

Wohnbaugenossenschaft Holberg

GESCHÄFTSBERICHT 2023



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 2023	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
Notizen	25

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

**Sehr geehrte Genossenschafferinnen
Sehr geehrte Genossenschaffer**



Nach mehreren Verzögerungen konnten wir im Oktober 2023 mit den geplanten Ersatzneubauten beginnen.

In einem ersten Schritt mussten die Altlasten in den Gebäuden beseitigt werden, bevor wir mit den Rückbauarbeiten beginnen konnten.

Vor eine weitere Herausforderung stellte uns der Japankäfer. Mitte Juli 2023 wurde in Kloten ein Befall von gebietsfremden Japankäfern festgestellt, die grosse Schäden an Kulturpflanzen und Grünflächen anrichten können.

Aufgrund dessen durften wir den Humus nicht mehr wie geplant abtragen und in einer Deponie nach Wahl des Unternehmers zwischenslagern.

Nach Rücksprache mit der Baubehörde in Kloten entschieden wir, den Humus auf unseren Freiflächen zwischenzulagern.

Somit stand nichts mehr im Wege, um mit den Aushubarbeiten zu starten und im Anschluss mit den Kanalisations- und Rohbauarbeiten zu beginnen.

Schon in einigen Monaten werden die ersten Ersatzneubauten über dem Terrain sichtbar sein und der Totalunternehmer kann in der geplanten Bauzeit die Gebäude erstellen. Wir wünschen allen Baubeteiligten ein unfallfreies und gutes Gelingen.

Eine erfreuliche Entwicklung konnten wir im Jahr 2023 bei der Teuerung feststellen. Die durchschnittliche Teuerung lag bei 2,1 Prozent, dies ist leicht höher als die von der Nationalbank angestrebte durchschnittliche Teuerung von 2 Prozent.

Für 2024 werden ein geringeres Wachstum, eine geringere Inflation und etwas niedrigere Leitzinsen erwartet, Letzteres würde uns bei der Baufinanzierung helfen und natürlich auch bei der Berechnung der voraussichtlichen Mietzinse für die Ersatzneubauten.

Apropos Mietzinse, Sie haben sicher den Medien entnommen, dass der Referenzzinssatz per 1. April 2024 auf 1,75 Prozent angestiegen ist. Da wir derzeit eine sehr vorteilhafte durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals haben, können wir im Moment auf eine Erhöhung der Mietzinse verzichten.

Viele Zeichen stehen positiv, wenn man von der Abschwächung der Weltkonjunktur einmal absieht, und trotzdem stehen neue Unsicherheiten im Raum, die zukünftige Prognosen erschweren, auch im Zusammenhang mit der Entwicklung in der Schweiz.

Der brutale Hamas-Angriff vom 7. Oktober 2023 auf Zivilisten in Israel hat den schwelenden Konflikt im Nahen Osten zu einem Krieg im Gazastreifen ausgeweitet, eine Ausweitung der Kriegshandlungen zwischen Israel und angrenzenden Staaten ist derzeit nicht absehbar und könnte die ganze Region destabilisieren.

Auch der anhaltende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine sowie die andauernden Drohgebärden von Russland gegen Westeuropa und Spannungen zwischen China und Taiwan verunsichern.

Westeuropa steht in den kommenden Jahren vor grossen Herausforderungen sowohl in der Sicherheits- wie auch in der Innenpolitik.

Viele linke Regierungen Westeuropas politisieren am Volk vorbei und spüren nicht mehr die Ängste und Nöte der Bevölkerung, der Mittelstand wird ausgedünnt und die verarmte Bevölkerung wird noch ärmer, was zu Recht Unmut erzeugt.

Im Vergleich zur EU hat die Schweiz vieles gut gemacht, nichtsdestotrotz sind auch wir in der Zukunft gefordert, unserem Wohlstand Sorge zu tragen und diesen weiterzuentwickeln, damit wir und kommende Generationen ebenfalls von dem Vermächtnis der vergangenen Generationen profitieren können.

Wie schon letztes Jahr möchte ich mich wiederum bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken, die für unsere Wohnbaugenossenschaft tätig sind und mit ihrem Einsatz zum schönen Erschei-

nungsbild unserer Umgebungsflächen und unserer Mehrfamilienhäuser beitragen.

Dasselbe gilt auch für meine Vorstandskolleginnen und -kollegen, die sich mit ihrem Engagement für eine lebenswerte Genossenschaft einsetzen.

Ihnen, geschätzte Genossenschafferinnen und Genossenschaffer, wünsche ich eine schöne Frühjahrs- und Sommerzeit und freue mich auf eine zahlreiche Teilnahme bei der Generalversammlung.

*Herzliche Grüsse
Ihr Präsident
Stefan Fricker*

AUS DEM VORSTAND

Vorstand

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

Ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 16. Juni 2023, fand die 70. ordentliche Generalversammlung statt. Diese wurde wie gewohnt im Saal der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kloten abgehalten. Vorab konnten sich die Teilnehmenden an einem Apéro riche erfreuen und die Kontakte in der Genossenschaft pflegen. Alle Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen und auch die Revisions- und Prüfstelle (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) wurde mit deutlichem Mehr wiedergewählt. Der Vorstand bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und wird alles daransetzen, im Sinne der Genossenschaft zu handeln.

Anlässe 2023

Die Geselligkeit konnte an diversen Anlässen gepflegt werden. Alle geplanten Anlässe wurden im Jahre 2023 durchgeführt, trotz einer Sturmvorhersage am Sommerfest. Die Veranstaltungen wurden von vielen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer geschätzt und auch zahlreich besucht. Der Vorstand freut sich immer wieder über die strahlenden Gesichter der Teilnehmenden und bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr Interesse und bei den Helferinnen und Helfer für die rege Unterstützung.

Planung und Umsetzung Ersatzneubau Holberg 2 | 2. Etappe

An zwölf Baukommissionssitzungen sowie an diversen internen und externen Sitzungen trieben die Baukommission, der Vorstand und die planenden Unternehmer mit ihren Entscheidungen die Planung der Ersatzneubauten voran. Nach intensiven und spannenden Verhandlungen mit der Firma WSG AG (ehemals W. Schmid AG) konnte am 13. September 2023 der Totalunternehmervertrag (TU-Vertrag) unterzeichnet werden. Am 13. Oktober 2023 zog die letzte Mietpartei aus und somit stand dem Abriss der Gebäude von Etappe 2a nichts mehr im Weg. Nach den Altlastensanierungen in den Häusern führen Ende Oktober 2023 die Bagger auf, welche zunächst die Gebäude abrisen und anschliessend mit der Baugrube begannen. Die Arbeiten für den Ersatzneubau haben gut begonnen und der Vorstand wie auch alle Projektbeteiligten sind zuversichtlich, dass der erste Ersatzneubau 2a (vier Häuser inkl. Tiefgarage) pünktlich per Ende 2025 zum Bezug bereitsteht.



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

Das Arbeitsverhältnis mit unserem Hauswart, Herrn Hendrik do Nascimento Grässli, haben wir im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst. Wir wünschen ihm alles Gute für die Zukunft und danken ihm für seine geleisteten Dienste. Mit Herrn Detlef Wehrmeister wurde die Stelle als Hauswart per 13. Februar 2023 neu besetzt. Herr Wehrmeister ist für die Hauswartung und für die Umgebungspflege bei den Siedlungen Holberg und Widenstrasse zuständig sowie für die Umgebungspflege der Siedlung Bächliwis.

An dieser Stelle danken wir Herrn Jasmin Vildic und Herrn Selmir Hamzabegovic

für die langjährige gute Betreuung der Umgebungsflächen.

Für die Hauswartung der Liegenschaften Bächliwis ist weiterhin unser langjähriger Mitarbeiter, Herr André Michel, zuständig.

Frau Deborah Zenger hat sich entschieden, die Funktion als nebenamtliche Gemeinschaftsraum-Verwalterin in Kloten niederzulegen. Wir bedanken uns bei Frau Deborah Zenger für ihre geleistete Arbeit in den letzten fünf Jahren und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

Für die Verwaltung des Gemeinschaftsraumes konnten wir Frau Seyran Altincay-Salten gewinnen. Wir wünschen ihr viel Spass bei der neuen nebenamtlichen Aufgabe.

UNTERHALT UND REPARATUREN

Kloten, Holberg

Acht Wohnungen mussten aufgrund des Wegzugs langjähriger Mietparteien instand gesetzt werden. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Streichen von Wänden/Decken und das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen.

Im Jahr 2023 wurden erneut auffallend viele Verstopfungen von Küchenablaufrohren im Neubau Holberg 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 Rahmen.

Der Vorstand hat beschlossen, in den Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 27 und 29 im Jahre 2024 alle älteren Waschmaschinen und Wäschetrockner

(bis 2017) und gleichzeitig das Cash-Card-Zahlungssystem durch ein digitales Zahlungssystem für Waschküchen (washMaster) zu ersetzen. Durch das neue Zahlungssystem wird die Geschäftsstelle 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).

Kloten, Widenstrasse

Im Treppenhaus, im Keller und im Hausingang wurde die in die Jahre gekommene Beleuchtung durch LED-Lampen ersetzt. Der Trocknungsraum wurde von Schimmel befreit und neu gestrichen. Der in die Jahre gekommene Raumluft-Wäschetrockner musste aufgrund eines Defekts ersetzt werden.

Zwei Wohnungen mussten aufgrund des Wegzugs langjähriger Mietparteien mit teils grösseren Aufwendungen instand gesetzt werden.

Der übrige Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegt sich im erwarteten Rahmen.

Die Waschmaschine und der Wäschetrockner haben aufgrund der vielen Betriebsstunden (ca. 15'000 Betriebsstunden) ihr Lebensende erreicht. Der Vorstand hat beschlossen, im Jahre 2024 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 die Geschäftsstelle 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).

Bachenbülach, Bächliwis

Aufgrund von fünf Wohnungswechseln wurden kleinere und teilweise auch grössere Instandstellungsarbeiten nötig. Diese Arbeiten beinhalteten vor allem das Streichen von Wänden/Decken, das Ersetzen von Bodenbelägen, das Instandstellen von Sanitäreinrichtungen und das Ersetzen von Elektroküchengeräten.

Im Allgemeinen sind die Elektrogeräte in den Küchen ins Alter gekommen und dadurch mussten diverse Elektroküchengeräte repariert oder ersetzt werden.

In der zweiten Jahreshälfte wurde in allen Waschküchen der Boden saniert und die älteren Waschmaschinen (bis 2017) ersetzt. Gleichzeitig ist das Cash-Card-Zahlungssystem durch ein digitales Zahlungssystem für Waschküchen (washMaster) ersetzt worden.

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

Eglisau, Kaiserhof

Zwei Wohnungen mussten aufgrund des Wegzugs langjähriger Mietparteien mit teils grösseren Aufwendungen instand gesetzt werden.

Der übrige Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Die Waschmaschine und der Wäschetrockner haben aufgrund der vielen Betriebsstunden (ca. 15'000 Betriebsstunden) ihr Lebensende erreicht. Der Vorstand hat beschlossen, im Jahre 2024 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).

Dank an unsere Mitarbeitenden und Mietparteien

Ich bin stolz auf unser Team der WBG Holberg und bedanke mich herzlich für die erbrachte Arbeit zugunsten unserer Genossenschaft. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und viele neue Herausforderungen.

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

*Ihr Geschäftsführer
Manuel Weber*

RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2023

Sommerfest

Die Wetterbedingungen standen am 26. August 2023 leider unter keinem guten Stern. Aus diesem Grund musste der Veranstaltungsort kurzfristig in den reformierten Kirchgemeindesaal verlegt werden.



Wir konnten für den Anlass erneut die österreichische Live-Band Santiago vom letztjährigen Sommerfest engagieren. Das Unterhaltungsprogramm wurde mit der Clownin Gigeli künstlerisch ergänzt. Ihre Ballonfiguren kamen besonders gut an bei unseren jüngeren Gästen.

Für das Wohl der Gäste sorgten die Herren des Kochklubs «Chuchi Tiger Chloote» und für die Getränkeausgabe war der Vorstand verantwortlich. Trotz geringer Teilnehmerzahl wurde frisch-fröhlich gefeiert.

Für die An- und Rückfahrt konnten wir unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus Bachenbülach sicher mit einem Minibus ans Ziel fahren. Laut Rückmeldungen wurden die Fahrt und der Service von den Fahrgästen sehr geschätzt.

Wir hoffen, dass wir im Sommer 2024 mit der Anwesenheit aller angemeldeten Genossenschafterinnen und Genossenschafter rechnen können.

Seniorenhöck

Am 26. Oktober 2023 versammelten sich unsere offiziell pensionierten «65-plus»-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter der Wohnbaugenossenschaft Holberg sowie der Gesamtvorstand zu einem gemütlichen Treffen. Dieser Anlass diente zugleich als Feier und Würdigung aller Jubilare.

Der wunderschön herbstlich dekorierte Saal der reformierten Kirche in Kloten lud zum Verweilen und gemütlichen Beisammensein ein.



Die Mitarbeitenden des Kochklubs «Chuchi Tiger Chloote» hatten den Herbstanlass zusammen mit dem Vorstand mit viel Liebe und Sorgfalt vorbereitet. Er bot eine Gelegenheit für Gemeinschaft, Genuss und musikalische Unterhaltung.



Für die musikalische Umrahmung sorgte die Glattal Musig. Das Quartett spielte mit seinen Schwyzerörgeli und der Bassgeige farbenfrohe Melodien. Die traditionelle Schweizer Volksmusik erwärmte die Herzen und trug zur festlichen Atmosphäre bei. Die Musikanten ernteten begeisterten Applaus für ihre Darbietung.

Durch diesen gelungenen Anlass stellt die Wohnbaugenossenschaft Holberg die Lebensqualität und das Wohlbefinden ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt.



Samichlaus

Die jungen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbaugenossenschaft Holberg versammelten sich am 6. Dezember 2023 zu einem festlichen Samichlaus-Anlass. Dieses traditionelle Ereignis, das jedes Jahr mit grosser Vorfreude erwartet



wird, fand unter dem grossen Tannenbaum vor dem Gemeinschaftsraum am Holberg statt. Die Kinder warteten aufgeregt und waren gespannt auf den Samichlaus und seinen Gehilfen, den Schmutzli.

Natürlich durfte auch das leibliche Wohl nicht zu kurz kommen. Es gab «heissi Marroni», zubereitet von Danièle Hauser und ihrem Sohn, warmen Kinderpunsch und duftenden Glühwein für die Erwachsenen.

Der Abend klang mit einem gemütlichen Beisammensein aus. Die strahlenden Augen und das Lachen der Kinder waren der schönste Dank für alle, die diesen besonderen Abend ermöglicht hatten.

Vorstandsmitglied
Ressort Kommunikation + Events
Michèle Nugent

MITGLIEDERMUTATIONEN

Neue Genossenschaftsmitglieder 2023

Lienhard Dajana	Holberg, Kloten	01.01.2023
Altınçay-Saltan Seyran	Holberg, Kloten	01.02.2023
Camo Amar	Bächliwis, Bachenbülach	01.02.2023
Camo Lejla	Bächliwis, Bachenbülach	01.02.2023
Bischoff Stefan	Holberg, Kloten	01.03.2023
Heim Simone	Holberg, Kloten	01.03.2023
Ramabaja Florentin	Holberg, Kloten	01.04.2023
Ramabaja-Musliu Diolina	Holberg, Kloten	01.04.2023
Hummel Rico	Bächliwis, Bachenbülach	01.06.2023
Quarto Irene	Bächliwis, Bachenbülach	01.06.2023
Božin Dejan	Bächliwis, Bachenbülach	16.06.2023
Obrenovic Nastasija	Bächliwis, Bachenbülach	16.06.2023
Strebel Rahel	Kaiserhof, Eglisau	01.08.2023
Dokos Ektoras	Holberg, Kloten	01.09.2023
Schibi Larissa	Holberg, Kloten	01.09.2023
Stockhausen Susanna	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2023
Zisis Vyron	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2023
Zisis Eleni	Bächliwis, Bachenbülach	01.10.2023
Berger Nina	Holberg, Kloten	01.12.2023

VERÄNDERUNGEN IN DER MIETERSCHAFT

Weitere Veränderungen in der Mieterschaft

Sechs Mietparteien haben im Berichtsjahr intern die Wohnung gewechselt, mehrheitlich aufgrund der Umsiedlung Holberg. Weggezogen und verstorben sind dreizehn Mietparteien.

Wegen des bevorstehenden Abbruchs von Holberg 2b werden die zwei neuen Mietparteien an der Sonnhaldenstr. 2 nicht als Genossenschaftler:innen aufgenommen. Es handelt sich hier um befristete Mietverträge.

Geburten 2023

Pajtaš Timotej	Holberg, Kloten	10.04.2023
----------------	-----------------	------------

Todesfälle 2023

Fuchs Hans	Bächliwis, Bachenbülach	12.05.2023
Indergand Josef	Holberg, Kloten	24.09.2023
Haas Louis	Bächliwis, Bachenbülach	14.11.2023

FINANZBERICHT MIETERFRANKEN

Finanzbericht Geschäftsjahr 2023

Das Jahr 2023 war wie die Vorperiode ein erfolgreiches Jahr für die Wohnbaugenossenschaft Holberg. Beim Blick auf die Bilanz zeigt sich bei den flüssigen Mitteln eine Reduktion von rund 2 Mio. CHF (-81%). Dies ist auf die Finanzierung gemäss Baukreditvertrag des Ersatzneubaus Holberg 2 zurückzuführen. Das Anlagevermögen nahm gesamtheitlich um rund 1,5 Mio. CHF (+3%) auf CHF 49'755'481.61 zu. Dabei haben wir die Liegenschaften, welche per 31.12.2023 bereits abgerissen waren, abgeschrieben. Dies zeigt sich bei den Immobilien des Altbestandes. Hier ist der Stand per Ende Jahr um 1,2 Mio. CHF (-3%) gesunken. Der Bestand der Gebäude im Bau ist auf rund 6,3 Mio. CHF um 2,6 Mio. CHF (+71%) gestiegen. Das kurzfristige Fremdkapital ist um 1,5 Mio. CHF (-58%) gesunken. Wie bereits erwähnt, haben wir uns aufgrund unserer guten

Liquidität entschieden, diesem Finanzierungspunkt mit unserer Baukreditgeberin zuzustimmen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich um rund 650'000 CHF (+2%) auf CHF 43'999'442.95 erhöht. Das Eigenkapital ist auf CHF 5'197'724.11 um rund 250'000 CHF (+5%) gestiegen.

In der Erfolgsrechnung zeigen sich niedrigere Mietzinseinnahmen aufgrund der Kündigungen der Altbestandsliegenschaften in der Siedlung Holberg, welche ab 1. Oktober 2023 nicht mehr im Mietertrag enthalten sind. Daher ist der Sollmietertrag um rund 100'000 CHF (-3%) gesunken. Die Kosten der Leerstände beliefen sich auf 4,3% des Sollmietertrages (Vorjahr 0,7%), da die Etappe 2a des Ersatzneubaus Holberg im Jahr 2023 startete und wir folglich schon vor Ende September 2023 mehr Leerstände hatten. Der Liegenschaftunterhalt lag gegenüber dem Vorjahr um rund 100'000 CHF (-13%) tiefer.

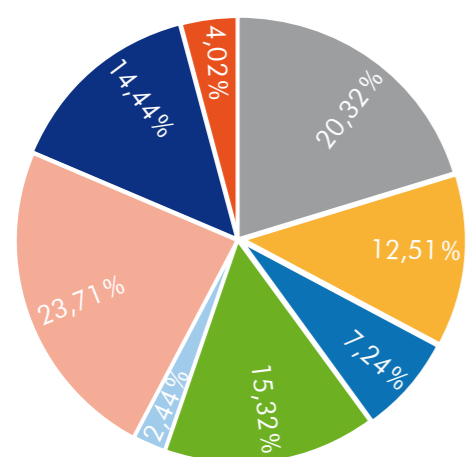
Es haben einige langjährige Mieter gekündigt und daher mussten bei diesen Wohnungen aufwändigere Renovationen vorgenommen werden. Weiter wurde die Siedlung Bächliwis mit dem washMaster ausgestattet.

Die Kosten für die Verwaltung sind um 31'000 CHF (+8%) gestiegen. Dies ist unter anderem auf den Teuerungsausgleich an sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurückzuführen. Dieses Jahr konnten wir eine Rücklage für künftige Genossenschaftsentwicklung von 200'000 CHF bilden. Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres vor Zinsen und Steuern nahm um rund 165'000 CHF auf CHF 929'224.46 ab.

Die Jahresrechnung 2023 zeigt einen Gewinn von CHF 85'016.99 (Vorjahr CHF 130'418.16).

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.

Finanzen
Nadin Diallo



Mieterfranken 2023

Kapital-, Baurechtszinsen	14,44%	502'710.07
Steuern, Versicherungen	4,02%	139'917.74
Unterhalt	20,32%	707'663.59
Verwaltungskosten	12,51%	435'527.29
Diverse Kosten	7,24%	252'171.04
Abschreibungen	15,32%	533'544.80
Betriebserfolg	2,44%	85'016.99
Rückstellungen/Einlagen	23,71%	825'500.00
Total	100%	3'482'051.52

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven	Verweis im Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		479'623.32	2'566'968.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		18'881.85	13'247.70
./. Delkredere		-3'000.00	-3'000.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		4'831.20	11'484.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		46'890.00	23'710.30
Total Umlaufvermögen		547'226.37	2'612'410.06
Anlagevermögen			
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		17'509.60	3'173.80
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
– Gebäude im Baurecht		55'010'735.10	57'482'149.10
./. Wertberichtigung für Heimfall		-11'565'755.54	-12'886'801.54
– Gebäude im Bau / Baukonten	1)	6'292'990.45	3'691'870.90
Total Anlagevermögen		49'755'481.61	48'290'394.26
Total Aktiven		50'302'707.98	50'902'804.32

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Passiven	Verweis im Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		93'243.87	124'243.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		615'444.00	2'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– Vorauszahlungen von Mietern		358'853.05	477'085.30
– Übrige		38'000.00	10'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'105'540.92	2'611'328.75
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		36'710'790.95	36'023'088.45
– gegenüber Mietern (Depots)		7'120.00	47'196.00
Sonstige Rückstellungen	3)	1'010'623.00	1'010'623.00
Erneuerungsfonds	2)	6'270'909.00	6'269'777.00
Total langfristiges Fremdkapital		43'999'442.95	43'350'684.45
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile		1'660'900.00	1'688'984.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		1'940'000.00	1'930'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	4)	1'300'000.00	1'100'000.00
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		211'807.12	91'388.96
– Jahresgewinn		85'016.99	130'418.16
Total Eigenkapital		5'197'724.11	4'940'791.12
Total Passiven		50'302'707.98	50'902'804.32

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

Verweis im Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Sollmietertrag	3'461'183.80	3'563'757.10
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	38'580.09	72'895.93
./. Kosten der Leerstände	-147'122.17	-23'823.64
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	129'409.80	30'219.40
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'482'051.52	3'643'048.79
Liegenschaftenunterhalt	-707'663.59	-809'075.36
Einlagen Erneuerungsfonds / Rückstellungen	-625'500.00	-567'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-64'700.69	-55'139.65
Nebenkostenaufwand	-155'245.49	-137'705.79
Betrieblicher Nettoerfolg	1'928'941.75	2'073'627.99
Personalaufwand, Verwaltung	-381'061.45	-356'857.40
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-54'465.84	-48'100.15
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung	-20'797.80	-32'085.20
Übriger betrieblicher Aufwand	-9'847.40	-13'656.17
Abschreibungen		
– Mobilien	-7'544.80	-3'163.20
– Immobilien	-526'000.00	-526'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	929'224.46	1'093'765.87
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	-292'100.50	-265'623.85
– Baurechtszinsen	-209'780.00	-209'780.70
– Übriger Finanzaufwand	-829.57	-902.66
Periodenfremder und a.o. Aufwand	-266'280.35	-431'176.70
Jahresergebnis vor Steuern	160'234.04	186'281.96
Direkte Steuern	-75'217.05	-55'863.80
Jahresgewinn	85'016.99	130'418.16

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 geäußert.

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 wird 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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
1) Gebäude im Bau / Baukonten		
Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg	123'067.30	123'067.30
Ersatzneubau Holberg 1, 2. Etappe	6'169'923.15	3'568'803.60
Bestand am 31. Dezember	6'292'990.45	3'691'870.90

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2023 CHF	2022 CHF
2) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	6'269'777.00	5'789'877.00
Ordentliche Einlagen	625'500.00	567'500.00
Auflösung Erneuerungsfonds Anteil 1. Bauetappe Holberg	-624'368.00	0.00
Entnahmen für Personenaufzugsanierung	0.00	-87'600.00
Bestand am 31. Dezember	6'270'909.00	6'269'777.00

3) Sonstige Rückstellungen		
Bestand am 1. Januar	1'010'623.00	1'010'623.00
Einlagen für Altlastensanierung	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	1'010'623.00	1'010'623.00

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

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

Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen

Baurechtsverträge	4'824'730.85	5'034'510.85
Energiecontractingvertrag	1'657'870.18	1'734'322.81

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.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2023 CHF	2022 CHF
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	49'737'970.01	48'287'218.46
Darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	101'976'040.00	50'892'040.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	97'926'040.00	50'392'040.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	4'050'000.00	500'000.00
In Anspruch genommene Kredite	37'326'234.95	38'023'088.45

4) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschafts-entwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	-200'000.00	-500'000.00
Mehraufwendungen Steuern aus Vorjahren	-55'627.50	18'261.20
Nachrechnungen Wasser, Abwasser, Kehricht aus Vorjahren	-6'979.00	0.00
Diverse einmalige, periodenfremde Aufwendungen	-3'673.85	0.00
Ertrag aus Verwaltungskostenpauschalen aus Vorjahren	0.00	50'562.10
	-266'280.35	-431'176.70

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	Anzahl	Anzahl
1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	8	8
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	18	18
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	31	42
4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	135	150
5- und 5½-Zimmer-Wohnungen	6	6
Total	198	224

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2023 CHF	2022 CHF
Brandversicherungswerte der Liegenschaften		
Holberg	47'077'683.00	50'473'500.00
Widenstrasse	2'014'000.00	1'826'900.00
Bächliwis	21'266'000.00	19'290'000.00
Eglisau	2'039'500.00	1'850'000.00
Total	72'397'183.00	73'440'400.00

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

Vorstand

– Entschädigung für Vorstandstätigkeit	55'000.20	55'000.20
--	-----------	-----------

Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)

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

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	211'807.12	91'388.96
Jahresgewinn	85'016.99	130'418.16
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	296'824.11	221'807.12

Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	286'824.11	211'807.12
Total verfügbarer Bilanzgewinn	296'824.11	221'807.12

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
www.wbgholberg.ch