



**Jahresbericht 2022**  
**Verein LEA**

# Inhalt

Vorwort des Präsidenten	3
<b>1 Verein</b>	<b>4</b>
1.1 Aktivitäten	4
Vorprüfungen und Zertifizierungen	4
Neue Zertifizierungsstelle im Fürstentum Liechtenstein	5
1.2 Vorstand	6
1.3 Geschäftsstelle	6
<b>2 Finanzen</b>	<b>7</b>
2.1 Bilanz	7
2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2023	8
2.3 Bericht der Revisionsstelle	9
<b>3 Mitglieder</b>	<b>10</b>
3.1 Mitgliederentwicklung	10
3.2 Mitglieder 2022	10
<b>4 Impressum</b>	<b>10</b>

## Vorwort des Präsidenten



Wir erleben derzeit eine Polykrise, wie wir sie wohl bisher alle nicht kannten. Krieg und geopolitische Spannungen, Klima- und Energiekrise, Inflation und nun auch noch Bankenkrise verunsichern uns enorm. Nicht wenige fühlen sich dabei hilflos und überfordert. Um angesichts dieser Situation noch optimistisch in die Zukunft blicken zu können, müssen wir lernen, vermehrt mit Ungewissheit als «neue Normalität» umzugehen.

Von Max Frisch stammt das Zitat «Krise ist ein produktiver Zustand. Man muss ihm nur den Beigeschmack der Katastrophe nehmen». Die Menschheit hat in der langen Zeit ihrer Geschichte immer wieder bewiesen, dass sie sich an veränderte Umweltbedingungen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Voraussetzungen anzupassen vermag. Laut Hannah Arendt ist das Handeln der Kern des Wunders. Jemand handelt, dann eine Zweite usw. – und am Ende passiert etwas, was niemand vorhersah. Die simple Schlussfolgerung: es gibt keine Alternative zum Handeln und zum Optimismus.

Das gilt auch für das LEA-Label. Als vor bald zehn Jahren der Verein LEA gegründet wurde, war noch nicht einmal klar, ob es überhaupt möglich ist, einen Baustandard zu entwickeln, der für alle denkbaren Grundrisse von Wohnbauten Hindernisfreiheit attestieren kann. Inzwischen sind fast 900 Wohnungen nach dem LEA-Standard zertifiziert worden. Und darauf können wir stolz sein.

Wir danken allen Mitgliedern, die an die Vision geglaubt haben und auch in schwierigen Zeiten ihre Unterstützung für den Verein nicht eingestellt haben.

Walter Kuen, Präsident des Vorstandes

# 1 Verein

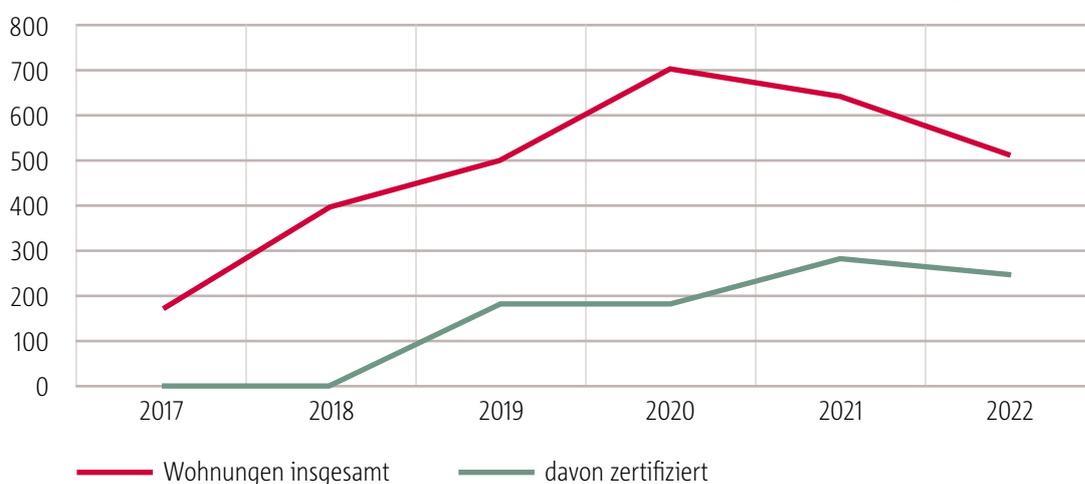
## 1.1 Aktivitäten

### Vorprüfungen und Zertifizierungen

Von insgesamt 83 Projekten mit über 3000 Wohnungen, die seit der Lancierung des Labels nach LEA-Standard realisiert wurden oder zurzeit im Bau oder in Planung sind, sind inzwischen 34 Projekte mit insgesamt 887 Wohnungen zertifiziert worden. Gegenüber dem bisherigen Total aller zertifizierten Wohnungen Ende 2021 ist dies ein Plus von fast 40 Prozent.

Die Zahl der neuen Projekte, für die 2022 eine Vorprüfung durchgeführt werden konnte, ist gegenüber dem Vorjahr hingegen leicht zurückgegangen (von 18 auf 14). Bezogen auf die Anzahl neuer vorgeprüfter Wohnungen im Jahr 2022 (513) ist damit praktisch wieder der gleiche Stand wie vor der Corona-Krise erreicht (502).

### Entwicklung der Wohnungen nach LEA-Standard 2017–2022 (realisiert, im Bau oder in Planung)



2022 wurden 245 Wohnungen zertifiziert, etwas weniger als im Vorjahr mit 275 Wohnungen. 34 Prozent aller Wohnungen haben ein Label der Stufe Gold erreicht, 30 Prozent der Wohnungen wurden mit einem Label der Stufe Platin ausgezeichnet.

### Zertifizierte Wohnungen nach LEA-Stufe 2022

Stufe	Wohnungen	Wohnungen in %
Kein Label	1	–
Bronze	11	4
Silber	77	31
Gold	83	34
Platin	72	30
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100</b>

### **Neue Zertifizierungsstelle im Fürstentum Liechtenstein**

Die Anfang 2022 neue webbasierte Zertifizierungs-App ermöglicht nicht nur einen effizienteren Zertifizierungsprozess. Sie war auch die Voraussetzung für die Etablierung weiterer Zertifizierungsstellen.

Seit August 2022 ist die SANO Wohnkonzepte AG in Ruggell autorisiert, Zertifizierungen nach LEA-Standard durchzuführen. Sie ist neben der ImmoQ GmbH in Zürich somit die zweite Zertifizierungsstelle des Vereins LEA. Das Haupttätigkeitsgebiet der neuen Zertifizierungsstelle umfasst das Fürstentum Liechtenstein sowie die Ostschweiz.

## 1.2 Vorstand

### Mitglieder des Vorstandes (Ende 2022)

**Walter Kuen** (Präsident)

VR-Präsident der Technopark Immobilien AG  
VR-Mitglied der ZSC Lions Arena Immobilien 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 traf sich der Vorstand an drei Sitzungen. Das wichtigste Thema zu Beginn des Jahres war die Anpassung der Mitgliederkategorien, was auch eine Teilrevision der Statuten bedingte, die an der Mitgliederversammlung vom 5. Mai genehmigt wurde. Weitere Themen waren das Festlegen der Voraussetzungen, Reglemente und Verträge für die Etablierung weiterer Zertifizierungsstellen sowie die Initiierung eines neuen Netzwerkanlasses für die Vereinsmitglieder des Vereins. Der erste Event fand am 1. September 2022 in Zürich statt. Wichtigste Ziele der jährlich stattfindenden Anlässe sind eine stärkere Vernetzung sowie die Gewinnung neuer Mitglieder.

Neben der laufenden Beurteilung der Finanzsituation des Vereins bereitete der Vorstand zudem die Geschäfte der Mitgliederversammlung im Mai vor.

## 1.3 Geschäftsstelle

### Mitarbeitende (Stand 31. Dezember 2022)

**Andreas Huber**

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

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.

Mitte 2022 hat Lilian Bütler, die seit der Gründung des Vereins für dessen Buchhaltung verantwortlich war, ihr Mandat niedergelegt. Wir danken ihr für ihre wertvolle und sorgfältige Arbeit, die sie viele Jahre über die offizielle Pensionierung geleistet hat. Für den nun effektiv erreichten Ruhestand sprechen wir ihr von ganzem Herzen die besten Wünsche aus.

Seit dem 1. Juli liegt die Buchhaltung in den Händen von Nicoletta Tommasini von Treuhand Tommasini. Wir sind froh und dankbar, dass die Übergabe reibungslos funktioniert hat und auch für die Zukunft höchste Sorgfalt und Qualität garantiert ist.

## 2 Finanzen

### 2.1 Bilanz

Aktiven	31.12.2021	31.12.2022
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	24450.55	21719.33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	567.05	4308.00
Aktive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Aktiven)	343.75	2467.25
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>25361.35</b>	<b>28494.58</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Mobile Sachanlagen (Büromaschinen, EDV)	1.00	1.00
Immaterielle Werte (Zertifizierungs-App)	50400.00	54600.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>50401.00</b>	<b>54601.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>75762.35</b>	<b>83095.48</b>

Passiven	31.12.2021	31.12.2022
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren)	2347.65	5193.90
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (geschuldete MWST)	-1577.70	-513.95
Passive Rechnungsabgrenzung (Transitorische Passiven)	3811.80	1900.00
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4581.75</b>	<b>6579.85</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Darlehen)	85000.00	83750.00
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>85000.00</b>	<b>83750.00</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Eigenkapital	7215.57	-13819.40
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>7215.57</b>	<b>-13819.40</b>
Gewinn (+) / Verlust (-)	-21034.97	6585.03
<b>Total Passiven</b>	<b>75762.35</b>	<b>83095.48</b>

## 2.2 Erfolgsrechnung mit Budget 2023

Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	2021	2022	2023*
Mitgliederbeiträge	75 333.35	60 000.00	64 000.00
Projektbezogene Förderbeiträge	0.00	8 432.30	0.00
Beratungen, Schulungen	6 681.60	16 260.75	10 000.00
Lizenzgebühren (Anteil Zertifizierungsgebühren Verein LEA)	22 311.00	27 850.00	70 000.00
<b>Total Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>104 352.60</b>	<b>112 543.05</b>	<b>144 000.00</b>

Aufwand	2021	2022	2023*
<b>Material- und Warenaufwand</b>			
Planungs- und Zertifizierungs-App (Wartung, Updates)	18 891.80	2 539.98	16 000.00
Betriebskosten für LEA-Apps	1 212.00	971.99	2 500.00
Markenlizenzgebühren, sonstiger Dienstleistungsaufwand	583.52	1 654.00	0.00
Übersetzungsaufwand	233.59	583.52	0.00
<b>Total Material- und Warenaufwand</b>	<b>20 687.32</b>	<b>5 165.97</b>	<b>18 500.00</b>

<b>Personalaufwand</b>			
Lohnaufwand Verwaltung	72 538.95	60 346.00	62 500.00
Sozialversicherungsaufwand	2 108.60	5 408.90	11 000.00
Übriger Personalaufwand	7.45	0.00	2 500.00
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>74 655.00</b>	<b>65 754.90</b>	<b>76 000.00</b>

<b>Übriger Betriebsaufwand</b>			
Raumaufwand (Mietzins inkl. Nebenkosten)	4 069.00	4 229.50	4 100.00
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	122.65	457.75	200.00
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	1 245.80	1 760.20	1 500.00
Verwaltungsaufwand	4 662.34	7 493.10	8 500.00
Informatikaufwand	179.94	356.25	2 000.00
Werbeaufwand	1 950.00	1 613.95	3 000.00
Abschreibungen und Wertberichtigung	17 089.00	18 200.00	23 000.00
Finanzaufwand und -ertrag	726.52	1 985.00	1 975.00
<b>Total Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>30 045.25</b>	<b>36 095.75</b>	<b>45 775.00</b>

<b>Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern</b>			
Betriebsfremder Ertrag	26.65	63.65	0.00
Kantons- und Gemeindesteuern	0.00	994.95	0.00
<b>Total Ausserordentlicher und betriebsfremder Erfolg, Steuern</b>	<b>26.65</b>	<b>1 058.60</b>	<b>0.00</b>

<b>Total Aufwand</b>	<b>125 387.57</b>	<b>105 958.02</b>	<b>140 275.00</b>
<b>Gewinn (+) / Verlust (-)</b>	<b>-21 034.97</b>	<b>6 585.03</b>	<b>3 725.00</b>

\* \* Genehmigt an Mitgliederversammlung vom 15.11.2022.

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem Gewinn von knapp 6600 Franken ab. Das an der Mitgliederversammlung vom 15. November 2022 genehmigte Budget für 2023 rechnet mit einem Gewinn von knapp 4000 Franken.

### 2.3 Bericht der Revisionsstelle

#### **Bericht der Revisionsstelle an die Mitgliederversammlung des Vereins LEA**

Als von der Mitgliederversammlung beauftragte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) des Vereins LEA für das am 31. Dezember 2022 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, 20.03.2023



---

Christoph Gut, Conva Revisionen GmbH

### 3.1 Mitgliederentwicklung

#### Neue Mitglieder 2022

- rbm partner GmbH, Erlenbach

#### Austritte per Ende 2022

- Belano Betriebs AG, Pfäffikon (SZ)
- IhreIDA GmbH, Eschlikon

### 3.2 Mitglieder 2022

#### Öffentlich- und privatrechtliche Körperschaften, Non-Profit-Organisationen

- Age-Stiftung, Zürich
- BFU – Beratungsstelle für Unfallverhütung, Bern
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bern
- Pro Infirmis, Zürich
- Pro Senectute Schweiz, Zürich
- Stiftung Burkwil, Zürich
- Stiftung Denk an mich, Zürich

#### Grossunternehmen

- Sammelstiftung Vita, Zürich
- Swiss Life Asset Management AG, Zürich

#### Mittlere Unternehmen

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

#### Kleinunternehmen

- Bricks AG, Basel
- Ernst Schweizer AG, Hedingen
- IGD Grüter AG, Dagmersellen
- Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz
- Losinger Marazzi AG, Basel
- rbm partner GmbH, Erlenbach
- SANO Wohnkonzepte AG, Ruggell

#### Redaktion

Andreas Huber

#### Gestaltung

Simone Kuhn, [www.sqn.ch](http://www.sqn.ch)

April 2023



#### Verein LEA

c/o ImmoQ GmbH  
Schaffhauserstrasse 560  
8052 Zürich

T +41 43 548 00 71  
[info@lea-label.ch](mailto:info@lea-label.ch)  
[www.lea-label.ch](http://www.lea-label.ch)