelin würdigte in einer Videobotschaft die Rolle der gemeinnützigen Bauträger bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und rief dazu auf, die bestehenden Förderinstrumente optimal zu nutzen. In einem zweiten Podiumsgespräch mit Nationalrat Matthias Jauslin, Daniel Burri, Reto Brüesch und Adrian Achermann wurden Massnahmen zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus diskutiert. Dabei ermunterte Nationalrat Jauslin die Verbandsmitglieder, als Branche selbstbewusst aufzutreten.

Positive Akzente prägten die Versammlung: 15 neue Mitglieder traten dem Verband bei. Zudem wurde Rolf Frei einstimmig neu in den Vorstand gewählt. Alle Traktanden wurden ohne Gegenstim-

me angenommen. Ein besonderer Höhepunkt war die Verleihung des Anerkennungspreises der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ an die Wohnen Malters Genossenschaft für die vorbildliche Sanierung der Liegenschaft Oberfeld. In drei Bauetappen wurden 44 Wohnungen im bewohnten Zustand saniert sowie 21 neue Wohnungen nach hohen energetischen und hindernisfreien Standards erstellt.

Die Delegiertenversammlung hob die zentrale Rolle der Wohnungsgenossenschaften sowie deren Einsatz für bezahlbaren Wohnraum hervor.

Austausch der Akteure in der Romandie, 26. September 2024

Am 26. September 2024 fand zum ersten Mal in der Westschweiz ein Austausch zwischen Akteuren des gemeinnützigen Wohnungsbaus statt. Im Showroom der Goldpartnerin Electrolux in Prévanges trafen sich Vertreterinnen und Vertreter von Gemeinden, Baugenossenschaften und Stiftungen, um über die aktuellen Herausforderungen und Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu diskutieren.

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen, 23. Oktober 2024

Das Präsidenten- und Geschäftsführertreffen vom 23. Oktober widmete sich in Zusammenarbeit mit der Silberpartnerin Itoba GmbH der Bedeutung der sozialen Nachhaltigkeit für Wohnbaugenossenschaften. Ivo Richner, Mitglied der Geschäftsleitung der Itoba GmbH, erläuterte praxisnah, wie soziale Nachhaltigkeit von der Planungsphase bis zum laufenden Betrieb gezielt integriert werden kann. Anhand konkreter Beispiele zeigte er auf, wie Wohnbaugenossenschaften soziale Nachhaltigkeit im Neubau, in der Sanierung und im Bestand erfolgreich umsetzen.

Partnerschafts-Anlass, 26. November 2024

Der exklusive Anlass für Gold- und Silberpartner fand unter dem Motto «Kunst am Arbeitsplatz» in den Räumlichkeiten der Anliker AG in Emmenbrücke statt. Der Anlass ermöglichte einen Einblick in die firmeneigene Kunstsammlung, die seit den 1940er-Jahren kontinuierlich aufgebaut wurde. Die Sammlung umfasst Kunstwerke und Arbeiten auf Papier, die das Arbeitsumfeld der Mitarbeitenden prägen. Ziel der Veranstaltung war es, die Rolle von Kunst und Kultur im betrieblichen Umfeld aufzuzeigen.

Aus- und Weiterbildung

Unter dem Titel «Bildung Wohnen» haben die beiden Dachverbände im Jahr 2024 insgesamt 52

Aus- und Weiterbildungskurse durchgeführt, an denen 1048 Personen teilgenommen haben. Dies ist ein neuer Rekord und entspricht einer Steigerung von rund 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr (744 Teilnehmende). Die Zunahme ist insbesondere auf die grosse Nachfrage nach zwei umfassenden Kursen zu Management und Finanzierung sowie auf die vermehrte Nutzung des Online-Angebots zurückzuführen. Die Standardkurse waren ebenfalls gut gebucht.

Mit der Geschäftsstelle in Lausanne wurde die Präsenz in der Westschweiz weiter ausgebaut. Im Jahr 2024 wurde zudem ein neues Online-Ausbildungsangebot als Pilotprojekt lanciert. In sechs Modulen wurden zentrale Themen des gemeinnützigen Wohnungsbaus behandelt, darunter verschiedene Bauträgerformen sowie strategische und operative Führungsinstrumente. Das Angebot richtete sich sowohl an Mitglieder als auch an Vertreterinnen und Vertreter von Gemeinden, Städten, Regionalentwicklungsorganisationen, Parteien und weitere Interessierte. Durch das französischsprachige Format konnten Teilnehmende aus der ganzen Schweiz erreicht werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Magazin WOHNEN SCHWEIZ

Unter der Leitung von Chefredaktor Kurt Bischof widmete sich das Magazin 2024 verschiedenen Schwerpunktthemen wie Finanzierung, Wohnen im Alter, Berg- und Tourismusregionen sowie Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit. Die vier Ausgaben des Jahres umfassten insgesamt 140 Seiten, davon 43 Seiten Inserate. Mit einer Auflage von 12 000 Exemplaren und vier Ausgaben pro Jahr erreichte das Magazin eine breite Leserschaft. Per 1. Januar 2025 übernimmt Reto Martinelli neu die Chefredaktion.

Politik

Am 10. Dezember 2024 hat das Parlament beschlossen, die Bundesbeiträge für den gemeinnützigen Wohnungsbau um bis zu 20 Prozent zu kürzen. Dieser Entscheid steht im Widerspruch zum Aktionsplan gegen Wohnungsnot, der eine Stärkung der Wohnraumbförderung vorsieht. Die Dachverbände kritisieren die Kürzungen scharf, da sie die Umsetzung von Beratungs- und Weiterbildungsangeboten für gemeinnützige Bauträger und Gemeinden gefährden.

Umso wichtiger ist unsere Vernetzung mit den eidgenössischen Räten im Bundeshaus. Nach dem Rücktritt von Nationalrat Lorenz Hess freuen wir uns, Nationalrätin Nicole Barandun und Nationalrat Matthias Jauslin neu im politischen Beirat von WOHNEN SCHWEIZ begrüssen zu dürfen.

Der politische Beirat setzt sich wie folgt zusammen:

- Ständerat Dr. Matthias Michel (FDP, ZG)
- Nationalrätin Nicole Barandun (Die Mitte, ZH)
- Nationalrat Martin Candinas (Die Mitte, GR)
- Nationalrat Beat Flach (GLP, AG)
- Nationalrat Matthias Jauslin (GLP, AG)

Fonds de Roulement

WOHNEN SCHWEIZ verwaltet im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen den Fonds de Roulement und gewährt grundpfandgesicherte Darlehen zur Rest- oder Überbrückungsfinanzierung. Der Fonds unterstützt den Erwerb von Bauland, den Bau, die Renovation oder den Kauf von preisgünstigem Wohneigentum. Mit Laufzeiten von 25 Jahren dienen die Darlehen als Ergänzung zum Eigenkapital, da sie nachrangig zum Bankkredit gewährt werden. Eine Belehnung von bis zu 90 Prozent der Investitionskosten ist möglich. Um den Bau qualitativ hochwertiger Wohnungen zu fördern, wurden die Darlehensbeträge angepasst. Die Förderung richtet sich an gemeinnützige Organisationen und Projekte mit nachhaltigen Bau- und Energiestandards. Pro Gesuch können ab 2025 bis zu CHF 6,0 Mio. beantragt werden. Pro Wohnung bleibt der Höchstbetrag bei CHF 60 000.–, allerdings sind höhere Zuschläge für nachhaltige Projekte möglich.

Nach dem Ausscheiden von Bruno Meyer per Ende Oktober 2024 sind Geschäftsführer Adrian Achermann und Hugo Odermatt im Mandat die neuen Ansprechpartner für Fondsgesuche. Sie begleiten die Mitglieder bei der Gesuchseingabe und beraten zu Finanzierungs- und Projektfragen. Die Fondskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Katja Steinmann (Präsidentin)
- Sylvio Hoffmann (Vertreter BWO)
- Adrian Achermann (Beisitzer)
- Hugo Odermatt (Beisitzer)

Im Jahr 2024 bewilligte die Fondskommission acht Darlehen im Gesamtbetrag von CHF 14,75 Mio. Das vom Verband im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen verwaltete Treuhandvermögen belief sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 143,70

Mio. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 183 Darlehen verwaltet. Der Zinssatz blieb – mit Ausnahme der Darlehen aus dem Sonderprogramm – unverändert bei 1,0 %.

Sonderprogramm noch bis Ende 2025

Das Sonderprogramm des Bundes für energetische Sanierungen läuft noch bis Ende 2025 und ermöglicht gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zu zinslosen Darlehen. In den ersten zehn Jahren wird ein zinsloses Darlehen von CHF 50 000.– pro Wohnung gewährt. Für die restlichen 15 Jahre der Laufzeit beträgt der Zinssatz 1,0 %, sofern der hypothekarische Referenzzinssatz 3,0 % nicht übersteigt. Das Sonderprogramm ergänzt den Fonds de Roulement und bietet gemeinnützigen Bauträgern eine zusätzliche finanzielle Unterstützung.

Depositenkasse

Die Depositenkasse verwaltet die Mietzinsdepots der Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ. Die daraus resultierenden Mittel werden reinvestiert und den Mitgliedern zu vorteilhaften Konditionen für die Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. Die Sicherheit der Anlage hat dabei oberste Priorität. Per 31. Dezember 2024 betrug die Bilanzsumme CHF 2,61 Mio., wobei insgesamt zehn Aktivdarlehen in der Höhe von CHF 2,485 Mio. ausstehend waren.

Nach dem Beschluss des Verbandsvorstands im Jahr 2021, keine neuen Mietzinsdepots über die Depositenkasse anzunehmen, liegt der Fokus der Tätigkeit nun auf der Verwaltung der bestehenden Konten. Langfristig ist geplant, diese Konten auslaufen zu lassen und die Depositenkasse schrittweise aufzulösen.

Stiftung WOHNEN SCHWEIZ

Die Stiftung hat sich der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verschrieben, mit einem besonderen Fokus auf die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Sie gewährt Darlehen und Projektbeiträge sowohl an den Verband als auch an die ihm angeschlossenen gemeinnützigen Bauträger.

Die Stiftung blickt auf ein gutes Börsenjahr zurück. So konnte dank umsichtiger Anlagestrategie und guter Marktentwicklung ein erfreuliches Geschäfts-

ergebnis erreicht werden. Zur weiteren Stärkung der finanziellen Substanz wurde ein Teil des Ergebnisses den Kursschwankungsreserven zugewiesen. Damit bleibt die Stiftung gut aufgestellt, um auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld stabil agieren zu können. Per Ende des Berichtsjahres verfügt die Stiftung WOHNEN SCHWEIZ über ein Vermögen von mehr als CHF 6,0 Mio.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Im November fand in der Stadt Freiburg die Fachtagung «Schweizer Wohntage» statt. Im Zentrum stand die Bedeutung von Gemeinschaft und generationengerechtem Wohnen. Im Fokus standen innovative Wohnformen wie das «Generationenwohnen», die den sozialen Zusammenhalt stärken und den Bedürfnissen einer älter und vielfältiger werdenden Gesellschaft gerecht werden. Die Tagung unterstrich das Potenzial gemeinnütziger Bauträger und forderte eine stärkere Ausrichtung des Wohnungsmarktes auf diese Bedürfnisse. Eine Delegation von WOHNEN SCHWEIZ nutzte die Veranstaltung, um Netzwerke zu vertiefen und Partnerschaften weiter auszubauen.

Das BWO spielt seit Langem eine zentrale Rolle auf dem Wohnungsmarkt, in der Wohnungspolitik und in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Unter der Leitung von Direktor Martin Tschirren ist es für die Wohnbauförderung und deren Aufsicht zuständig.

WOHNEN SCHWEIZ würdigt die engagierte Arbeit des BWO, seinen lösungsorientierten Umgang mit aktuellen Herausforderungen und seine Rolle als verlässlicher Partner. Der Verband dankt für die konstruktive Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Daniel Burri, Präsident

Adrian Achermann, Geschäftsführer

Jahresrechnung 2024

Bilanz per 31.12.2024

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	526 863.98	471 004.25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93 433.20	148 127.98
Übrige Forderungen	5 933.20	9 921.19
Vorräte	16 700.45	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	14 701.85	20 098.80
Total Umlaufvermögen	657 632.68	649 152.22
Finanzanlagen	74 018.00	74 018.00
Hypothekendarlehen	500 000.00	500 000.00
Zinslose Darlehen	50 000.00	0.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 304 900.00	1 324 700.00
Total Anlagevermögen	1 928 919.00	1 898 719.00
TOTAL AKTIVEN	2 586 551.68	2 547 871.22
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61 334.65	92 474.66
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22 602.92	31 118.76
Passive Rechnungsabgrenzung	62 471.35	42 119.25
Rückstellungen	104 126.90	93 000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	250 535.82	258 712.67
Projekt- und Entwicklungsfonds	245 000.00	195 000.00
Total langfristiges Fremdkapital	245 000.00	195 000.00
Anteilscheinkapital	514 500.00	518 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freie Reserven	1 122 854.70	1 122 854.70
Gewinnvortrag	278 303.85	276 855.22
Jahresergebnis	357.31	1 448.63
Total Eigenkapital	2 091 015.86	2 094 158.55
TOTAL PASSIVEN	2 586 551.68	2 547 871.22

Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2024 mit einem Gewinn von CHF 357.31 und einem Gewinnvortrag von CHF 278 303.85 (total 278 661.16) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 278 661.16 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erfolgsrechnung 2024

	2024	2023
Mitgliederbeiträge	345 338.00	333 746.00
Partner- und Gönnerbeiträge	203 650.56	210 884.22
Erlöse aus Beratungen und Projekten	10 236.53	2 240.27
Diverse Erträge/Verwaltungsdienstleistungen	47 394.80	38 916.83
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	453 890.00	503 090.00
Einnahmen für Veranstaltungen	3 800.00	0.00
Einnahmen Magazin WOHNEN SCHWEIZ	28 454.84	41 750.04
Total Betriebsertrag	1 092 764.73	1 130 627.36
Weiterbildung	- 2 644.00	- 13 490.00
Beratungen	0.00	- 6 736.15
Veranstaltungen	- 13 796.90	- 16 140.70
Projekte	- 78 034.93	- 143 558.73
FdR-Gesuche	- 8 804.73	- 5 315.00
Öffentlichkeitsarbeit	- 4 501.65	- 6 500.20
Aufwand Magazin WOHNEN SCHWEIZ	- 141 702.30	- 154 355.10
Total direkter Dienstleistungsaufwand	- 249 484.51	- 346 095.88
Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	843 280.22	784 531.48
Personalaufwand/Geschäftsstelle	- 565 649.25	- 528 850.56
Honorar Verwaltung (Organe)	- 57 784.17	- 60 769.80
Sozialversicherungsaufwand	- 122 706.40	- 99 033.90
Übriger Personalaufwand	- 10 856.65	- 3 989.05
Verrechnung auf Projekte	55 000.00	55 000.00
Total Personalaufwand	- 701 996.47	- 637 643.31
Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand	141 283.75	146 888.17
Raum- und Energieaufwand	- 58 064.40	- 57 166.50
Übriger Betriebsaufwand	- 71 387.43	- 71 298.49
Verwaltungsaufwand	- 61 413.33	- 71 923.72
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 190 865.16	- 200 388.71
Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern	- 49 581.41	- 53 500.54
Finanzerfolg	9 685.91	6 208.34
Abschreibungen	- 21 099.00	- 38 579.65
Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern	- 60 994.50	- 85 871.85
a. o. Ertrag	500.00	24 060.17
a. o. Aufwand Liegenschaft Beinwil am See	- 10 722.45	0.00
Liegenschaftsrechnung	75 306.01	66 694.11
Steuern	- 3 731.75	- 3 433.80
Jahresergebnis	357.31	1 448.63

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 2024

– Immobilien

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

Bilanz- und Gebäudeversicherungswert	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzwert	1 304 900.00	1 324 700.00
Gebäudeversicherungswert	2 885 000.00	2 735 000.00
Erneuerungsfonds Immobilien	31.12.2024	31.12.2023
Bestand 1.1.	50 000.00	40 000.00
Einlage	10 000.00	10 000.00
Entnahme	0.00	0.00
Bestand 31.12.	60 000.00	50 000.00

Der Erneuerungsfonds ist in der Bilanzposition Rückstellungen enthalten.

– Projekt- und Entwicklungsfonds

	31.12.2024	31.12.2023
Bestand 1.1.	195 000.00	345 000.00
Zuweisung	170 000.00	0.00
Entnahme	120 000.00	150 000.00
Bestand 31.12.	245 000.00	195 000.00

– Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Bilanzsumme der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ beläuft sich auf CHF 2 610 033.74 (Vorjahr CHF 2 972 316.11).

Kommentar zur Erfolgsrechnung 2024

– Ausserordentlicher Ertrag

Der ausserordentliche Ertrag resultierte aus dem Ertrag eines Anteilscheines eines ausgetretenen Mitgliedes.

– Ausserordentlicher Aufwand

Der ausserordentliche Aufwand resultierte aus der Übernahme der Liegenschaftsbuchhaltung in die Verbandsbuchhaltung.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Luzern, 3. April 2025

b.partner 
treuhand | steuern | revision

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der WOHNEN SCHWEIZ Genossenschaft - Verband der Baugenossenschaften (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte 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.

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

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: <https://www.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.

bepartner ag



Jeremias Häfliger
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Pascal Blum
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

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
Rolf Frei, Therwil	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

Dr. Matthias Michel	Ständerat FDP, ZG
Nicole Barandun	Nationalrätin Die Mitte, ZH
Martin Candinas	Nationalrat Die Mitte, GR
Beat Flach	Nationalrat GLP, AG
Matthias Jauslin	Nationalrat GLP, AG

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

Nicole Hahne

Buchhaltung, Fondsverwaltung & Personal

Linda Ineichen

Kommunikation & Projekte

Pascal Magnin

Vertreter Westschweiz

Reto Martinelli

Kommunikation, Beratung & Projekte

Bruno Meyer, bis Oktober 2024

Finanzierungen & Fonds de Roulement

Simon Pfister, bis April 2024

Digitalisierung & Prozesse

Walter Stern

Backoffice

Kommissionen

Fonds de Roulement-Kommission

Katja Steinmann

Präsidentin

Sylvio Hoffmann

Mitglied, Vertreter BWO

Adrian Achermann

Mitglied

Hugo Odermatt

Mitglied

Bruno Meyer, bis Oktober 2024

Verantwortlicher Finanzierungen (ohne Stimmrecht)

Redaktionskommission

Adrian Achermann

Geschäftsführer

Kurt Bischof

Redaktor

Reto Martinelli

Verantwortlicher Kommunikation



▲ Zeigten an der Energieveranstaltung auf, wie Photovoltaikanlagen wirkungsvoll realisiert werden können (v. l.): Bruno von Flüe (wbg Zentralschweiz), Johannes Schlattau und Pascal Ziegler (Wohnbaugenossenschaft Geissenstein EBG), Marco Lustenberger (Kanton Luzern), Moritz Kulawik (e4plus), Adrian Achermann (WOHNEN SCHWEIZ) und Ernst Sandmeier (WWL Emmen).
Lors de la manifestation sur l'énergie, ils ont montré comment réaliser efficacement des installations photovoltaïques (de gauche à droite): Bruno von Flüe (wbg Suisse centrale), Johannes Schlattau et Pascal Ziegler (Wohnbaugenossenschaft Geissenstein EBG), Marco Lustenberger (canton de Lucerne), Moritz Kulawik (e4plus), Adrian Achermann (LOGEMENT SUISSE) et Ernst Sandmeier (WWL Emmen).



▲ Markante Persönlichkeiten aus Politik, Verbänden und Verwaltung schauten in einer Talkrunde an der DV zurück (v. l.): Rudolf Baranzelli (ehem. Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ), Kurt Fluri (ehem. FDP-Nationalrat und politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ), Daniel Burri (Präsident WOHNEN SCHWEIZ), Peter Föhn (ehem. SVP-Ständerat und politischer Beirat WOHNEN SCHWEIZ), Peter Gurtner (ehem. BWO-Direktor).



▲ Rund 100 Personen verfolgten das Podiumsgespräch an der DV.
Une centaine de personnes ont suivi la table ronde lors de l'AD.



▲ Die Delegiertenversammlung wählte den Baselbieter Rolf Frei neu in den Vorstand.
L'Assemblée des délégués a élu Rolf Frei, de Bâle-Campagne, comme nouveau membre du Comité directeur.



▲ Abends in Luzern am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen: Daniel Burri, Präsident, über die aktuelle Wohnpolitik.
Le soir à Lucerne, lors de la rencontre des Présidents et des Directeurs: Daniel Burri, Président, sur la politique actuelle du logement.





Des personnalités marquantes de la politique, des associations et de l'administration ont jeté un regard en arrière lors d'une table ronde à l'AD (de g. à d.): Rudolf Baranzelli (ancien Directeur de LOGEMENT SUISSE), Kurt Fluri (ancien Conseiller national PLR et Conseiller politique de LOGEMENT SUISSE), Daniel Burri (Président de LOGEMENT SUISSE), Peter Föhn (ancien Conseiller aux États UDC et Conseiller politique de LOGEMENT SUISSE), Peter Gurtner (ancien Directeur de l'OFL).



▲ Freuen sich über den gewonnenen Anerkennungspreis. Wohnen Malters Genossenschaft (v. l.): Othmar Stofer, Marlies Lussi, Daniel Burri (WOHNEN SCHWEIZ), Peter Bachmann, Herbert Lustenberger, Adrian Achermann (WOHNEN SCHWEIZ).

Se réjouissent d'avoir remporté le prix de reconnaissance. Wohnen Malters Genossenschaft (de g. à d.): Othmar Stofer, Marlies Lussi, Daniel Burri (LOGEMENT SUISSE), Peter Bachmann, Herbert Lustenberger, Adrian Achermann (LOGEMENT SUISSE).

► Ein geselliges Abendessen im Showroom von Electrolux rundete den erfolgreichen Austausch der Akteure/Akteurinnen ab (v. l.): Adrian Achermann und Benoît Grenon (WOHNEN SCHWEIZ), Stéphane Nydegger (Präsident Genossenschaft L'Habrik in Genf), Martin Tschirren (BWO), François Grand (Mitglied des Immobilienausschusses der Genossenschaft SOCIM Riviera in Montreux), Stephan Mischler (Verantwortlicher Westschweiz bei Feyn SA), Alexandre Grutman (Präsident der Genossenschaft Le Quid in La Chaux-de-Fonds).

Un dîner convivial dans le showroom d'Electrolux a clôturé les échanges fructueux entre les acteurs (de gauche à droite): Adrian Achermann et Benoît Grenon (LOGEMENT SUISSE), Stéphane Nydegger (Président coopérative L'Habrik à Genève), Martin Tschirren (Directeur de l'OFL), François Grand (Membre du Comité Immeubles de la coopérative SOCIM Riviera à Montreux), Stephan Mischler (Responsable Suisse romande chez Feyn SA), Alexandre Grutman (Président de la coopérative Le Quid à La Chaux-de-Fonds).



◀ Mittags in Zürich am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen: Ivo Richner von der Itoba GmbH über soziale Nachhaltigkeit.

À midi, à Zurich, lors de la rencontre des Présidents et des Directeurs: Ivo Richner d'Itoba GmbH sur la durabilité sociale.



▲ Sichtlich zufrieden mit dem ersten Austausch der Akteure und Akteurinnen in der Romandie: Pascal Magnin, Verantwortlicher Romandie.

Visiblement satisfait du premier échange entre les acteurs et actrices de Suisse romande: Pascal Magnin, Responsable pour la Suisse romande.