



**GESCHÄFTSBERICHT**  
**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID**  
**3147 MITTELHÄUSERN**

**betreffend Geschäftsjahr**

**2020**

---

---

## **Impressum**

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

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

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

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2021

## VORWORT

Das Geschäftsjahr 2020 war für Vorstand, Verwaltung und Geldgeber ein besonders intensives Jahr: Geprägt vom Verkauf von vier Wohnungen und fünf Parkplätzen sowie der Refinanzierung, ging auch die Pandemie nicht spurlos am Geschäftsjahr vorüber. So musste die Generalversammlung erstmals in der Geschichte der WBG Strassweid schriftlich durchgeführt werden. Die angespannte Finanzlage, insbesondere die Verschuldung und knappe Liquidität vor und während den Verkäufen, prägte den Geschäftsverlauf massgeblich. Ausserdem mussten die Verkäufe und Handänderungen mitten im Lockdown durch alle eingebundenen Stakeholder genehmigt und durchgeführt werden – an dieser Stelle daher herzlichen Dank an alle Beteiligten für die Geduld und den Vertrauensvorschuss zur erfolgreichen Abwicklung von Verkäufen und Refinanzierung.

Die Refinanzierung konnte schliesslich erfolgreich zu attraktiven Konditionen durchgeführt werden. Es besteht nun ein Finanzrahmen, der langfristig stabil ist und dank den historisch tiefen Zinsen entlastet, aber auch mittelfristige Anpassungen ermöglicht. Solche Anpassungen werden im Rahmen der WBG-Strategie 2040 für die GV 2022 vorbereitet. Wichtige Grundlagen dazu bilden die im Frühjahr 2020 durchgeführte Umfrage bei den Genossenschafter:innen, den Mieter:innen und weiteren Bewohner:innen der Strassweid sowie die inzwischen abgeschlossene Bausubstanzanalyse. Flankierend zur Umfrage und der Bausubstanzanalyse führte der Vorstand im November 2020 einen Genossenschaftsdialog durch, der den eingeschlagenen Weg zur Sanierung der Bausubstanz bestätigte und wertvolle Impulse für die Strategieentwicklung lieferte.

Der Abschluss für das Jahr 2020 mit einem Gewinn von 454'181 CHF insbesondere dank der Sondereffekte aus den Verkäufen und nach ersten vorausschauenden Finanzmassnahmen für anstehende Sanierungen der Bausubstanz bringt Verbesserungen bei Liquidität und Eigenkapital und damit eine Überwindung der langjährigen Überschuldung. Auch war die Auslastung der Immobilien im Jahr 2020 herausragend, mit Vollvermietung der Wohnungen und der Parkplätze. Diese wird aber bereits im Jahr 2021 auch nach der Redimensionierung durch Verkäufe wieder niedriger ausfallen, weil das Marktumfeld in Mittelhäusern noch einmal deutlich schwieriger geworden ist. Ausserdem wird die nun definierte Sanierung der über 20 Jahre alten Holzbau-Substanz die finanzielle Situation in den nächsten Jahren dominieren. Die langfristige Planung zur Modernisierung der Wohnungen wird vor diesem Hintergrund somit sorgfältig und erst als zweite Priorität nach den Sanierungen zur Erhaltung der Bausubstanz unserer einmaligen Holzbausiedlung angegangen. In diesem Zusammenhang soll zudem ein aktiver Genossenschaftsdialog gepflegt werden.

Der Vorstand

## 1. UMFELD

- Zusatzverbilligung** Seit 1. April 2019 ist auch in der Etappe 5 die ZV I ausgelaufen. Bis Juni 2021 bzw. März 2023 werden durch Bund und Kanton noch die ZV-II-Subventionen ausgerichtet. Insgesamt profitieren noch vier Mietparteien in der Etappe 1 hiervon. Die ZV II verbilligt die Miete um bis zu 430 Franken pro Monat.
- Wohnungsmarkt** Die Vermietbarkeit von Wohnungen in Mittelhäusern wird erneut schwieriger: Das nun länger anhaltende Tiefzinsumfeld führt erstens zu erhöhter Nachfrage nach Eigentum vs. Miete und brachte zweitens Investitionen in die Erstellung neuer Mietobjekte zu attraktiven Mietzinsen und somit mehr Wettbewerb in einem gesättigten Markt für Mietwohnungen in der gesamten Region. Die Mieter:innen sind preissensitiv und ein Siedlungsangebot wie in der Strassweid kann dies nur bedingt kompensieren. Die WBG reagierte auf diese Situation mit dem Verkauf von Wohnungen im Jahr 2020 nach den Mietzinssenkungen im Jahr 2019. Letztere sind nun minimal unter Marktniveau angesetzt, gemäss Einschätzung von Alter sowie Makro- und Mikrolage der Siedlung durch das unabhängige, auf Immobilien-Marktanalysen spezialisierte und im Jahr 2019 von der egw zur Einschätzung unserer Mietpreise beauftragte Beratungsunternehmen Wüest & Partner.
- Newsletter** Einmal pro Quartal wurde über Aktualitäten zur Wohnbaugenossenschaft und den Mietwohnungen informiert.

## 2. VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Alex Angehrn (Präsident/Administration/Verkauf/Strategie), seit 1.7.2019
- David Amstutz (Ressort Mietobjekte/Kommunikation), seit 26.6.2018
- Gian Schelling (Ressort Finanzen), seit 1.7.2019

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu 13 Sitzungen zusammengefunden.

- Tätigkeiten** Der Vorstand befasste sich mit der Refinanzierung, dem Verkauf von Wohnungen und Parkplätzen sowie der Bausubstanzanalyse und entsprechender Planung langfristiger Sanierungsszenarien.

## 3. MIETOBJEKTE

- Liegenschaftsverwaltung** Die Regelungen von Abläufen, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen der TAK und dem WBG Vorstand funktionieren. Optimierungen insbesondere beim Kommunikationsfluss werden laufend wahrgenommen.

Die im Mai 2019 beschlossene Realisierung des Fassadenanstriches wurde auf Antrag der WBG und wegen der Bausubstanzanalyse bis auf weiteres sistiert.

### **Projekte**

Die Bausubstanzanalyse hat nun ergeben, dass andere Sanierungen dringender sind: Während die Kern-Bausubstanz der Siedlung in erfreulich solidem Zustand ist, haben in den kommenden 1-5 Jahren Sanierungen insbesondere bei den Dachüberhängen, Lukarnen, Fenstern, Waschküchen und teilweise an der Betonsubstanz Priorität. Die Bestände im Erneuerungsfonds sind dafür auch nach erster Sonderöffnung ungenügend. Der Erneuerungsfonds wird daher ab 2021 in enger Abstimmung mit den restlichen Wohnungseigentümern zusätzlich und um Faktoren höher geäuft werden müssen, als dies in den letzten Jahren bis 2020 insbesondere aufgrund der ehemaligen Zinsbelastung und teils hoher Leerstände der WBG finanziell möglich war. Zur Zeit laufen die Gespräche innerhalb der STOWE dazu, wie die Ergebnisse der Analyse im Detail umgesetzt werden können. Der Vorstand hat bereits im Jahr 2020 vorausschauend die regulatorisch maximal möglichen Rückstellungen vorgenommen und der STOWE beantragt, den Erneuerungsfonds erst für den älteren U-Hof, dann für den Rest der Objekte noch einmal signifikant zu erhöhen, eine Bauleitung zur Umsetzung bereits detaillierter Massnahmenpakete einzusetzen und die TAK mit der Bautreuhand zu beauftragen. Die Umsetzung der Analyseergebnisse muss vor diesem Hintergrund mit Bedacht erfolgen und führte bereits zu einer Optimierungsrunde bei den geplanten Massnahmen: Sanierungen können grundsätzlich nur nach eingehender Detail-Abklärung und zur nachhaltigen Werterhaltung vorgenommen werden.

Im Jahr 2020 betrug die Leerwohnungsziffer 0.0% (Vorjahr 4.92%). Insbesondere die Redimensionierung mit Verkäufen, die Mietzinsreduktionen vom 2019, aber auch die COVID-19 Situation mit besonders niedrigen Fluktuationen führte zu dieser für die WBG erfreulichen Auslastung. Im Jahr 2021 ist wieder mit leicht höheren Leerständen zu rechnen.

### **Mieterspiegel**

Es kann beobachtet werden, dass Neumieter:innen vorwiegend aus dem Umfeld von aktuellen Mieter:innen stammen. Es ist erfreulich, dass Menschen, die bereits in unserer Siedlung wohnen, unsere Mietobjekte aktiv bewerben, um Neumieter:innen zu gewinnen.

Im Jahr 2020 wurden Unterhalts-, Renovations- und Erneuerungsarbeiten (URE) für 73'610 CHF ausgeführt (+10%).

### **URE Etappe 1**

Der Aufwand für den URE in der Etappe 5 fiel mit 24'812 CHF (+178%) deutlich höher aus als im 2019, lag aber klar unter dem Durchschnitt der letzten Jahre.

### **URE Etappe 5**

Die Einstellhallenplätze und Parkplätze im Besitz der WBG wurden im Rahmen der Verkäufe per Januar und Juni 2020 reduziert. Die verbleibenden Objekte waren zwar sehr gut ausgelastet, trugen aber mit 16'705 CHF (-24%) entsprechend nur noch geringfügig zu den Mieteinnahmen bei.

### **Einstellhallen**

**Besitzstand per  
31.12.2020**

Die nachfolgende Tabelle das Eigentum der Genossenschaft per 31.12.2020 auf.

Stand 31.12.2020		W	EHP	PP	M	V
Etappe 1	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	20		6		
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10		12*		4	
Etappe 5	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	11				
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28		1			
Übrige Objekte	Miteigentum Strass- weidweg 87 und 91			2		2
	Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100		7			
	Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e		6			
Total		31	26	8	4	2

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

\* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet

#### 4. FINANZEN

##### Rechnung 2020

Die Finanztätigkeit des Vorstandes im Jahr 2020 konzentrierte sich auf die Umsetzung der bereits im Jahr 2019 vorbereiteten Refinanzierung und Redimensionierung inkl. Verkäufe.

Mit der egw-Anleihe im Umfang von neu 4.3 Mio. CHF zu 0.4% über 20 Jahre, sowie der Hypothek bei der neuen, regionalen Hausbank Bank Gantrisch über 2.1 Mio. zu 0.8% über 3 Jahre wurde eine langfristig äusserst günstige Finanzierung und zugleich Flexibilität sichergestellt, z.B. für den Fall weiterer Redimensionierungen. Die Reduktion der Mietzinse im Jahr 2019 bewirkte aber auch die Forderung der egw, die Verkäufe zu einer grösseren Amortisation der Schulden zu nutzen, um einer erneuten Überschuldung aufgrund niedriger Mieteinnahmen nachhaltig vorzubeugen. Die Verschuldung beträgt neu noch 6.4 Mio. CHF (-34%), der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme 6% (+6%).

Auch die über die letzten Jahre angesparten flüssigen Mittel wurden, wie bereits im Rahmen der ursprünglichen Finanzierung mit der egw vereinbart, grösstenteils zur Schuldentilgung verwendet und betragen Ende 2020 noch 452'976 CHF (-73%). Der Zielwert von 300'000 CHF Liquidität war somit am Jahresende wieder sichergestellt. Künftig müssen gemäss Vereinbarungen mit der egw im Rahmen der neuen Anleihe 45'000 CHF p.a. amortisiert oder angespart werden.

Die Abschreibungen wurden aufgr. der hohen Auslastung und entgegen den Plänen noch im Jahr 2020 erhöht, auf den steuerrechtlich maximal zulässigen Betrag von 275'386 (+175%).

Die noch verbleibenden SVW-Darlehen im Umfang von 58'000 CHF wurden im Rahmen der Refinanzierung komplett zurückbezahlt. In die verschiedenen Erneuerungsfonds wurden im Jahr 2020 mit Hinblick auf die anstehenden Sanierungen der Bausubstanz neu 99'903 CHF (+24%) einbezahlt.

Die **Bruttorendite**<sup>1</sup> erhöht sich gegenüber der Rechnung 2019 um 0.9 Prozentpunkte von 7.4 auf 8.3 Prozent, dies aufgrund der einmalig hohen Auslastung und den erhöhten Abschreibungen.

Der **Mietertrag** reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Verkäufe im Januar und Juni auf 547'093 CHF (-9%).

Der **direkte Aufwand** erhöhte sich trotz erzielter Einsparungen bei direktem Verwaltungs- und Eigentümeraufwand aufgrund der erhöhten Einlagen in den Erneuerungsfonds auf 310'227 (+38%).

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) betrug 21'163 CHF (-4%).

Der **sonstige Betriebsaufwand** betrug 14'974 CHF (+15%).

Es resultierte somit ein positiver Cashflow<sup>2</sup> von 729'567 CHF insbesondere aufgrund der Verkäufe und der hohen Auslastung.

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung hatten per Ende 2020 folgende Stände:

**Erneuerungsfonds**

	Stand per 31.12.2020	Anteil WBG	Einlage 2020	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	420'551	88'481	15'964	3'922
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	180'989	149'032	46'718	39'683
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10	15'052	10'299	810	576
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	161'228	106'572	35'512	27'415
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28	8'715	725	60	5
Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100	15'174	7'587	480	274
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e	13'104	5'616	360	154
<b>Total</b>	<b>814'814</b>	<b>368'312</b>	<b>99'903</b>	<b>72'030</b>

<sup>1</sup> Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

<sup>2</sup> Unternehmensgewinn zuzüglich Abschreibungen

Im Rechnungsjahr erfolgten teilweise erhöhte Einlagen und neu auch Einzahlungen in die Fonds aller Einstellhallen. Fondsentnahmen für 2020 entfielen für die Gebäude der WBG keine, beim Miteigentümergebiet insbesondere für Heizungsreparaturen (4'948 CHF) und in der Einstellhalle Hubelhüsistrasse 14e für Betonsanierungen an der Zugangs-Treppe (2'653 CHF).

### Voranschlag 2021

	R 2020	VA 2021
Ertrag Objekte	547'093	489'987
Direkter Aufwand	-310'227	-421'608
Personalaufwand	-21'163	-30'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-14'974	-11'550
Abschreibungen	-275'386	-1'150
Finanzerfolg	-134'996	-33'769
Ausserordentlicher Erfolg	756'925	0
Steuern	-93'089	-300
<b>Ergebnis</b>	<b>454'186</b>	<b>-8'390</b>

R = Rechnung

VA = Voranschlag

Für das Jahr 2021 wird ein in etwa ausgeglichenes Ergebnis erwartet, dies aufgrund der Verwendung der erwarteten Einnahmen für weitere, verstärkte Äufnungen des Erneuerungsfonds in Hinblick auf die ab 2021 geplanten Sanierungen der Bausubstanz.

### Finanzplan 2022-2024

	FP 2022	FP 2023	FP 2024
Ertrag Objekte	489'987	489'987	489'987
Direkter Aufwand	-421'608	-337'708	-337'708
Personalaufwand	-29'000	-28'000	-27'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-11'550	-11'550	-11'550
Abschreibungen	-1'150	-94'550	-94'550
Finanzerfolg	-33'769	-33'769	-33'769
Ausserordentlicher Erfolg	0	0	0
Steuern	-300	-300	-300
<b>Ergebnis</b>	<b>-7'390</b>	<b>-15'890</b>	<b>-14'890</b>

---

Der Vorstand erwartet bis 2024/25 die Umsetzungen und den Abschluss der kurz- und mittelfristig nötigen Sanierungen an der Bausubstanz im Wert von insgesamt ca. 1 Mio CHF. Diese Ausgaben sowie voraussichtlich reduzierte Abschreibungen für eine marktgerechtere Bewertung unserer Immobilien wird voraussichtlich zu ausgeglichenen Abschlüssen führen.

Das massgeblichste Thema der WBG für das Jahr 2021 sind Sanierungsarbeiten an der Bausubstanz entsprechend der vorliegenden Analyse-Ergebnisse. Bauleitung und Baukommission sind bereits bestellt. Während nötige Sanierungen der Bausubstanz prioritär behandelt werden müssen, werden sich die Möglichkeiten für Modernisierungen der Mietwohnungen weiterhin an den tatsächlich und nach Sanierungen verbleibenden Cashflows ausrichten. Vollvermietung ist, wie die erste Hälfte 2021 wieder zeigte, keine Selbstverständlichkeit und der WBG Vorstand beachtet die Situation laufend. Inwiefern weitere Anpassungen der WBG an den Markt finanziell nötig werden, wird sich im Rahmen der Entwicklung für die Strategie 2024 sowie der nächsten geplanten kleinen Refinanzierungsrunde von 2.1 Mio CHF im Jahr 2023 klären.

### **Ausblick**

## **5. ADMINISTRATION**

Eintritte:

- Frau Annik Schaub
- Herr Rene Waser & Frau Isabelle Waser
- Frau Anna-Lina Balke
- Frau Rebekka Indermühle

### **Mutationen**

Austritte:

- Herr Gabriel Fischer & Frau Claudia Zenklusen
- Herr Amadeus Wittwer & Frau Regina Wittwer

Die Genossenschaft zählt per 31.12.2020 [94] Mitglieder/Parteien [+2 vs. 31.12.2019].

## **ANHANG**

- A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2020
- A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services Treuhand GmbH 2021

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
PostFinance 30-39408-6	0.00		266'470.40	
Credit Suisse 919013-50	0.00		415'158.33	
Credit Suisse 1749964-10	0.00		400'883.72	
Bank Gantrisch 447.096.51.145	452'975.80		500'000.00	
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>452'975.80</b>		<b>1'582'512.45</b>
		<b>6 %</b>		<b>16 %</b>
Forderungen allgemein	6'201.75		369.00	
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	56'963.93		103'898.13	
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>63'165.68</b>		<b>104'267.13</b>
		<b>1 %</b>		<b>1 %</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>516'141.48</b>		<b>1'686'779.58</b>
		<b>7 %</b>		<b>17 %</b>
Anteilschein EGW	5'000.00		5'000.00	
<b>Finanzanlagen</b>		<b>5'000.00</b>		<b>5'000.00</b>
		<b>0 %</b>		<b>0 %</b>
Mobilien	1.00		1.00	
Kunstobjekte	1.00		1.00	
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>2.00</b>		<b>2.00</b>
		<b>0 %</b>		<b>0 %</b>
Liegenschaften Etappe 1	3'860'037.55		4'252'543.55	
Liegenschaften Etappe 5	2'470'817.45		3'404'084.45	
Einstellhallen- und Parkplätze	278'400.00		435'000.00	
Übrige Immobilien	4.00		4.00	
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		<b>6'609'259.00</b>		<b>8'091'632.00</b>
		<b>93 %</b>		<b>83 %</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>6'614'261.00</b>		<b>8'096'634.00</b>
		<b>93 %</b>		<b>83 %</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>7'130'402.48</b>		<b>9'783'413.58</b>
		<b>100 %</b>		<b>100 %</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2020</b>			<b>31.12.2019</b>		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	<b>19'588.30</b>			7'312.30		
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>19'588.30</b>	<b>0 %</b>		7'312.30	0 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	<b>105'200.00</b>			10'052.90		
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>105'200.00</b>	<b>1 %</b>		10'052.90	0 %
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>124'788.30</b>	<b>2 %</b>		17'365.20	0 %
Emissionszentrale EGW	<b>4'300'000.00</b>			9'700'000.00		
Bank Gantrisch Genossenschaft	<b>2'100'000.00</b>					
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>6'400'000.00</b>	<b>90 %</b>		9'700'000.00	99 %
Darlehen SVW Etappe 1 (Rangrücktritt)	<b>0.00</b>			58'000.00		
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Rangrücktritt)</b>		<b>0.00</b>	<b>0 %</b>		58'000.00	1 %
Rückstellungen	<b>170'385.00</b>			0.00		
<b>Rückstellungen</b>		<b>170'385.00</b>	<b>2 %</b>		0.00	0 %
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>6'570'385.00</b>	<b>92 %</b>		9'758'000.00	100 %
Anteilscheinkapital	<b>195'000.00</b>			222'000.00		
<b>Grundkapital</b>		<b>195'000.00</b>	<b>3 %</b>		222'000.00	2 %
Kumulierte Verluste	<b>-213'951.62</b>			-218'339.08		
Jahresergebnis	<b>454'180.80</b>			4'387.46		
<b>Freiwillige Gewinnreserve / Kumulierte Verluste</b>		<b>240'229.18</b>	<b>3 %</b>		-213'951.62	-2 %
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>435'229.18</b>	<b>6 %</b>		8'048.38	0 %
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>7'130'402.48</b>	<b>100 %</b>		9'783'413.58	100 %

	01.01.2020 bis 31.12.2020			01.01.2019 bis 31.12.2019		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	547'092.50			599'435.00		
<b>ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>547'092.50</b>	<b>100 %</b>		<b>599'435.00</b>	<b>100 %</b>	
Direkter Verwaltungsaufwand	29'262.65			33'103.05		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	106'071.75			75'412.25		
Erneuerungsfonds	99'903.50			34'784.00		
Eigentümeraufwand	74'989.50			82'061.65		
<b>DIREKTER AUFWAND</b>	<b>310'227.40</b>	<b>57 %</b>		<b>225'360.95</b>	<b>38 %</b>	
<b>BRUTTOGEWINN 1</b>	<b>236'865.10</b>	<b>43 %</b>		<b>374'074.05</b>	<b>62 %</b>	
Lohnaufwand	17'328.00			19'088.80		
Sozialversicherungsaufwand	3'835.25			2'990.35		
<b>PERSONALAUFWAND</b>	<b>21'163.25</b>	<b>4 %</b>		<b>22'079.15</b>	<b>4 %</b>	
<b>BRUTTOGEWINN 2</b>	<b>215'701.85</b>	<b>39 %</b>		<b>351'994.90</b>	<b>59 %</b>	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	12'087.25			7'362.95		
Diverser betrieblicher Aufwand	2'887.20			5'671.55		
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>14'974.45</b>	<b>3 %</b>		<b>13'034.50</b>	<b>2 %</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>200'727.40</b>	<b>37 %</b>		<b>338'960.40</b>	<b>57 %</b>	
Abschreibungen auf Sachanlagen	275'386.00			100'000.00		
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>275'386.00</b>	<b>50 %</b>		<b>100'000.00</b>	<b>17 %</b>	
Finanzaufwand	135'059.29			232'805.59		
Finanzertrag	-63.19			-250.00		
<b>FINANZERFOLG</b>	<b>134'996.10</b>	<b>25 %</b>		<b>232'555.59</b>	<b>39 %</b>	
<b>EBT</b>	<b>-209'654.70</b>	<b>-38 %</b>		<b>6'404.81</b>	<b>1 %</b>	
Ertrag Verkauf Anlagevermögen	964'309.60			0.00		
Aufwand Verkauf Anlagevermögen	-37'000.00			0.00		
Bildung Rückstellungen	-170'385.00			0.00		
Übriger ausserordentlicher Aufwand	0.00			-1'613.25		
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>756'924.60</b>	<b>138 %</b>		<b>-1'613.25</b>	<b>0 %</b>	
Direkte Steuern	93'089.10			404.10		
<b>DIREKTE STEUERN</b>	<b>93'089.10</b>	<b>17 %</b>		<b>404.10</b>	<b>0 %</b>	
<b>UNTERNEHMENSGEWINN</b>	<b>454'180.80</b>	<b>83 %</b>		<b>4'387.46</b>	<b>1 %</b>	

**Allgemeine Angaben**

Firma	<b>Wohnbaugenossenschaft Strassweid</b>
Rechtsform	<b>Genossenschaft</b>
Sitz	<b>Köniz</b>
Revisionsstelle	<b>AAA services Treuhand GmbH, Bern</b>

**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**

Die ausserordentlichen Positionen sind in der Erfolgsrechnung bezeichnet

**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.

<b>Bezeichnung</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Vollzeitstellen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	6'330'855.00	7'656'628.00
- Total Pfandrechte:	n.a.	15'516'000.00
<b>Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)</b>	<b>368'312.00</b>	<b>330'267.00</b>

Güterstrasse 22, CH – 3008 Bern  
info@aaaservices.com, +41 31 382 50 82  
CHE-107.385.138 MWST  
IBAN CH80 0630 0016 4401 2060 3

---

**AAA**services  
T r e u h a n d G m b H

---

**An die Generalversammlung der**

**Wohnbaugenossenschaft Strassweid  
Hubelhüsistrasse 16C  
3147 Mittelhäusern**

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2020  
umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

Güterstrasse 22, CH – 3008 Bern  
info@aaaservices.com, +41 31 382 50 82  
CHE-107.385.138 MWST  
IBAN CH80 0630 0016 4401 2060 3

**AAA**services  
T r e u h a n d G m b H

## **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 2020 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 entspricht.

Bern, 20. Mai 2021

**AAA services**  
Treuhand GmbH



Pascal Meier  
Leitender Revisor

Beilage:  
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)