

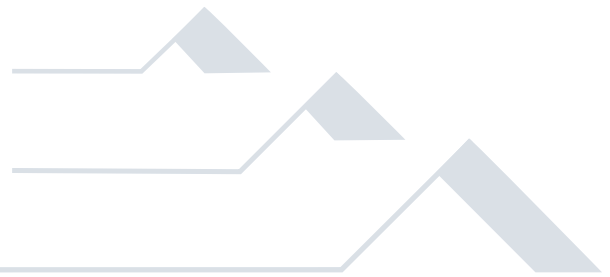
Wohnbaugenossenschaft Holberg

# GESCHÄFTSBERICHT 2025





# 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 2025	10/11
Besonderes Ereignis	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

## Rückblick auf ein bewegtes Geschäftsjahr – Weichenstellungen für die Zukunft



Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sehr geehrte Damen und Herren

Hinter uns liegt ein Jahr, das man wohl am treffendsten als **turbulent, aber letztlich erfolgreich** bezeichnen kann. Wir haben bedeutende Meilensteine erreicht, mussten jedoch auch personelle Herausforderungen auf Führungsebene bewältigen.

### Bautätigkeit und Erstvermietung

Ein grosser Grund zur Freude ist der Abschluss der **ersten Etappe unseres Ersatzneubaus** Holberg 2A. Die erfolgreiche Erstvermietung zeigt, dass wir mit dem Wohnungsangebot den Nerv der Zeit getroffen haben. Nahtlos daran anknüpfend konnten wir bereits den Startschuss für die **zweite Etappe** Holberg 2B geben. Aktuell gehen wir davon aus, dass diese Wohnungen im **Herbst 2027** bezugsbereit sein werden.

### Personelle Veränderungen

Die operative Führung war im vergangenen Jahr stark gefordert. Durch den Ausfall unseres Geschäftsführers ent-

stand eine Vakanz, die wir dank einer **Interimslösung** stabilisieren konnten. Nachdem sich unser Geschäftsführer entschlossen hat, eine neue Herausforderung anzunehmen, nutzen wir die Phase der **Neuausrichtung der Geschäftsstelle**, um unsere internen Strukturen auf die kommenden Aufgaben und Herausforderungen vorzubereiten.

### Finanzen in einem unsicheren Umfeld

Das geopolitische Umfeld hat die Märkte spürbar beeinflusst und zu einem Anstieg der langfristigen Zinsen geführt. Hier hat sich unsere vorausschauende Finanzplanung ausgezahlt. Durch die rechtzeitige **Zinnsicherung auf einem tieferen Niveau** konnten wir die erste Bauetappe Holberg 2A finanziell absichern und so die langfristige Stabilität der Genossenschaft gewährleisten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in dieser intensiven Phase und freuen uns darauf, das nächste Kapitel unserer Genossenschaft gemeinsam mit Ihnen zu gestalten.

*Herzliche Grüsse*

*Ihr Präsident*

*Stefan Fricker*



**Save the Date:**

Generalversammlung	Freitag	12.06.2026
Sommerfest	Samstag	22.08.2026
Sommerfest Verschiebedatum	Samstag	29.08.2026
Seniorenhöck	Donnerstag	22.10.2026
Samichlaus	Sonntag	06.12.2026



# AUS DEM VORSTAND

---

## **Vorstand**

Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte im Jahr 2025 in insgesamt elf Sitzungen umfassend und sorgfältig behandelt. Aktuelle Themen wurden dabei gründlich, zielorientiert und effizient bearbeitet.

Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung während der gesamten Neubauphase sowie der anschliessenden Vermietung des Ersatzneubaus Holberg 2 entschied sich unser Geschäftsführer, Manuel Weber, Anfang Oktober 2025, eine Auszeit zu nehmen. Dies stellte den Vorstand vor grosse Herausforderungen. Kurzfristig konnten wir Frau Jane Donskova für unser Team gewinnen. Sie führte die Geschäftsstelle ad interim und befristet bis Mitte Januar 2026 weiter. Auch innerhalb des Vorstands wurden zusätzliche Aufgaben übernommen. An dieser Stelle danken wir allen Beteiligten herzlich für ihren Einsatz und ihre Unterstützung.

## **Ordentliche Generalversammlung**

Am Freitag, 13. Juni 2025, fand die 72. ordentliche Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Holberg statt. Sie wurde erneut im Saal der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinde Kloten durchgeführt. Die hohe Teilnahme der GenossenschaftlerInnen hat uns sehr gefreut.

An der Generalversammlung standen die Vorstandswahlen für die Amtsdauer 2025 – 2028 an. Der Vorstand wurde einstimmig gewählt und setzt sich nach der Wahl wie folgt zusammen:

- Patrick Kistler (neu)
- Rita Rashiti (neu)
- Nadin Diallo (bisher)
- Stefan Fricker (bisher)
- Christoph Höber (bisher)

Auch die weiteren Traktanden, darunter die Wahl der Revisions- und Prüfstelle (Ostschweizerische Treuhand Zürich AG), wurden einstimmig genehmigt.

Der Vorstand bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und wird weiterhin alles daransetzen, im Sinne der Genossenschaft zu handeln.

Auch dieses Jahr durften wir im Anschluss an die Generalversammlung ein feines Nachtessen geniessen. Gekocht von der Küchencrew der «Chuchi Tiger Chloote» und serviert vom Servicepersonal der «Angel Dogs».

Der Vorstand freut sich bereits auf die nächste Generalversammlung und hofft auch dann auf eine rege Teilnahme.



## **Anlässe im Jahr 2025**

Im Jahr 2025 konnten alle geplanten Anlässe wie vorgesehen durchgeführt werden. Das Sommerfest fand bei schönstem Sonnenschein auf der Wiese vor dem Gemeinschaftsraum statt. Zahlreiche Mitglieder der Genossenschaft kamen zusammen, tauschten sich aus und genossen Grilladen sowie ein reichhaltiges Salat- und Dessertbuffet.

Auch der Seniorenhöck mit feinem Nachtessen und Musik fand grossen Anklang. Ein besonderes Highlight war zudem der Samichlausbesuch, leuchtende Kinderaugen und ein hervorragendes Raclette sorgten für eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Die Anlässe erfreuten sich grosser Beliebtheit und wurden von vielen GenossenschaftlerInnen geschätzt und rege besucht. Ein besonderer Dank gilt allen Involvierten für ihr Engagement und ihren Einsatz bei diesen geselligen Veranstaltungen. Wir freuen uns bereits auf die Anlässe im kommenden Jahr und die gemeinsamen unvergesslichen Momente.

## **Planung und Umsetzung**

### **Ersatzneubau Holberg 2 | 2. Etappe**

Im Jahr 2025 wurde der Ersatzneubau Holberg 2 (Etappe 2A) gegen Ende des Jahres fertiggestellt. In insgesamt sechs Baukommissionssitzungen sowie weiteren internen und externen Besprechungen haben die Baukommission, der Vorstand und die beauftragten Unternehmen die Planung und Umsetzung konsequent vorangetrieben.

Die Wohnungen D1 und D2 inklusive Tiefgarage konnten termingerecht ab 1. Oktober 2025 bezogen werden. Die Einheiten A4 und B5 wurden ab 1. November 2025 an die Mieterschaft übergeben.

Die letzten Wohnungen der Altbauten (Etappe 2B) wurden per 1. Dezember 2025 abgegeben. Anschliessend begannen Kanalisationsarbeiten sowie Altlastensanierungen. Mitte Januar 2026 startete der Abriss der Altbauten, danach folgten die Vorbereitungen für die Baugruben.



# 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**

Rita Rashiti  
Sonnhaldenstrasse 19  
8302 Kloten  
rita.rashiti@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 608 66 91



### **Mitglied**

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



### **Mitglied**

Patrick Kistler  
Sonnhaldenstrasse 23  
8302 Kloten  
patrick.kistler@wbgholberg.ch  
Mobile +41 79 462 58 50



## GESCHÄFTSSTELLE

### **Geschäftsführerin**

Seljvete Morina

### **Leiterin/Bewirtschaftung**

Brankica Licanin

Sonnhaldenstrasse 1A

Telefon +41 44 814 30 90

[info@wbgholberg.ch](mailto:info@wbgholberg.ch)

[www.wbgholberg.ch](http://www.wbgholberg.ch)

### **Buchhaltung/Administration**

Christian Huber

### **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

## Vorbereitung des Umzugs

Im Jahr 2025 stand die Geschäftsstelle vor einer wichtigen Veränderung: der Umzug in ein neues Büro. Die Vorbereitungen hierfür wurden sorgfältig geplant, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten. Bei der Einrichtung des neuen Büros wurde besonderes Augenmerk auf ein modernes und funktionales Konzept gelegt, das den Anforderungen der Genossenschaft und ihrer Mitarbeitenden gerecht wird.

Das neue Büro wurde so gestaltet, dass es nicht nur den Arbeitsalltag erleichtert, sondern auch eine angenehme Atmosphäre für Besprechungen und den Austausch mit unseren Mitgliedern bietet. Dabei wurde auch die Integration in die bestehende Liegenschaft berücksichtigt, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Die Detailplanung umfasste unter anderem die Auswahl hochwertiger und nachhaltiger Materialien, die Optimierung der Arbeitsbereiche sowie die Einrichtung von Räumen für Besprechungen und Veranstaltungen. Mit diesem Umzug setzt die Genossenschaft ein weiteres Zeichen für ihre zukunftsorientierte Ausrichtung und ihr Engagement für eine moderne und funktionale Infrastruktur.





## UNTERHALT UND REPARATUREN

Im Jahr 2025 waren keine grösseren Reparaturen oder umfangreichen Unterhaltsarbeiten erforderlich. Die damit verbundenen Kosten für die Instandhaltung der Liegenschaften blieben im erwarteten Rahmen. Die Genossenschaft wird auch künftig grossen Wert darauf legen, die Qualität und Sicherheit ihrer Immobilien zu erhalten und bei Bedarf gezielte Massnahmen zu ergreifen, um den Wohnkomfort für alle Mitglieder zu gewährleisten. Gleichzeitig danken wir den Mieterinnen und Mietern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihre gute Zahlungsmoral.

### **5. Ausblick auf das Jahr 2026**

Die Wohnbaugenossenschaft Holberg blickt optimistisch in die Zukunft und freut sich darauf, gemeinsam mit allen Beteiligten neue Herausforderungen zu meistern und die Gemeinschaft weiter zu stärken.



# RÜCKBLICK AUF DIE ANLÄSSE DES JAHRES

## Sommerfest

Am 23. August 2025 durften wir unser Sommerfest bei schönem Sommerwetter und angenehmen Temperaturen durchführen. Zahlreiche Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler folgten der Einladung und genossen die fröhliche und entspannte Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight war die von Nadin Diallo gemeinsam mit den Kindern einstudierte Zumba-Choreografie. Die anschliessende Vorführung wurde mit grossem Applaus belohnt und sorgte für begeisterte Gesichter bei Jung und Alt.



Für musikalische Unterhaltung sorgte DJ Robin, der mit seinem abwechslungsreichen Repertoire für ausgelassene Stimmung sorgte und die Hütte zum Beben brachte. Es wurde bis spät in den Abend hinein getanzt und gefeiert.

Der Grill wurde erneut von den «Chuchi-Tiger» betreut. Dank der zahlreichen

mitgebrachten Salate sowie der grossartigen Dessertspenden unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler wurde das kulinarische Angebot wunderbar ergänzt und abgerundet.

Als weitere Attraktion stand eine Fotobox zur Verfügung, die sich als absoluter Renner erwies und während des gesamten Anlasses im Dauereinsatz war. Die vielen Schnapshots bleiben als schöne Erinnerung an diesen gelungenen Tag.

Den Gästen aus Bülach wurde für die An- und Rückreise die Möglichkeit geboten, ein Taxi oder ein Uber auf Kosten der Genossenschaft zu nutzen. Dieses Angebot wurde sehr geschätzt und trug zusätzlich zu einem unbeschwertem Fest bei.

Das Sommerfest war ein sehr gelungener und geschätzter Anlass, der das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Genossenschaft spürbar stärkte.

## Seniorenhöck

Am 23. Oktober 2025 fand unser traditioneller Seniorenhöck für alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ab 65 Jahren am Abend statt. Der Anlass bot wiederum eine geschätzte Gelegenheit für Begegnung, Austausch und gemeinsames Geniessen.

Der herbstlich dekorierte Saal sorgte für eine warme und einladende Atmosphäre. Kulinarisch wurden die Gäste vom «Chuchi-Tiger»-Team mit einem sensationellen Menü verwöhnt, das grossen Anklang fand.



Für die musikalische Umrahmung sorgten die Glattal-Musiker mit stimmungsvoller Schweizer Volksmusik, welche den Anlass festlich bereicherte.

Der Seniorenhöck diente zugleich der Würdigung unserer Jubilarinnen und Jubilare, denen mit einer kleinen Aufmerksamkeit für ihre Verbundenheit zur Genossenschaft gedankt wurde.

Zwischen Hauptgang und Dessert wurden mehrere Runden Lotto gespielt. Die Preise – unter anderem Wein und Gutscheine – sorgten für grosse Freude. Die gewonnenen Weine wurden teilweise gleich an den Tischen geöffnet und in geselliger Runde miteinander geteilt, was die Gemeinschaft zusätzlich stärkte.



Der Anlass wurde von allen Beteiligten sehr geschätzt und bleibt als gemütlicher und herzlicher Abend in bester Erinnerung.



### **Samichlaus**

Am 6. Dezember 2025 fand unser traditioneller Samichlaus-Anlass an einem schönen, kühlen Winterabend statt. Bereits um 18.00 Uhr warteten die Kinder gespannt und voller Vorfreude auf den Samichlaus.

Als dieser endlich erschien, gab es für die Kinder kein Halten mehr – sie rannten ihm entgegen und begleiteten ihn auf den letzten Metern. Der Samichlaus rief die Kinder nacheinander zu sich, wo sie – meist nach einem vorgetragenen Versli – ein liebevoll gefülltes Säckli entgegennehmen durften.

Für die Verpflegung sorgte erneut Heidi's Raclette Stübli, dessen Angebot grossen Anklang fand. Der Vorstand übernahm die Getränkeausgabe und trug damit zum reibungslosen Ablauf des Abends bei.

Der Anlass war wiederum ein wunderschöner und stimmungsvoller Abend, der von allen Beteiligten sehr geschätzt wurde und das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Genossenschaft weiter stärkte.

*Vorstandsmitglied,  
Ressort Soziales & Events  
Patrick Kistler*

## Ereignisse und Entwicklungen 2025

Im Jahr 2025 gab es einen Todesfall innerhalb der Genossenschaft. Unsere Gemeinschaft bleibt weiterhin stabil und konnte durch neue Mitglieder und Mieter wachsen, die sich bewusst für ein langfristiges Leben in unserer Genossenschaft entschieden haben. Dies zeigt das Vertrauen in unsere Werte und die Attraktivität unseres Wohnangebots.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein war die erfolgreiche Fertigstellung der Bauetappe 2A. Die neu errichteten Wohnungen überzeugen durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumkonzepte, die den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden. Die neuen Wohnungen wurden mit grosser Begeisterung von neuen und zurückkehrenden Mietparteien bezogen. Die positive Resonanz auf die Qualität und den Komfort der Neubauten bestätigt uns in unserem Engagement für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnraumgestaltung.

Das Jahr 2025 war geprägt von intensiven Vorbereitungen, Herausforderungen und einem hohen Mass an Einsatzbereitschaft aller Beteiligten. Dank der

hervorragenden Zusammenarbeit zwischen den Bauunternehmen, den Handwerkern und unserem engagierten Team konnte der Zeitplan eingehalten und die Bauetappe termingerecht abgeschlossen werden.

Der Bezug der neuen Wohnungen markiert nicht nur den Abschluss eines wichtigen Bauprojekts, sondern auch den Beginn eines neuen Kapitels für unsere Genossenschaft. Die neuen Wohnräume tragen dazu bei, die Attraktivität unserer Siedlung weiter zu steigern und die Lebensqualität unserer Mitglieder zu verbessern.

Wir danken allen Beteiligten – von den Bauarbeitern über die Planer bis hin zu unseren Mietparteien – für ihre Geduld, ihr Vertrauen und ihre Unterstützung während dieses turbulenten Jahres. Gemeinsam haben wir Grosses erreicht und blicken voller Zuversicht in die Zukunft.

### Todesfälle 2025

Im Jahr 2025 gab es einen Todesfall in der Genossenschaft.

Peter Spreiter	Bächliwis, Bachenbülach	15.09.2025
----------------	-------------------------	------------



# FINANZBERICHT MIETERFRANKEN

## Finanzbericht 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnbaugenossenschaft Holberg geprägt von einer weiterhin stabilen Ertragslage, gleichzeitig jedoch von erhöhten Investitionen sowie einem deutlichen Ausbau des Immobilienbestands.

### Ertragslage

Der betriebliche Gesamtnettoertrag konnte im Berichtsjahr auf **CHF 3.64 Mio.** gesteigert werden (Vorjahr: CHF 3.42 Mio.). Haupttreiber war der Anstieg des Sollmietertrags auf CHF 3.60 Mio. infolge der Erweiterung des Wohnungsbestands.

Die Leerstandskosten erhöhten sich deutlich auf CHF 153'500, was im Zusammenhang mit Erstvermietungen und Übergangsphasen bei Neubauten steht. Trotz dieser Entwicklung blieb die Ertragsbasis insgesamt solide.

Der betriebliche Nettoerfolg verbesserte sich leicht auf CHF 1.97 Mio. (Vorjahr: CHF 1.92 Mio.).

## Aufwandentwicklung

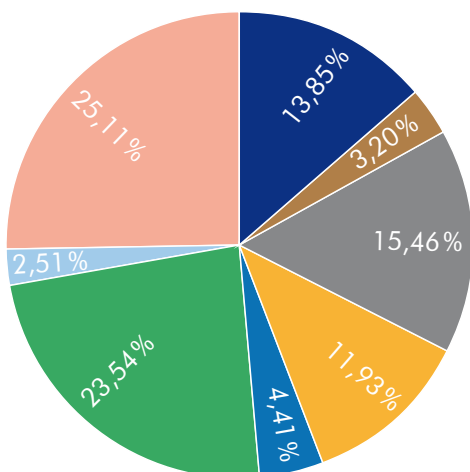
Der Liegenschaftenunterhalt reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr auf **CHF 562'511**, während gleichzeitig die Einlagen in den Erneuerungsfonds deutlich auf **CHF 913'600** erhöht wurden. Diese gezielte Stärkung dient der langfristigen Werterhaltung der Liegenschaften.

Die Abschreibungen nahmen insbesondere aufgrund der Fertigstellung von Neubauten auf **CHF 852'000** zu (Vorjahr: CHF 526'000).

Der Personal- und Verwaltungsaufwand blieb insgesamt stabil.

## Finanzergebnis und Jahresgewinn

Der Finanzaufwand konnte leicht gesenkt werden, insbesondere durch geringere Zinskosten. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern reduzierte sich jedoch aufgrund höherer Abschreibungen auf **CHF 637'289**.



### Mieterfranken 2025

Kapital-, Baurechtszinsen	13,85 %	503'879.08
Steuern, Versicherungen	3,20 %	116'403.54
Liegenschaftenunterhalt	15,46 %	562'510.74
Verwaltungskosten	11,93 %	434'041.18
Diverse Kosten	4,41 %	160'337.07
Abschreibungen	23,54 %	856'376.00
Betriebserfolg	2,51 %	91'477.12
Rückstellungen/Einlagen	25,10 %	913'600.00
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3'638'624.73</b>



Nach Steuern resultiert ein **Jahresgewinn von CHF 91'477**, was einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (CHF 53'211) entspricht.

### **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Bilanzsumme erhöhte sich markant auf **CHF 76.3 Mio.** (Vorjahr: CHF 61.3 Mio.). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Aktivierung von fertiggestellten Neubauten zurückzuführen.

Der Immobilienbestand stieg entsprechend deutlich an. Gleichzeitig reduzierten sich die Anlagen im Bau erheblich, was den Abschluss der ersten Etappe des Ersatzneubautes Holberg widerspiegelt.

Auf der Passivseite nahm das langfristige Fremdkapital auf **CHF 69.2 Mio.** zu, insbesondere infolge zusätzlicher Hypothekendarfinanzierungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf **CHF 6.01 Mio.**, wodurch die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden konnte. Die Eigenkapitalquote liegt weiterhin auf einem für Wohnbaugenossenschaften üblichen Niveau.

### **Liquidität**

Die flüssigen Mittel reduzierten sich auf **CHF 750'926** (Vorjahr: CHF 1.28 Mio.), was im Zusammenhang mit Investitionstätigkeiten und Bauabschlusszahlungen der ersten Bauetappe steht. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jedoch jederzeit gewährleistet.

### **Fazit und Ausblick**

Die Wohnbaugenossenschaft Holberg weist für das Jahr 2025 eine insgesamt stabile finanzielle Lage aus. Die abgeschlossenen Neubauprojekte stärken die Ertragsbasis nachhaltig, führen jedoch kurzfristig zu höheren Abschreibungen und einer erhöhten Fremdfinanzierung.

Mit der kontinuierlichen Öffnung des Erneuerungsfonds sowie der soliden Nachfrage nach Wohnraum sieht sich die Genossenschaft gut aufgestellt, um auch künftig eine nachhaltige und wirtschaftlich stabile Entwicklung sicherzustellen.

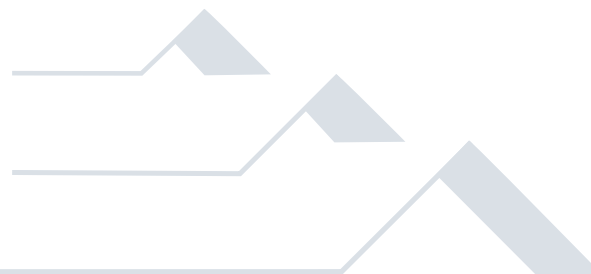
*Vizepräsidentin  
Ressort Finanzen  
Nadin Diallo*



# BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven	Verweis im Anhang	2025 CHF	2024 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		750'926.29	1'282'868.48
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mietern		13'157.40	1'091.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		85'423.25	326'391.62
Aktive Rechnungsabgrenzungen		25'919.65	48'107.50
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>875'426.59</b>	<b>1'658'458.60</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen, Wertschriften		5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen		8'757.60	13'133.60
Antennenanlagen		2.00	2.00
Immobilien			
– Gebäude im Baurecht		87'633'485.10	55'010'735.10
./.. Wertberichtigung für Heimfall		-12'943'755.54	-12'091'755.54
– Gebäude im Bau / Baukonten	1)	678'193.69	16'685'928.20
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>75'381'682.85</b>	<b>59'623'043.36</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>76'257'109.44</b>	<b>61'281'501.96</b>

# BILANZ PER 31. DEZEMBER



Passiven	Verweis im Anhang	2025 CHF	2024 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		0.00	150'608.13
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		470'932.00	470'932.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– Vorauszahlungen von Mietern		347'920.70	258'155.15
– HK-/NK-Akontozahlungen von Mietern		185'421.45	365'029.00
– Übrige		55'867.65	96'400.10
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'060'141.80</b>	<b>1'341'124.38</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		60'325'122.99	46'512'660.05
– gegenüber Mietern (Depots)		4'700.00	4'650.00
Sonstige Rückstellungen	3)	1'010'623.00	1'010'623.00
Erneuerungsfonds	2)	7'842'009.00	6'928'409.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>69'182'454.99</b>	<b>54'456'342.05</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile			
		2'083'000.00	1'644'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven			
		1'960'000.00	1'950'000.00
Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	4)	1'550'000.00	1'550'000.00
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		330'035.53	286'824.11
– Jahresgewinn		91'477.12	53'211.42
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>6'014'512.65</b>	<b>5'484'035.53</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>76'257'109.44</b>	<b>61'281'501.96</b>

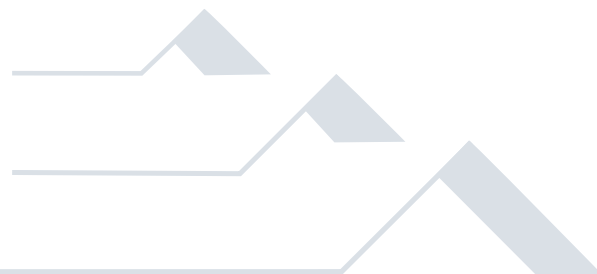


# ERFOLGSRECHNUNG

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

Verweis im Anhang	2025 CHF	2024 CHF
Sollmietertrag	3'600'045.70	3'270'193.60
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	51'050.81	61'432.53
./. Kosten der Leerstände	-153'500.23	-20'657.65
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	0.00	-521.85
Übriger betrieblicher Ertrag	141'028.45	113'884.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>3'638'624.73</b>	<b>3'424'330.63</b>
Liegenschaftenunterhalt	-562'510.74	-626'644.46
Einlagen Erneuerungsfonds / Rückstellungen	-913'600.00	-657'500.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-76'006.04	-64'818.88
Nebenkostenaufwand	-117'289.76	-153'780.17
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'969'218.19</b>	<b>1'921'587.12</b>
Personalaufwand, Verwaltung	-343'288.65	-361'121.85
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-90'752.53	-61'977.90
Genossenschafteraufwand und Generalversammlung	-28'139.97	-28'338.95
Übriger betrieblicher Aufwand	-13'371.66	-13'135.65
Abschreibungen		
– Mobilien	-4'376.00	-4'376.00
– Immobilien	-852'000.00	-526'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>637'289.38</b>	<b>926'636.77</b>
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Darlehenszinsen	-293'327.75	-322'865.40
– Baurechtszinsen	-209'780.05	-209'780.00
– Übriger Finanzaufwand	-771.28	-808.10
Periodenfremder und a.o. Aufwand <sup>4)</sup>	-1'535.68	-255'641.85
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>131'874.62</b>	<b>137'541.42</b>
Direkte Steuern	-40'397.50	-84'330.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>91'477.12</b>	<b>53'211.42</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 (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter 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.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

2025  
CHF

2024  
CHF

### 1) Gebäude im Bau / Baukonten

Noch nicht abgerechnete Baunachträge Holberg

123'067.30

123'067.30

Ersatzneubau Holberg 2, 2. Etappe

555'126.39

16'562'860.90

**Bestand am 31. Dezember**

**678'193.69**

**16'685'928.20**



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2025 CHF	2024 CHF
<b>2) Erneuerungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	6'928'409.00	6'270'909.00
Ordentliche Einlagen	913'600.00	657'500.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>7'842'009.00</b>	<b>6'928'409.00</b>
<b>3) Sonstige Rückstellungen</b>		
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 abzureissenden Liegenschaften Holberg 2A und 2B (Ersatzneubauten) benötigt.

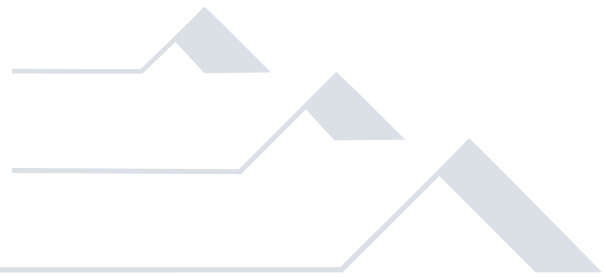
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>weniger als 10</b>	<b>weniger als 10</b>
---	-----------------------	-----------------------

### Künftige Verbindlichkeiten aus leasingähnlichen Verträgen

Baurechtsverträge	4'405'170.85	4'614'950.85
Energiecontractingvertrag	1'504'964.92	1'581'417.55

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	2025 CHF	2024 CHF
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	75'367'923.25	59'604'907.76
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	60'796'054.99	46'983'592.05
<b>4) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:</b>		
Bildung einer Rücklage für künftige Genossenschafts- entwicklung zulasten des laufenden Jahresergebnisses	0.00	–250'000.00
Mehraufwendungen Steuern aus Vorjahren	0.00	–100.85
Nachrechnungen Wasser, Abwasser, Kehricht aus Vorjahren	0.00	0.00
Diverse einmalige, periodenfremde Aufwendungen	–1'535.68	–5'541.00
	–1'535.68	–255'641.85

## Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	Anzahl	Anzahl
1- und 1 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	15	8
2- und 2 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	33	18
3- und 3 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	34	31
4- und 4 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	135	135
5- und 5 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	7	6
6- und 6 <sup>1/2</sup> -Zimmer-Wohnungen	2	0
1- Zimmer Atelier So 1a und So 23	6	0
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>198</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>	<b>2025 CHF</b>	<b>2024 CHF</b>
<b>Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>		
Holberg	77'287'386.00	49'577'386.00
Widenstrasse	2'120'943.00	2'120'943.00
Bächliwis	22'395'206.00	22'395'206.00
Eglisau	2'147'785.00	2'147'785.00
<b>Total</b>	<b>103'951'320.00</b>	<b>76'241'320.00</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 6'486.00

# ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS



	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag	330'035.53	286'824.11
Jahresgewinn	91'477.12	53'211.42
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	421'512.65	340'035.53

## Die Geschäftsleitung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	411'512.65	330'035.53
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>421'512.65</b>	<b>340'035.53</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.

# Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich  
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HOLBERG, Kloten**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT HOLBERG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes





# 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)