

Wohnbaugenossenschaft Holberg

# GESCHÄFTSBERICHT 2024



# 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 2024	10/11
Besonderes Ereignis / 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 Genossenschafterinnen  
Sehr geehrte Genossenschaffer**



Die Bauarbeiten der Ersatzneubauten der Bauetappe Holberg 2A schreiten zügig voran. Die ersten 54 Wohnungen werden planmässig bis Ende 2025 fertiggestellt und stehen dann zur Erstvermietung bereit. Der Vermietungsprozess für externe Bewerberinnen und Bewerber beginnt im Mai 2025.

Wie wir Ihnen bereits mehrfach mitgeteilt haben, sind wir – wie alle Bauträger – in den letzten Jahren mit einer erheblichen Baukostensteigerung konfrontiert worden. Diese Teuerung spiegelt sich direkt in den Mietzinsen wider. Zudem sind auch die Nebenkosten für Energie, Wasser und Abwasser gestiegen, was die Haushalte zusätzlich belastet.

Die WBG Holberg berechnet die Mietzinsse nach dem Modell der Kostenmiete für vom Bund geförderte Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Mietzinsberechnung auf folgenden Faktoren basiert:

- den tatsächlichen Fremdfinanzierungskosten;
- einer Betriebskostenpauschale von 4% des Gebäudeversicherungswertes;
- dem Baurechtszins, den wir an das Bundesamt für Bauten und Logistik entrichten.

Die Summe dieser Faktoren ergibt die Gesamtmietzinseinnahmen, welche auf die Haupt- und Nebenobjekte verteilt werden, um unseren Verpflichtungen nachzukommen. Die Mietzinsberechnungen unterliegen der Kontrolle des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Im Streitfall können sie dort angefochten werden. Für die Anfechtung der Nebenkosten ist die Schlichtungsbehörde des Bezirks Bülach zuständig.

Nach Abschluss der Hypotheken für die Bauetappe Holberg 2A ergeben sich folgende Mietzinsbänder für die Hauptobjekte:

Bauetappe Holberg 2A		
Wohnung	Nettomietzins (CHF)	Nebenkosten (CHF)
1,5 Zimmer	1'500.00 – 1'560.00	140.00
2,5 Zimmer	1'710.00 – 1'800.00	160.00
3,5 Zimmer	1'930.00 – 2'070.00	180.00
4,5 Zimmer	2'360.00 – 2'570.00	200.00
5,5 Zimmer	2'800.00	220.00
6,5 Zimmer	3'130.00 – 3'190.00	300.00

Diese Mietzinsbänder könnten nach Vorliegen der Schlussabrechnung des Ersatzneubaus noch angepasst werden. Obwohl diese Mietzinsse auf den ersten Blick hoch erscheinen, liegen sie immer noch 10–20% unter dem Marktwert vergleichbarer Neubauwohnungen in Kloten und Umgebung.

Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft erhebt die WBG Holberg keinen jährlichen Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital. Dies bedeutet, dass die Wohnungen langfristig betrachtet weiterhin preisgünstig bleiben werden.

Wir sind uns bewusst, dass die neuen Mietzinsse für einige Genossenschafterinnen und Genossenschaffer eine finanzielle Herausforderung darstellen. Daher suchen wir in individuellen Gesprächen nach Lösungen. Dabei ist es wichtig, dass betroffene Personen zunächst externe Unterstützung, wie beispielsweise Ergänzungsleistungen oder andere soziale Angebote, in Anspruch nehmen, bevor allfällige Hilfsangebote unsererseits erfolgen können.

Positiv ist, dass wir derzeit davon ausgehen, dass aus den vertraglichen Vereinbarungen mit der Totalunternehmerin WSG AG keine zusätzlichen Mehrkosten entstehen. Zudem sind wir zuversichtlich, dass wir auch für die zweite Bauetappe

von günstigen und langfristig stabilen Zinsen profitieren können, was sich positiv auf die Mietzinsberechnung und die finanzielle Konsolidierung nach Abschluss der Bauarbeiten auswirken wird.

Abschliessend möchte ich mich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz bedanken sowie bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für die gute Zusammenarbeit.

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

*Herzliche Grüsse  
Ihr Präsident  
Stefan Fricker*



## AUS DEM VORSTAND

### Vorstand

Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte im Rahmen von elf ordentlichen Sitzungen umfassend und sorgfältig behandelt. Dabei wurden alle relevanten Themen gründlich erörtert, Entscheidungen auf Grundlage fundierter Analysen getroffen und wichtige strategische Weichen für die zukünftige Entwicklung der Wohnbaugenossenschaft Holberg gestellt. Zudem hat der Vorstand Massnahmen zur Effizienzsteigerung und Prozessoptimierung eingehend geprüft und gezielt umgesetzt, um die Unternehmensziele nachhaltig zu sichern und die langfristige Stabilität der Genossenschaft zu stärken.

### Ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 14. Juni 2024, fand die 71. ordentliche Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Holberg statt. Diese wurde wie gewohnt im Saal der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Kloten abgehalten. Die Teilnahme war erfreulich hoch, und alle Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen. Auch die Revisions- und Prüfstelle (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG) wurde mit klarer Mehrheit im Amt bestätigt.

Der Vorstand bedankt sich herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und wird weiterhin alles daransetzen, im besten Sinne der Genossenschaft zu handeln und die Interessen der Mitglieder zu vertreten.

Erstmals wurde im Anschluss an die Generalversammlung ein gemeinsames Nachtessen angeboten, das bei den

Teilnehmenden auf grosse Resonanz stiess. In entspannter Atmosphäre konnten bestehende Kontakte gepflegt und neue geknüpft werden, wodurch der Abend einen geselligen und harmonischen Ausklang fand. Ein herzliches Dankeschön geht an unsere Küchencrew der «Chuchi Tiger Chloote» für die hervorragende Verpflegung und an das freundliche Servicepersonal der Angel Dogs für den aufmerksamen und professionellen Service.

Der Vorstand freut sich bereits auf die nächste Generalversammlung und hofft auf eine ebenso rege Teilnahme und konstruktive Diskussionen.

### Anlässe im Jahr 2024

Im Jahr 2024 konnten die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Holberg die Geselligkeit bei verschiedenen Anlässen in vollen Zügen geniessen. Alle geplanten Veranstaltungen wurden wie vorgesehen durchgeführt – diesmal sogar ohne eine Sturmvorhersage beim Sommerfest, was zu einer besonders entspannten und fröhlichen Atmosphäre beitrug.

Die Anlässe erfreuten sich grosser Beliebtheit und wurden von zahlreichen Genossenschafter:innen geschätzt und rege besucht. Ob beim traditionellen Sommerfest, beim stimmungsvollen Seniorenhöck oder beim geselligen Samichlausbesuch – die positive Resonanz und die strahlenden Gesichter der Teilnehmenden sind für den Vorstand eine grosse Freude und Bestätigung.

Ein besonderer Dank gilt allen Helferinnen und Helfern, die mit ihrem Engagement und Einsatz massgeblich zum Erfolg der Veranstaltungen beigetragen haben. Ohne ihre tatkräftige Unterstützung – sei es beim Aufbau, im Service oder hinter den Kulissen – wären diese schönen Momente nicht möglich gewesen.

### Planung und Umsetzung Ersatzneubau Holberg 2 | 2. Etappe

Im Jahr 2024 wurden beim Ersatzneubau Holberg 2 | 2. Etappe bedeutende Fortschritte erzielt. In insgesamt dreizehn Baukommissionssitzungen sowie zahlreichen internen und externen Besprechungen haben die Baukommission, der Vorstand und die beauftragten Unternehmen die Planung und Umsetzung konsequent vorangetrieben.

Die Abbrucharbeiten der Gebäude der Etappe 2A konnten nach dem Auszug der letzten Mietpartei am 13. Oktober 2023 und den anschliessenden Altlastensanierungen planmässig durchgeführt werden. Ende Oktober 2023 begannen die Arbeiten mit dem Abriss der Gebäude, gefolgt von der Vorbereitung der Baugrube.

Im Jahr 2024 wurden die Bauarbeiten zügig und planmässig vorangetrieben. Die Rohbauarbeiten sind weit fortgeschritten, und der Innenausbau hat bereits in einigen Gebäudeteilen begonnen. Die enge Zusammenarbeit mit der Firma WSG AG (ehemals W. Schmid AG) und den weiteren Projektpartnern hat sich als äusserst effizient und konstruktiv erwiesen.

Der Vorstand freut sich darauf, auch im kommenden Jahr wieder ein abwechslungsreiches und attraktives Veranstaltungsprogramm anzubieten. Ziel ist es, die Gemeinschaft weiter zu stärken und den Mitgliedern unvergessliche Erlebnisse in einer herzlichen und einladenden Atmosphäre zu bieten.



Der Baufortschritt verläuft weiterhin im Zeitplan, sodass der Ersatzneubau 2A einschliesslich der Tiefgarage pünktlich per 1. Dezember 2025 bezugsbereit sein wird. Die Fertigstellung der Gebäude Haus D1 und D2 ist für den 1. Oktober 2025 vorgesehen, während Haus A4 und B5 voraussichtlich am 1. November 2025 übergeben werden.

Der Vorstand und alle Projektbeteiligten sind zuversichtlich, dass der Zeitplan eingehalten wird und den künftigen Bewohner:innen moderne, komfortable und nachhaltige Wohnräume geboten werden können.

# ORGANE UND GESCHÄFTSSTELLE

## VORSTAND



### Präsident

Stefan Fricker  
Bahnhofweg 1  
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**

Frau Elfi (Elfriede) Löffel hat uns per Ende Mai 2024 nach sechs Jahren auf eigenen Wunsch verlassen. An dieser Stelle danken wir Elfi herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz für die Sauberkeit in den Liegenschaften Bächliwis 34 und 36 in Bachenbülach.

Herr Hans-Peter Meier hat uns per Ende Juni 2024 nach neun Jahren auf eigenen Wunsch und im gegenseitigen Einvernehmen verlassen. Auch ihm danken wir herzlich für seinen engagierten Einsatz bei der Pflege der Umgebung in der Siedlung Holberg in Kloten.

Zudem hat uns Herr Tomi (Tomislav) Coric nach sechs Jahren im gegenseitigen Einvernehmen per Ende Oktober 2024 verlassen. Auch ihm danken wir herzlich für seinen wertvollen Einsatz zugunsten der Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft Holberg.

Zu guter Letzt haben uns auch Herr Köbi (Jakob) Bischof nach sechzehn Jahren und Herr Kari (Karl) Schuler nach acht Jahren auf eigenen Wunsch per Ende November 2024 verlassen. Auch diesen beiden Herren danken wir herzlich für ihre langjährige und engagierte Arbeit für die Umgebung und die Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft Holberg.

Die Wohnbaugenossenschaft Holberg wünscht allen ehemaligen Mitarbeitenden alles Gute für die Zukunft und bedankt sich herzlich für ihre wertvollen Dienste zum Wohl der Genossenschaft.

Für die Pflege der Umgebung in der Siedlung Holberg in Kloten konnten wir per Anfang September 2024 Herrn Ueli (Ulrich) Lienhard gewinnen. Wir wünschen ihm viel Freude und Erfolg bei seiner neuen Aufgabe.

## UNTERHALT UND REPARATUREN

### **Kloten, Holberg**

Im Jahr 2024 mussten acht Wohnungen instand gesetzt werden, da langjährige Mietparteien weggezogen. Die Arbeiten umfassten hauptsächlich das Streichen von Wänden und Decken sowie die Instandsetzung von Sanitäreinrichtungen.

Wiederholt gab es im Jahr 2024 zahlreiche Verstopfungen der Küchenablaufrohre im Neubau Holberg 1, was vor allem auf starke Fettablagerungen in den Anschluss- und Sammelleitungen zurückzuführen war. Diese Ablagerungen führten regelmässig zu Blockierungen.

Der Aufwand für Reparaturen und Unterhalt bewegte sich im erwarteten Rahmen.

### **Kloten, Widenstrasse**

Der Unterhaltsaufwand für die Liegenschaft Widenstrasse bewegte sich im erwarteten Rahmen und umfasste vor allem routinemässige Wartungsarbeiten sowie kleinere Reparaturen, um den einwandfreien Zustand der Immobilie sicherzustellen.

### **Bachenbülach, Bächliwis**

Aufgrund von zwei Wohnungswechseln mussten sowohl kleinere als auch umfangreichere Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden. Dies umfasste das Streichen von Wänden und Decken, das Ersetzen von Bodenbelägen, die Instandsetzung von Sanitäreinrichtungen sowie den Austausch von Elektrogeräten in den

Küchen. Wie bereits in den Vorjahren wurden auch die Rollläden, die Sanitäreinrichtungen und die Schliessanlage aufgrund des Alters reparaturbedürftig und mussten teilweise ersetzt oder instand gesetzt werden.

Auf der Einstellhalle wurden Bedachungsarbeiten durchgeführt, bei denen eine Absturzsicherung mit Seilsystem gemäss den Suva-Vorschriften installiert wurde. Zudem wurde die Aussenbeleuchtung bei der unteren Garageneinfahrt und dem Besucherparkplatz durch moderne LED-Leuchten ersetzt. Eine zusätzliche LED-Leuchte mit Sensor wurde bei der oberen Garageneinfahrt installiert, um die Sichtverhältnisse zu verbessern und die Sicherheit zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit einem Brand in der Tiefgarage mussten umfangreiche Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden. Diese wurden vollständig von der Versicherung übernommen, sodass keine zusätzlichen Kosten für die Genossenschaft entstanden. Die Tiefgarage konnte vollständig instand gesetzt werden, wodurch die Sicherheit und die Nutzung der Einrichtung wieder gewährleistet sind.

Insgesamt bewegte sich der Aufwand für Reparaturen und Unterhalt im erwarteten Rahmen.

### **Eglisau, Kaiserhof**

Der Trocknungsraum wurde aufgrund eines Defekts mit einem neuen, energieeffizienten Raumluft-Wäschetrockner ausgestattet. Dies verbessert die Trocknungsleistung und reduziert gleichzeitig den Energieverbrauch, was sowohl die Betriebskosten als auch die Umweltbelastung senkt.

Die Aussenbeleuchtung wurde umfassend modernisiert. Insgesamt wurden fünf runde LED-Leuchten mit integrierten

Sensoren installiert, die für eine bessere Ausleuchtung der Umgebung sorgen und die Sicherheit in den Abend- und Nachtstunden erhöhen. Die Sensoren gewährleisten, dass die Beleuchtung nur bei Bedarf aktiviert wird, was zur weiteren Energieeinsparung beiträgt.

Der übrige Unterhaltsaufwand für die Liegenschaft bewegte sich im erwarteten Rahmen und umfasste hauptsächlich routinemässige Wartungsarbeiten und kleinere Reparaturen. Diese Massnahmen tragen zur Werterhaltung der Liegenschaft und zur Erhöhung des Wohnkomforts für die Mieterinnen und Mieter bei.

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

Ich bin stolz auf unser engagiertes Team der WBG Holberg und bedanke mich herzlich für die hervorragende Arbeit sowie den unermüdlichen Einsatz zugunsten unserer Genossenschaft. Sein tägliches Engagement und seine Professionalität tragen massgeblich dazu bei, dass unsere Genossenschaft stabil und erfolgreich bleibt. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und darauf, gemeinsam viele neue Herausforderungen zu meistern.

Ein ebenso herzlicher Dank gilt unseren Mieterinnen und Mietern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die ausserordentlich gute Zahlungsmoral im vergangenen Jahr. Ihre Verlässlichkeit und ihr Verantwortungsbewusstsein leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilität und zum harmonischen Zusammenleben in unserer Gemeinschaft.

Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung sind für uns von unschätzbarem Wert – dafür danke ich Ihnen von Herzen.

*Ihr Geschäftsführer  
Manuel Weber*

# RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2024



## Sommerfest

Die Wetterbedingungen waren am 24. August 2024 erneut ideal, sodass das mit Spannung erwartete Sommerfest mit zahlreichen Highlights stattfinden konnte. Die Veranstaltung zog viele Besucherinnen und Besucher an und bot eine fröhliche Atmosphäre, die durch die strahlende Sonne und die lachenden Gesichter der Teilnehmenden noch verstärkt wurde.



Die Live-Band Santiago sorgte mit ihrem mitreissenden Repertoire aus Rock-, Pop- und Folk-Musik für ausgelassene Stimmung. Die Gäste tanzten und sangen begeistert mit, wodurch die Gemeinschaft gestärkt und die Freude am Fest noch weiter gesteigert wurde. Die Band verstand es hervorragend, das Publikum zu begeistern und zum Mitmachen zu animieren.

Ein weiterer Höhepunkt war die Geschichtenerzählerin Miriflu, die mit ihrer fesselnden Erzählkunst Jung und Alt in ihren Bann zog. Ihre fantasievollen Geschichten entführten die Zuhörenden in eine Welt voller Abenteuer und Magie. Die Kinder lauschten gebannt, während die Erwachsenen von der Kraft der Worte verzaubert wurden.



Für das leibliche Wohl sorgten die «Chuchi Tiger Chloote» mit köstlichen Grillspezialitäten. Dank der zahlreichen Salat- und Dessertspenden unserer Genossenschaftler:innen bot das Buffet eine breite Auswahl an kulinarischen Leckerbissen.

Das Sommerfest war ein voller Erfolg für die ganze Familie. Die fröhliche Stimmung und die herzliche Atmosphäre machten die Veranstaltung für alle Anwesenden zu einem unvergesslichen Erlebnis.

## Seniorenhöck

Am 24. Oktober 2024 versammelten sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbaugenossenschaft Holberg



sowie der Gesamtvorstand zu einem gemütlichen Treffen. Der Anlass diente zugleich als Feier und Würdigung der 65- bis 88-jährigen Jubilarinnen und Jubilare aller Jahrgänge von 1957 bis 1944 und älter.

Der herbstlich geschmückte Saal der reformierten Kirche in Kloten lud zum Verweilen und geselligen Beisammensein ein. Die Mitarbeitenden des Hobbykochvereins «Chuchi Tiger Chloote» hatten den Herbstanlass zusammen mit dem Vorstand mit viel Liebe und Sorgfalt vorbereitet. Der Anlass bot eine wunderbare Gelegenheit für Gemeinschaft, Genuss und musikalische Unterhaltung.

Die «Glattal Musig» begleitete die Feier mit traditionellen Schweizer Liedern, gespielt auf dem Handörgeli und dem Kontrabass. Ein besonderes Highlight war das Talerschwingen – ein traditionsreiches Spiel aus der Schweizer Volksmusik. Dabei wird ein Fünfliber (geprägt vor 1968) in ein tönernes Milchbecken geworfen und durch sanfte Drehbewegungen entlang des Beckenrands zum Klingen gebracht. Der dabei entstehende Klang wird durch die Kombination aus Gefäss und rotierender Münze erzeugt und sorgt für eine besondere musikalische Note.

Erstmals durften die Genossenschaftler:innen an einem freiwilligen Lottospiel teilnehmen. Die Begeisterung war gross, und obwohl es mehr Gewinner als Preise gab, war die Freude über die Teilnahme spürbar.

Mit diesem gelungenen Anlass unterstreicht die Wohnbaugenossenschaft Holberg ihr Engagement für die Lebensqualität und das Wohlbefinden der älteren Bewohnerinnen und Bewohner.

## Samichlaus

Am 6. Dezember 2024 feierte die Wohnbaugenossenschaft den traditionellen Samichlaus-Anlass mit einem besonderen kulinarischen Höhepunkt: Raclette à discrétion von «Heidis Raclette Stübli»!



Die Bewohnerinnen und Bewohner versammelten sich in festlicher Stimmung, um diesen besonderen Tag gemeinsam zu geniessen. Das köstliche Raclette wurde nach Belieben serviert und bot die perfekte Gelegenheit, mit Nachbarn und Freunden ins Gespräch zu kommen und Geschichten auszutauschen. Die gemütliche Atmosphäre war geprägt von Lachen und guter Laune.

Der Besuch des Samichlaus und seines treuen Begleiters Schmutzli sorgte vor allem bei den Kindern für leuchtende Augen. Mit kleinen Überraschungen zauberten sie ein Lächeln auf die Gesichter der Kleinen.

Der stimmungsvolle Winterabend stärkte das Gemeinschaftsgefühl und weckte die Vorfreude auf die kommenden Feiertage.

*Kommunikation und Events  
Michèle Nugent*

## BESONDERES EREIGNIS

**Mietermutationen und Geburten werden aus Datenschutzgründen nicht mehr veröffentlicht. Daher nutzen wir den frei gewordenen Platz, um über ein besonderes Ereignis im Jahr 2024 zu berichten.**

### Tiefgaragenbrand in Bächliwis 34, Bachenbülach – koordinierter Feuerwehreinsatz

Am 16. Januar 2024 kam es in der Tiefgarage an der Bächliwis 34 in Bachenbülach zu einem Fahrzeugbrand, der einen Sachschaden von rund 100'000 Franken verursachte.

Der Brand brach kurz nach dem Abstellen eines Fahrzeugs aus, und dichter Rauch verbreitete sich rasch. Daraufhin wurde die Feuerwehr Bachenbülach-Winkel sofort alarmiert und erhielt Unterstützung von den Stützpunktfeuerwehren Kloten und Opfikon.

Da die Autodrehleiter (ADL) des Stützpunkts Bülach zu diesem Zeitpunkt anderweitig im Einsatz war, wurde die ADL der Feuerwehr Kloten angefordert. Laut Kommandant Patrick Steiner waren sechs Einsatzkräfte vor Ort, die jedoch nicht aktiv eingreifen mussten und schnell wieder einrückten.

Die Feuerwehr Opfikon setzte ihren mobilen Grosslüfter ein, um den Rauch effizient aus der Tiefgarage zu entfernen. Dieses Spezialgerät kommt jährlich etwa acht- bis zehnmal bei Tiefgaragenbränden zum Einsatz, wie Joachim Hegi, Kommandant der Feuerwehr Opfikon, erklärte.

Bei dem Brand wurden zwei Fahrzeuge vollständig zerstört. Die Brandursache wird auf einen technischen Defekt zurückgeführt. Dank der schnellen und gut

koordinierten Zusammenarbeit der Feuerwehren konnte ein grösserer Schaden erfolgreich verhindert werden.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen Einsatzkräften der Feuerwehren Bachenbülach-Winkel, Kloten und Opfikon sowie der Kantonspolizei Zürich für ihren schnellen und professionellen Einsatz.

Ein besonderer Dank geht auch an die GVZ (Gebäudeversicherung Zürich) sowie an alle beteiligten Handwerker, Partner und Unterstützer, die mit ihrem Engagement und Fachwissen massgeblich zur raschen Schadensbehebung beigetragen haben.

Die Wohnbaugenossenschaft Holberg schätzt den wertvollen Einsatz und die tatkräftige Unterstützung aller Beteiligten sehr und dankt ihnen herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz.

Nicht zuletzt möchten wir uns auch bei allen betroffenen Genossenschaftler:innen bedanken, die in dieser schwierigen Situation Verständnis und Geduld zeigten. Ein herzliches Dankeschön gilt auch ihnen für ihre Unterstützung und ihr Entgegenkommen.

## VERÄNDERUNGEN IN DER MIETERSCHAFT

Im vergangenen Jahr gab es insgesamt fünf interne Mieterwechsel innerhalb der Genossenschaft, mehrheitlich bedingt durch die Umsiedlung im Rahmen der Ersatzneubauten Holberg 2B. Diese Wechsel erfolgten entweder durch Umlüge in andere Wohnungen oder aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner.

Darüber hinaus verzeichneten wir zwölf Abgänge – teils durch Wegzug, teils durch Todesfälle.

Erfreulich ist, dass wir sechs neue Mieter in befristeten Mietverhältnissen an der Sonnhaldenstrasse 2, 5, 7 und 9 begrüsen konnten. Diese Mieter, die aufgrund des bevorstehenden Abbruchs der bezogenen Liegenschaften vorübergehend bei uns wohnen, sind keine Mitglieder der Genossenschaft.

Gleichzeitig konnten wir sechs neue Mitglieder in unserer Genossenschaft willkommen heissen, die sich bewusst für ein langfristiges Leben in unserer Gemeinschaft entschieden haben. Dies zeigt das Vertrauen in unsere Werte und die Attraktivität unseres Wohnangebots.

Besonders erfreulich ist auch der Zuwachs durch die Geburt zweier Kinder in der Siedlung Holberg von Genossenschaftsmitgliedern, was unsere Gemeinschaft weiter stärkt und belebt.

Wir freuen uns über diese positiven Entwicklungen und heissen alle neuen Bewohnerinnen und Bewohner – ob auf Zeit oder als neue Mitglieder – herzlich willkommen.

### Todesfälle 2024

Frei Andreas	Bächliwis, Bachenbülach	28.02.2024
Buchser Udo	Holberg, Kloten	03.03.2024
Müller Johann	Bächliwis, Bachenbülach	28.07.2024
Fawer-Egger Josefa	Holberg, Kloten	16.08.2024
Zimmermann Rudolf	Bächliwis, Bachenbülach	07.10.2024
Ebrahim Esmat	Holberg, Kloten	18.10.2024

# FINANZBERICHT MIETERFRANKEN

## Finanzbericht Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war – wie bereits die Vorperiode – ein erfolgreiches Jahr für die Wohnbaugenossenschaft Holberg.

Ein Blick auf die Bilanz zeigt eine deutliche Zunahme der flüssigen Mittel um rund 803'000 CHF (+167%). Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Änderung des Abrechnungszeitpunkts bei den nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten zurückzuführen, die zu einer Erhöhung um rund 322'000 CHF führte.

Das Anlagevermögen stieg im Zuge des fortschreitenden Bauvorhabens Ersatzneubau Holberg 2A um knapp 9,9 Mio. CHF (+20%) auf insgesamt CHF 59'623'043.36. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 236'000 CHF (+21%), was hauptsächlich auf die Akontozahlungen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung zurückzuführen ist.

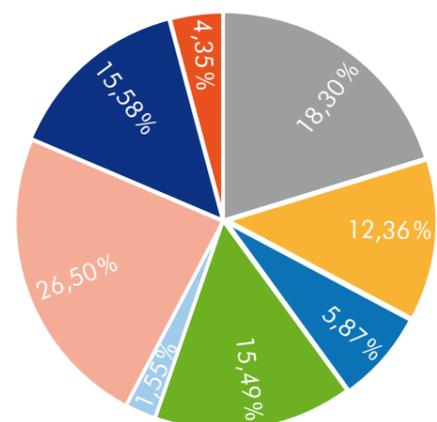
Für die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau konnte im letzten Jahr eine langfristige Hypothek zu einem attraktiven Zinssatz abgeschlossen werden. Infolgedessen stieg das langfristige Fremdkapital um rund 10,5 Mio. CHF (+24%) auf CHF 54'456'342.05. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 286'000 CHF (+6%) auf CHF 5'484'035.53.

In der Erfolgsrechnung sind die Mietzinseinnahmen aufgrund der abgerissenen Gebäude in der Siedlung Holberg gesunken. Der Sollmietertrag sank um rund 191'000 CHF (–6%). Die Kosten der Leerstände beliefen sich auf 0,6% des Sollmietertrages (Vorjahr: 4,3%). Die Aufwendungen für den Liegenschaftenerhalt lagen um rund 81'000 CHF (–11%) unter dem Vorjahreswert. Auch die Verwaltungskosten reduzierten sich um 20'000 CHF (–5%), da aufgrund des Ersatzneubaus weniger Umgebungsarbeiten anfielen.

Erfreulicherweise konnte dieses Jahr eine Rücklage für die künftige Genossenschaftsentwicklung in Höhe von 250'000 CHF gebildet werden. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern sank um rund 2'500 CHF auf CHF 926'636.77. Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Gewinn von CHF 53'211.42 (Vorjahr: CHF 85'016.99).

Ich möchte mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mieterinnen und Mietern für die pünktliche Zahlung der Mietzinse bedanken. Die Ausstände per Ende Jahr bewegen sich auf einem erfreulich tiefen Niveau.

Finanzen  
Nadin Diallo



### Mieterfranken 2024

	Kapital-, Baurechtszinsen	15,58 %	533'453.50
	Steuern, Versicherungen	4,35 %	149'148.80
	Liegenschaftenerhalt	18,30 %	626'644.46
	Verwaltungskosten	12,36 %	423'099.75
	Diverse Kosten	5,87 %	200'896.70
	Abschreibungen	15,49 %	530'376.00
	Betriebserfolg	1,55 %	53'211.42
	Rückstellungen/Einlagen	26,50 %	907'500.00
	Total	100 %	3'424'330.63



## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven	Verweis im Anhang	2024 CHF	2023 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1'282'868.48	479'623.32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		1'091.00	18'881.85
./. Delkredere		0.00	–3'000.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		326'391.62	4'831.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen		48'107.50	46'890.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'658'458.60</b>	<b>547'226.37</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen, Wertschriften		5'000.00	0.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		13'133.60	17'509.60
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
– Gebäude im Baurecht		55'010'735.10	55'010'735.10
./. Wertberichtigung für Heimfall		–12'091'755.54	–11'565'755.54
– Gebäude im Bau / Baukonten	1)	16'685'928.20	6'292'990.45
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>59'623'043.36</b>	<b>49'755'481.61</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>61'281'501.96</b>	<b>50'302'707.98</b>

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

Passiven	Verweis im Anhang	2024 CHF	2023 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		150'608.13	93'243.87
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		470'932.00	615'444.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– Vorauszahlungen von Mietern		258'155.15	358'853.05
– HK-/NK-Akontozahlungen von Mietern		365'029.00	0.00
– Übrige		96'400.10	38'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'341'124.38</b>	<b>1'105'540.92</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		46'512'660.05	36'710'790.95
– gegenüber Mietern (Depots)		4'650.00	7'120.00
Sonstige Rückstellungen	3)	1'010'623.00	1'010'623.00
Erneuerungsfonds	2)	6'928'409.00	6'270'909.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>54'456'342.05</b>	<b>43'999'442.95</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile		1'644'000.00	1'660'900.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		1'950'000.00	1'940'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	4)	1'550'000.00	1'300'000.00
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		286'824.11	211'807.12
– Jahresgewinn		53'211.42	85'016.99
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'484'035.53</b>	<b>5'197'724.11</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>61'281'501.96</b>	<b>50'302'707.98</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

Verweis im Anhang	2024 CHF	2023 CHF
Sollmietertrag	3'270'193.60	3'461'183.80
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	61'432.53	38'580.09
./. Kosten der Leerstände	-20'657.65	-147'122.17
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-521.85	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag	113'884.00	129'409.80
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>3'424'330.63</b>	<b>3'482'051.52</b>
Liegenschaftenunterhalt	-626'644.46	-707'663.59
Einlagen Erneuerungsfonds / Rückstellungen	-657'500.00	-625'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-64'818.88	-64'700.69
Nebenkostenaufwand	-153'780.17	-155'245.49
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'921'587.12</b>	<b>1'928'941.75</b>
Personalaufwand, Verwaltung	-361'121.85	-381'061.45
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-61'977.90	-54'465.84
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung	-28'338.95	-20'797.80
Übriger betrieblicher Aufwand	-13'135.65	-9'847.40
Abschreibungen		
– Mobilien	-4'376.00	-7'544.80
– Immobilien	-526'000.00	-526'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>926'636.77</b>	<b>929'224.46</b>
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	-322'865.40	-292'100.50
– Baurechtszinsen	-209'780.00	-209'780.00
– Übriger Finanzaufwand	-808.10	-829.57
Periodenfremder und a.o. Aufwand	-255'641.85	-266'280.35
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>137'541.42</b>	<b>160'234.04</b>
Direkte Steuern	-84'330.00	-75'217.05
<b>Jahresgewinn</b>	<b>53'211.42</b>	<b>85'016.99</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 geüfnet.

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

	2024 CHF	2023 CHF
<b>1) Gebäude im Bau / Baukonten</b>		
– Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg	123'067.30	123'067.30
– Ersatzneubau Holberg 1, 2. Etappe	16'562'860.90	6'169'923.15
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>16'685'928.20</b>	<b>6'292'990.45</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2024 CHF	2023 CHF
<b>2) Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	6'270'909.00	6'269'777.00
Ordentliche Einlagen	657'500.00	625'500.00
Auflösung Erneuerungsfonds Anteil 1. Bauetappe Holberg	0.00	-624'368.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>6'928'409.00</b>	<b>6'270'909.00</b>

### 3) Sonstige Rückstellungen

Bestand am 1. Januar	1'010'623.00	1'010'623.00
Einlagen für Altlastensanierung	0.00	0.00
<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 abzureisenden Liegenschaften Holberg 2A und 2B (Ersatzneubauten) benötigt.

<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>weniger als 10</b>	<b>weniger als 10</b>
---	-----------------------	-----------------------

### Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen

Baurechtsverträge	4'614'950.85	4'824'730.85
Energiecontractingvertrag	1'581'417.55	1'657'870.18

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	2024 CHF	2023 CHF
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	59'604'907.76	49'737'970.01
Darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	101'976'040.00	101'976'040.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	97'926'040.00	97'926'040.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	4'050'000.00	4'050'000.00
In Anspruch genommene Kredite	46'983'592.05	37'326'234.95

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

Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschafts-entwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	-250'000.00	-200'000.00
Mehraufwendungen Steuern aus Vorjahren	-100.85	-55'627.50
Nachrechnungen Wasser, Abwasser, Kehricht aus Vorjahren	0.00	-6'979.00
Diverse einmalige, periodenfremde Aufwendungen	-5'541.00	-3'673.85
	<b>-255'641.85</b>	<b>-266'280.35</b>

### 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	31
4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	135	135
5- und 5½-Zimmer-Wohnungen	6	6
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>198</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2024 CHF	2023 CHF
<b>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>		
Holberg	49'577'386.00	47'077'683.00
Widenstrasse	2'120'943.00	2'014'000.00
Bächliwis	22'395'206.00	21'266'000.00
Eglisau	2'147'785.00	2'039'500.00
<b>Total</b>	<b>76'241'320.00</b>	<b>72'397'183.00</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

#### Vorstand

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

#### Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft)

– Revisionshonorar des Vorjahres (inkl. Beratungsdienstleistungen)	6'486.00	6'462.00
---	----------	----------

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	286'824.11	211'807.12
Jahresgewinn	53'211.42	85'016.99
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	340'035.53	296'824.11

### Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	330'035.53	286'824.11

<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>340'035.53</b>	<b>296'824.11</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)