



Jahresbericht 2021
Verein LEA

Inhalt

Vorwort des Präsidenten	3
1 Verein	4
1.1 Aktivitäten	4
Vorprüfungen und Zertifizierungen	4
Neue Zertifizierungs-App	5
1.2 Vorstand	6
1.3 Geschäftsstelle	6
2 Finanzen	7
2.1 Bilanz	7
2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2022	8
2.3 Bericht der Revisionsstelle	9
3 Mitglieder	10
3.1 Mitgliederentwicklung	10
3.2 Mitglieder 2021	10
4 Impressum	10

Vorwort des Präsidenten



Erneut blicken wir auf ein besonderes Vereinsjahr zurück. Während die Hauptversammlung im Mai noch einmal online durchgeführt werden musste, konnte zumindest die Budgetversammlung im November wieder physisch durchgeführt werden, und zwar im neuen, eindrucklichen Hauptsitz der Implenia Schweiz AG im Ambassador House in Glattpark (Opfikon).

Aufgrund der Corona-Krise stagnierte auch in diesem Geschäftsjahr die Nachfrage nach Vorprüfungen von Neubauprojekten. Wurden 2020 noch für 716 Wohnungen eine Vorprüfung durchgeführt, ging die Zahl 2021 leicht auf 640 neue Wohnungen zurück. Hingegen wurden im Geschäftsjahr 275 Wohnungen nach dem LEA-Standard zertifiziert. Das entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von gut 50 Prozent. Seit der Lancierung des Labels 2019 ist die Anzahl der Wohnungen, die nach dem LEA-Standard realisiert wurden oder zurzeit im Bau oder in Planung sind, auf erfreuliche rund 2500 angestiegen.

Mittelfristig sollen jährlich mindestens zehn Prozent aller neu erstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Schweiz mit dem LEA-Label ausgezeichnet werden. Bei gleichbleibender Wohnbautätigkeit sind das rund 2650 Wohneinheiten pro Jahr.

Ganz besonders freut mich die Tatsache, dass das LEA-Label 2021 eine beachtliche Teilhonorierung im bedeutenden GRESB-Rating erhalten hat. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ist das führende internationale Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds.

Ich bedanke mich im Namen des Vorstands bei unseren Mitgliedern herzlich für die Unterstützung im vergangenen Jahr und wünsche Ihnen Erfolg, Mut und Zuversicht für die auch nach dem Ende der Corona-Pandemie anspruchsvoll bleibende Zeit.

Walter Kuen, Präsident des Vorstandes

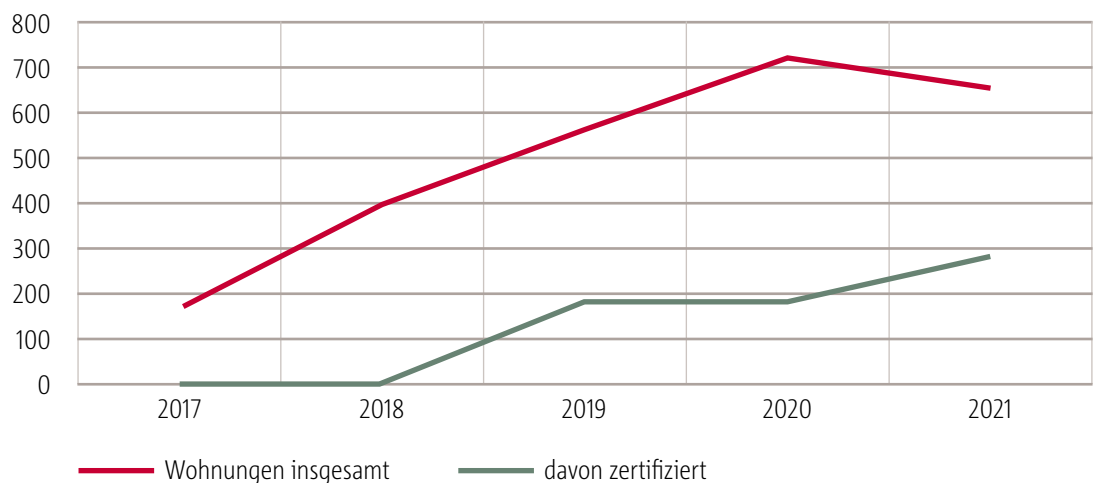
1 Verein

1.1 Aktivitäten

Vorprüfungen und Zertifizierungen

Von insgesamt 72 Projekten mit fast 2500 Wohnungen, die seit der Lancierung des Labels nach LEA-Standard realisiert wurden oder zurzeit im Bau oder in Planung sind, sind inzwischen 24 Neubauprojekte mit insgesamt 642 Wohnungen zertifiziert worden.

Entwicklung der Wohnungen nach LEA-Standard 2017–2021 (realisiert, im Bau oder in Planung)



2021 wurden 275 Wohnungen zertifiziert. Das sind rund 50 Prozent mehr als in den beiden Vorjahren. 50 Prozent aller Wohnungen haben ein Label der Stufe Gold erreicht, 22 Prozent der Wohnungen wurden mit einem Label der Stufe Platin ausgezeichnet.

Zertifizierte Wohnungen nach LEA-Stufe 2021

Stufe	Wohnungstypen	Wohnungen	Wohnungen in %
Kein Label	–	–	–
Bronze	2	6	2
Silber	25	71	26
Gold	69	137	50
Platin	19	61	22
Total	115	275	100

Neue Zertifizierungs-App

Die Zertifizierung nach LEA-Standard erfolgte bis anhin mit einer von der Abraxas Informatik AG entwickelten nativen App, die im April 2016 den Betrieb aufnahm. Um den Applikationsserver dieser App auf den neuesten Sicherheitsstandard zu bringen und die App mit zusätzlichen Funktionen auszustatten – etwa mit der Einrichtung von zusätzlichen Zertifizierungsstellen –, wären 2021 grössere Investitionen angestanden.

Anstelle von nativen Apps werden heute allerdings immer häufiger sogenannte Web-Apps entwickelt. Während native Apps nur mit einem bestimmten Betriebssystem kompatibel sind, sind Web-Apps modifizierte Websites, die sich an das jeweilige Endgerät bzw. den Browser anpassen, sodass sie auf jedem mobilen Endgerät funktionieren. Bereits die seit 2018 verfügbare Planungs-App wurde als webbasierte App entwickelt. Anfang Jahr entschied der Vorstand, diese Planungs-App mit einer zusätzlichen Zertifizierungsfunktionalität zu ergänzen. Ab Anfang 2022 werden Planungs- und Zertifizierungs-App unter einem Dach sein, was wertvolle Synergien im Betrieb und Unterhalt generiert.

Ab 2022 können nun zudem auch weitere Zertifizierungsstellen in der Schweiz zugelassen werden. Diese neuen Zertifizierungsstellen werden dazu beitragen, das Label auch in anderen Regionen der Schweiz noch bekannter zu machen.

1.2 Vorstand

Mitglieder des Vorstandes (Ende 2021)

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

Markus Maurer (Vizepräsident)
Unternehmensinhaber
rbm partner GmbH

Catharina de Carvalho
ehemalige Geschäftsführerin der Stiftung
Denk an mich (2006 bis 2018)

Anne Keser-Dede
Project Manager Real Estate Development
Implenia Schweiz AG

Sandra Remund
Architektin und Fachexpertin Wohnen und
Leben im Alter, Pro Senectute Kanton Luzern
(im Auftrag von Pro Senectute Schweiz)

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

Nicole Woog
Leiterin Koordinationsstelle Bauen und Umwelt
Pro Infirmis

Im Berichtsjahr kam der Vorstand zu drei Sitzungen zusammen, wobei alle Sitzungen online durchgeführt wurden. Wichtigste Themen der Sitzungen waren die Ablösung der nativen Zertifizierungs-App durch eine webbasierte App sowie strategische Überlegungen zur Etablierung zusätzlicher Zertifizierungsstellen. Neben der laufenden Beurteilung der Finanzsituation des Vereins bereitete der Vorstand zudem die Geschäfte der Mitgliederversammlung im November vor.

1.3 Geschäftsstelle

Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2021)

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

Lilian Bütler
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 sie. 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	31.12.2020	31.12.2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel und Wertschriften	4 480.62	24 450.55
Forderungen (Debitoren, Vorsteuer, Guthaben Verrechnungssteuer)	5 922.95	567.05
Aktive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Aktiven)	760.20	343.75
Total Umlaufvermögen	11 163.77	25 361.35
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	0.00	50 400.00
Mobile Sachanlagen (Instrumente und Apparate, EDV)	290.00	1.00
Total Anlagevermögen	290.00	50 401.00
Total Aktiven	11 453.77	75 762.35

Passiven	31.12.2020	31.12.2021
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Leistungen (Kreditoren)	1 878.60	2 347.65
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten (geschuldete MWST)	72.05	-1 577.70
Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	3 811.80
Fremdkapital langfristig (Darlehen)	0.00	85 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Passiven)	2 287.55	0.00
Total Fremdkapital	4 238.20	89 581.75
Eigenkapital		
Eigenkapital	11 963.09	11 963.09
Gewinn (+) / Verlust (-)	-4 747.52	-25 782.49
Total Eigenkapital	7 215.57	-13 819.40
Total Passiven	11 453.77	75 762.35

2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2022

Einnahmen	2020	2021	2022*
Mitgliederbeiträge	72 000.00	75 333.35	68 000.00
Förderbeiträge/Gönnerbeiträge	500.00	0.00	8 500.00
Honorare (Vorträge, Präsentationen, Artikel etc.)	800.00	0.00	0.00
Beratungen, Dienstleistungen, Vorprüfungen (abzgl. Rabatte)	9 628.45	6 681.60	10 000.00
Zertifizierungsgebühren	33 084.00	22 311.00	65 000.00
Übriger Ertrag	48.55	26.65	0.00
Total der Einnahmen	116 061.00	104 352.60	151 500.00

Aufwand	2020	2021	2022*
Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen			
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	0.00	0.00	1 000.00
Webbasierte Planungs-App	3 320.00	1 212.00	0.00
Zertifizierungssaplikation & Applikationsserver	28 478.60	18 891.80	17 500.00
Übersetzungsaufwand	233.59	583.52	0.00
Total Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen	32 032.19	20 687.32	18 500.00
Personalaufwand			
Lohnaufwand	69 950.40	72 538.95	60 000.00
Sozialversicherungsaufwand	-8 889.95	2 108.60	12 500.00
Übriger Personalaufwand	297.38	7.45	2 500.00
Total Personalaufwand	61 357.83	74 655.00	75 000.00
Sonstiger Betriebsaufwand			
Raumaufwand (inkl. Nebenkosten)	4 061.60	4 069.00	4 100.00
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	949.10	1 245.80	1 500.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	127.40	122.65	200.00
Verwaltungsaufwand (Büromaterial, Telefon, Internet, Buchführung und Rechnungsprüfung)	5 558.40	4 662.34	7 500.00
Informatikaufwand (Betreuung Webseite)	2 104.99	179.94	4 000.00
Werbeaufwand / sonstiger Betriebsaufwand	3 279.67	1 950.00	3 000.00
Finanzerfolg	67.29	726.52	2 000.00
Abschreibungen	200.00	17'089.00	23'000.00
Total sonstiger Betriebsaufwand	16 348.45	30 045.25	45 300.00
Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern			
Direkte Steuern des Unternehmens	1 968.65	0.00	0.00
Total Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern	1 968.65	0.00	0.00
Total Aufwand	111 707.12	125 387.57	138 800.00
Gewinn (+) / Verlust (-)	4 353.88	-21 034.97	12 700.00

* Stand 16.11.2021

Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem Verlust von rund -21 000 Franken ab. Das an der Mitgliederversammlung vom 17. November 2021 genehmigte Budget für 2022 rechnet mit einem Gewinn von knapp 13 000 Franken.

2.3 Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Mitgliederversammlung des Vereins LEA

Als von der Mitgliederversammlung vom 17.11.2020 beauftragte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) des Vereins LEA für das am 31. Dezember 2021 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.

Baar, 20.04.2022



Christoph Gut, Conva Revisionen GmbH

3 Mitglieder

4 Impressum

3.1 Mitgliederentwicklung

Neue Mitglieder 2021

- IhreIDA GmbH, Eschlikon
- Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz

Austritte per Ende 2021

- Curaviva Schweiz, Bern
- Permed AG, Zürich
- Peter Nägele Anstalt, Nendeln
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

3.2 Mitglieder 2021

Gold-Mitglieder

- BFU – Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern
- Sammelstiftung Vita, Zürich
- Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Silber-Mitglieder

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

Bronze-Mitglieder

- Age-Stiftung, Zürich
- Belano Betriebs AG, Pfäffikon (SZ)
- Bricks AG, Basel
- Ernst Schweizer AG, Hedingen
- IGD Grüter AG, Dagmersellen
- IhreIDA GmbH, Eschlikon
- Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz
- Losinger Marazzi AG, Basel
- Pro Infirmis, Zürich
- Pro Senectute Schweiz, Zürich
- SANO Wohnkonzepte AG, Ruggell
- Stiftung Burkwil, Zürich
- Stiftung Denk an mich, Zürich

Redaktion

Andreas Huber

Gestaltung

Simone Kuhn, www.sqn.ch

April 2022



Verein LEA

c/o ImmoQ GmbH
Schaffhauserstrasse 560
8052 Zürich

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