

Wohnbaugenossenschaft Holberg

# GESCHÄFTSBERICHT 2022



# INHALT



Vorwort des Präsidenten	2/3
Aus dem Vorstand	4/5
Organe und Geschäftsstelle	6/7
Aus der Geschäftsstelle	8/9
Rückblick auf das Jahr 2022	10/11
Mitgliedermutationen / Veränderungen in der Mieterschaft	12/13
Finanzbericht/Mieterfranken	14/15
Bilanz per 31. Dezember	16/17
Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	18
Anhang zur Jahresrechnung	19-22
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	23
Revisionsbericht	24

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN

## Sehr geehrte Genossenschafterinnen Sehr geehrte Genossenschaffer



Am 24. Februar 2023 ist es ein Jahr her, seit Russland mit seinem Angriffskrieg die Weltsicherheit infrage stellt.

Aus einer «schnellen Spezialoperation», wie sich das Russland vorgestellt hat, wurde plötzlich ein Zermürbungskrieg mit vielen Toten, unsäglichem Leiden und unvorstellbarer Zerstörung von Gebäuden und Infrastrukturen.

Eine kaum gesehene Solidarität aus Westeuropa und Amerika mit uneingeschränkter Lieferung von Kriegsmaterial, Geld und humanitären Gütern wird die Kriegshandlungen noch für eine längere Zeit begleiten und Friedensverhandlungen erschweren.

Doch diese Unterstützung hat seinen Preis, den wir zurzeit alle schmerzlich verspüren. Wie der deutsche Bundeskanzler Scholz verlauten liess, hat die freie Demokratie ihren Preis.

Die Kosten für fossile Brennstoffe und elektrische Energie sind drastisch gestiegen, eine Entspannung ist nicht in Sicht, obwohl der Rohölpreis auf dem Weltmarkt wieder stark gesunken ist. Auch die Strommangellage ist nicht eingetreten.

Mit diesen Kostensteigerungen sind auch die Herstellungskosten von Materialien und Lebensmittel, die Transportkosten von Waren und Gütern wie auch die Lohnkosten drastisch gestiegen, was sich in den Inflationsraten innerhalb der EU (8,7% im Januar 2023), der USA (6,4% im Januar 2023) und der Schweiz (3,2% im Januar 2023) zeigt.

Um die aktuellen Inflationsraten zu bekämpfen, haben die Nationalbanken (FED, EZB, SNB) ihre Leitzinsen massiv erhöht, was einen direkten Einfluss auf die kurz- und langfristigen Finanzierungen von Gütern und Sachanlagen wie Immobilien hat.

Alle diese Faktoren spüren wir nun direkt in der Planung unserer Ersatzneubauten am Holberg in Kloten.

Einerseits sind die zu erwartenden Baukosten stark gestiegen, andererseits haben sich die Finanzierungskosten ungünstig entwickelt. Weiter haben wir mit dem Baurechtsentscheid der Stadt Kloten eine von uns nicht erwartete Verfügung erhalten, dass wir den Aushub (ab 25'000 m<sup>3</sup> Festaushub) mit der Bahn abtransportieren müssen, was Mehrkosten von ca. 1.8 Mio. Franken auslösen würde.

Gegen diese Verfügung haben wir vorsorglich eine Einsprache eingereicht und prüfen parallel eine Anpassung des Projekts im Garagen- und Untergeschossbereich, damit wir nicht mehr diese Menge an Aushubmaterial abführen müssen.

Diese Entwicklung hat die Baukommission und den Vorstand dazu bewogen, die Projektorganisation mit dem Architekturbüro, den Fachplanern und dem Baumanagementbüro zu überdenken.

Dabei sind wir zum Schluss gekommen, dass wir die geplanten Ersatzneubauten nicht in einem offenen Abrechnungsverfahren ausführen werden, sondern dies mit einem Totalunternehmer abwickeln möchten, der uns einen Pauschalpreis bis Bauvollendung für die erste Bauetappe garantiert.

Sobald wir ein verbindliches Pauschalangebot des Totalunternehmers erhalten haben, werden wir alle Kennzahlen aktualisieren und eine Tragbarkeitsanalyse unter Einbezug der Bau- und Finanzierungskosten durchführen.

Sollte sich ergeben, dass die Tragbarkeit aufgrund der derzeitigen Entwicklungen kritisch ist, wird der Vorstand die Sistierung des Bauvorhabens besprechen und Sie darüber informieren.

Wie schon erwähnt, sind wir derzeit mit steigenden Zinskosten konfrontiert, die früher oder später auch einen Einfluss auf unsere Mietzinse bei den Bestandesliegenschaften haben werden.

Mir persönlich macht die derzeitige Entwicklung einige Sorgen, werden wir doch mit diversen Kostensteigerungen konfrontiert, was die Haushalte in den unteren und mittleren Einkommensklassen besonders empfindlich trifft.

Wenn man den langfristigen Prognosen Glauben schenken will, dann werden sich die Inflationsraten in den kommen-

den Jahren wieder zurückbilden, was wünschenswert wäre.

Ich bin heute noch mehr überzeugt, dass das «Geschäftsmodell» von gemeinnützigen Wohnbauträgern eine Erfolgsgeschichte ist, vor allem auch in Zeiten von Unsicherheiten, machen doch die Mietzinse einen grossen Teil unseres monatlichen Budgets aus.

Darum ist es umso wichtiger, dass wir alle zusammen unseren Liegenschaften Sorge tragen und das Bestehende konsequent pflegen und erneuern, wenn es notwendig ist.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken, die für unsere Wohnbaugenossenschaft tätig sind und mit ihrem Einsatz zum schönen Erscheinungsbild unserer Umgebungsflächen und unserer Mehrfamilienhäuser beitragen.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Frühjahrs- und Sommerzeit und freue mich auf eine zahlreiche Teilnahme bei der Generalversammlung.

Mit herzlichen Grüssen  
*Ihr Präsident, Stefan Fricker*

## AUS DEM VORSTAND

### Vorstand

Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte in elf ordentlichen Sitzungen behandelt.

### Ausserordentliche Generalversammlung

An der ausserordentlichen Generalversammlung am Montag, 21. März 2022, die im Saal der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kloten abgehalten werden konnte, wurde der Gesamtkredit von 52,5 Mio. Franken für die Planung und Realisierung der zweiten Etappe Siedlung Holberg mit einem sehr guten Ergebnis angenommen. Der Vorstand bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und wird alles daransetzen, die Planung und Realisierung im Sinne der Genossenschaft umzusetzen.

### Ordentliche Generalversammlung

Am Donnerstag, 30. Juni 2022, fand die 69. ordentliche Generalversammlung statt. Diese konnte wieder physisch im Saal der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kloten abgehalten werden. Vorab konnten sich die Teilnehmer an einem Apéro riche erfreuen und die Kontakte in der Genossenschaft pflegen. Alle Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen und alle Wahlkandidaten inkl. der Revisionsstelle wurden mit deutlichem Mehr wiedergewählt. Der Vorstand bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und wird alles daransetzen, im Sinne der Genossenschaft zu handeln.

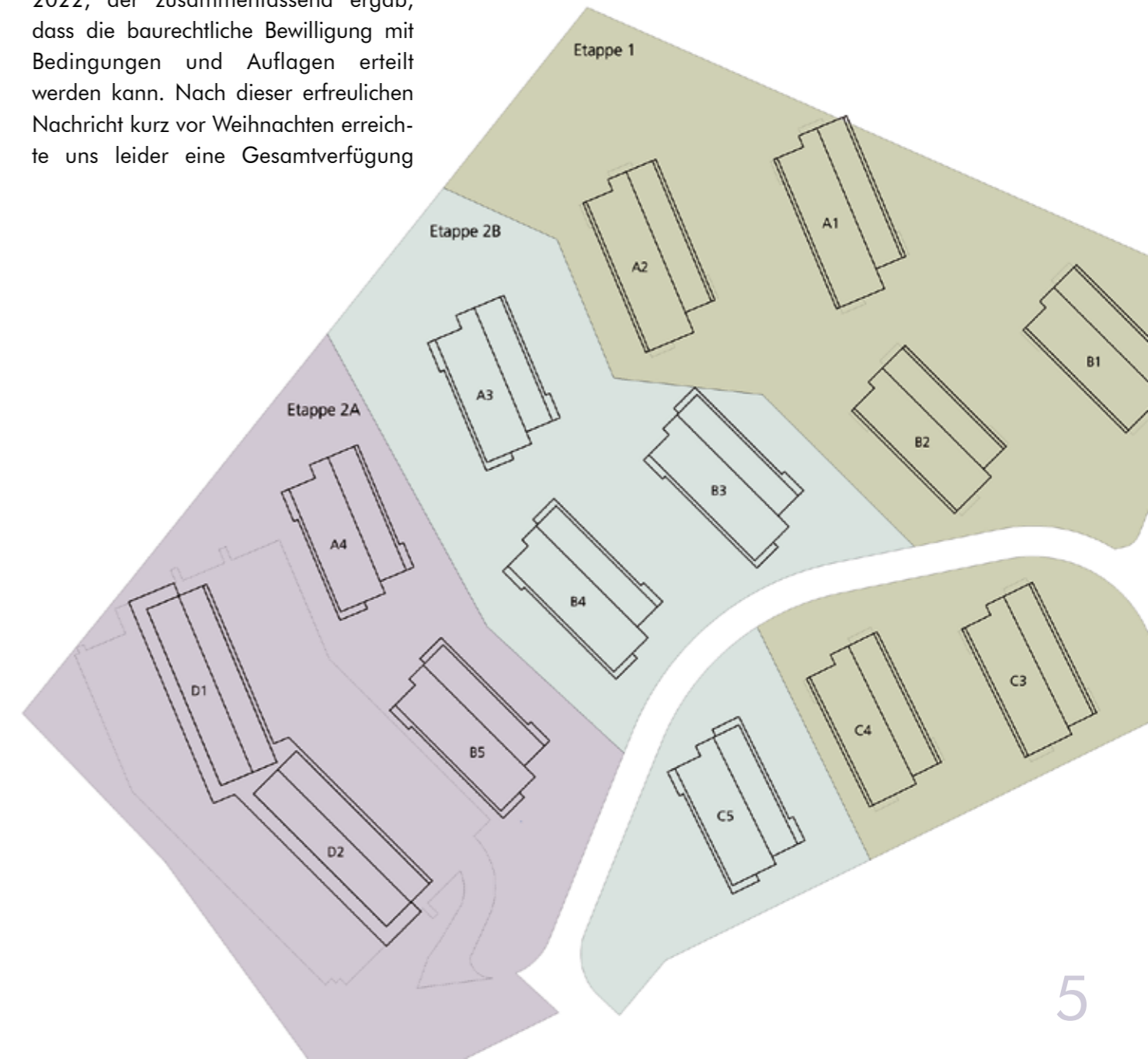
### Diverse Anlässe

Die Lage hat sich nach Covid-19 weitgehend normalisiert und die Geselligkeit konnte vermehrt wieder gepflegt werden. Alle geplanten Anlässe konnten im Jahre 2022 physisch stattfinden. Die Veranstaltungen wurden von vielen Genossenschaftler:innen geschätzt und auch zahlreich besucht. Der Vorstand freut sich über die Rückkehr zur Normalität und bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr Interesse und bei den Helfern für die rege Unterstützung.

### Planung Ersatzneubau Holberg 2, zweite Etappe

An sechs Baukommissionssitzungen sowie an diversen internen und externen Sitzungen haben die Baukommission, der Vorstand und die planenden Unternehmer mit ihren Entscheidungen die Planung der Bauten vorangetrieben. Das Baugesuch inkl. aller Beilagen wurde am 15. Juli 2022 an die Stadt Kloten übergeben. Ende Jahr erreichte uns der Baumentscheid vom 8. November 2022, der zusammenfassend ergab, dass die baurechtliche Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden kann. Nach dieser erfreulichen Nachricht kurz vor Weihnachten erreichte uns leider eine Gesamtverfügung

(Nachtrag Bahntransport von Aushub), welche unser Bauvorhaben massgeblich verteuern würde. Auf diese Verfügung haben wir beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs eingelegt. Aufgrund dessen hat der Vorstand entschieden, die befristeten Mietverträge der Etappe 2a um ein halbes Jahr bis zum 30. September 2023 zu erstrecken. Der Beginn der Rückbauarbeiten ist auf den Herbst 2023 (ab Oktober 2023) geplant.



# ORGANE UND GESCHÄFTSSTELLE

## VORSTAND



### Präsident

Stefan Fricker  
Schaffhauserstrasse 105  
8302 Kloten  
stefan.fricker@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 207 39 58



### Vizepräsidentin

Nadin Diallo  
Sonnhaldenstrasse 17  
8302 Kloten  
nadin.diallo@wbgholberg.ch  
Mobile +41 76 308 59 76



### Aktuarin

Esther Zellweger  
Sonnhaldenstrasse 17  
8302 Kloten  
esther.zellweger@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 274 12 09



### Mitglied

Christoph Höber  
Sonnhaldenstrasse 25  
8302 Kloten  
christoph.hoeber@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 502 26 70



### Mitglied

Michèle Nugent  
Bächliwis 36  
8184 Bachenbülach  
michele.nugent@wbgholberg.ch  
Mobile +41 76 371 11 83

## GESCHÄFTSSTELLE



### Geschäftsführer / Leiter Bewirtschaftung

Manuel Weber  
manuel.weber@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 418 40 77

Wohnbaugenossenschaft Holberg  
Sonnhaldenstrasse 23  
CH-8302 Kloten

Telefon +41 44 814 30 90  
info@wbgholberg.ch  
www.wbgholberg.ch

### Buchhaltung/Administration

Barbara Schaub-Tobler

### Hauswart (Holberg, Widenstrasse)

Detlef Wehrmeister

### Hauswart (Bächliwis)

André Michel

### Hauswart (Kaiserhof)

Dominik Frischknecht

## REVISIONS-/PRÜFSTELLE

Ostschweizerische Treuhand  
Zürich AG  
Giesshübelstrasse 45  
8045 Zürich

# AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

## **Geschäftsstelle Personal**

Im Zuge der Gewaltentrennung zwischen dem Vorstand und der Geschäftsstelle wurde per 1. Januar 2022 eine neue Stelle als Buchhalter:in mit einem Arbeitspensum von 20% geschaffen und neu besetzt.

Durch die Umstrukturierung im Personalwesen konnten wir per 1. Mai 2022 eine weitere Stelle als Hauswart:in mit einem Arbeitspensum von 100% schaffen und neu besetzen.

## UNTERHALT UND REPARATUREN

### **Kloten, Holberg**

Aufgrund der Wohnungswechsel oder Umsiedlungen von Genossenschaftler:innen waren kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig, um die Wohnungen wieder neu vermieten zu können. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Ersetzen von Böden,

das Streichen von Wänden/Decken und das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Der Wassererwärmer in der Sonnenhaldestrasse 5 in Kloten war durchgerostet und verlor Wasser, welches auf den Trocknungsraumboden lief. Da eine Reparatur nicht möglich war, musste der Wassererwärmer ersetzt und die Wasser- und Heizungsleitungen angepasst werden.

Im Jahr 2022 wurden erneut auffallend viele Verstopfungen von Küchenablaufrohren im Neubau gemeldet, die auf verschiedene Ursachen (z. B. starke Fettablagerungen in Anschluss- und Sammelleitungen) zurückzuführen waren.

Im Allgemeinen bewegte sich der Aufwand bezüglich Reparaturen und Unterhalt im erwarteten Budgetrahmen.

### **Kloten, Widenstrasse**

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegt sich im erwarteten Rahmen.



### **Bachenbülach, Bächliwis**

Aufgrund der Wohnungswechsel wurden kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Streichen von Wänden/Decken, das Ersetzen von Böden und das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Ältere Elektrogeräte in den Küchen und Waschküchen mussten repariert oder ersetzt werden.

Aufgrund der vielen Liftstörungen in den letzten Jahren wurden wie angekündigt alle Aufzugsanlagen im Herbst 2022 modernisiert und dem heutigen Standard angepasst. Bis heute kann ein sehr positives Fazit gezogen werden und wir sind zuversichtlich, dass wir mit der neuen Aufzugsfirma einen sehr guten Partner im Bereich Aufzugsanlagen gefunden haben.

Im Allgemeinen bewegte sich der Aufwand bezüglich Reparaturen und Unterhalt im erwarteten Budgetrahmen.

Die Waschmaschinen und Wäschetrockner sind an ihrem Lebensende aufgrund der vielen Betriebsstunden

(ca. 15'000 Betriebsstunden). Der Vorstand hat beschlossen, im Jahre 2023 alle älteren Modelle (bis 2017) und gleichzeitig das Cash-Card-Zahlungssystem durch ein digitales Zahlungssystem für Waschküchen (washMaster) zu ersetzen. Durch das neue Zahlungssystem wird der Hauswart vom Aufladen der Cash-Card-Karten entlastet und der Zahlungsverkehr den heutigen Standards angepasst. Der washMaster ist ein Mehrwert für die Nutzer und die Betreiber (Win-win-Situation).

### **Eglisau, Kaiserhof**

Die zum Teil kaum noch bedienbaren Radiatorenventile wurden im Jahre 2022 ersetzt, um den Heizbetrieb in den kommenden Wintern wieder sicherzustellen.

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegt sich im erwarteten Rahmen.

### **Dank an unsere Mitarbeitenden und Mietparteien**

Die Covid-19-Situation hat sich zum Glück entschärft und uns die Arbeit im Jahr 2022 wieder erleichtert. Ich bin stolz auf unser Team und bedanke mich herzlich für die erbrachte Arbeit zugunsten unserer Genossenschaft. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Ein Dank auch an die Mieterinnen und Mieter für die gute Zusammenarbeit und Zahlungsmoral im letzten Jahr.

*Ihr Geschäftsführer  
Manuel Weber*



## RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2022

Im August 2022 fand das lang ersehnte Sommerfest «Holberg» wieder statt. Die Feierlichkeiten wurden während einer Stunde von Clown Fulvio und seiner Darbietung «Fumikado», einem clownesken Spiel mit bunten Holzstäben, interaktiv begleitet. Ausserdem sorgte die Live-Band «Santiago» aus Österreich für gute Stimmung und trug mit ihrer positiven Art sowie ihrem grossen Repertoire an bekannten Liedern zum Erfolg unseres Sommerfestes bei.

Die regen Unterhaltungen und die grossartige Atmosphäre luden zum Verweilen ein, und zur späten Stunde sind die noch verbleibenden Gäste mit einer weiteren musikalischen Einlage beehrt worden.



Zum zweiten Mal in Folge besuchte der Gesamtvorstand im September 2022 das Grillfest im Zürcher Unterland. Mit einem kleinen Apéro wurde das Fest eröffnet, bevor alle 35 Teilnehmenden mit wohlschmeckenden Grilladen und einem appetitlichen Salatbuffet verwöhnt wurden. Zum Kaffee lockten die äusserst leckeren, von den Genossenschafterinnen und Genossenschafftern selbst zubereiteten Desserts. Unter all den raffinierten Desserts befanden sich auch erstaunlich viele gesunde Kreationen.

*Köbi (Jakob Bischof)  
mit seinem Akkordeon*



Einige Wochen später freuten sich die Seniorinnen und Senioren unserer Genossenschaft auf ihren Höck. Dieser fand erneut im Kirchgemeindesaal der reformierten Kirche statt. Die Teilnehmerzahl fiel auch im Oktober 2022 wieder beachtlich aus. Alle Gäste trafen pünktlich ein und nahmen ihre Plätze an den vom Vorstand herbstlich dekorierten Tischen ein. Während des gemütlichen Essens mit Wein sorgte das Trio der Glattal Musig für eine angenehme musikalische Unterhaltung. Die gute Stimmung konnte man in den Gesichtern der Seniorinnen und Senioren deutlich erkennen, was eine behagliche und einladende Atmosphäre schaffte.



Trotz kühleren Temperaturen zog es am 6. Dezember die kleineren Kinder in Begleitung ihrer Eltern scharenweise an die Sonnhaldenstrasse 23, wo der Samichlaus mit seinem Schmutzli auf Besuch kam.

Vor dem hell leuchtenden Weihnachtsbaum verlas der Samichlaus nacheinander die Namen der Kinder. Die aufgeregten Kinder versuchten, ihre auswendig gelernten Reime, so gut es ging, aufzusagen, und bekamen dafür ein prall gefülltes Chlaussäckli mit Leckereien wie Lebkuchen, Schokoladentaler, Erdnüsse, Mandarinen. Es gab warmen Apfel- und Orangenpunsch und Marroni für die Anwesenden, und den Eltern wurde warmer Glühwein angeboten, um der Kälte standzuhalten.

*Vorstandsmitglied  
Michèle Nugent*

## MITGLIEDERMUTATION

### Neue Genossenschaftsmitglieder 2022

Crapanzano Giuseppe	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2022
Crapanzano Janina	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2022
Zenger Andreas	Holberg, Kloten	01.10.2022
Da Silva dos Santos Carla	Holberg, Kloten	01.10.2022

## VERÄNDERUNGEN IN DER MIETERSCHAFT

### Weitere Veränderungen in der Mieterschaft

Sechs Mietparteien haben im Berichtsjahr intern die Wohnung gewechselt, mehrheitlich wegen der Umsiedlung Holberg. Weggezogen und verstorben sind siebzehn Mieter:innen.

Wegen des bevorstehenden Abbruchs von Holberg 2 werden die zehn neuen Mieter:innen an der Neubrunnenstrasse 53/55/57 und der Sonnhaldenstrasse 1/3a/3b nicht in die Genossenschaft aufgenommen. Es handelt sich hier um befristete Mietverträge.

### Geburten

Krasniqi Ajana	Holberg, Kloten	14.05.2022
Kläusli Olivia	Holberg, Kloten	20.05.2022
Lienhard Mila	Holberg, Kloten	07.10.2022

### Todesfälle

Näf Brigitta	Holberg, Kloten	19.03.2022
Schläpfer Rudolf	Holberg, Kloten	25.06.2022
Wiedenbach Kurt	Bächliwis, Bachenbülach	06.11.2022



# FINANZBERICHT MIETERFRANKEN

## Finanzbericht Geschäftsjahr 2022

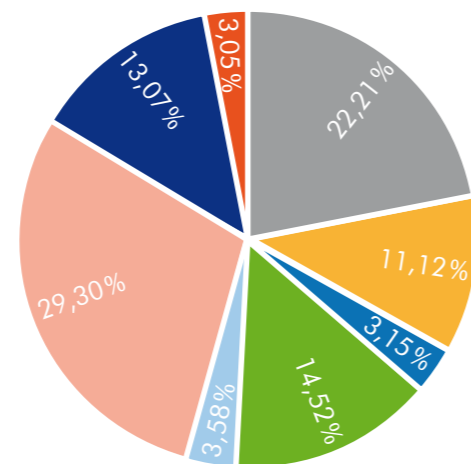
Das Jahr 2022 war wie die Vorperiode ein erfolgreiches Jahr für die Wohnbaugenossenschaft Holberg. Die Kosten der Leerstände konnten auf einem tiefen Niveau von 0,7% (Vorjahr 0,6%) gehalten werden. Der Liegenschaftsunterhalt lag gegenüber dem Vorjahr um CHF 52'000.00 (-6%) tiefer. Die Unterhaltskosten lagen aufgrund der Liftsanierung in Bachenbülach höher, jedoch wurden neu ab dem Geschäftsjahr 2022 sämtliche Personalkosten in die Verwaltung gebucht. Die Kosten für die Verwaltung sind daher um CHF 77'000.00 (+23%) gestiegen. Dies ist unter anderem auf die neue Zuwei-

sung sämtlicher Personalkosten zurückzuführen. Dieses Jahr konnten wir eine Rücklage für künftige Genossenschaftsentwicklung von CHF 500'000.00 bilden. Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen nahm um rund CHF 474'000.00 auf CHF 1'940'000.00 zu.









Die Jahresrechnung 2022 zeigt einen Gewinn von CHF 130'418.16 (Vorjahr CHF 15'044.15).

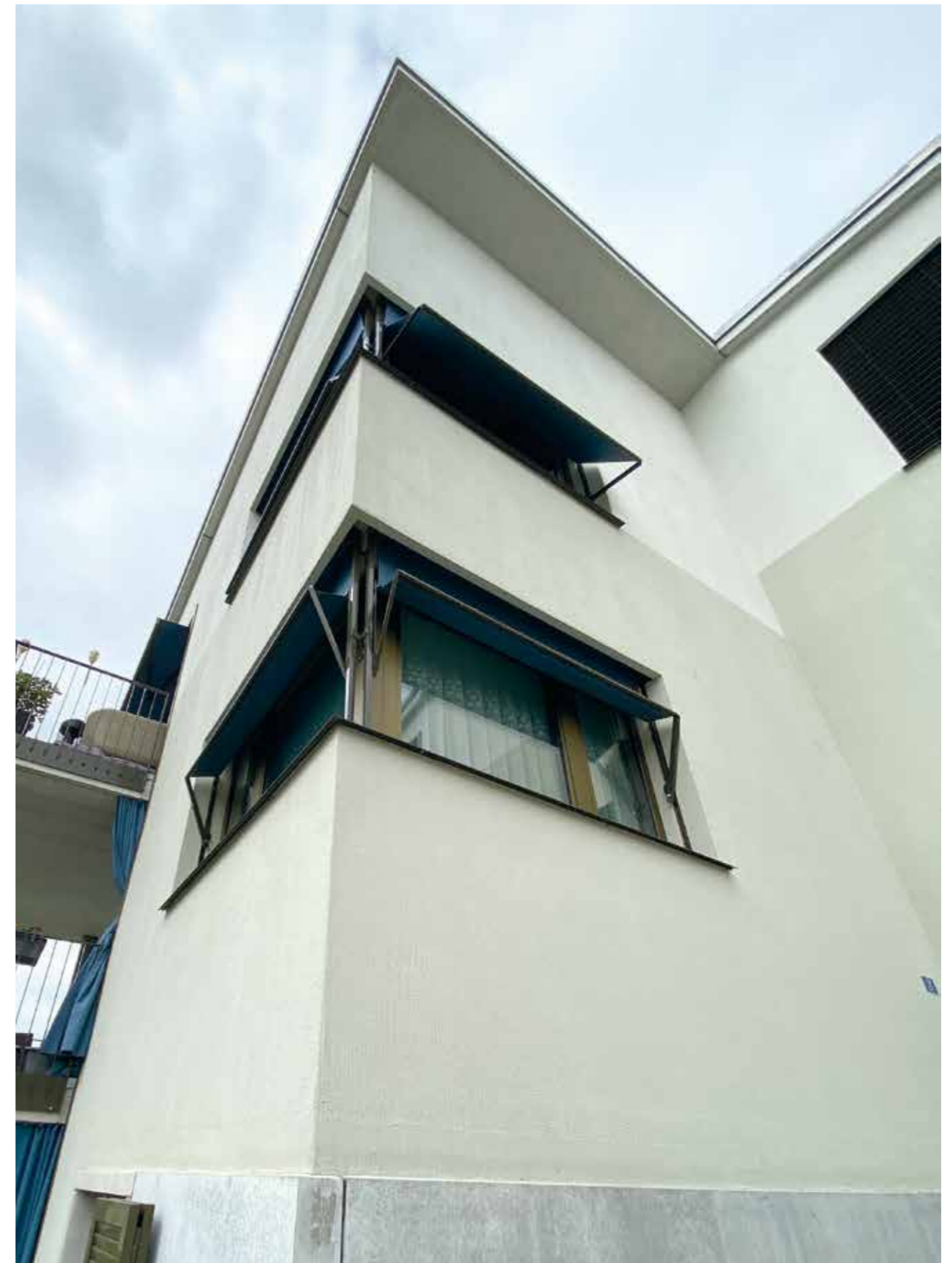
An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mieterinnen und Mietern für die pünktliche Bezahlung der Mietzinse bedanken. Die Ausstände per Ende Jahr bewegen sich auf einem sehr tiefen Niveau.

Nadin Diallo, Finanzen



## Mieterfranken 2022

	Kapital-, Baurechtszinsen	13,07 %	476'307.21
	Steuern, Versicherungen	3,05 %	111'003.45
	Unterhalt	22,21 %	809'075.36
	Verwaltungskosten	11,12 %	404'957.55
	Diverse Kosten	3,15 %	114'623.86
	Abschreibungen	14,52 %	529'163.20
	Betriebserfolg	3,58 %	130'418.16
	Rückstellungen/Einlagen	29,30 %	1'067'500.00
	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3'643'048.79</b>



## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'566'968.06	2'349'730.80
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		13'247.70	3'296.30
./. Delkredere		–3'000.00	–3'000.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		11'484.00	20'094.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen		23'710.30	54'042.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'612'410.06</b>	<b>2'424'164.10</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		3'173.80	6'337.00
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
– Gebäude im Baurecht		57'482'149.10	57'482'149.10
./. Wertberichtigung für Heimfall		–12'886'801.54	–12'360'801.54
– Gebäude im Bau / Baukonten	1)	3'691'870.90	2'890'330.40
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>48'290'394.26</b>	<b>48'018'016.96</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>50'902'804.32</b>	<b>50'442'181.06</b>

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Passiven	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		124'243.45	295'090.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		2'000'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– Vorauszahlungen von Mietern		477'085.30	471'945.10
– Übrige		10'000.00	10'628.45
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'611'328.75</b>	<b>777'664.50</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		36'023'088.45	38'500'260.60
– gegenüber Mietern (Depots)		47'196.00	36'583.00
Sonstige Rückstellung	3)	1'010'623.00	1'010'623.00
Erneuerungsfonds	2)	6'269'777.00	5'789'877.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>43'350'684.45</b>	<b>45'337'343.60</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile		1'688'984.00	1'705'784.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		1'930'000.00	1'920'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	4)	1'100'000.00	600'000.00
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		91'388.96	86'344.81
– Jahresgewinn		130'418.16	15'044.15
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4'940'791.12</b>	<b>4'327'172.96</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>50'902'804.32</b>	<b>50'442'181.06</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

Passiven	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Sollmietertrag		3'563'757.10	3'578'182.20
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung		72'895.93	64'007.65
./. Kosten der Leerstände		-23'823.64	-21'872.50
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere		0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag		30'219.40	550.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>3'643'048.79</b>	<b>3'620'867.35</b>
Liegenschaftenunterhalt		-809'075.36	-860'954.21
Einlagen Erneuerungsfonds / Rückstellungen		-567'500.00	-1'022'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		-55'139.65	-47'048.90
Nebenkostenaufwand		-137'705.79	-127'144.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>2'073'627.99</b>	<b>1'563'220.24</b>
Personalaufwand, Verwaltung		-356'857.40	-231'397.25
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		-48'100.15	-96'689.30
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung		-32'085.20	-18'867.80
Übriger betrieblicher Aufwand		-13'656.17	-22'448.12
Abschreibungen			
– Mobilien		-3'163.20	-3'163.20
– Immobilien		-526'000.00	-571'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'093'765.87</b>	<b>619'654.57</b>
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehenszinsen		-265'623.85	-301'161.70
– Baurechtszinsen		-209'780.70	-209'779.30
– Übriger Finanzaufwand		-902.66	-8'497.38
Periodenfremder und a.o. Aufwand	4)	-431'176.70	-1'181.14
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>186'281.96</b>	<b>99'035.05</b>
Direkte Steuern		-55'863.80	-83'990.90
<b>Jahresgewinn</b>		<b>130'418.16</b>	<b>15'044.15</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Die Wertberichtigung für Heimfall wird nach Massgabe des Baurechtsvertrages geöffnet.

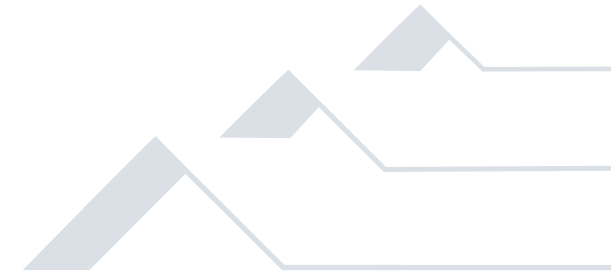
Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftlern) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen wurden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In die Erneuerungsfonds werden jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Passiven	2022 CHF	2021 CHF
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>		
<b>1) Gebäude im Bau / Baukonten</b>		
Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg	123'067.30	123'067.30
Ersatzneubau Holberg 1, 2. Etappe	3'568'803.60	2'767'263.10
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>3'691'870.90</b>	<b>2'890'330.40</b>



	2022 CHF	2021 CHF
<b>2) Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	5'789'877.00	5'778'000.00
Ordentliche Einlagen	567'500.00	542'500.00
Überführung in sonstige Rückstellungen für Altlastensanierung	0.00	-530'623.00
Entnahmen für Personenaufzugsanierung	-87'600.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>6'269'777.00</b>	<b>5'789'877.00</b>

<b>3) Sonstige Rückstellungen</b>		
Bestand am 1. Januar	1'010'623.00	0.00
Einlagen für Altlastensanierung	0.00	480'000.00
Überführung aus Erneuerungsfonds für Altlastensanierung	0.00	530'623.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1'010'623.00</b>	<b>1'010'623.00</b>

Die sonstigen Rückstellungen werden für die Altlastensanierung der abzureissenden Liegenschaften Holberg 2a und 2b (Ersatzneubauten) benötigt.

**Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)**      **weniger als 10**      **weniger als 10**

<b>Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen</b>		
Baurechtsverträge	5'034'510.85	5'244'290.85
Energiecontractingvertrag	1'734'322.81	1'810'775.44
Aktuelle jährliche vertragliche Kosten, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Verträge. Infolge Neubaus, laufender Anpassung der Kostenindices, Landwerte und Zinssätze werden sich die Kosten bis Vertragsende noch wesentlich verändern können.		

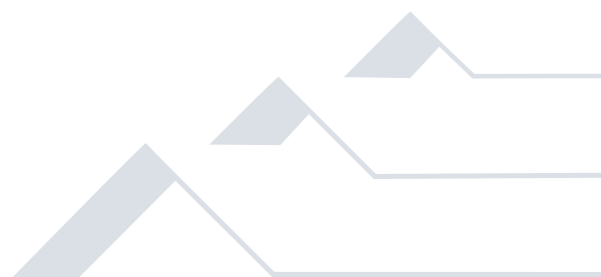


	2022 CHF	2021 CHF
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	48'287'218.46	48'011'677.96
– darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	50'892'040.00	50'892'040.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	50'392'040.00	50'392'040.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	500'000.00	500'000.00
In Anspruch genommene Kredite	38'023'088.45	38'500'260.60

<b>4) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:</b>		
Diverse einmalige, periodenfremde Aufwendungen	0.00	-1'181.14
Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschafts-entwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	-500'000.00	0.00
Rückerstattung von Steuern aus Vorjahren	18'261.20	0.00
Ertrag aus Verwaltungskostenpauschalen aus Vorjahren	50'562.10	0.00
	<b>-431'176.70</b>	<b>-1'181.14</b>

**Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte**

<b>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	8	8
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	18	18
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	42	42
4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	150	150
5- und 5½-Zimmer-Wohnungen	6	6
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>224</b>



	2022 CHF	2021 CHF
<b>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>		
Holberg	50'473'500.00	50'473'500.00
Widenstrasse	1'826'900.00	1'826'900.00
Bächliwis	19'290'000.00	19'290'000.00
Eglisau	1'850'000.00	1'850'000.00
<b>Total</b>	<b>73'440'400.00</b>	<b>73'440'400.00</b>

#### Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

#### Entschädigung der Organe

##### Verwaltung

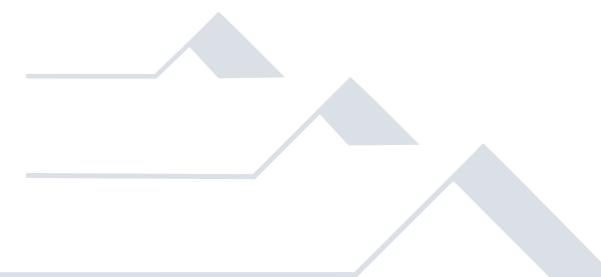
– Entschädigung für Geschäftsleitung und Neubautätigkeit, ohne Spesenentschädigung (in den Personalkosten Verwaltung enthalten)	55'000.20	36'451.25
---	-----------	-----------

In diesen Entschädigungen sind pauschale und effektive Spesen sowie Kosten von Unternehmen im Auftragsverhältnis, die den Entschädigten nahestehen, nicht enthalten.

##### Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)

– Revisionshonorar des Vorjahres (inkl. Beratungsdienstleistungen)	6'462.00	6'731.25
--	----------	----------

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS



	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	91'388.96	86'344.81
Jahresgewinn	130'418.16	15'044.15
Der verfügbare Jahresgewinn beträgt	<u>221'807.12</u>	<u>101'388.96</u>

#### Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	211'807.12	91'388.96

<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>221'807.12</b>	<b>101'388.96</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Da die gesetzliche Gewinnreserve bereits die Hälfte des Genossenschaftskapitals übersteigt, wäre eine Zuweisung im Sinne von Art. 860 Abs. 3 OR nicht mehr notwendig. Die Geschäftsleitung beantragt dennoch, den Gewinn nicht vollumfänglich auf die neue Rechnung vorzutragen.





# GESUNDER UND PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM



Herausgeber:  
Wohnbaugenossenschaft Holberg  
Sonnhaldenstrasse 23  
CH-8302 Kloten

Telefon +41 44 814 30 90  
[info@wbgholberg.ch](mailto:info@wbgholberg.ch)  
[www.wbgholberg.ch](http://www.wbgholberg.ch)