

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Mittwoch, 15. Oktober 2025, Zürich (am Mittag) und Luzern (am Abend)

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

## « Digitaler Werkzeugkoffer zur Bewirtschaftung für Baugenossenschaften. »

### Partnerschaften



# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Mittwoch, 15. Oktober 2025, Zürich (am Mittag) und Luzern (am Abend)

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

## Herzlich willkommen

Daniel Burri  
Präsident WOHNEN SCHWEIZ

### Partnerschaften



# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Das Programm

- **«Effiziente Immobilienbewirtschaftung & Digitalisierung bei Baugenossenschaften»**

Thomas Peter und Martin Frei, Arlewo AG

- **Informationen WOHNEN SCHWEIZ**

Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

- **Apéro riche**

Gespräche und Begegnungen

### Partnerschaften



ARLEWO  
arbeiten leben wohnen

ARAG  
IHW  
Hausverwaltungen AG



ASSEPRO  
Sicherheit für Unternehmen

b.partner  
treuhand | steuern | revision



BRUNNER  
Medien mit Zukunft

FORMIS  
Architektur & Realisation

JH JÄGGI  
HÄFTER



LIFTAG  
REGENSDOOR

Naef & Partner AG



SADA

veriset  
die sociale Wertschöpfung



# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Das Programm

### ■ «Effiziente Immobilienbewirtschaftung & Digitalisierung bei Baugenossenschaften»

Thomas Peter und Martin Frei, Arlewo AG

### ■ Informationen WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

### ■ Apéro riche

Gespräche und Begegnungen

#### Partnerschaften



ARLEWO  
arbeiten leben wohnen

ARAG  
IHW  
Hausverwaltungen AG



ASSEPRO  
Sicherheit für Unternehmen

b.partner  
treuhand | steuern | revision



BRUNNER  
Medien mit Zukunft

FORMIS  
Architektur & Realisation

JH JÄGGI  
HÄFTER



LIFTAG  
REGENSDOFT

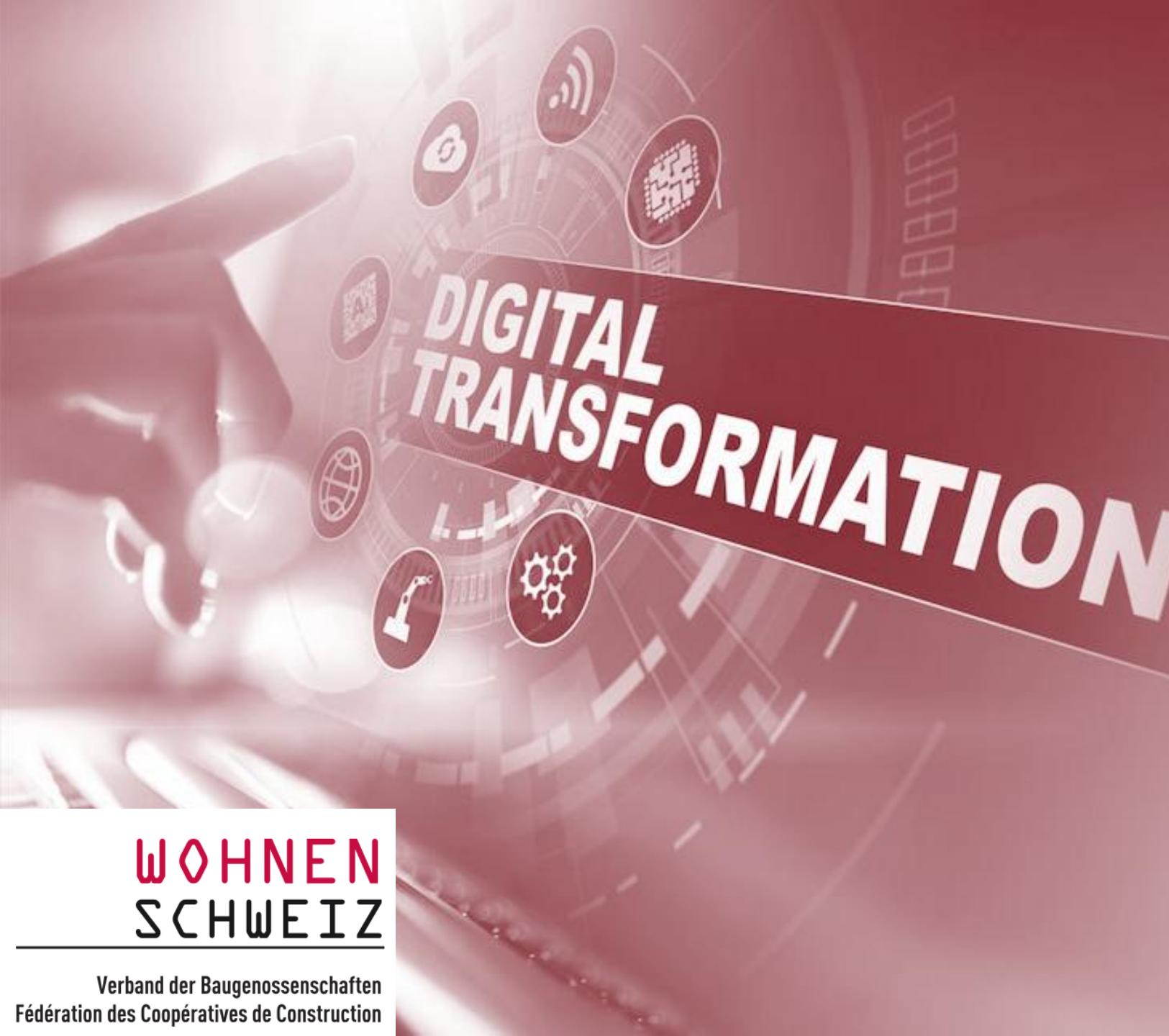
Naef & Partner AG



SADA

veriset  
die sociale Wertschöpfung





# Effiziente Immobilienbewirtschaftung & Digitalisierung bei Baugenossenschaften

## **WOHNEN SCHWEIZ**

Präsidenten- & Geschäftsführertreffen  
Zürich und Luzern

Mittwoch, 15. Oktober 2025

**WOHNEN  
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

Vielen Dank für die Einladung

**Präsidenten- & Geschäftsführertreffen WOHNEN SCHWEIZ vom 15.10.2025**

# Persönlich. Für Sie da.



Thomas Peter  
Mitinhaber  
Vorsitz Geschäftsleitung

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewerter eidg. FA  
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA

**Direkt 041 317 05 10**  
[thomas.peter@arlewo.ch](mailto:thomas.peter@arlewo.ch)



Martin Frei  
Chief Digital Officer CDO  
Leiter IT | Prozesse & Geschäftsentwicklung

Executive Master of Business Administration  
CAS in Digital Real Estate

**Direkt 041 317 04 40**  
[martin.frei@arlewo.ch](mailto:martin.frei@arlewo.ch)



Claudio Züger  
Mitglied Geschäftsleitung | Leiter Sitz Luzern  
Leiter Immobilien-Bewirtschaftung

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA  
Immobilien-Vermarkter eidg. FA

**Direkt 041 317 05 29**  
[claudio.zueger@arlewo.ch](mailto:claudio.zueger@arlewo.ch)

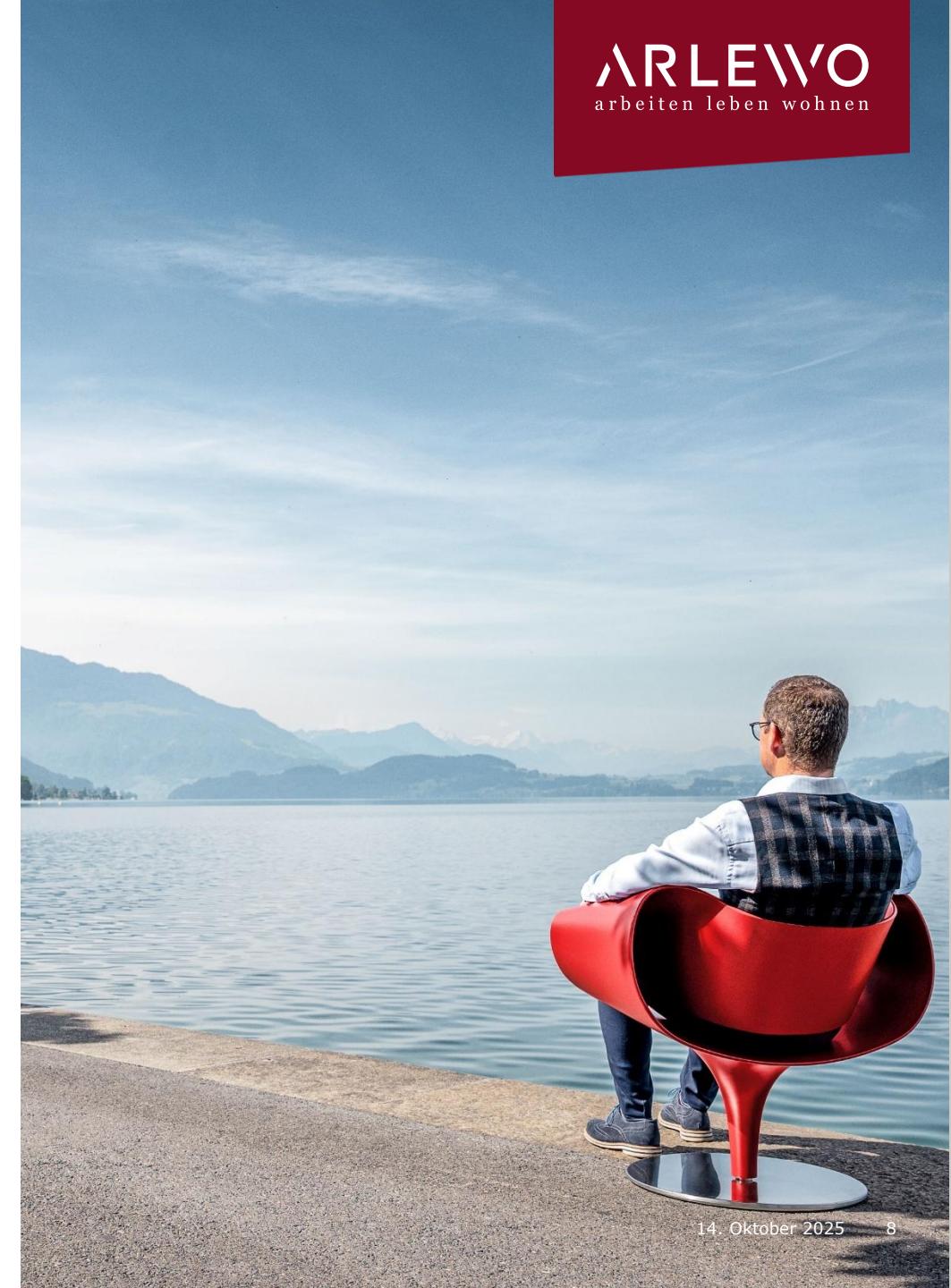
# Baugenossenschaften & ARLEWO

## **Jahrzehnte an Erfahrung in der Unternehmung**

- Bewirtschaftung für diverse Baugenossenschaften
- Finanzierungskenntnisse («Fonds de roulement», «EGW»)
- Geschäftsführung Verband (ab Gründung VWE|SWE bis zur Fusion mit VLB zu «Wohnen Schweiz» ab 2011)

## **Jahrzehnte an Erfahrung an der «Kundenfront»**

- Diverse Mitarbeitende als Vorstandsmitglieder in Baugenossenschaften
- Prüfungskommission EGW; früher auch «Fonds de roulement»



# «Digitale Transformation»: Was steckt dahinter?

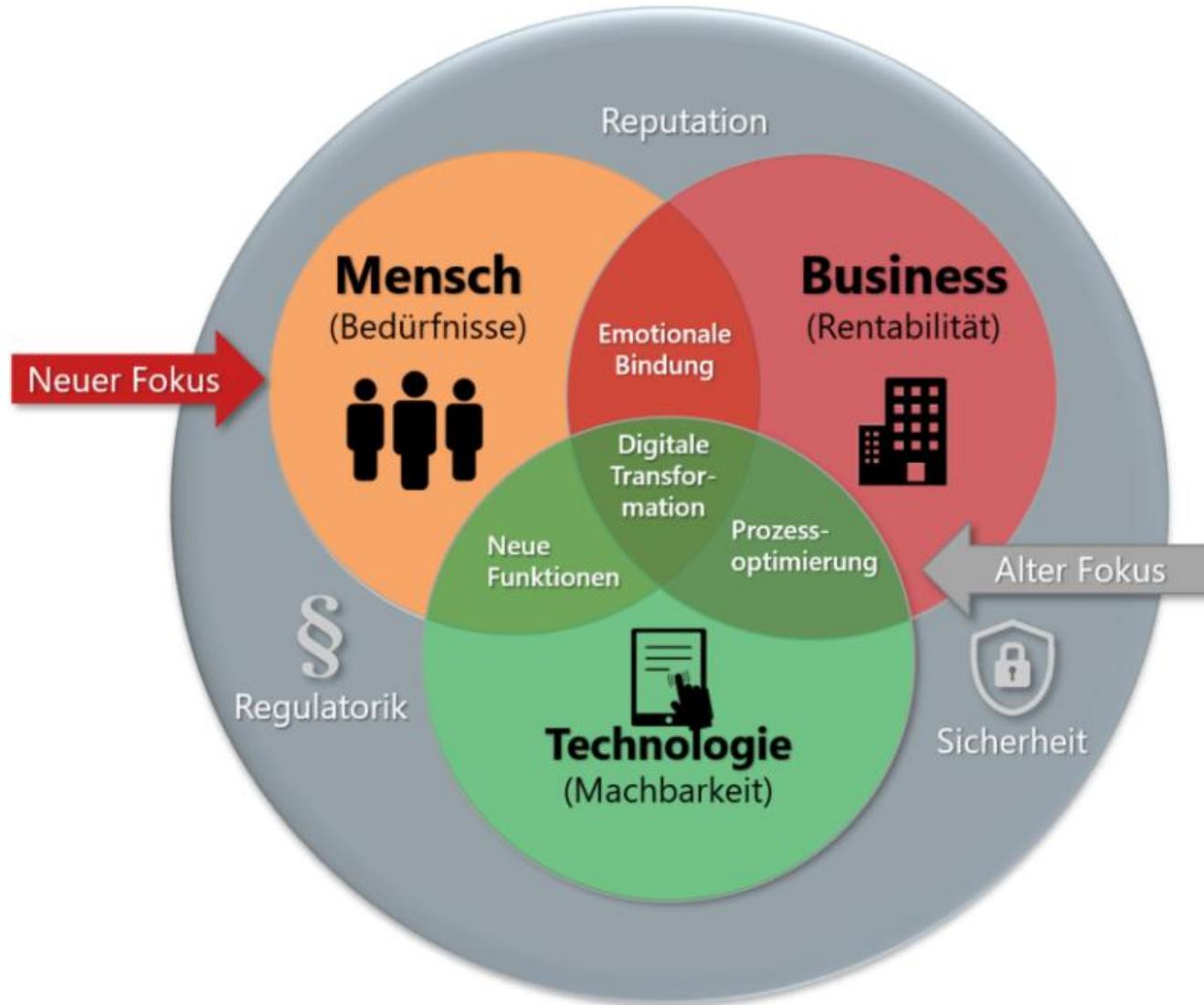


Abbildung 3: Die digitale Transformation (Society, 2020)

# Ziele der «Digitalen Transformation»



Abbildung 4: Ziel der digitalen Transformation (Ruoss, 2020)

# Typische Herausforderungen

...

... bei der Erstellung und Implementierung einer Digitalstrategie

- «Wir kaufen eine Software, dann sind wir schon mal etwas digitaler.»
- «Wir haben jetzt ein Tool für die Kommunikation und eines für die Verträge, das reicht doch erstmal.»
- «Digitalisierung? Wir haben doch letztes Jahr den digitalen Bewerbungsprozess eingeführt.»



## Fokus auf Insellösungen

Viele Immobilienverwaltungen haben punktuell bereits digitale Tools im Einsatz, aber keine übergeordnete Strategie, die ihre Nutzung sinnvoll aufeinander abstimmt.

# Typische Herausforderungen

...

... bei der Erstellung und Implementierung einer Digitalstrategie

- «Die bisherigen Digitalisierungsprojekte haben wenig gebracht, warum sollten wir noch mehr investieren?»
- «Die Margen sinken, wir haben nicht genügend Budget, um so ein umfassendes Vorhaben zu initiieren.»
- «Das ist teurer als gedacht, das haben wir nicht budgetiert. Wir machen das erstmal so weiter wie bisher.»



## Unzureichende Investitionen

Digitalisierungsprojekte erfordern finanzielle und personelle Ressourcen, die in vielen Unternehmen nicht strategisch eingeplant sind.

# Typische Herausforderungen

...

... bei der Erstellung und Implementierung einer Digitalstrategie

- «Das haben wir schon immer so gemacht und das funktioniert gut. Warum sollen wir das jetzt ändern?»
- «Eine neue Software kostet uns viel Geld und wird uns noch mehr Arbeit machen als wir schon haben.»
- «Ich verstehe nicht, warum wir auf digital umstellen müssen. Unser jetziges System funktioniert doch!»



## **Widerstand gegen Veränderung**

Mitarbeitende und Führungskräfte sind oft skeptisch gegenüber digitalen Veränderungen, sei es aus Angst vor Mehraufwand, Kontrollverlust oder mangelndem Verständnis für neue Technologien.

# Typische Herausforderungen

...

... bei der Erstellung und Implementierung einer Digitalstrategie

- «Max, unser Leiter Bewirtschaftung, hat sicherlich noch Zeit, sich um die Digitalisierung zu kümmern.»
- «Wir nehmen die Software des Marktführers – die muss ja gut sein.»
- «Andere Immobilienverwaltungen sagen, bisher sind nur ihre IT-Kosten gestiegen. Effizienzgewinne sehen sie noch keine.»



## **Fehlende Ressourcen und Know-How**

Viele Immobilienverwaltungen verfügen nicht über die internen Kapazitäten und|oder das technologische und methodische Fachwissen, um eine nachhaltige Digitalstrategie zu entwickeln und umzusetzen.

# Handlungsempfehlungen \*

Quelle:

\* Masterarbeit ZHAW von Dr. Olaf Schnabel vom 07.07.2023 «Erfolgsfaktoren der Digitalisierung bei Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften»

## **Primäre Geschäftsbereiche digitalisieren**

- Finanzen
- Bewirtschaftung
- Reparatur- und Störungsmanagement

## **Branchenübliche digitale Standardwerkzeuge verwenden**

- Kosteneffizient, erprobt
- Schafft Möglichkeiten für Zusammenarbeit über WBG hinaus
- Stellvertretungen idealer umsetzbar

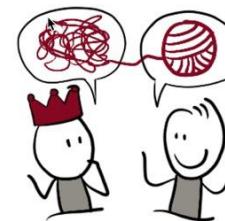
## **Digitalisierungskompetenzen stärken**

- Mitarbeitende weiterbilden und zeitliche Freiräume anbieten für Übungen
- Fehlertolerante Organisationskultur fördern

# «Digitale Transformation» bei Arlewo



# Unsere Bausteine



## Kundenfokus

- Schnelle, kompetente Beratung
- Regional und persönlich
- Ausrichtung unserer Prozesse an Kundenbedürfnissen



## Steigerung Effizienz

- Synergien durch digitale Zentralisierung
- Reduzierung der Schnittstellen
- Konzentration auf einige gezielte Tätigkeiten mit klarem Fokus



## Stärkenbasiertes Arbeiten

- Klare Verantwortlichkeiten
- Unternehmensweite Transparenz
- Individuelle Entwicklungsmöglichkeiten

# Der Arlewo Weg



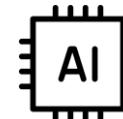
## Ausgangslage

- «Bunter Blumenstrauß» an Tools und Plattformen
- Viele verteilte Arbeitsschritte in unterschiedlichen Applikationen
- Kein übergreifendes Pendenzenmanagement
- Citrix als Basis-Installation für Speicherort und Applikationen
- Viele Doppelerfassungen und Administration aufgrund Tool-Insellösungen (Schnittstellen-Problematik)



## Organisations-Change

- Zentralisierung von «Backoffice-Tätigkeiten» in eigene Service-Abteilung
- Rollenorientierte und stark prozessuale und standardisierte Arbeitsweise



## Technologie Upgrade

- Reduktion von Tool-Vielfalt und Schnittstellen
- Vereinheitlichung der Datenbasis
- Firmen- und applikationsübergreifendes Pendenzenmanagement
- KI als zentraler Eckpfeiler in allen Systemen

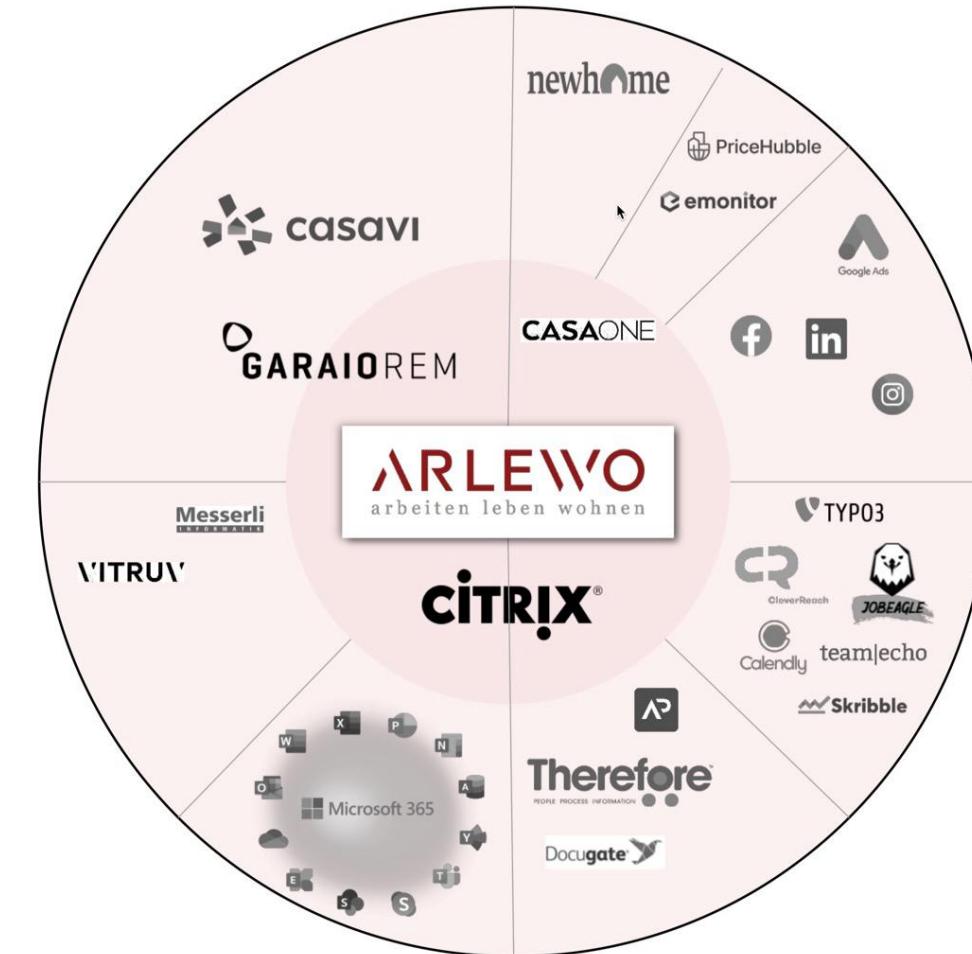
# IT-Landschaft (alt)

## Branchentypischer Standard

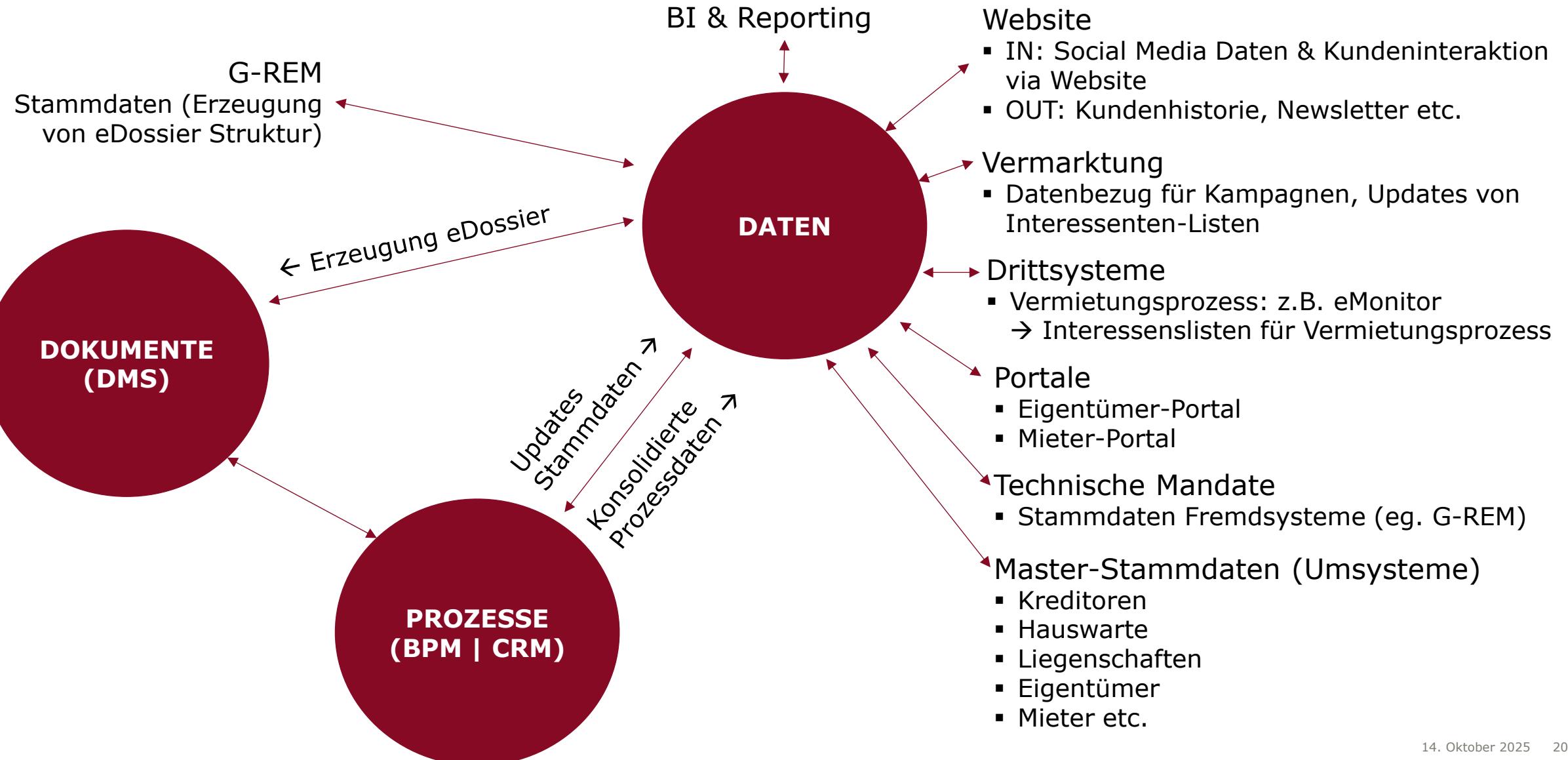
- Insellösungen
- Mangelhafte Schnittstelle
- Keine zentrale Datenhaltung
- Prozesse in Silos
- Viele Tools

### **Konsequenz:**

- Schwierig, die Übersicht zu behalten
- Pendenzen gehen vergessen
- Abwesenheiten müssen koordiniert werden etc.



# Digitale Transformation (Basics)



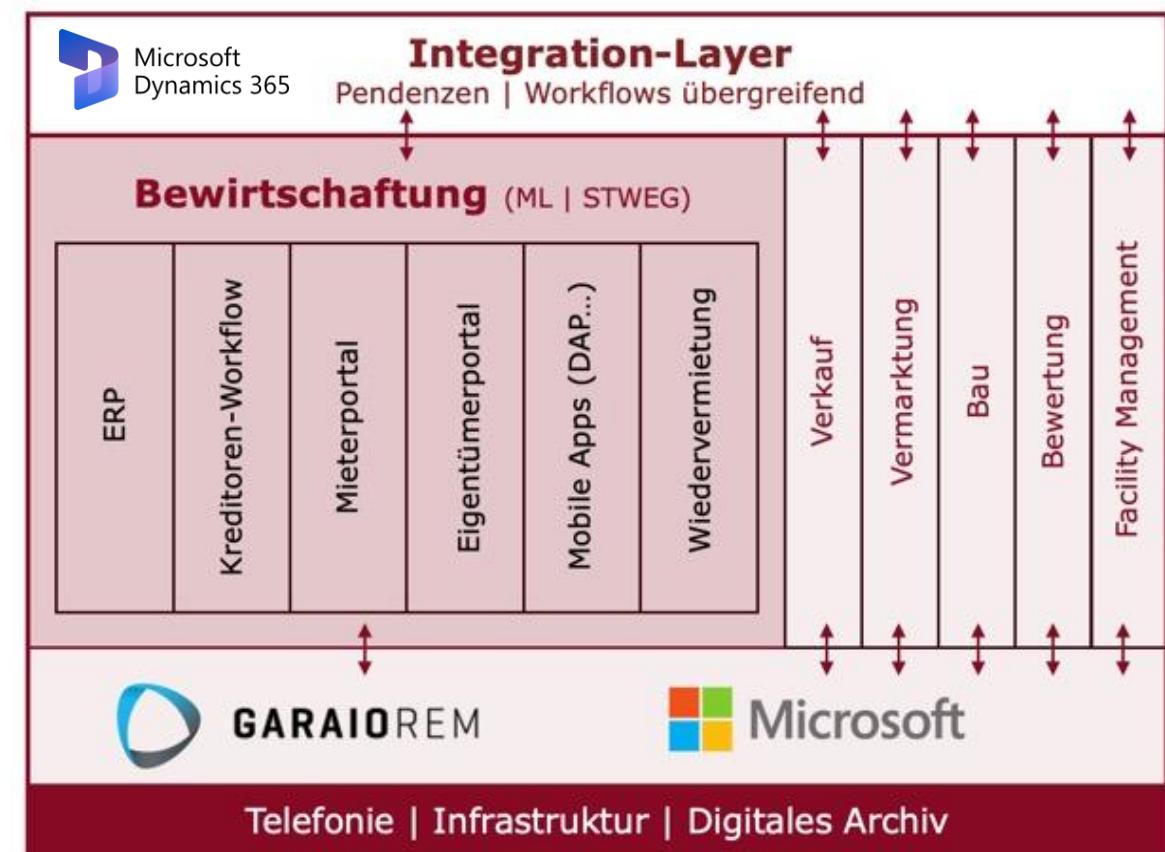
# IT-Landschaft (modern)

Vereinfachen und vereinheitlichen

- Tool-Landschaft auf wenige Technologie Anbieter reduzieren: Arlewo = Garaio REM und Microsoft
- Zentrale Prozesslandschaft – Integration Layer (CRM)
- Anbinden sämtlicher Abteilungen
- Einheitliche Datenhaltung

## Konsequenz:

- Übersicht Pendenzen
- Qualitätssicherung bei Personalabgängen
- Stellvertreterregelung im System verankert



# Technologie | Aufwertung



## Einführung von CRM

- Dynamics 365 als zentrale Drehscheibe für alle Prozesse, Abteilungsübergreifend für die ganze Unternehmung
- Upgrade auf Technologieplattform von Microsoft (Agentic-AI, PowerPlattform, PowerApps)
- Zentrale Datenhaltung (MS Dataverse)
- KI in Kern-DNA von Prozessen und Daten



## Kreditoren Workflow – Garaio Smart.Invoice

- Modernste KI-Erkennung für Rechnungen (integrierter Bestandteil des Moduls inkl. Automatischem Lernen)
- Historische Daten werden herangezogen für Kontierung und Verbuchung
- Hohe Dunkelverarbeitungs-Quote (ca. 50% angestrebt)

## my.Arlewo

Unser Online-Portal (Web und als App) für die digitale Mieter-Kommunikation bietet folgende Vorteile:



Einfaches, intuitives Design. **Auf allen Geräten** und rund um die Uhr.



Überall Zugriff auf **Neuigkeiten, Termine** und **Dokumente**. Keine unnötigen Papierberge.



**Anfragen, Reparaturmeldungen, Wünsche** oder auch **Feedback** bequem online zustellen.



Mail oder Push-Benachrichtigungen: keine Termine oder Dokumente verpassen.



# Organisations-Change



## Ausgangslage

### Sachbearbeiter

### Bewirtschafter

- Klassische Aufgabenteilung zwischen Bewirtschafter und Sachbearbeiter.
- Der Bewirtschafter gibt dem Sachbearbeiter Aufgaben, führt, kontrolliert und steuert ihn.



## Neue Rollenbilder

### Arlewo Service

### Bewirtschafter

### Fachspezialist

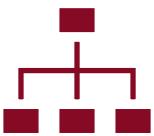
- Eine zentral geführte interne «Backoffice-Service Abteilung» übernimmt sämtliche Tätigkeiten, welche ohne Kenntnis der Liegenschaft (vor Ort) zeit- und ortsunabhängig ausführt werden können.
- Sie erbringt ihre Leistung für alle Niederlassungen.
- Zusätzlich übernimmt ein Pool von Fachspezialisten komplexe Fachangelegenheiten «digital zentral» für alle Niederlassungen.
- Alle Pendenzen werden komplett digital geführt.

# «Digitale Transformation» | Fazit



## **Technologie Aufwertung**

Arlewo investiert viel in die Zukunft und modernisiert massiv in die IT-Infrastruktur



## **Organisations-Change**

Zeitgemässe Weiterentwicklung der Bewirtschaftungs-Rollenbilder



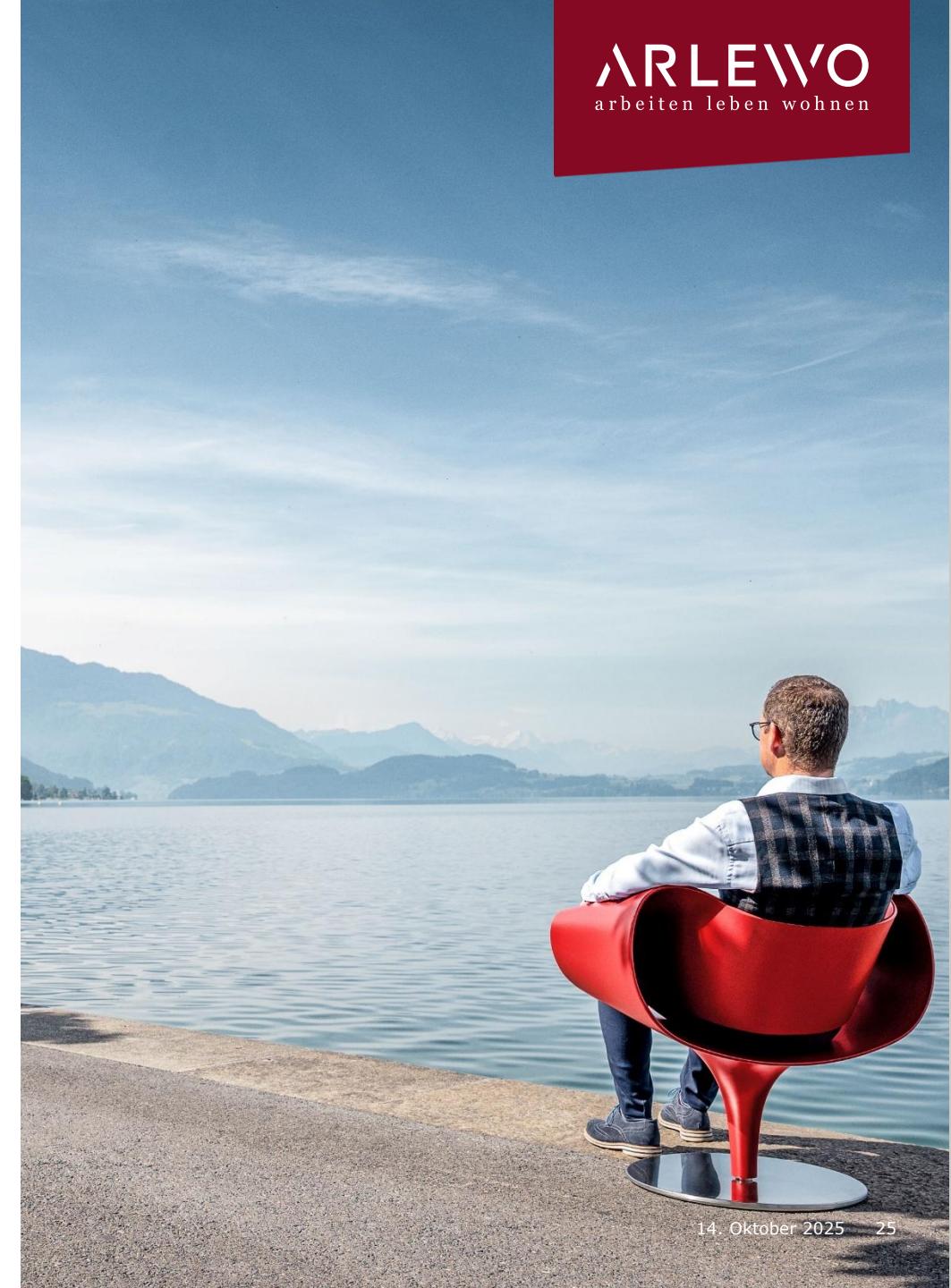
## **Nutzen für Partner**

Moderne zeitgemässe Zusammenarbeit | Flexibilität, Qualität, trotzdem «persönlich»



## **Effizienter und kostengünstiger Service**

Positives Kunden- | Mietendenerlebnis, schnelle Reaktionszeiten, gesicherte Stellvertretung



# Ausblick | Kosten-Grobvergleiche

# Generelle Frage: «Selber machen oder nicht?»

## **Organisation**

Wie sind wir organisiert? Welches sind Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken in unserer Bewirtschaftung?

## **Mietrecht**

Haben wir die mietrechtlichen Stolpersteine im Griff? Ist genügend Praxiserfahrung im Betrieb vorhanden?

## **Stellvertretung**

Sind interne Stellvertretungen jederzeit gewährleistet? Was passiert, wenn ....?

## **IT & Digitalisierung**

Stehen grössere Anschaffungen und|oder Digitalisierungsprojekte an? Lohnt sich für uns ein Alleingang?

## **Verwaltungskosten**

Liegen unsere Verwaltungskosten auf Branchenniveau? Kann mit effizientem Service dieselbe Qualität für die Anspruchsgruppen (Mietende, Genossenschafter, Handwerker, Finanzierungsinstitute usw.) geliefert werden?

# Kosten einer externen Immobilien-Bewirtschaftung

## Erfahrungszahlen (grob)

- 4 – 5 % der vereinnahmten Netto-Mietzinsen für die gesamte Immobilien-Bewirtschaftung
- Abhängig von der Höhe der Mietzinsen (je nach Standort, regionaler Verteilung, Objektzustand usw.), den Anforderungen der Wohnbaugenossenschaft und den vereinbarten Dienstleistungs-Modulen

## Beispiel | Vergleich «regionale Unterschiede» für ein 30-Familienhaus:

	<b>Stadt Zürich</b>	<b>Agglo Luzern</b>	<b>Jura-Südfuss</b>
Mietzins 4-ZW monatlich (Jahr)	CHF 3'000 (36'000)	CHF 2'000 (24'000)	CHF 1'000 (12'000)
Mietertrag bei 30 Wohnungen	CHF 1'080'000 p.a.	CHF 720'000 p.a.	CHF 360'000 p.a.
Bewirtschaftungs-Honorar 4%	CHF 43'200	CHF 28'800	CHF 14'400

## Fazit:

- Honorar in Prozenten des Mietertrages schwierig vergleichbar bzw. relevant bezüglich Mietzinshöhe, Region usw.
- Am Jura-Südfuss in aller Regel viel höherer Vermietungsaufwand als in der Stadt ZH, aber tieferes Honorar für die gleiche Leistung (teilweise höhere Kosten für den Dienstleister in Stadt ZH zB für Löhne; vieles aber identisch)

# Mietzinsen reduzieren mit «Service-Center»?

## **Erfahrungszahlen (grob) aufgrund Konsultation diverser Geschäfts-|Jahresberichte**

- Verwaltungskosten in WBG's vielfach zwischen 6 – 10% (je nach Grösse, Anforderungen usw.) der Mieterträge
- In aller Regel sehr gut unterhaltene, «einfach» zu vermietende, regional «beisammen» liegende Objekte
- Externe Kosten für IT, Prozesse, Applikationen usw. können «geteilt» und von Grösse profitiert werden
- Spezifische WBG-Kosten (Organe, GV, Revision, Marketing|Kommunikation usw.) verbleiben separater Aufwand

## **Beispiel | Vergleich «BEWI-Kosten und Auswirkung auf Mietzins» bei Halbierung der Verwaltungskosten:**

	<b>Stadt Zürich</b>	<b>Agglo Luzern</b>	<b>Jura-Südfuss</b>
Mietzins 4-ZW monatlich (Jahr)	CHF 3'000 (36'000)	CHF 2'000 (24'000)	CHF 1'000 (12'000)
Bewirtschaftungs-Honorar <b>8%</b>	CHF 2'880 p.a.	CHF 1'920 p.a.	CHF 960 p.a.
Bewirtschaftungs-Honorar <b>4%</b>	CHF 1'440 p.a.	CHF 960 p.a.	CHF 480 p.a.
<b>Mietzins-Senkungspotenzial</b>	<b>CHF 120 je Monat</b>	<b>CHF 80 je Monat</b>	<b>CHF 40 je Monat</b>

## **Fazit:**

- Bewirtschaftungskosten-Reduktion ermöglicht preisgünstigere Mieten (in der Regel im kleinen Umfang)
- Finanzierungskosten-Reduktion hat üblicherweise «viel den grösseren Hebel» (aktuell EGW: 1.035% für 20 Jahre)
- «Service» für Mietende, Interessierte, Handwerker usw.: mindestens gleichwertig möglich bei tieferen Kosten

# Verwaltungsaufwand | Beispiele aus J-Rechnung

BG mit 1'701 WHG in Zürich & Z-Oberland | J-Mietertrag ca. CHF 32'300'000 (ca. CHF 1'582 Mietzins Monat/Schnitt)

		2024
Liegenschaftsaufwand	-3'236'786	
Baurechtszins	-68'274	
Personalaufwand Betrieb	-2'402'714	
Einlagen Erneuerungsfonds	-6'807'931	
Versicherungen	-249'824	
Nebenkosten (Abgaben und Gebühren)	-1'166'160	
Verwaltungsaufwand	-2'394'226	
Personalaufwand Verwaltung	-3'364'627	
Abschreibungen und Rückstellungen	40.8%	
Finanzierungsaufwand	21.5%	
Betriebsaufwand	21.0%	
Verwaltungsaufwand	16.4%	
Betriebserfolg/ Jahresgewinn	0.3%	
Übrige Ergebnisse	0.0%	

## Grob-Vergleichscheck approximativ:

- Verwaltungskosten bei diesem Beispiel: ca. CHF 5'300'000 (16.4%)
- Verwaltungskosten (Personal, IT, Räume usw.) **«branchenüblich» 5%** oder ca. CHF 1'750'000 pro Jahr
- Kosten GV, Organe, Kommunikation, Marketing usw.: ca. CHF 1'500'000 => ca. CHF 3'800'000 für Pers- & VerwA
- entspricht ca. CHF 2'234 je Wohnung für Verwaltungskosten oder ca. 1.4 x durchschnittliche Monatsmiete
- **entspricht ca. 11.7% der Mieterträge > viel Senkungspotenzial vorhanden für tiefere Mietzinsen**
- **Kosteneinsparung** ca. CHF 2'050'000 p.a. oder ca. CHF 1'200 bzw. **CHF 100 für jede WHG im Monat**

# Verwaltungsaufwand | Beispiele aus J-Rechnung

**BG mit 607 WHG in Zürich | J-Mietertrag ca. CHF 9'700'000 (ca. CHF 1'332 Mietzins Monat/Schnitt)**

- 9 Im Verwaltungsaufwand sind unter anderem auch die Aufwände für das Personal der Verwaltung und der Organe, die Raummiete für Eigengebrauch, die Kosten für die Generalversammlungen sowie für die Erarbeitung des Bau-Leitbildes enthalten. Die Kosten (Salär plus [Sozial-]Versicherungen) für das Personal des Betriebs (Hauswarte und Maler) sind im Liegenschaftsunterhalt enthalten.

	2024	2023
Personalaufwand		
Verwaltung	854'121	808'256
Betrieb (Kosten in Liegen- schaftsaufwand)	600'938	605'436
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>1'455'059</b>	<b>1'413'692</b>

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Berichtsjahr betrug im Jahresdurchschnitt 10,4 (Vorjahr 9,8).

## Grob-Vergleichscheck approximativ:

- Verwaltungskosten bei diesem Beispiel: ca. CHF 1'450'000 (ca. 15%)
- Verwaltungskosten (Personal, IT, Räume usw.) **«branchenüblich» 5%** oder ca. CHF 500'000 pro Jahr
- abzgl. Kosten GV, Organe, Kommunikation, Marketing usw.: ca. CHF 450'000 => ca. CHF 1'000'000 Pers- & VerwA
- entspricht ca. CHF 1'647 je Wohnung für Verwaltungskosten oder ca. 1.25 x durchschnittliche Monatsmiete
- **entspricht ca. 10% der Mieterträge > viel Senkungspotenzial vorhanden für tiefere Mietzinsen**
- **Kosteneinsparung** ca. CHF 500'000 p.a. oder ca. CHF 800 bzw. **CHF 70 für jede WHG im Monat**

# Verwaltungsaufwand | Beispiele aus J-Rechnung

**BG mit 2'252 WHG in Stadt & Agglo Luzern | J-Mietertrag ca. CHF 39'400'000 (ca. CHF 1'458 Mietzins Monat/Schnitt)**

Personalaufwand	-5 126 649	Sonstiger Betriebsaufwand	-1415 442
Lohnaufwand Geschäftsstelle und technische Bewirtschaftung	-4 343 034	Beratung und Revision	-114 196
Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-122 780	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-32 134
Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-5360	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-2550
Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-10 640	Raumaufwand	-90 661
Vergütungen GPK	-19 900	Verwaltungsaufwand	-783 843
Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-952 163	Übriger Betriebsaufwand	-146 908
Personalnebenkosten	-123 059	Kapitalsteuern	-245 149
Temporärpersonal	-45 901	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-1 061 767
Entlastung/Aktivierung Personalkosten	496 188	Kommunikation und Anlässe	-728 207
		Genossenschaftskultur	-289 581
		Statutenrevision	0
		Urabstimmungen	-43 979

## Grob-Vergleichscheck approximativ:

- Verwaltungskosten bei diesem Beispiel: ca. CHF 7'600'000 (ca. 19%)
- Verwaltungskosten (Personal, IT, Räume usw.) **«branchenüblich» 5%** oder ca. CHF 2'000'000 pro Jahr
- Kosten GV, Organe, Kommunikation, Marketing usw.: ca. CHF 2'000'000 => ca. CHF 5'600'000 Pers- & VerwA
- entspricht ca. CHF 2'487 je Wohnung für Verwaltungskosten oder ca. 1.7 x durchschnittliche Monatsmiete!
- **entspricht ca. 14% der Mieterträge > hohes Senkungspotenzial vorhanden für tiefere Mietzinsen**
- **Kosteneinsparung** ca. CHF 3'600'000 p.a. oder ca. CHF 1'600 bzw. **CHF 130 für jede WHG im Monat**

# Verwaltungsaufwand | Beispiele aus J-Rechnung

**BG mit 275 WHG in Luzern | J-Mietertrag ca. CHF 4'500'000 (ca. CHF 1'363 Mietzins Monat/Schnitt)**

Verwaltungsaufwand -339'067

Personalaufwand (im Verwaltungsaufwand enthalten)

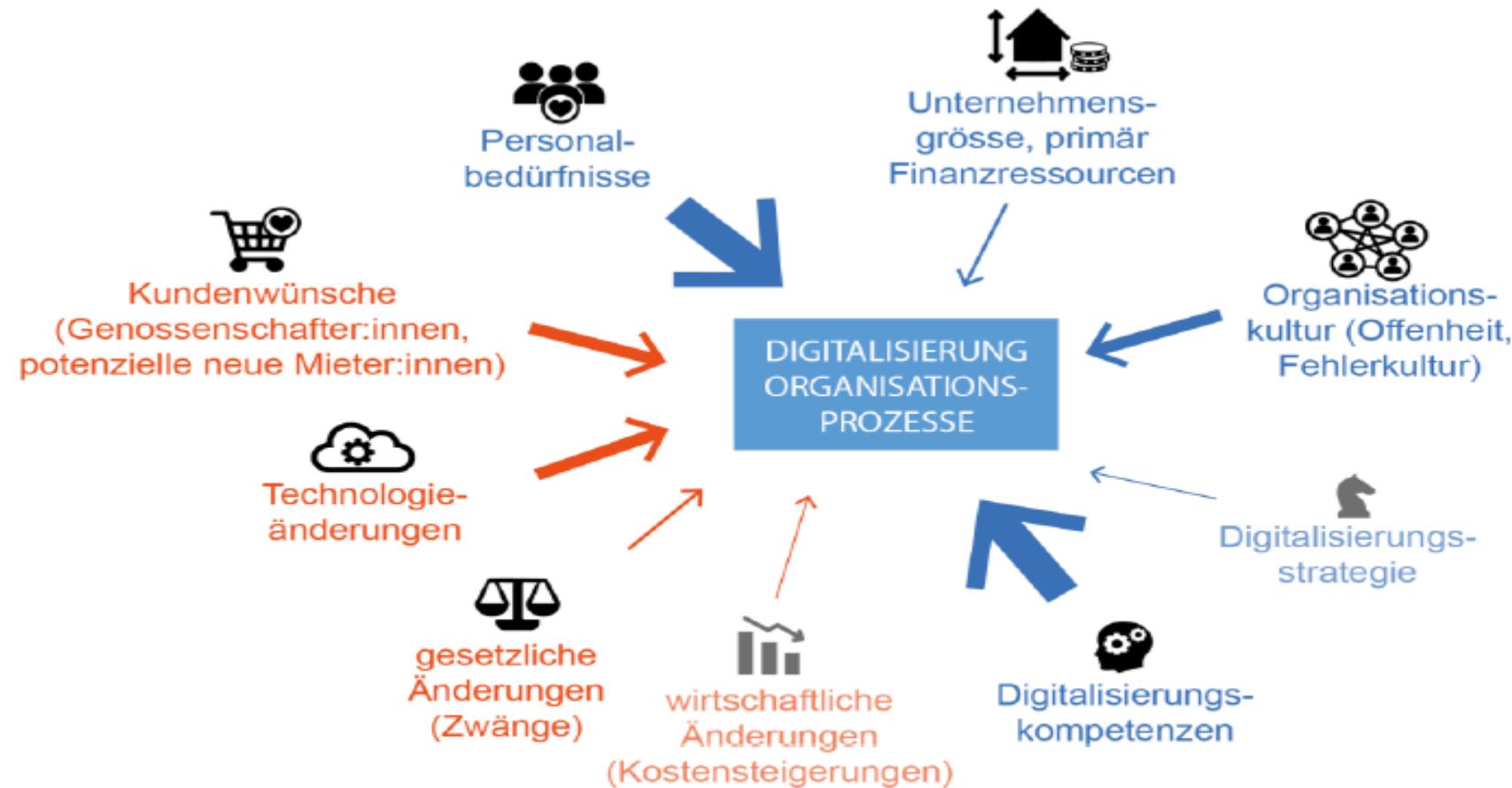
2024 (CHF)

Der Personalaufwand beläuft sich auf: 115'518

## Grob-Vergleichscheck approximativ:

- Verwaltungskosten (Personal, IT, Räume usw.) **«branchenüblich» 5%** oder ca. CHF 225'000 pro Jahr
- Verwaltungsaufwand vorliegend ca. CHF 340'000
- abzgl. Kosten GV, Organe, Kommunikation, Marketing usw.: ca. CHF 80'000 => ca. CHF 260'000
- entspricht ca. CHF 945 je Wohnung für Verwaltungskosten oder ca. 0.7 x durchschnittliche Monatsmiete
- **entspricht ca. 5.75% der Mieterträge > wenig Senkungspotenzial vorhanden für tiefere Mietzinsen**

# Einflussfaktoren Digitalisierung bei WBG



**Abbildung 33: Stärke der Einflussfaktoren der Digitalisierung bei Wohnbaugenossenschaften (eigene Darstellung)**

# Bewirtschaftungskosten | Optimierungs-Potenzial



## Ausgangslage

- Je nach Grösse (Anzahl Wohnungen) durch interne Geschäftsstelle oder externe Dienstleister
- Grosse Kostenunterschiede bei den Bauträgern feststellbar (Organisation, Erwartungen an Verwaltung, in der Regel heute wenig «Kostendruck» usw.)
- «Alle machen alles selber» mit entsprechendem Risiko (IT-Anschaffung und –Prozessumsetzung, personelle «Risiken» wie Stellvertretungs-Regelung usw.)



## «digital zentrale» Dienstleistung

- Zentralisierung «kaufmännische BEWI»: Kostenreduktion, IT-Zukunftsfit, Ressourcen-Optimierung, Risikoverteilung usw.
- «Technische BEWI»: Wichtig, diese regional vor Ort auszuführen (klare Schnittstellen regeln)



## Top-Service unabhängig

- Professionelle Tools für positives Mietenden-Erlebnis (digital persönlich erreichbar)
- Jederzeit Zugriff auf Daten & Zahlen von überall
- Gesicherte Stellvertretung usw.

# Was können wir als WBG jetzt tun? Chancen?



## Vorteile für WBG

- Fokus von Vorstand auf strategische Tätigkeiten und nicht auf «Bewirtschaftungs-Tagesgeschäft»
- «Ortsunabhängige» Leistungen können fachlich korrekt, kostengünstiger, effizient und serviceorientiert «digital zentral» von externem Dienstleister bezogen werden
- Regionale Tätigkeiten bleiben mitsamt den wichtigen örtlichen Kenntnissen «vor Ort» (digitales Ab-|Übergabeprotokoll verfügbar)
- IT jederzeit ortsunabhängig verfügbar, neuster technologischer Stand und kostengünstiger Dank «Grössenvorteil» (jedoch möglichst «standardisiert»)



## Vorteile für Mietende

- Ansprechpartner für «technische Bewirtschaftung» bleibt vor Ort (Objektkenntnisse, regionales Verständnis, Verbundenheit usw.)
- Perfekter digitaler Service jederzeit abrufbereit (Portal); keine örtliche Verbundenheit notwendig
- Erreichbarkeit und Stellvertretung gewährleistet
- Kommunikation adressatengerecht, zielgerichtet

# Anregungen? Gerne immer „persönlich oder digital“



Thomas Peter  
Mitinhaber  
Vorsitz Geschäftsleitung

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewerter eidg. FA  
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA

**Direkt 041 317 05 10**  
[thomas.peter@arlewo.ch](mailto:thomas.peter@arlewo.ch)



Martin Frei  
Chief Digital Officer CDO  
Leiter IT | Prozesse & Geschäftsentwicklung

Executive Master of Business Administration  
CAS in Digital Real Estate

**Direkt 041 317 04 40**  
[martin.frei@arlewo.ch](mailto:martin.frei@arlewo.ch)



Claudio Züger  
Mitglied Geschäftsleitung | Leiter Sitz Luzern  
Leiter Immobilien-Bewirtschaftung

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA  
Immobilien-Vermarkter eidg. FA

**Direkt 041 317 05 29**  
[claudio.zueger@arlewo.ch](mailto:claudio.zueger@arlewo.ch)



**Arlewo AG**  
Immobilien und Beratung

**Guggistrasse 7**  
**Postfach 3766**  
**6002 Luzern**  
**041 317 05 00**  
**[luzern@arlewo.ch](mailto:luzern@arlewo.ch)**

**Mythencenterstrasse 15a**  
Postfach  
6438 Ibach-Schwyz  
041 818 50 00  
[schwyz@arlewo.ch](mailto:schwyz@arlewo.ch)

**Riedenmatt 2**  
Postfach  
6371 Stans  
041 632 53 53  
[stans@arlewo.ch](mailto:stans@arlewo.ch)

**Baarerstrasse 125**  
6300 Zug  
041 725 01 00  
[zug@arlewo.ch](mailto zug@arlewo.ch)

- f** [facebook.com/Arlewo](https://facebook.com/Arlewo)
- ig** [instagram.com/arlewo\\_ag](https://instagram.com/arlewo_ag)
- in** [linkedin.com/company/arlewo](https://linkedin.com/company/arlewo)

[arlewo.ch](http://arlewo.ch)

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Das Programm

- «Effiziente Immobilienbewirtschaftung & Digitalisierung bei Baugenossenschaften»

Thomas Peter und Martin Frei, Arlewo AG

- **Informationen WOHNEN SCHWEIZ**

Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

- **Apéro riche**

Gespräche und Begegnungen

### Partnerschaften



ARLEWO  
arbeiten leben wohnen

ARAG  
IHW  
Hausverwaltungen AG



ASSEPRO  
Sicherheit für Unternehmen

b.partner  
treuhand | steuern | revision



BRUNNER  
Medien mit Zukunft

FORMIS  
Architektur & Realisation

JH JÄGGI  
HÄFTER



LIFTAG  
REGENSDOFT

Naef & Partner AG



SADA

veriset  
die sociale Wertschöpfung

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2024

Informationen WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

- **Politik**
- **Digitalisierung**
- **Kommunikationsdienstleistungen für Mitglieder**
- **Mandate und Beratungen**
- **Romandie**
- **Geschäftsstelle Verband**
- **Partnerschaften / Angebote**

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

### ■ Was läuft auf Stufe Bund?

- Neuer Verpflichtungskredit für Bürgschaften zugunsten der EGW ab 2027
  - Herausforderung Planungsbeschluss aus dem Jahr 2021
  - Medienmitteilung Verbände vom 17. September 2025
- Neuer Verpflichtungskredit für den Fonds de Roulement 2030 bis 2035
  - Vorschlag Bundesrat zusätzliche CHF 150 Mio.
  - Verband wird sich für die Stärkung des Instruments einsetzen
- Aktionsplan Wohnungsknappheit:
  - Anpassung Anlagekostenlimiten BWO
  - Erhöhung Darlehen Fonds de Roulement
  - Bestrebungen zur Eindämmung von Einsprachen
  - Kostenmietmodell BWO

### ■ Politik

- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- Geschäftsstelle Verband
- Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

### ■ **Neues Wohnbauförderungsgesetz Kanton Graubünden**

- Kanton Graubünden mit neuem Wohnbauförderungsgesetz
- Kantonaler Fonds de Roulement
- Analoge Kriterien wie der Bund, Minimalzins 0.5%
- Leistungsaufträge an die Dachorganisationen ab 1. Januar 2026
- Andere Kantone und Städte wollen nachziehen

### ■ **Was läuft auf Stufe Städte und Gemeinden?**

- Verschiedene Mandate und Beratungen zur Schaffung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in mehreren Kantonen

### ■ **Politik**

- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- Geschäftsstelle Verband
- Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

### ■ Erinnerung zum Portal WOHNEN SCHWEIZ

- Alles im Blick inkl. Fonds de Roulement-Darlehen
- Selbstbewirtschaftung der Daten (wer ist noch nicht dabei?)
- Musterdokumente und Vorlagen
- Weiterentwicklung im Gang

### ■ Digitalisierungsberatung bei Mitgliedern

- Modulare Beratungsangebote von WOHNEN SCHWEIZ für Mitglieder
- Weitergabe von Erfahrungen und Wissen

### ■ Service-Dienstleistungen WOHNEN SCHWEIZ ab 2026/2027

- Kaufmännische Bewirtschaftung – digital / zentral
- Geschäftsstellen-Dienstleistungen – mit Partnern
- Buchhaltung, Steuern, Finanzierungen
- Nutzung von Synergien unter Mitgliedern

▪ Politik

▪ Digitalisierung

▪ Kommunikationsdienstleistungen

▪ Mandate und Beratungen

▪ Romandie

▪ Geschäftsstelle Verband

▪ Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Informationen WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

## ■ Neue Kommunikationsdienstleistungen für Mitglieder

- Beratung und Strategie
- Websites und weitere Onlineangebote
- Mitgliederkommunikation
- Medienarbeit und Öffentlichkeitsarbeit
- Weiterbildungen und Workshops

- Politik
- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- Geschäftsstelle Verband
- Partnerschaften / Angebote



# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

- **Geschäftsführungsmandat Kooperation Industriestrasse Luzern KIL**
  - Geschäftsführung und Administration
  - Vorbereitung Betrieb
  - Kommunikation inkl. Website und Newsletter
  - Buchhaltung, Steuern und Jahresabschluss mit BePartner (Silberpartner)
  - Leitung Arbeitsgruppen
- Diverse weiter Mandate und Beratungen von Bauträgern und Gemeinden sowohl in der Deutschschweiz wie auch der Romandie im Rahmen der definierten **strategischen Ausrichtung des Verbandes als Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau – auch mit unseren Partnerfirmen!**
  - Politik
  - Digitalisierung
  - Kommunikationsdienstleistungen
  - **Mandate und Beratungen**
  - Romandie
  - Geschäftsstelle Verband
  - Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

- **Mitgliederwachstum in der Westschweiz geht weiter**
- **2. Austausch der Akteure in der Westschweiz**
  - 13. November 2025 bei Veriset AG in Rolle (1. Silberpartner National)



- **eFormation**
  - bereits 5 der 6 online Kurse zu Grundlagenthemen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurden 2025 durchgeführt. Letzter Kurs am 29.10.
  - Ähnliches Angebot entsteht gemeinsam mit unseren Partnern auch für die Deutschschweiz

- Politik
- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- **Romandie**
- Geschäftsstelle Verband
- Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Informationen WOHNEN SCHWEIZ

WOHNEN  
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction



**Adrian Achermann**



**Nicole Hahne**



**Linda Ineichen**



**Florian Meier**

Finanzierung & Digitalisierung



**Pascal Magnin**



**Reto Martinelli**



**Walter Stern**

- Politik
- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- **Geschäftsstelle Verband**
- Partnerschaften / Angebote

Ab Magazin 4/2025:  
Kolumne zum Fonds de roulement

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Informationen WOHNEN SCHWEIZ

- **Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ zieht um**



- Politik
- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- **Geschäftsstelle Verband**
- Partnerschaften / Angebote

- **... mehr Raum und Platz für neue Angebote**

- Verschiedene Sitzungszimmer
- Verwaltungsangebote
- Kommunikationsangebot
- Mandate und Dienstleistungen – auch mit Partnern

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2024

## Informationen WOHNEN SCHWEIZ

### Goldpartner Deutschschweiz



Luzerner  
Kantonalbank



### Silberpartner National



die küche. made in luzern.

### Silberpartner Deutschschweiz



sicherheit für unternehmen



Medien mit Zukunft



Naef & Partner AG



### Mitgliederangebote WOHNEN SCHWEIZ

- ASSEPRO (Organhaftpflicht- und Bauversicherung)
- volenergy (Tankkarte Moveri) / Mercedes-Benz Schweiz AG (Flottenrabatt)

- Politik
- Digitalisierung
- Kommunikationsdienstleistungen
- Mandate und Beratungen
- Romandie
- Geschäftsstelle Verband
- Partnerschaften / Angebote

# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

## Das Programm

- «Effiziente Immobilienbewirtschaftung & Digitalisierung bei Baugenossenschaften»

Thomas Peter und Martin Frei, Arlewo AG

- Informationen WOHNEN SCHWEIZ

Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

- **Apéro riche**

Gespräche und Begegnungen

### Partnerschaften



ARLEWO  
arbeiten leben wohnen

ARAG  
IHW  
Hausverwaltungen AG



ASSEPRO  
Sicherheit für Unternehmen

b.partner  
treuhand | steuern | revision



BRUNNER  
Medien mit Zukunft

FORMIS  
Architektur & Realisation

JH JÄGGI  
HÄFTER



LIFTAG  
REGENSDOOR

Naef & Partner AG



veriset  
die sociale Wertschöpfung



# Präsidenten- und Geschäftsführertreffen 2025

Mittwoch, 15. Oktober 2024, Zürich (am Mittag) und Luzern (am Abend)

WOHNEN  
SCHWEIZ

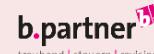
Verband der Baugenossenschaften  
Fédération des Coopératives de Construction

## Vielen Dank

Daniel Burri  
Präsident WOHNEN SCHWEIZ

Adrian Achermann  
Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ

### Partnerschaften



Naef & Partner AG

