



Jahresbericht 2019
Verein LEA

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	3
1 Verein	4
1.1 Aktivitäten	4
Vorprüfungen und Zertifizierungen	4
Neue Zertifikatsstufen ab März 2020	5
1.2 Vorstand	6
1.3 Geschäftsstelle	6
2 Finanzen	7
2.1 Bilanz	7
2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2020	8
2.3 Bericht der Revisionsstelle	9
3 Mitglieder	10
3.1 Mitgliederentwicklung	10
3.2 Mitglieder 2019	10
4 Impressum	10

Vorwort des Präsidenten



Nach der Markteinführung des LEA-Labels Ende 2017 wurden 2018, im ersten vollen Geschäftsjahr, Zertifizierungsanträge für fünf Projekte mit insgesamt 227 Wohnungen eingereicht. Zertifiziert wurden in diesem ersten Jahr allerdings noch keine Wohnungen. 2019 konnten nun aber bereits über 180 Wohnungen mit einem Label ausgezeichnet werden. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass spätestens bis 2021 die tausendste Wohnung zertifiziert sein wird.

Der Verein LEA befindet sich nun am entscheidenden Übergang von der Start-Up-Phase in die Expansionsphase. Das Produkt hat sich auf dem Markt bewährt, doch um den Markt zu durchdringen und eine gefestigte Stellung auf diesem einzunehmen, sind weitere Investitionen und somit zusätzliche Finanzmittel nötig. Die wichtigsten Ziele für die kommenden Jahre sind der Aufbau von regionalen Zertifizierungsstellen, um das Label in allen Landesteilen der Schweiz bekannt zu machen und zu etablieren. Auch wenn 2020 die budgetierten Einnahmen aus den Zertifizierungsgebühren erstmals den grössten Anteil an den Gesamterträgen ausmachen sollen, ist der Verein aber nach wie vor auch auf die Beiträge seiner Mitglieder angewiesen.

An dieser Stelle danke ich unseren bestehenden Mitgliedern ganz herzlich für ihre langjährige Treue und finanzielle Unterstützung. Mein Dank gilt natürlich auch unseren neuen Mitgliedern, die ich im Verein herzlich begrüsse. Der Vorstand freut sich auf eine langjährige und nachhaltige Zusammenarbeit.

Walter Kuen, Präsident des Vorstandes

1 Verein

1.1 Aktivitäten

Vorprüfungen und Zertifizierungen

Im Jahr 2019 sind 10 Zertifizierungsanträge für insgesamt 274 Wohnungen eingereicht worden. Dazu kommen 22 Projekte mit über 800 Wohnungen, für die Vorprüfungen durchgeführt wurden.

Von den insgesamt 38 Projekten sind 19 von Vereinsmitgliedern, 19 von externen Interessenten. Bei jedem vierten Projekt handelt es sich um ein Projekt einer Wohnbaugenossenschaft.

Zertifizierungen und Vorprüfungen seit 2017 (Stand: 31.12.2019)

Zertifizierungen/Vorprüfungen	Projekte	Wohnungstypen	Wohnungen
Zertifizierungen 2017	1	1	1
Zertifizierungsanträge 2018	5	44	227
Zertifizierungsanträge 2019	10	97	274
Vorgeprüfte Projekte	22	229	819
Total	38	371	1321

2019 konnte für 184 Wohnungen ein Label vergeben werden. Fast 60 Prozent aller Wohnungen wurden mit einem Label der Stufe LEA 3 ausgezeichnet.

30 Prozent aller Wohnungen haben ein Label der Stufe LEA 5 erreicht.

Zertifizierte Wohnungen nach LEA-Stufe 2019

Stufe	Wohnungstypen	Wohnungen	Wohnungen in %
Kein Label	1	1	0.5
LEA 1	–	–	–
LEA 2	3	5	2.7
LEA 3	34	107	58.2
LEA 4	7	15	8.2
LEA 5	23	56	30.4
Total	68	184	100.0

Neue Zertifikatsstufen ab März 2020

Die Zertifikatsstufen LEA1 und LEA2 waren wegen der grösseren Toleranzwerte als interessante Auszeichnungen insbesondere für Sanierungen von Bestandsliegenschaften vorgesehen. Nach zweijähriger Sammlung von Markterfahrung musste jedoch festgestellt werden, dass diese Stufen von vielen Kunden als zu wenig attraktiv – insbesondere im Vergleich zur bestmöglichen Stufe – angesehen und deshalb auch kaum nachgefragt wurden. Auch für die oberste Stufe LEA 5+, mit der sich beispielsweise Seniorenresidenzen von übrigen Angeboten zusätzlich hätten abheben können, konnte keine Nachfrage erkannt werden. Aus diesem Grund hat der Vorstand im Sommer 2019 entschieden, ein neues System für die Zertifikatsstufen ausarbeiten zu lassen. Neben einer Reduktion von bisher sechs auf vier Stufen sollten die neuen Stufen übersichtlicher und auch klarer voneinander abgrenzbar sein. Dem Vorstand war es wichtig, dass das neue Modell mit den Stufen von Bronze bis Platin auf keinen Fall für eine Aufweichung der Anforderungen genutzt werden sollte. Am Inhalt der Anforderungen selber sollte sich nichts ändern.

An der Mitgliederversammlung vom 12. November 2019 wurde das neue Stufenmodell erstmals vorgestellt. Die Stufe Bronze setzt sich aus den Anforderungen der bisherigen Stufen LEA1 und LEA2 zusammen. Die Stufe Silber ist identisch mit LEA3, Gold mit LEA4 und Platin mit LEA5. Die bisherigen Anforderungen für LEA 5+ wurden mehrheitlich aufgehoben bzw. der Stufe Platin zugewiesen. Insgesamt hat die Anzahl der Platin-Anforderungen leicht zugenommen, weshalb nun das Erreichen der höchsten Zertifikatsstufe etwas schwieriger geworden ist.

Der Vorstand ist überzeugt, dass das neue Stufenmodell die Zertifizierung nach LEA-Standard noch attraktiver macht, insbesondere auch für die Sanierung von Bestandsliegenschaften. Eine an der Mitgliederversammlung durchgeführte Konsultativabstimmung ergab eine deutliche Zustimmung für das neue Modell. Der Vorstand wird deshalb an seiner ersten Sitzung im neuen Jahr voraussichtlich eine rasche Umsetzung des neuen Modells beschliessen. Er rechnet damit, das neue Stufenmodell bereits im März 2020 in Kraft setzen zu können.

1.2 Vorstand

Mitglieder des Vorstandes (Ende 2019):

Walter Kuen (Präsident)
Delegierter für Immobilien-Spezialmandate
Swiss Life Asset Management AG

Markus Maurer (Vizepräsident)
Geschäftsführer
Permed AG

Remo Petri
Ressortleiter Bauen Wohnen Verkehr
Procap Schweiz

Ursula Rufener
Leiterin Bewirtschaftung Region Mitte und
stellvertretende Bereichsleiterin Bewirtschaftung
Wincasa AG

Dieter Sulzer
Leiter Bibliothek
Pro Senectute Schweiz

Felix Walder
Stellvertretender Direktor/Leiter Bereich Bauwesen
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Nicole Woog
Leiterin Koordinationsstelle Bauen und Umwelt
Pro Infirmis

Die Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder sind ehrenamtlich und werden finanziell nicht entschädigt.

1.3 Geschäftsstelle

Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2019):

Andreas Huber
Geschäftsführer, strategische und konzeptionelle Aufgaben und Projekte, Mitgliederwerbung und Fundraising, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, Redaktion der Kommunikationsmedien, Mitgliederbetreuung, Sekretariat.

Lilian Bütler (Honorarbasis)
Buchhaltung

Der Geschäftsführer ist verantwortlich für die Geschäftsleitung des Vereins und unterstützt das Präsidium und den Vorstand in seiner Führungsfunktion. Er leitet die gesamte Geschäftstätigkeit des Vereins, vertritt ihn nach innen und aussen und trägt Finanz- und Ergebnisverantwortung. Er bereitet die Mitgliederversammlungen und Vorstandssitzungen vor und protokolliert letztere. Die Beschlüsse des Vorstandes führt er eigenverantwortlich aus. Weitere Aufgaben und Kompetenzen sind in einem Pflichtenheft festgesetzt.

Der Verein hat sein Domizil am Geschäftssitz der ImmoQ GmbH an der Schaffhauserstrasse 560 in Zürich Seebach.

2 Finanzen

2.1 Bilanz

Aktiven	31.12.2018	31.12.2019
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und Wertschriften	11945.29	8437.64
Forderungen (Debitoren, Vorsteuer, Guthaben Verrechnungssteuer)	20177.60	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Aktiven)	0.00	72.00
Total Umlaufvermögen	32122.89	8509.64
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	0.00	0.00
Mobile Sachanlagen (Instrumente und Apparate, EDV)	820.00	490.00
Total Anlagevermögen	820.00	490.00
Total Aktiven	32942.89	8999.64

Passiven	31.12.2018	31.12.2019
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leistungen (Kreditoren)	6231.50	2849.75
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten (geschuldete MWST)	2387.50	1688.20
Passive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Passiven)	1500.00	1600.00
Total Fremdkapital	10119.30	6137.95
Eigenkapital		
Gewinn (+) / Verlust (-)	10860.50	-9101.40
Total Eigenkapital	22823.59	2861.69
Total Passiven	32942.89	8999.64

2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2020

Einnahmen	2018	2019	2020*
Mitgliederbeiträge	94 000.00	78 000.00	72 000.00
Förderbeiträge	61 645.85	15 696.55	0.00
Honorare (Vorträge, Präsentationen, Artikel etc.)	2 139.20	300.00	1 000.00
Beratungen, Dienstleistungen, Vorprüfungen	25 650.00	9 335.10	8 000.00
Zertifizierungsgebühren	11 223.55	35 946.00	102 000.00
Übriger Ertrag	132.35	116.15	0.00
Total der Einnahmen	194 790.95	139 393.70	183 000.00

Aufwand	2018	2019	2020*
Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen			
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	0.00	0.00	1 000.00
Webbasierte Planungs-App	30 257.32	3 611.98	4 000.00
Zertifizierungssaplikation & Applikationsserver	20 786.50	20 246.89	30 000.00
Übersetzungsaufwand	236.85	6 455.10	10 000.00
Total Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen	51 280.67	30 313.97	45 000.00
Personalaufwand			
Lohnaufwand	89 739.00	89 739.00	75 000.00
Sozialversicherungsaufwand	14 440.25	15 387.55	14 650.00
Übriger Personalaufwand	1 724.05	1 294.05	1 800.00
Total Personalaufwand	105 903.30	106 420.60	91 450.00
Sonstiger Betriebsaufwand			
Raumaufwand (inkl. Nebenkosten)	4 067.00	4 090.05	4 000.00
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	1 355.10	929.10	1 500.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	119.35	125.70	300.00
Verwaltungsaufwand (Büromaterial, Telefon, Internet, Buchführung)	2 425.35	3 507.05	5 000.00
Informatikaufwand (Betreuung Webseite)	844.95	3 504.95	5 000.00
Werbeaufwand (Werbeinsätze, Werbematerial, Reisespesen)	6 495.72	9 615.20	15 000.00
Finanzerfolg	116.80	59.68	500.00
Abschreibungen	560.00	330.00	1 000.00
Total sonstiger Betriebsaufwand	15 984.27	22 162.03	31 400.00
Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern			
Direkte Steuern des Unternehmens	0.00	459.00	0.00
Total Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern	0.00	459.00	0.00
Total Aufwand	173 168.24	159 355.62	167 850.00
Gewinn (+) / Verlust (-)	21 622.95	-19 961.90	15 150.00

* Stand 12.11.2019.

Die Jahresrechnung 2019 schliesst mit einem Verlust von fast 20 000 Franken ab. Das an der Mitgliederversammlung vom 12. November 2019 genehmigte Budget für 2020 rechnet mit einem Gewinn von rund 15 000 Franken.

2.3 Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Mitgliederversammlung des Vereins LEA

Als von der Mitgliederversammlung vom 9.5.2019 beauftragte interne Revisoren haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) des Vereins LEA für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Eine Revisionspflicht nach Art. 69b ZGB besteht nicht.

Die Rechnung wurde aufgrund von Stichproben und Analysen geprüft. Die Ausgaben erfolgten nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und entsprechen dem in den Statuten festgelegtem Vereinszweck. Bilanz und Erfolgsrechnung stimmen mit der Buchhaltung überein.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften und es wurden keine wesentlichen Mängel festgestellt.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 15 . 3 .2020

Winterthur, 9 . 3 .2020



Marianna Fischer, Permed AG



Private Pflege und Betreuung.
Temporär- und Dauerstellen im Gesundheitswesen.
www.permed.ch



Pascal Brupbacher, Wincasa AG



3 Mitglieder

4 Impressum

3.1 Mitgliederentwicklung

Neue Mitglieder 2019

- CURAVIVA Schweiz, Bern

Austritte per Ende 2019

- Flexo-Handlauf GmbH, Winterthur
- SAHB Hilfsmittelberatung für Behinderte, Oensingen
- SmartLife Care AG, Brüttisellen
- Wincasa AG, Olten

3.2 Mitglieder 2019

Gold-Mitglieder

- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Grenchen
- IGD Grüter AG, Dagmersellen
- Permed AG, Zürich
- Sammelstiftung Vita, Zürich
- Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Silber-Mitglieder

- Eiffage Suisse AG, Kloten
- Implenla Schweiz AG, Zürich

Bronze-Mitglieder

- Age-Stiftung, Zürich
- BFU – Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern
- Bricks AG, Basel
- CURAVIVA Schweiz, Bern
- Losinger Marazzi AG, Basel
- Pro Infirmis, Zürich
- Pro Senectute Schweiz, Zürich
- Procap Schweiz, Olten
- SANO Wohnkonzepte AG, Ruggell
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Redaktion

Andreas Huber

Gestaltung

Simone Kuhn, www.sqn.ch

Juni 2020



Verein LEA

c/o ImmoQ GmbH
Schaffhauserstrasse 560
8052 Zürich

T +41 43 548 00 71
info@lea-label.ch
www.lea-label.ch