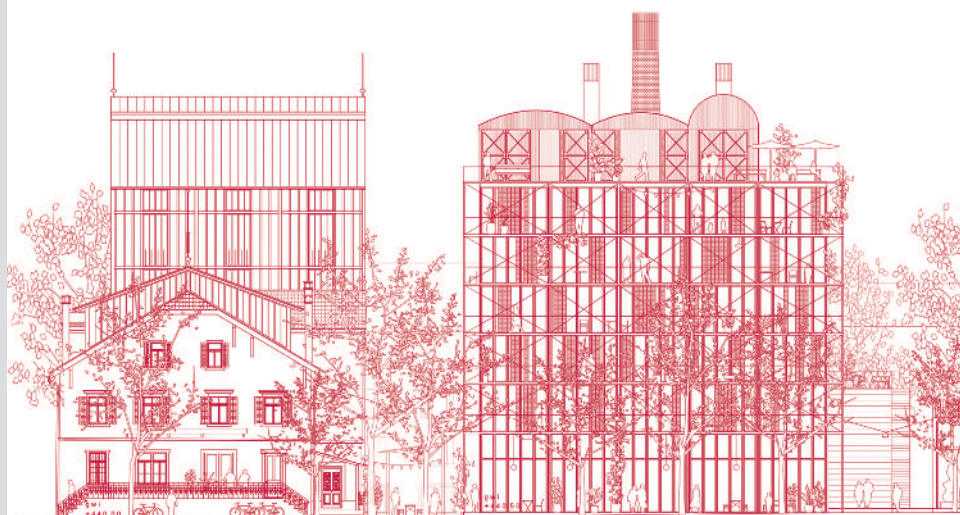


# Geschäftsbericht 2019



## Inhalt

---

**3** Bericht des Präsidenten

---

**5** Neumitglieder

---

**7** Jahresbericht 2019

---

**10** Jahresrechnung 2019  
Bilanz  
Verwendung Jahresergebnis  
Erfolgsrechnung  
Anhang zur Jahresrechnung

---

**13** Bericht der Revisionsstelle

---

**14** Organe

---

**15** Geschäftsstelle

---

**Titelbild:** Der vierte Anerkennungspreis von WOHNEN SCHWEIZ ging an die Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL). Das Bild zeigt die Visualisierung des Projekts, das in einem partizipativen Prozess von fünf Baugenossenschaften ausgearbeitet wurde und im Jahr 2025 fertiggestellt sein wird.

*Visualisierung: Rolf Mühlethaler,  
Architekt BSA SIA*

**WOHNEN  
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften gehört im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes WFG zu den schweizerischen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

# Bericht des Präsidenten



«Eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ist ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen, das für die Allgemeinheit einen Mehrwert schafft, und dieser Mehrwert heisst günstiger und qualitativ guter Wohnraum.»

Daniel Burri

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie bestimmt ein Virus unseren Alltag. Wie wir die sozialen und wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krise meistern, ist noch ungewiss. Einmal mehr ist jede/jeder Einzelne, aber auch die Politik gefordert. Dabei sind adäquate Antworten auf die komplexen Fragestellungen weder schnell noch einfach zu finden.

Doch dies sind wir uns in der Schweiz dank der direkten Demokratie gewohnt. Unausgewogene politische Forderungen vermögen die grosse Masse nicht zu überzeugen. Stattdessen ist meist ein typisch schweizerischer Kompromiss mehrheitsfähig, weil darin die unterschiedlichsten Wertvorstellungen am ehesten berücksichtigt werden.

## Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Was damit gemeint ist, wird mit Blick auf die vergangene Abstimmung über die Mieterverbandsinitiative deutlich, die am 9. Februar 2020 von Volk und Ständen abgelehnt wurde und den Verband gegen Ende des Geschäftsjahrs 2019 stark forderte.

Die Positionierung im Vorfeld zur Abstimmung fiel nicht leicht: Trotz aller Sympathien für eine Initiative, die den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken wollte, entschied der Vorstand frühzeitig, dass man die Kampagne des Mieterverbands nicht unterstützen könne: Einerseits widersprach die fixe Zehn-Prozent-Quote dem liberal-bürgerlichen Verständnis von WOHNEN SCHWEIZ. Andererseits war die Forderung auf Bundesebene ordnungspolitisch falsch angesiedelt, denn meist fördern Gemeinden

und Städte situativ durch ihre Bau- und Zonenpläne die Entstehung bezahlbarer Wohnungen. Dies zeigt, wie relevant, bedarfsgerecht und bewährt Wohnbaupolitik auf lokaler und regionaler Ebene betrieben wird.

Abermals konnte WOHNEN SCHWEIZ auf die Überzeugungskraft der politischen Beiräte zählen, die sich in der Öffentlichkeit gegen die Initiative, aber für den Fonds de Roulement und damit für den gemeinnützigen Wohnungsbau aussprachen. So traten zum Beispiel Kurt Fluri und Martin Candinas in der Arena auf und vertraten dort die liberal-bürgerliche Haltung. Einmal mehr verdienen die politischen Beiräte also eine besondere Würdigung, wobei die Wichtigkeit dieses Gremiums im Folgenden noch ausgeführt wird. Als Präsident bezog ich bewusst nur einmal in einem Interview mit dem «Blick» auf Anfrage öffentlich Stellung, was dann unter dem nach Aufmerksamkeit heischenden Titel «Baugenossenschaften liegen sich in den Haaren» veröffentlicht wurde. Diese überspitzte Darstellung beruhte auf der gegensätzlichen Abstimmungsempfehlung von WOHNEN SCHWEIZ und dem zweiten Dachverband wbg (Wohnbaugenossenschaften Schweiz).

Ungeachtet der zuvor erwähnten Argumente gegen die Initiative offenbarten die Abstimmungsergebnisse erwartungsgemäss einen Handlungsbedarf in den Ballungszentren. So votierten nämlich nahezu alle Schweizer Grossstädte, wie zum Beispiel Lausanne, Genf, Bern, Zürich, Basel und Winterthur, für die Annahme der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Die diver-

gierenden Positionen sind sicherlich durch die regional sehr unterschiedliche Situation auf dem Wohnungsmarkt bedingt. Während nämlich Wohnraum in Grossstädten immer knapper und damit bei Angebotsmieten teurer wird, gibt es in ländlichen Regionen teilweise ein Überangebot und somit Leerstände. Diesem herausfordernden Umstand unterschiedlicher Bedürfnisse gilt es Rechnung zu tragen.

## Fonds de Roulement gesichert

Mit dem Nein zur Initiative trat der bundesrätliche Gegenvorschlag in Kraft, für den WOHNEN SCHWEIZ mithilfe der politischen Beiräte 2017 und 2018 so hart gekämpft hatte: Während sich 2017 der Bundesrat im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Mieterverbandsinitiative für eine Aufstockung des Fonds de Roulement in der Höhe von CHF 250 Millionen aussprach, empfahl die vorberatende nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben, kurz WAK-N, im Oktober 2018 auf den Bundesbeschluss nicht einzutreten. In dieser Situation war das Engagement des Verbands und der politischen Beiräte stark gefordert: Kurt Fluri und Albert Vitali leisteten wertvolle Überzeugungsarbeit in der FDP; Martin Candinas, Ida Glanzmann und Leo Müller erreichten eine Zustimmung zugunsten der Aufstockung des Fonds de Roulement innerhalb der CVP und Thomas Weibel sowie Lorenz Hess weibelten in der GLP und der BDP für das bewährte Instrument zur Wohnbauförderung. Mithilfe der grossen Überzeugungskraft der genannten politischen Beiräte stimmte der Nationalrat im Dezember 2018 für die Annahme der bundesrätlichen Vorlage.

Dank Peter Föhn von der SVP, Konrad Graber von der CVP und Damian Müller von der FDP folgte im März 2019 auch der Ständerat dem Bundesrat und stimmte dem neuen Rahmenkredit zugunsten des Fonds de Roulement klar zu. Mit der Ablehnung der Mieterverbandsinitiative am 9. Februar 2020 ist nun die Aufstockung des Fonds de Roulement endgültig gesichert. Damit können gemeinnützige Wohnbauträger bei Bedarf weiterhin auf das bewährte und effiziente Finanzierungsinstrument zurückgreifen, was den Verband ausgesprochen freut. Denn

WOHNEN SCHWEIZ tritt für eine soziale Wohnbaupolitik ein, die Darlehen und Kredite zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger wie Genossenschaften und Stiftungen zur Verfügung stellt. Das vorangegangene Resümee des politischen Geschehens zeigt, wie beharrlich man agieren muss und wie wertvoll die Unterstützung des Politischen Beirats für den Verband ist.

### Personelle Veränderung im Beirat

Im Zuge der Parlamentswahlen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2019 ergaben sich personelle Veränderungen im geschätzten Politischen Beirat: Peter Föhn und Thomas Weibel verzichteten auf eine erneute Kandidatur, wobei sich der Verband an dieser Stelle nochmals für ihren wertvollen Einsatz zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedanken möchte. Inzwischen konnte WOHNEN SCHWEIZ mit dem Juristen Beat Flach von der GLP einen würdigen Nachfolger im Nationalrat gewinnen. Er ist dank seiner beruflichen Tätigkeit beim SIA und einem CAS in Raumplanung in Wohnbaufragen versiert und kompetent. Mit ihm wird der Politische Beirat von WOHNEN SCHWEIZ wieder um eine Stimme verstärkt.

### Neuer BWO-Direktor Martin Tschirren

Neben der direkt politischen Arbeit steht WOHNEN SCHWEIZ als bürgerlich-liberaler Dachverband auch mit dem BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) in engem Kontakt, wobei es auch da zu personellen Veränderungen kam: Nach 32 Dienstjahren beim BWO und zehn Jahren als Direktor verabschiedete sich Ernst Hauri im Dezember 2019 in den Ruhestand. Seit Jahren bereicherte er die Delegiertenversammlungen mit seinen Ausführungen zur Wohnbaupolitik, was die Mitglieder immer sehr schätzten und wofür sich der Verband nochmals bedankt. Die Zusammenarbeit mit dem BWO war stets zielführend und von gegenseitigem Respekt geprägt, womit das Bundesamt zum zuverlässigen und kompetenten Partner von WOHNEN SCHWEIZ wurde. Ein herzliches Dankeschön in diesem Zusammenhang an Ernst Hauri.

Martin Tschirren, bisheriger Vizedirektor des Schweizerischen Städteverbands, wird

am 16. März 2020 Hauris Nachfolge antreten, wobei einige Herausforderungen auf ihn warten. Neben dem Umzug von Grenchen nach Bern Ende 2021 muss es Martin Tschirren mit deutlich weniger Personal gelingen, die Aufgaben des BWO wahrzunehmen. WOHNEN SCHWEIZ wünscht dem neuen Direktor einen guten Start und viel Kraft, um die anstehenden Aufgaben meistern zu können.

### Neue Herausforderungen

Auch auf den Verband warten im kommenden Geschäftsjahr neue Herausforderungen, die Aufmerksamkeit und Kraft erfordern: 2015 genehmigte das Parlament einen Rahmenkredit zugunsten der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) von über 1900 Millionen Franken mit einer Laufzeit bis Mitte 2021. Um künftig – zwischen 2021 und 2027 – Kredite in ähnlichem Umfang an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben zu können, bedarf es eines neuen Rahmenkredits, über den der Bundesrat im zweiten Halbjahr 2020 befinden wird. Danach wird es darum gehen, das Parlament von der Wichtigkeit dieser Finanzierungshilfen zu überzeugen, wobei bei diesem Geschäft allenfalls mit Widerständen zu rechnen ist.

Die 42,9 Prozent Ja-Stimmen zugunsten der abgelehnten Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» dürften aber Beweis genug gewesen sein, um zu zeigen, welchen wichtigen Beitrag die Baugenossenschaften im urbanen Raum leisten und wie viel Sympathie gemeinnützige Bauträger in der Öffentlichkeit geniessen. Die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum für den breiten Mittelstand anzubieten, der die finanziell Schwächeren nicht ausgrenzt, sondern integriert, ist aktueller denn je. Mithilfe der politischen Beiräte ist WOHNEN SCHWEIZ zuversichtlich, das Parlament von der Wichtigkeit der EGW überzeugen zu können und auch in diesem politischen Geschäft erfolgreich zu sein.

### Persönliches Fazit

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie gewinnbringend ein Beirat mit Vertretern aus sämtlichen bürgerlichen Parteien ist. Global hat sich die politische Stimmung in

den letzten Jahren verändert, der Ton scheint härter und die Positionen scheinen unvereinbarer geworden zu sein.

Im Sinne des am Anfang erwähnten typisch schweizerischen Kompromisses weiss ich, dass meine Wahrheit nur eine von vielen ist. Beruflich, politisch, aber auch im täglichen Umgang versuche ich stets zu bedenken, dass nicht jeder gleich denkt, wobei ich diese Andersartigkeit als Bereicherung empfinde. Erst durch den respektvollen Wettstreit um das bessere Argument kommt es zur Verschmelzung verschiedener Ansichten; und erst dann kann ein guter Kompromiss gefunden werden.

Dieses Bekenntnis zur Meinungsfreiheit ist für mich ein gewichtiger Pfeiler liberaler Politik. Daneben spielt aber auch die Eigenverantwortung eine wesentliche Rolle, bei welcher der Staat nur Rahmenbedingungen für soziales, auf die Zukunft der Bürger ausgerichtetes Handeln setzt.

Zwar ist die liberale Politik freiheitsliebend und spricht sich gegen starke Markteingriffe aus, doch den ungehemmten Kapitalismus, der traditionell immer nur persönlichen Reichtum geschaffen hat, lehne ich entschieden ab: Uneingeschränkter Egoismus ist heute nicht mehr zeitgemäss und entspricht für mich nicht im Geringsten liberaler Politik. Entgegen der Meinung vieler verfolgt auch liberale Politik soziale Ziele, indem mit Staatsgeldern eine freiheitliche, aber zugleich nachhaltige, auf Eigenverantwortung ausgerichtete Politik gefördert werden soll.

In diesem Sinne unterstützt WOHNEN SCHWEIZ die Hilfe zur Selbsthilfe und tritt für eine offene, vom Bund geförderte und soziale Wohnbaupolitik ein, die nicht zu restriktiv und regulatorisch ist. Bleiben wir meinem persönlichen Credo treu: «Eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ist ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen, das für die Allgemeinheit einen Mehrwert schafft, und dieser Mehrwert heisst günstiger und qualitativ guter Wohnraum.»

*Daniel Burri,  
Präsident*



**Remo Kunz**  
Vizepräsident

## Baugenossenschaft Frohes Wohnen

Die Gründung der Baugenossenschaft Frohes Wohnen geht auf die Initiative von Bundesangestellten (ETH, Post, Zoll) im Jahre 1960 zurück, die damit auf die damals herrschende Wohnungsnot reagierten. Die eidgenössische Bundesverwaltung stellte in Urdorf, wo die erste Siedlung entstand, Bauland im Baurecht zur Verfügung.

Später kamen Siedlungen in Geroldswil und Zürich dazu. Heute besitzt die Baugenossenschaft 532 eigene Wohnungen. Die Geschäftsstelle mit Sitz in Zürich-Altstetten verwaltet zudem für verschiedene Kunden weitere rund 500 Objekte. Mit aktuellen Projekten im Raum Solothurn, Mägenwil und Regensdorf wird das Immobilienportfolio kontinuierlich weiterentwickelt.

Das Gemeinschaftsleben wird durch die Siedlungskommissionen bereichert, die verschiedene gesellige Anlässe, vom Neujahrsapéro über das Sommerfest bis zum Samichlaus, organisieren. So kommt es, dass einige treue Mieterinnen und Mieter seit nunmehr 60 Jahren in Wohnungen der Baugenossenschaft wohnen.

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



**Karin Kull**  
Geschäftsleiterin

## Baugenossenschaft Waidmatt

Die BG Waidmatt wurde 1943 in Zürich-Affoltern gegründet, um die Wohnungsnot während des Weltkriegs zu lindern. Auch heute noch liegt ihr Schwerpunkt in diesem Stadtquartier, wo über 500 von den rund 650 Wohnungen angesiedelt sind; weitere Wohnhäuser stehen in Dällikon, Adliswil und Langnau am Albis. Die ältesten Siedlungen sind 2014 durch einen Neubau ersetzt worden. Ein noch grösseres Neubauprojekt wird zwischen 2020 und 2026 realisiert. Wo heute 157 Altbauwohnungen stehen, werden in drei Etappen rund 280 Wohnungen errichtet.

Die BG Waidmatt setzt aber auch auf Sanierungen: So wurde das 1949 erbaute Wohnhaus an der Glaubtenstrasse im Jahr 2016 umfassend erneuert. Bei einer Siedlung aus den Siebzigerjahren steht 2021 eine Küchen-Bad-Sanierung an. Die BG Waidmatt ist darauf bedacht, einen guten Mix an preiswerten Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsschichten anzubieten.

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



**Claudio Wülser**  
Präsident

## Baugenossenschaft Linth-Escher

Am 23. April 1937 hat eine Gruppe von Idealisten die «Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Linth-Escher» gegründet. Als Vorbild diente ihr Hans Konrad Escher von der Linth, der Erbauer des Linthkanals.

Die Genossenschaft plante auf politisch neutraler Grundlage den Zusammenschluss Interessierter für den gemeinsamen Erwerb von Land in der Schweiz (speziell im Kanton Zürich sowie in der Linthebene), die Durchführung allfälliger Meliorationen und die Erstellung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe. Am 5. Juli 1937 wurde dann der Eintrag der Genossenschaft im Handelsregister des Kantons Zürich vorgenommen. Seither hat sich die Baugenossenschaft Linth-Escher immer weiterentwickelt und so in diversen Zürcher Quartieren Häuser erworben respektive erbaut. Die Baugenossenschaft hat heute 578 Wohnungen, welche zwischen 1812 und 2014 erstellt wurden.

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



**Peter Perren**  
Präsident

### **Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Altdorf**

Die Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Altdorf wurde am 6. November 1947 gegründet und ist damit aus der akuten Wohnungsnot in der Nachkriegszeit entstanden. Heute bewirtschaftet die Genossenschaft 197 Wohnungen in Altdorf. Die ältesten Häuser wurden 1948 bzw. 1950 nach den Gründungsjahren erstellt. Die neuste Generation von Häusern entstand im Jahr 2010.

Die Genossenschaft bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und für jedes Budget, was mittels eines guten Wohnungsmix von älteren und neuen Wohnungen erreicht wird. Die Milizverwaltung arbeitet mit den angestellten Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, dem Hauswart und dem Maler professionell und eng zusammen. Gemeinsam bewirtschaften sie die Liegenschaften in Eigenregie. Das letzte Projekt 2018/2019/2020 der Wohnbaugenossenschaft bestand aus dem An- bzw. Einbau von sechs Personenliften an Wohnhäusern aus den Siebzigerjahren.

[www.wbg-altdorf.ch](http://www.wbg-altdorf.ch)



**Ruedi Kohler**  
Präsident

### **Wohnbaugenossenschaft Steinhausen**

Die WBG Steinhausen existiert seit 1991. Seither bemüht sich der Vorstand, dem gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau in Steinhausen zum Durchbruch zu verhelfen. Aufgrund eines politischen Vorstosses entschied der Gemeinderat Steinhausen, einer Wohnbaugenossenschaft im Baurecht Land abzugeben. Am 23. Juli 2019 unterzeichneten der Gemeinderat und die WBG eine Absichtserklärung mit dem Ziel, preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

Der Zuschlag des Gemeinderates erfolgte aufgrund eines Auswahlverfahrens unter drei Baugenossenschaften, wobei der Vorgehensvorschlag der WBG Steinhausen den Gemeinderat erfreulicherweise zu überzeugen vermochte. In der Absichtserklärung verpflichtet sich die Genossenschaft, ein Studienauftragsverfahren unter fünf Architekturbüros in Auftrag zu geben. Das Verfahren wurde Ende November 2019 gestartet. Die Abgabe der Vorschläge erfolgte am 27. März 2020.

[wbg-steinhausen.ch](http://wbg-steinhausen.ch)



**Bettina Brot-Imhof**  
Präsidentin

### **Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla**

In der Oberwalliser Gemeinde Fieschertal soll mit einem genossenschaftlichen Alterswohnbauprojekt das bestehende Angebot für ältere Menschen in der Region Goms ergänzt und erweitert werden. Zu diesem Zweck wurde am 20. Mai 2019 auf private Initiative hin die Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla gegründet. Geplant sind ein Gemeinschaftsraum und 15 hindernisfreie Alterswohnungen, in denen ältere Menschen so lange wie möglich im vertrauten Umfeld selbstbestimmt, sicher und gemeinsam alt werden können.

Mit dem Angebot soll eine attraktive Zwischenlösung zwischen dem Wohnen zu Hause und dem Wohnen im Altersheim geboten werden, so dass ältere Menschen möglichst lange selbständig in der Region wohnen bleiben und Serviceleistungen je nach Bedarf in Anspruch nehmen können. Damit schliesst die Wohngenossenschaft Fieschertal Rissla eine Lücke in der kommunalen Infrastruktur und macht die Region attraktiver.

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

# Jahresbericht 2019

## Verbandstätigkeit

### Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung als wichtigster Verbandsanlass im Geschäftsjahr fand in Adligenswil statt, wo ein Verbandsmitglied ein Alters- und Pflegeheim mit 46 hindernisfreien Wohnungen und 56 Pflegebetten realisierte.

Rund 180 Personen fanden sich am Nachmittag des 19. Juni 2019 im Zentrum Teufmatt ein, um am Vorprogramm zum Thema «Wohnen im Alter» teilzunehmen. Anhand von vier exemplarischen Projekten wurde aufgezeigt, wie gemeinnützige Bauträger in Zusammenarbeit mit dem Verband und der öffentlichen Hand zukunftsfähige Wohnbauprojekte für die ältere Generation realisieren.

Porträtiert wurden neben der gastgebenden «Genossenschaft Wohnen und Leben am Riedbach» die «Wohnbaugenossenschaft an der Wigger», die «Wohnbaugenossenschaft Burgfeld» sowie die «Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens». Anhand der vier Projekte konnten Unterschiede finanzieller Art oder in der Projektausgestaltung aufgezeigt werden. Gemeinsam waren allen die juristische Körperschaft sowie die starke Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Präsident Daniel Burri begrüsst 174 Delegierte und gut 50 Gäste zum offiziellen Teil der Veranstaltung. Im Geschäftsjahr 2019 stand neben vielen anderen Themen auch die Wiederwahl der Vorstandsmitglieder auf der Traktandenliste. Zur Wiederwahl stellten sich neun der bisher zwölf Mitglieder. Auch der Präsident stellte sich für weitere zwei Amtsjahre zur Verfügung. Alle kandidierenden Vorstandsmitglieder wie auch der Präsident wurden einstimmig und mit grossem Applaus wiedergewählt.

Neben den üblichen Geschäften wie der Festlegung des Mitgliederbeitrags thematisierte Burri auch die Volksinitiative des Mieterverbands für mehr bezahlbare Wohnungen. Dabei hielt er klar fest, dass WOHNEN SCHWEIZ konsequent am bisherigen Kurs festhalte und damit im Frühjahr 2020 den bundesrätlichen Gegenvorschlag zur Initiative unterstützen werde.

Am Ende der thematisch reichhaltigen Delegiertenversammlung wurde abermals ein vorbildliches Genossenschaftsprojekt ausgezeichnet. Der mit CHF 15 000 dotierte Anerkennungspreis ging an die Kooperation Industriestrasse, kurz KIL. Die starke Zusammenarbeit von fünf sehr unterschiedlichen Wohnbaugenossenschaften zugunsten eines gemeinsamen Projekts und die Bereitschaft zum Dialog mit allen Anspruchsgruppen waren für die Würdigung ausschlaggebend. Konkret sollen bis 2025 auf dem 8 700 Quadratmeter grossen Areal Industriestrasse 160 Wohnungen und Raum für rund 200 Arbeitsplätze entstehen. Der Genossenschaftsverband KIL rechnet mit rund CHF 90 Millionen Investitionskosten, wobei einerseits nachhaltiger und andererseits preisgünstiger Wohn- und Gewerbebau geschaffen werden soll.

Der Neubau wird dem energiepolitischen Modell der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet sein. Dank dem schonenden Umgang mit Ressourcen und dem konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien wird das Projekt somit modernsten ökologischen Grundsätzen entsprechen.

Traditionell endete die Delegiertenversammlung mit Informationen vom Bundesamt für Wohnungswesen zur aktuellen Wohnungspolitik. Der BWO-Direktor Dr. Ernst Hauri referierte wie stets mit viel Faktenwissen und Statistiken, wobei hier das Wichtigste festgehalten ist: Obwohl das Bevölkerungswachstum rückläufig sei, würden noch immer viele Wohnungen gebaut, was Druck auf die Mietpreise ausübe. Während sich die Preise für Eigentumswohnungen auf hohem Niveau stabilisierten, so Hauri, seien jene für Einfamilienhäuser weiter am Steigen. Der Leerwohnungsbestand nehme regional zum Teil zu, wobei die Nachfrage im unteren Preissegment gemäss Ernst Hauri allerdings nach wie vor stark sei. Am Schluss informierte Hauri die Anwesenden noch darüber, dass er Ende 2019 in den Ruhestand trete und somit die letzte Gesamtschau zur Wohnungspolitik geliefert habe.

### Vorstand/Geschäftsausschuss

Wie unter dem Punkt «Delegiertenversammlung» erwähnt, wurden die drei demissionie-

renden Vorstandsmitglieder nicht ersetzt, sodass ab Mitte 2019 neun Personen im Vorstand Einsitz haben. Die drei Demissionäre, Thomas Moor aus Zürich, Hans Dietemann aus Mellingen und Thomas Winiger aus Luzern, wurden an der Delegiertenversammlung im Juni gebührend geehrt und verabschiedet.

Der Vorstand traf sich 2019 zu zwei Sitzungen und einer Klausurtagung Anfang Juli. Während der Klausur befasste sich der Vorstand insbesondere mit politischen Positionierungsfragen und strategischen Zielen, wobei auch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle am Treffen teilnahmen und ihre Meinung einbringen konnten.

Dem Antrag des Vorstands entsprechend, wurde mit der personellen Reduktion innerhalb des Vorstands ein erster Schritt im Hinblick auf die Reorganisation im Geschäftsjahr 2021 getan. Ziel wird sein, das Ressortsystem und den Geschäftsausschuss aufzulösen, während die Geschäftsstelle gestärkt werden soll.

Der Geschäftsausschuss traf sich im Berichtsjahr zu sechs Sitzungen und behandelte 75 Traktanden. In Rahmen der Klausur im April 2019 beschäftigte sich der Ausschuss mit der oben angesprochenen Reorganisation des Vorstandes sowie der Statutenrevision, die den Delegierten 2020 vorgelegt und anlässlich der Erneuerungswahlen 2021 gänzlich umgesetzt werden sollen.

### Geschäftsstelle

Neben den Geschäftsführungs-, Beratungs- und Administrationsaufgaben des Verbandes, der Stiftung WOHNEN SCHWEIZ und der Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ führt die Geschäftsstelle den Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ und verwaltet die Depositenkasse des Verbandes. Zusätzlich ist die Geschäftsstelle Herausgeberin des Magazins WOHNEN SCHWEIZ. Der Geschäftsführer wirkt ferner bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG sowie bei verschiedenen Fachkommissionen mit.

Die Geschäftsstelle bewältigt folglich vielfältige Aufgaben, wobei im Folgenden die

Zuständigkeiten erläutert werden: Das Team unter Hanspeter Käppeli als Geschäftsführer nimmt sich unter anderem der Anliegen von Mitgliedern an und begleitet Projekte von Gemeinden, Städten sowie Gründungswilligen. In Finanzierungs- und Gründungsfragen berät Anelia Müller, während in Nicole Hahnes Zuständigkeit die Fondsverwaltung und die Depositenkasse gehören; sie führt zudem das Verbandssekretariat. Dishana Puvi ist für die Verlagsgenossenschaft, die Stiftung und fürs Mitgliederwesen tätig. Karin Wälti obliegt die Kommunikation. Sie ist Ansprechpartnerin bei Erstberatungen und koordiniert das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter. In enger Zusammenarbeit mit externen Stellen fördert die Geschäftsstelle so die Entwicklung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften. Neben diesen vielfältigen Aufgaben lanciert und begleitet die Geschäftsstelle auch spannende strategische Projekte für die Zukunft.

Die Betreuung der Fonds de Roulement-Gesuche ist im Geschäftsjahr 2019 Anelia Müller übergeben worden. Hugo Odermatt ist weiterhin als Mitglied der Fondskommission tätig. Im Hintergrund unterstützt und berät er den Verband zudem in Finanzierungs- und Baurechtsfragen. Wie bis anhin präsidiert Katja Steinmann die Fondskommission.

### **Mitgliederentwicklung**

Im Berichtsjahr überschritt der Wohnungsbestand der beim Verband angeschlossenen Bauträger erstmals die Schwelle von 40000 Wohnungen und zählt per 31. Dezember 2019 nun 40941 Wohnungen. Insgesamt verzeichnete der Verband per Stichtag acht Neumitglieder. Im Sinne einer Bereinigung mussten fünf Wohnbauträger infolge Fusionen, Liquidationen oder Kündigung aus dem Mitgliederverzeichnis gestrichen werden. Trotz der deutlichen Zunahme bei der Anzahl Wohnungen waren annähernd gleich viele, nämlich 375 gemeinnützige Bauträger, über ihre Mitgliedschaft dem Verband angeschlossen.

### **Partnerschaften**

Die Vereinbarungen zwischen WOHNEN SCHWEIZ und den Goldpartnern Anliker Generalunternehmung AG, Electrolux AG und

Luzerner Kantonalbank AG wurden erneuert, während sich die Jäggi Hafter AG neu für eine Silberpartnerschaft entschied.

Im Berichtsjahr konnte zudem ein zusätzlicher Silberpartner, die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich, gewonnen werden. Mit diesem Zuwachs erreichte WOHNEN SCHWEIZ eine thematisch optimale Ergänzung der bestehenden Silberpartnerschaften. Dank den erwähnten drei Gold- und sieben Silberpartnerschaften weist der Verband eine breite Vernetzung mit den für Genossenschaften relevanten Branchen auf.

### **Finanzielles Ergebnis**

Die Jahresrechnung 2019 schliesst mit einem Verlust von CHF 265910.65 ab. Das negative Rechnungsergebnis resultiert aus der baulichen Sanierung der Liegenschaft in Beinwil am See, welche die Verbandsrechnung mit einem ausserordentlichen Aufwand von CHF 267981.03 belastet.

Die Liegenschaft wurde durch den Verband Anfang der 1990er-Jahre im Rahmen einer Sanierungsmassnahme von einer mit Bundeshilfen geförderten und in Not geratenen Baugenossenschaft übernommen.

Die umfassenden baulichen Instandsetzungsarbeiten im Innenbereich inkl. Strang sowie im Keller- und Garagengeschoss beliefen sich auf rund CHF 720000 und konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Die werterhaltenden Sanierungskosten konnten nur teilweise aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden.

Abgesehen vom ausserordentlichen Liegenschaftsaufwand präsentiert sich die finanzielle Situation des Verbands weiterhin solide. Das Jahresergebnis ohne den erwähnten ausserordentlichen Sanierungsaufwand weist wiederum einen kleinen Gewinn aus und die Eigenkapitalquote beläuft sich auf über 80 Prozent.

## **Dienstleistungen**

### **Beratungsdienst**

Analog zu den vergangenen Jahren stellte der Beratungsdienst ein zentrales Element

der Verbandsdienstleistungen dar, das von Mitgliedern geschätzt und rege genutzt wird.

Insbesondere Genossenschaftsgründungen und Entwicklungsprojekte wurden durch die Geschäftsstelle eng begleitet, wobei sie neben vertieften Beratungen und Projektbegleitungen auch viele Kurzauskünfte erteilte.

### **Wohnen im Alter**

Bedingt durch die hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zu tragbaren Konditionen erbrachte der Verband aussergewöhnlich viele Beratungsdienstleistungen in diesem Bereich. Im Speziellen zeigten viele Gemeinden grosses Interesse an entsprechenden Projekten und Inputs seitens WOHNEN SCHWEIZ.

An der Feierabendveranstaltung zum Thema Wohnen im Alter wurde das im Sommer 2019 fertiggestellte Projekt «Seniorenwohnungen Grüningen» der Baugenossenschaft Grüningen vorgestellt. Neben 31 hellen, hindernisfreien Wohnungen bietet der Neubau auch eine Pflegewohnung mit elf Einzel- und zwei Doppelzimmern. Die Betreuung wird durch den im Gebäude integrierten Spitex-Stützpunkt sichergestellt.

### **Ausbildung/Weiterbildung**

Unter dem Titel «Bildung Wohnen» führten die beiden Dachverbände im Jahr 2019 gemeinsam 41 Aus- und Weiterbildungskurse durch, die von 617 Teilnehmern besucht wurden. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer sinkenden Teilnehmeranzahl um rund einen Drittel.

Für den kurzfristigen Rückgang sind verschiedene Gründe verantwortlich: So wurde erstens kein zweijähriger, jeweils gut besuchter Finanzierungslehrgang gestartet. Zweitens konnten keine Kurse im Rahmen der Swissbau beworben werden, weil diese in der Baubranche bekannte Messe im Berichtsjahr nicht stattfand. Drittens scheinen Kurse im kommunikativen und sozialen Bereich auf generell weniger Interesse zu stossen, wobei dies im künftigen Weiterbildungsprogramm berücksichtigt werden soll.



## Öffentlichkeitsarbeit

### Verbandszeitschrift

Die vier Ausgaben unter der Leitung von Redaktor Kurt Bischof fanden bei den Lesern erneut durchwegs guten Anklang. Neben den informativen Beiträgen zur Wohnbaupolitik wurden die Schwerpunktthemen «Baubiologie», «Versicherungen», «Energie» und «Sanieren mit dem Fokus Fenster» behandelt. Die Gesamtseitenzahl der vier Ausgaben betrug 136 Seiten, wobei der Anteil der Inserate annähernd einen Drittel betrug.

Die Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ konnte entgegen dem allgemeinen Trend das Inseratevolumen im Geschäftsjahr nochmals leicht steigern. Trotz diesem positiven Ergebnis entwickelt der Verband derzeit ergänzende Online-Angebote, um auch für die Zukunft gerüstet zu sein.

### Politik

Das Jahr 2019 stand politisch im Zeichen des neuen Rahmenkredits zugunsten des Fonds de Roulement. Am 11. März 2019, am Tag der Zustimmung zur Aufstockung des Fonds de Roulement im Ständerat, waren eine Delegation des Verbands und einige Mitglieder vor Ort im Bundeshaus und erlebten die parlamentarische Debatte hautnah mit. In der Konsequenz unterstützte WOHNEN SCHWEIZ gegen Ende des Berichtsjahrs den bundesrätlichen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

Da anlässlich der Abstimmung über die Mieterverbandsinitiative im Februar 2020 gemeinnützige Bauträger in den Fokus von Presse und Politik rückten, hatte WOHNEN SCHWEIZ die Zürcher und Ostschweizer Genossenschaften am 26. November 2019 zum Mittagessen geladen, um die Positionierung des Verbands zur Initiative darzulegen. Bereichert wurde der Anlass in der Giesserei Oerlikon mit einem Referat von Michael Hermann, Verfasser der Sotomo-Studie «Gemeinnütziger Wohnungsbau im Fokus».

Weiterführende Informationen zur politischen Arbeit des Verbands sind dem Jahresbericht des Präsidenten zu entnehmen.

## Fonds de Roulement WOHNEN SCHWEIZ

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

2019 bewilligte die Fondskommission von WOHNEN SCHWEIZ Darlehen in der Höhe von CHF 4,460 Mio. Das von WOHNEN SCHWEIZ im Auftrag des BWO verwaltete Treuhandvermögen umfasste per 31.12.2019 rund CHF 142,285 Mio. Insgesamt wurden vom Verband im Berichtsjahr 192 Darlehen betreut, für die ein Zinssatz von 1,00% galt.

## Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ bietet ihren Mitgliedern in erster Linie die Möglichkeit, ihre Mietzinsdepots zu verwalten. Die daraus resultierenden Depositengelder werden reinvestiert und den Mitgliedern von WOHNEN SCHWEIZ zu zinsgünstigen Bedingungen für die Finanzierung von Wohnbauten zur Verfügung gestellt. Der Sicherheit der Anlage kommt oberste Priorität zu. Bei einer Bilanzsumme von CHF 3,692 Mio. bestehen per 31.12.2019 insgesamt elf Aktivdarlehen in der Höhe von CHF 2,985 Mio.

## WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

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

Die positive Entwicklung der Finanzmärkte sowie eine Zuwendung aus der Liquidation der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW haben zu einem sehr erfreulichen Geschäftsergebnis

2019 beigetragen. Per Ende des Berichtsjahres weist WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Vermögen von rund CHF 5,0 Mio. aus.

## Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Auch im Jahr 2019 leistete das BWO für die Branche wertvolle Grundlagenarbeit und unterstützte den Verband wie auch die Mitglieder in den unterschiedlichsten Belangen. WOHNEN SCHWEIZ bedankt sich einerseits beim abtretenden Direktor Dr. Ernst Hauri für die jahrelange gute Zusammenarbeit sowie andererseits bei sämtlichen Mitarbeitenden für die stets kompetente und konstruktive Unterstützung.

Die vom BWO durchgeführten 24. Grenchner Wohntage befassten sich mit dem «Wohnen in Bestandesbauten» und beleuchteten die Herausforderungen und Perspektiven für die Zukunft. Die Schweiz mit ihren rund 1,7 Millionen Wohngebäuden mit total 4,5 Millionen Wohnungen steht angesichts der angestrebten baulichen Verdichtung und der Energiewende vor grossen strukturellen Herausforderungen. Zugleich gilt es historisch gewachsene Siedlungsstrukturen und preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. In insgesamt zehn Fachreferaten und zwei Podiumsdiskussionen ergründete man die verschiedenen Herausforderungen, Zielkonflikte und Chancen auf dem Wohnungsmarkt.

*Daniel Burri,  
Präsident WOHNEN SCHWEIZ*

*Hanspeter Käppeli,  
Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ*

# Jahresrechnung 2019

## Bilanz per 31.12.2019

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Flüssige Mittel	431 284.15	1 475 243.98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140 654.14	185 773.09
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>571 938.29</b>	<b>1 661 017.07</b>
Finanzanlagen	81 018.00	81 019.00
Hypothekendarlehen	500 000.00	0.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien	1 407 000.00	1 112 172.55
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 988 019.00</b>	<b>1 193 192.55</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>2 559 957.29</b>	<b>2 854 209.62</b>
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 692 049.56	3 574 410.17
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129 838.50	105 209.03
Passive Rechnungsabgrenzung	47 796.00	21 764.00
Rückstellungen	52 700.00	145 000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>230 334.50</b>	<b>271 973.03</b>
Projekt- und Entwicklungsfonds	280 000.00	271 703.15
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>280 000.00</b>	<b>271 703.15</b>
Anteilscheinkapital	487 000.00	482 000.00
Gesetzliche Kapitalreserven	175 000.00	175 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	1 653 533.44	1 651 738.09
Jahresergebnis	-265 910.65	1 795.35
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2 049 622.79</b>	<b>2 310 533.44</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>2 559 957.29</b>	<b>2 854 209.62</b>
Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ	3 692 049.56	3 574 410.17

## Verwendung Jahresergebnis

Die Jahresrechnung schliesst per 31.12.2019 mit einem Verlust von CHF 265 910.65 und einem Gewinnvortrag von CHF 530 678.74 (total CHF 264 768.09) ab.

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 264 768.09 auf die neue Rechnung vorzutragen.

## Erfolgsrechnung 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mitgliederbeiträge	216 325.00	205 615.00
Partner- und Gönnerbeiträge	87 201.85	100 317.00
Erlöse aus Beratungen und Projekten	16 830.65	18 378.17
Diverse Erträge/		
Verwaltungsdienstleistungen	83 942.00	79 590.55
Entschädigung Leistungsauftrag BWO	392 380.00	396 000.00
Einnahmen für Veranstaltungen	4 660.73	0.00
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>801 340.23</b>	<b>799 900.72</b>
Drucksachen	0.00	- 5 385.00
Weiterbildung	- 18 218.00	- 15 000.00
Beratungen	- 10 407.50	- 13 119.80
Veranstaltungen	- 17 406.34	- 19 598.05
Projekte	- 20 389.65	- 34 183.75
FdR-Gesuche	- 7 304.90	- 28 612.65
Öffentlichkeitsarbeit	- 43 731.10	- 45 342.85
<b>Total direkter Dienstleistungsaufwand</b>	<b>- 117 457.49</b>	<b>- 161 242.10</b>
<b>Ergebnis vor Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>683 882.74</b>	<b>638 658.62</b>
Personalaufwand/Geschäftsstelle	- 398 879.40	- 368 960.40
Personalaufwand/übrige Mitarbeitende	- 15 589.15	0.00
Honorar Verwaltung (Organe)	- 59 735.60	- 68 427.00
Sozialversicherungsaufwand	- 59 888.45	- 64 439.45
Übriger Personalaufwand	- 11 940.40	- 1 010.00
Verrechnung auf Projekte	15 526.60	0.00
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>- 530 506.40</b>	<b>- 502 836.85</b>
<b>Ergebnis vor Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>153 376.34</b>	<b>135 821.77</b>
Raum- und Energieaufwand	- 47 233.75	- 47 254.90
Übriger Betriebsaufwand	- 69 499.85	- 76 409.95
Verwaltungsaufwand	- 70 587.55	- 60 215.75
<b>Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>- 187 321.15</b>	<b>- 183 880.60</b>
<b>Ergebnis vor Finanzerfolg/ Abschreibungen/Nebenerfolg/Steuern</b>	<b>- 33 944.81</b>	<b>- 48 058.83</b>
Finanzerfolg	10 482.84	85 998.78
Abschreibungen	- 25 929.25	- 22 062.60
<b>Ergebnis vor Nebenerfolg/Steuern</b>	<b>- 49 391.22</b>	<b>15 877.35</b>
Liegenschaftsrechnung	56 333.40	40 127.85
Ausserordentlicher Sanierungsaufwand		
Liegenschaft	- 267 981.03	- 50 000.00
Steuern	- 4 871.80	- 4 209.85
<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 265 910.65</b>	<b>1 795.35</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2019

## Name, Rechtsform, Sitz

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Genossenschaft mit Sitz in Luzern

## Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

## Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR) erstellt.

### • Flüssige Mittel

Diese umfassen Bankguthaben, die zu Nominalwerten bewertet sind.

### • Finanzanlagen

Die Finanzanlagen basieren auf den Werten der jeweiligen Fusionsbilanz per 31. Juli 2010.

### • Immobilien

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

## Kommentar zur Bilanz

### • Umlaufvermögen / kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Umlaufvermögen beträgt CHF 571 938.29 (Vorjahr CHF 1 661 017.07). Demgegenüber besteht ein kurzfristiges Fremdkapital von CHF 230 334.50 (Vorjahr CHF 271 973.03).

### • Immobilien

Die Immobilien umfassen das Wohnhaus Krienzstrasse 4 in Beinwil am See mit insgesamt 7 Wohnungen.

### Bilanz- und

Gebäudeversicherungswert	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzwert	1 407 000.00	1 068 500.00
Gebäudeversicherungswert	2 074 000.00	2 074 000.00

Die Liegenschaften werden jeweils mit dem steuerlich zulässigen Satz von 1,50% des Buchwertes abgeschrieben.

Erneuerungsfonds Immobilien	31.12.2019	31.12.2018
Bestand 1.1.	93 000.00	43 000.00
Einlage	10 000.00	50 000.00
Entnahme	<u>-93 000.00</u>	<u>-0.00</u>
Bestand 31.12.	10 000.00	93 000.00

Der Erneuerungsfonds ist in der Bilanzposition Rückstellungen enthalten.

• Projekt- und Entwicklungsfonds	31.12.2019	31.12.2018
Bestand 1.1.	271 703.15	271 703.15
Zuweisung	30 000.00	0.00
Entnahme	<u>-21 703.15</u>	<u>-0.00</u>
Bestand 31.12.	280 000.00	271 703.15

### • Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (BVG) beläuft sich auf CHF 38 395.85 (Vorjahr CHF 0.00).

## Kommentar zur Erfolgsrechnung

### • Erträge aus Tochterorganisationen/

#### Erträge Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ

Die Erträge setzen sich aus den Beiträgen von WOHNEN SCHWEIZ – Stiftung für den gemeinnützigen Wohnungsbau und der Depositenkasse WOHNEN SCHWEIZ zusammen.

### • Sanierung Liegenschaft Beinwil

Im Berichtsjahr wurde die Immobilie Krienzstrasse in Beinwil am See umfassend saniert. Der Anteil der nicht wertvermehrenden Investitionen beträgt CHF 360 981.03. Nach Abzug der Entnahme aus dem Erneuerungsfonds resultiert ein ausserordentlicher Sanierungsaufwand von CHF 267 981.03.

## Risikobeurteilung

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften verfügt über ein Risikomanagement, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Ausgehend von einem periodisch durchgeführten Risikomanagement werden die für WOHNEN SCHWEIZ wesentlichen Risiken beurteilt und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensauswirkungen bewertet. Mit entsprechenden vom Vorstand beschlossenen Massnahmen werden diese Risiken vermieden, vermindert oder überwältigt. Die letzte Risikobeurteilung wurde durch den Vorstand an der Vorstandssitzung vom 25. September 2019 vorgenommen und verabschiedet.

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

## Bericht der Revisionsstelle

an die Delegiertenversammlung der WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften

Luzern

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.


In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Markus Kronenberg  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Marc Ingold  
Revisionsexperte

Luzern, 18. März 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

# Organe / Politischer Beirat

---

## Organe

---

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

Daniel Burri, Luzern*	Präsident
Martin Schwegler, Menznau*	Vizepräsident
Thomas Moor, Zürich*	Finanzchef (bis DV 2019)
Katja Steinmann, Urdorf*	Mitglied (bis DV 2019)
	Finanzchefin (ab DV 2019)
Hans Dietemann, Mellingen	Mitglied (bis DV 2019)
Heinz Brauchli, Twann	Mitglied
Hansjürg Egli, Luzern	Mitglied
Thomas Ernst, Luzern	Mitglied
Liliane Haltmeier, Zürich	Mitglied
Markus Hany, Zürich	Mitglied
Stefan Weber, Zug	Mitglied
Thomas Winiger, Luzern	Mitglied (bis DV 2019)

\* Mitglied des Geschäftsausschusses

### **Revisionsstelle**

PricewaterhouseCoopers AG, Luzern

### **Vorstand Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ**

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

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

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

## Politischer Beirat

---

Martin Candinas	Nationalrat CVP/GR
Kurt Fluri	Nationalrat FDP/SO
Peter Föhn	alt Ständerat SVP/SZ
Ida Glanzmann	Nationalrätin CVP/LU
Lorenz Hess	Nationalrat BDP/BE
Beat Flach	Nationalrat GLP/AG (ab Legislatur 2019–2023)
Albert Vitali	Nationalrat FDP/LU
Thomas Weibel	Nationalrat GLP/ZH (bis 30.11.2019)

# Geschäftsstelle / Kommissionen

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

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

## **Verlagsgenossenschaft WOHNEN SCHWEIZ**

Herausgeberin des offiziellen Verbandsorgans:  
WOHNEN SCHWEIZ – Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau  
magazin@wohnen-schweiz.ch

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

stiftung@wohnen-schweiz.ch

## **Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ per 31.12.2019**

---

Hanspeter Käppeli  
Geschäftsführer

Adrian Achermann (ab 1. April 2019 im Mandatsverhältnis)  
Rechtsberatung

Nicole Hahne  
Verbandssekretariat, Fondsverwaltung und Depositenkasse

Anelia Müller  
Finanzierungen/Fonds de Roulement und Projekte

Dishana Puvi  
Mitgliederwesen, Verwaltung Verlagsgenossenschaft und Stiftung

Karin Wälti  
Kommunikation, Beratung und Projekte

## **Kommissionen per 31.12.2019**

---

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

Katja Steinmann	Präsidentin
Kathrin Hasler	Mitglied, Vertreterin BWO
Hanspeter Käppeli	Mitglied
Anelia Müller	Verantwortliche Finanzierungen (ohne Stimmrecht)
Hugo Odermatt	Mitglied

### **Redaktionskommission**

Hanspeter Käppeli	Geschäftsführer
Kurt Bischof	Redaktor
Karin Wälti	Verantwortliche Kommunikation

**Impressum**

Herausgeber/Redaktion

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

[info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)

[www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

Herstellung: Brunner Medien AG, Kriens