



**GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN**

2016

Hinweis:
[Um diesen Bericht möglichst aktuell zu halten, haben wir wichtige Informationen, welche in die kommende Berichtsperiode fallen, kursiv und in Klammer festgehalten.]

Vorwort

Das abgelaufene Geschäftsjahr war ein ruhiges Jahr. Es ist zudem das letzte Jahr, wo die Bundessubvention ZV I in der Etappe 1 (U-Hof) noch gewährt wurde. Ab dem 1. Juli 2017 zahlen auch die ZV-I-Berechtigten die um 6 Prozent reduzierte grundverbilligte Miete (Kostenmiete). Wie dies aufgenommen wird, ist offen. Der Vorstand geht nach wie vor davon aus, dass die Auswirkungen auf die Vermietbarkeit vor allem bei den 4,5-Zimmer-Maisonettewohnungen marginal bleiben werden.

Der Vorstand hat sich auch mit der Gruppe "Solidarische Siedlung Strassweid" auseinander gesetzt, welche sich u.a. zum Ziel gesetzt hat, die Auswirkungen des Wegfalls der ZV I für die Betroffenen abzufedern. Verschiedene Ideen sollen nun an der kommenden Generalversammlung diskutiert und entschieden werden.

Der Vorstand bleibt im Kern auf dem Standpunkt, dass eine wirtschaftlich gesunde Genossenschaft im Interesse aller SiedlungsbewohnerInnen ist. Der seit 2006 eingeschlagene Weg wird daher konsequent weiterverfolgt.

Dies widerspiegelt sich wiederum im abgelaufenen Geschäftsjahr: Der ausgewiesene Gewinn beträgt rund 103'600 Franken (+25%), der Cash-flow 226'000 Franken (+10%) und die flüssigen Mittel steigen auf 1'415'580 Franken (+16 %). Wichtige Kennzahlen im Hinblick auf die Refinanzierung der auslaufenden Anleihen im 2020 und für eine nachhaltig finanzierte Genossenschaft, welche vor allem auch MieterInnen mit langfristigen Wohnabsichten zu Gute kommt.

Wohnbaugenossenschaft Strassweid

Athos Nicollerat
Präsident

Jeanna Verlanova
Ressort Administration

Liselotte Jockisch
Vorstandsmitglied

1 UMFELD

Zusatzverbilligung

Die vom Bund gewährte WEG-Zusatzverbilligung läuft ab 1. Juli 2017 in der Etappe 1 (U-Hof) - und ab 1. April 2019 in der Etappe 5 - definitiv aus. Für rund die Hälfte der Mieterschaft werden damit die Mietausgaben ansteigen. Wie sich der Wegfall der Zusatzverbilligung (ZV I) auf die Vermietbarkeit auswirken wird, wird sich weisen.

2 VORSTAND

Der Vorstand setzt sich neu wie folgt zusammen:

- Athos Nicollerat (Präsident/Ressort Finanzen), seit 1.1.2006
- Jeanna Verlanova (Ressort Administration), seit 30.6.2015
- Liselotte Jockisch (Vorstandsmitglied), seit 29.6.2006

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu neun ordentlichen und einer ausserordentlichen Sitzung zusammengefunden.

Tätigkeiten

Der Vorstand befasste sich insbesondere mit der Neugestaltung der Fassade in der Etappe 1 und mit dem Ansinnen der Gruppe "Solidarische Siedlung Strassweid".

Entschädigung

Der Vorstand wurde mit 16'018 Franken (-13 %) entschädigt. Der Präsident bezog eine Entschädigung von brutto 6'664 Franken (+7 %).

3 MIETOBJEKTE

Liegenschaftsverwaltung

Abläufe, Zuständigkeiten und Kompetenzen mit der TAK konnten weiter effizienter abgewickelt werden. Damit konnten beiderseits weitere Kosten eingespart werden.

Projekte

Der Vorstand hat das Projekt "Streichen der Fassade" in der Etappe 1 (U-Hof) - mitunter auf Anregung der Mieterschaft - lanciert. [*An der STOWE wurde die Idee positiv aufgenommen.*] Der Vorstand ist daran, ein Farbkonzept zu erarbeiten.

Mieterspiegel

Im Berichtsjahr gab es keinen ausserordentlichen Leerstand. Alle Wohnungen konnten vermietet werden.

URE Etappe 1

In der Etappe 1 wurden 14'138 Franken (-78 %) für den Unterhalt, die Erneuerung und den Ersatz (URE) aufgewendet.

URE Etappe 5

Der Aufwand für den Unterhalt in der Etappe 5 betrug 21'236 Franken (+13 %).

Einstellhalle

Sämtliche Einstellhallenplätze und Parkplätze konnten vermietet werden, ausser in der EH Nr. 10 weisen per Ende Jahr drei EHP einen Leerstand aus.

Die nachfolgende Tabelle listet nur das Eigentum der Genossenschaft auf. Der Versicherungswert (inkl. Miteigentumsanteile) beträgt unverändert 9,51 Millionen.

**Besitzstand per
31.12.2016**

		W	EHP	PP	AU	M	V
Etappe 1	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	21		6			
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10		14*			4	
Etappe 5	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	14					
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28		1				
Übrige Objekte	Miteigentum Strass- weidweg 87 und 91			2	2		2
	Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100		9				
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e		9				
Total		35	33	10	2	4	2

W = Wohnungen; EHP = Einstellhallenplätze; PP = Parkplätze
AU = Autounterstände; M = Motorradplätze; V = Veloräume

* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet

4 FINANZEN

Im Geschäftsjahr wird nur noch ein negatives Eigenkapital von -2'725 Franken ausgewiesen und konnte damit praktisch eliminiert werden: Der Turnaround konnte fast vollzogen werden. Dank den SVW-Darlehen im Rangrücktritt von 160'000 Franken hat der Vorstand von der Benachrichtigung des Richters abgesehen.

Rechnung 2016

Die flüssigen Mittel erhöhen sich weiter um 191'885 Franken auf 1'415'580 Franken (+16 %). Die vom Vorstand für die Rückzahlung der Anleihen im 2020 abgesonderten Mittel (auf zwei CS-Zinsstufen-Sparkontos) weisen unverändert einen Betrag von 815'193 Franken aus; weitere Mittel in der Höhe von 200'000 Franken sind im 2017 geplant, hierfür auszuscheiden.

Die Anteilscheine haben aufgrund des negativen Eigenkapitals weiterhin keinen inneren Wert. Dies wird sich aber in den kommenden Jahren nun erfreulicherweise ändern. Erklärte, langjährige Politik des Vorstandes ist, dass der innere Wert mindestens den Nominalwert des Anteilscheines erreicht. So kann sichergestellt werden, dass bei einem Austritt aus der Genossenschaft der einbezahlte Anteilscheinwert wieder zurückbezahlt werden kann.

SVW-Darlehen im Umfange von 34'000 Franken wurden wie vertraglich vereinbart zurückbezahlt. Damit reduziert sich die Verschuldung auf 9,860 Millionen. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds betragen praktisch unverändert 25'992 Franken.

Die **Bruttorendite**¹ konnte weiter auf 7,5 Prozent (+0,2 %-Punkte) verbessert werden.

Der **Mietertrag** erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr von 625'059 Franken auf 630'408 Franken (+0,9 %). Der Mietertrag erreicht damit im 2017 fast den maximal möglichen Ertrag.

Der **direkte Aufwand** beträgt 499'592 Franken (-3 %). Der Bedarf für URE lag im Vergleich zum Vorjahr tiefer, der Eigentümeraufwand hingegen markant höher.

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) konnte wieder markant auf 14'768 Franken (-20 %) reduziert werden. Durch ausserordentliche Aufwendungen aufgrund der Initiative der Gruppe "Solidarische Siedlung Strassweid" blieb der Personalaufwand aber über dem budgetierten Zielwert.

Der **sonstige Betriebsaufwand** erhöht sich um 1'613 Franken auf 12'126 Franken (+15 %), was im Wesentlichen auf den geringeren Finanzertrag zurückzuführen ist.

Die Position **Ausserordentliches und Steuern** beträgt 213 Franken.

Erneuerungsfonds

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung betreffend URE haben per Ende 2016 folgende Stände:

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

	Stand per 31.12.2016	Anteil WBG	Einlage 2016	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	243'286	59'777	70'000	17'200
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	53'179	46'553	5'000	4'377
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10	14'240	11'242	0	0
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	87'375	77'152	5'000	4'415
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28	8'315	693	0	0
Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100	14'662	9'426	0	0
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e	15'245	9'800	0	0
Total	436'303	214'644	80'000	25'992

Aus dem Fonds für das Stockwerkeigentum Hubelhüsistrasse 6/8/12 (Etappe 1) wurde die Sanierung der Treppen in der Höhe von gut 33'000 Franken bezahlt. Aus dem Fonds der Siedlung Strassweid wurden Mittel für die Heizung von rund 55'000 Franken entnommen. Die Einlage für die Einstellhalle Nr.14e wurde im 2016 sistiert, da die Mittel einen genügend hohen Stand aufwiesen. Mit den Fondseinlagen der Etappe 1 soll das Streichen der Fassade im 2017/18 finanziert werden.

	R 2016	VA 2017
Ertrag Objekte	630'408	623'040
Direkter Aufwand	499'592	494'550
Personalaufwand	16'018	14'070
Sonstiger Betriebs- aufwand	11'424	10'540
Ausserordentliches/ Steuern	-213	800
Ergebnis	103'588	103'080

R = Rechnung; VA = Voranschlag/Budget

Voranschlag 2017

Der Vorstand budgetiert das Jahr 2017 analog dem Budget 2016. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Subventionswegfalls ZV I keine längeren Leerstände zu verzeichnen sind. Für URE sind insgesamt 60'000 Franken veranschlagt. Der Personalaufwand soll weiter auf

14'000 Franken reduziert werden, ebenso der Sonstige Betriebsaufwand. Die Steuern betragen 800 Franken.

Finanzplan 2018-2020

	FP 2018	FP 2019	FP 2020
Ertrag Objekte	623'040	623'040	623'040
Direkter Aufwand	514'400	514'010	524'030
Personalaufwand	14'070	14'070	14'070
Sonstiger Betriebsaufwand	10'540	10'540	10'540
Ausserordentliches/ Steuern	800	1'000	1'000
Ergebnis	83'230	83'420	73'400

FP = Finanzplan

Der Vorstand erwartet - wie im Vorjahr - für die Jahre 2018 bis 2020 einen stabilen Finanzplan mit positiven Rechnungsabschlüssen zwischen rund 70'000 bis 80'000 Franken. Im Finanzplan sind weiterhin erhöhte Mittel für URE eingestellt.

Der Cashflow beträgt rund 200'000 Franken pro Jahr. Ende 2020 wird mit einer Liquidität in der Höhe von rund 2 Millionen gerechnet. Der Vorstand will davon mindestens 1,5 Millionen für die Rückzahlung der Anleihen einsetzen.

Ausblick

Der Vorstand sieht die Genossenschaft weiterhin auf gutem Wege. Die Siedlung bzw. die Wohnungen sind attraktiv, haben einen guten Ausbaustandard und werden daher eine ausreichende Nachfrage aufweisen. Daran wird der Wegfall der ZV I in der Etappe 1 nichts ändern.

Ende 2020 ist nach aktueller Finanzplanung das Eigenkapital im 2020 praktisch wieder auf dem Niveau des Anteilscheinkapitals, welches aber langfristig mindestens 800'000 Franken betragen sollte. Die Aussichten für die Refinanzierung der auslaufenden Anleihen werden als günstig eingestuft. Das gäbe weiteren Handlungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung und Finanzierung der Genossenschaft.

5 ADMINISTRATION

Mutationen

Eintritte:

- Reto Käser und Lydia Fasel, Mittelhäusern

Austritte:

- Jürg Meyer, Köniz
- Markus Heimann, Bern
- Daniel Hofer (†), Mittelhäusern

Die Genossenschaft zählt 84 Mitglieder/Parteien.

Anhang

A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2016

A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services meier + franzelli vom 9.
Juni 2017

AKTIVEN	31.12.2016			31.12.2015		
PostFinance 30-39408-6	109'400.39			90'840.14		
Credit Suisse 919013-50	414'731.25			414'298.60		
Credit Suisse 1749964-10	400'461.64			400'181.33		
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	490'987.01			318'375.27		
Flüssige Mittel		1'415'580.29	14 %		1'223'695.34	12 %
Verrechnungssteuer	1'613.25			1'229.34		
Übrige kurzfristige Forderungen		1'613.25	0 %		1'229.34	0 %
Vorausbezahlte Aufwendungen	9'255.80			6'136.90		
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9'255.80	0 %		6'136.90	0 %
UMLAUFVERMÖGEN		1'426'449.34	14 %		1'231'061.58	13 %
Anteilschein EGW	5'000.00			5'000.00		
Finanzanlagen		5'000.00	0 %		5'000.00	0 %
Mobilien	1.00			1.00		
Kunstobjekte	1.00			1.00		
Mobile Sachanlagen		2.00	0 %		2.00	0 %
Liegenschaften Etappe 1	4'439'942.00			4'506'338.00		
Liegenschaften Etappe 5	3'561'866.00			3'618'060.00		
Einstellhallen- und Parkplätze	435'000.00			435'000.00		
Übrige Immobilien	4.00			4.00		
Immobilie Sachanlagen		8'436'812.00	85 %		8'559'402.00	87 %
ANLAGEVERMÖGEN		8'441'814.00	86 %		8'564'404.00	87 %
TOTAL AKTIVEN		9'868'263.34	100 %		9'795'465.58	100 %

PASSIVEN	31.12.2016			31.12.2015		
Noch nicht bezahlter Aufwand	10'988.00			7'777.80		
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'988.00	10'988.00	0 %	7'777.80	7'777.80	0 %
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	10'988.00	10'988.00	0 %	7'777.80	7'777.80	0 %
Anleihe EGW Etappe 1	5'500'000.00			5'500'000.00		
Anleihe EGW Etappe 5	4'200'000.00			4'200'000.00		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'700'000.00	9'700'000.00	98 %	9'700'000.00	9'700'000.00	99 %
Darlehen SVW Etappe 1 (Rangrücktritt)	160'000.00			194'000.00		
Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Rangrücktritt)	160'000.00	160'000.00	2 %	194'000.00	194'000.00	2 %
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	9'860'000.00	9'860'000.00	100 %	9'894'000.00	9'894'000.00	101 %
Anteilscheinkapital	195'000.00			195'000.00		
Grundkapital	195'000.00	195'000.00	2 %	195'000.00	195'000.00	2 %
Kumulierte Verluste	-301'312.22			-383'895.13		
Jahresergebnis	103'587.56			82'582.91		
Kumulierte Verluste	-197'724.66	-197'724.66	-2 %	-301'312.22	-301'312.22	-3 %
EIGENKAPITAL	-2'724.66	-2'724.66	0 %	-106'312.22	-106'312.22	-1 %
TOTAL PASSIVEN	9'868'263.34	9'868'263.34	100 %	9'795'465.58	9'795'465.58	100 %

	01.01.2016 bis 31.12.2016			01.01.2015 bis 31.12.2015		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	630'408.00			625'059.00		
ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	630'408.00	100 %		625'059.00	100 %	
Direkter Verwaltungsaufwand	32'680.45			33'904.15		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	35'374.45			81'670.05		
Erneuerungsfonds	25'991.60			26'521.95		
Eigentümeraufwand	52'838.90			21'260.70		
DIREKTER AUFWAND	146'885.40	23 %		163'356.85	26 %	
BRUTTOGEWINN 1	483'522.60	77 %		461'702.15	74 %	
Lohnaufwand	14'767.85			16'965.50		
Sozialversicherungsaufwand	1'249.95			1'442.14		
PERSONALAUFWAND	16'017.80	3 %		18'407.64	3 %	
BRUTTOGEWINN 2	467'504.80	74 %		443'294.51	71 %	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	8'477.50			8'623.76		
Diverser Betrieblicher Aufwand	4'043.05			3'524.85		
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	12'520.55	2 %		12'148.61	2 %	
EBITDA	454'984.25	72 %		431'145.90	69 %	
Abschreibungen auf Sachanlagen	122'590.00			122'590.00		
ABSCHREIBUNGEN	122'590.00	19 %		122'590.00	20 %	
Finanzaufwand	230'116.36			230'289.58		
Finanzertrag	-1'096.87			-1'635.99		
FINANZERFOLG	229'019.49	36 %		228'653.59	37 %	
EBT	103'374.76	16 %		79'902.31	13 %	
Übriger ausserordentlicher Ertrag	1.00			3'500.00		
AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	1.00	0 %		3'500.00	1 %	
Direkte Steuern	-211.80			819.40		
DIREKTE STEUERN	-211.80	0 %		819.40	0 %	
UNTERNEHMENSGEWINN	103'587.56	16 %		82'582.91	13 %	

Allgemeine Angaben

Firma	Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Rechtsform	Genossenschaft
Sitz	Köniz
Revisionsstelle	AAA services meier + franzelli, Bern

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Erläuterungen zu ausserordentlichen Positionen

Beim ausserordentlichen Ertrag von CHF 1.00 handelt es sich um eine Abrechnungsdifferenz betreffend Zusatzverbilligungen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Weder die Bilanz noch die Erfolgsrechnung enthalten Positionen, welche aufgeschlüsselt oder erläutert werden müssen.

Bezeichnung	31.12.2016	31.12.2015
Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	8'001'808.00	8'124'398.00
- Total Pfandrechte:	15'516'000.00	15'516'000.00
Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)	214'635.19	231'419.11

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Strassweid für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Wohnbaugenossenschaft Strassweid im Sinne von Artikel 903 Absatz 2 OR überschuldet ist. Da Gläubiger der Wohnbaugenossenschaft Strassweid im Betrag von CHF 160'000.00 Rangrücktritt erklärt haben, hat die Verwaltung von der Benachrichtigung des Richters abgesehen, da nach geltender Praxis Artikel 725 Absatz 2 OR auch für Genossenschaften zur Anwendung kommt. Die Überschuldung war angesichts der freiwilligen vorzeitigen Totalrückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse budgetiert.

Bern, 9. Juni 2017

AAA services
meier + franzelli



Pascal Meier
Zugelassener Revisor RAB

Beilage: Jahresrechnung

Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2017
