



GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN

betreffend Geschäftsjahr 2025



Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2026

VORWORT

Die Wohnbaugenossenschaft der Siedlung Strassweid hat ein weiteres ereignisreiches Geschäftsjahr erlebt. Wir freuen uns, im Vorwort unseres Geschäftsberichts einige ausgewählte Projekte für euch hervorzuheben.

Die **Sanierungsarbeiten in Etappe 5** konnten 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund von unvorhergesehenen Verzögerungen (schlechtes Wetter, danach Ferienabwesenheiten) war allerdings die Geduld der BewohnerInnen und Bewohner gefragt. Dass alle Arbeiten trotzdem mit wenig Reibung und innerhalb des Budgets erledigt werden konnten, ist besonders dem Präsidenten der Baukommission, Markus Scherer und der Bauleitung von Frau Carola Flaman mit den Handwerkerinnen und Handwerkern, aber auch den Mitgliedern der Baukommission, David Amstutz und Gian Schelling, zu verdanken. Markus Scherer informierte die BewohnerInnen stets frühzeitig über die zu erwartenden Massnahmen und übernahm zur Entlastung des WBG-Vorstands weitgehend das Finanz-Controlling der STOWE-Baustelle.

Carola Flaman danken wir einerseits herzlich dafür, dass ihre Leistungen günstiger ausfielen, als erwartet, andererseits auch für die besondere Rücksichtnahme auf die BewohnerInnen der obersten Stockwerke. Die Wohnungen der obersten Stockwerke in Etappe 5 sind im Gegensatz zur Situation im U-Hof keine Duplexwohnungen. Somit waren die BewohnerInnen auf ihrer gesamten Wohnfläche von der Baustelle betroffen.

Der Vorstand dankt allen Beteiligten und Betroffenen nochmal herzlich für ihre Geduld und Mitarbeit. Der Abschluss der Sanierung wurde bei einem gemütlichen Apéro im November gefeiert.

Das mehrjährig angelegte **Küchensanierungsprojekt** in den Mietwohnungen wurde weiterverfolgt. Grundsätzlich verhält sich der Vorstand dabei möglichst ressourcenschonend. Das bedeutet zum Beispiel, dass Regale und Schrankmöbel mit neuen Fronten ausgestattet werden, ihr Innenleben aber bestehen bleibt, sofern der Zustand der Möbel dies zulässt.

Das bereits im letzten Geschäftsjahr angedachte **«Konzept zur Modernisierung von Wohnungen während laufenden Mietverhältnissen»** wurde 2025 fertig ausgearbeitet und mit der TAK Immobilien AG in Bezug auf Durchführbarkeit und Rechtsfragen geprüft. Der WBG-Vorstand hat jetzt ein Instrument in der Hand, mit dem gleichzeitig die Erneuerung der Wohnungen vorangetrieben und Wünsche von langjährigen MieterInnen berücksichtigt werden können.

Im Geschäftsjahr 2025 durften wir ein **neues Vorstandsmitglied** begrüßen. Ursula Friedli löste David Amstutz ab und arbeitete sich schnell in die vielfältigen Aufgabenbereiche ein. Es ist ihr gelungen, auf die Interessen der Mietparteien einzugehen und die Zuständigkeiten mit der TAK, bei der es ebenfalls zu Personalwechseln kam, weiter zu klären.

Nun steuern wir voller Elan aufs neue Geschäftsjahr zu, in dem wir punktuelle Sanierungen in den Wohnungen vorantreiben und wie bisher das Thema MieterInnenzufriedenheit prioritär behandeln wollen.

Der Vorstand

1. UMFELD

Wohnungsmarkt

Die in den vergangenen Jahren ergriffenen Massnahmen (Reduktion des Portfolios und Senkung der Mietzinse) wirken sich nach wie vor positiv auf die Vermietbarkeit der Wohnungen in der Siedlung Strassweid aus. Unsere Mietzinse werden als konkurrenzfähig wahrgenommen und entsprechen somit dem Zweck und der Strategie der WBG.

Finanzmarkt

Die WBG war 2025 von Änderungen auf dem Finanzmarkt nicht betroffen, da die nächste Refinanzierung erst 2030 ansteht. Weiterhin werden die von der Hauptfinanziererin EGW geforderten CHF 45'000.— pro Jahr amortisiert.

2. VORSTAND

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Kathrin Gurtner (Präsidentin), seit 21.06.2022
- Ursula Friedli (Ressort Mietobjekte), seit 18.06.2025
- Gian Schelling (Ressort Finanzen), seit 01.07.2019

Der Vorstand fand sich im Geschäftsjahr zu 10 ordentlichen Sitzungen zusammen.

Newsletter

Im Dezember 2025 informierte der WBG-Vorstand in einem Newsletter über Aktualitäten in der Wohnbaugenossenschaft. Nebst der Begrüssung von neuen BewohnerInnen wurde insbesondere über abgeschlossene und laufende Sanierungsarbeiten sowie E-Mobilität berichtet.

Genossenschafts-dialog

2025 wurde kein Genossenschafts-Dialog im Sinn einer Veranstaltung für die GenossenschaftlerInnen durchgeführt. Stattdessen stand die Förderung einer guten Dialogkultur zwischen den Mietparteien, der Verwaltung TAK Immobilien AG und dem WBG-Vorstand im Zentrum. Ursula Friedli arbeitete sich nach ihrer Wahl in den Vorstand rasch in die Anliegen der Mietparteien ein und kommunizierte diese an die zuständigen Stellen.

3. MIETOBJEKTE

Liegenschafts-verwaltung

Die Regelungen von Abläufen, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen der TAK Immobilien AG und dem WBG-Vorstand konnten im Geschäftsjahr weiter geklärt werden und funktionieren aktuell reibungslos.

Auslastung der Wohnungen und Mieter-Innenzufriedenheit

Im Jahr 2025 betrug die Leerstandsquote der Wohnungen (inkl. Parkplätzen und Einstellhallenplätzen) 5.2 % (Vorjahr 3.3 %). An der Auslastung der Wohnungen ist bis zu einem gewissen Grad die MieterInnenzufriedenheit ablesbar. Diese versuchte der WBG-Vorstand im Geschäftsjahr mit folgenden Massnahmen zu steigern und gedenkt sie auch in Zukunft beizubehalten:

1. Selektiveres Vorgehen bei Neu-Vermietungen, auch wenn dadurch längere Leerstände in Kauf genommen werden mussten. An RaucherInnen sowie HalterInnen mehrerer Haustiere wurde nicht neuvermietet. Dies als Reaktion auf Beschwerden von BewohnerInnen.

2. Begrüssungsspaziergang durch die Siedlung mit kleinem Kennenlern-Apéro für NeuzuzügerInnen. Zweck dieses Angebots ist unter anderem das Aufzeigen der vielfältigen Aktivitäten in der Siedlung Strassweid und die Ermunterung, sich aktiv einzubringen.
3. Aufwertung der meisten neu vermieteten Wohnungen mit der Modernisierung von Küchen, Bädern und gegebenenfalls Böden.
4. Angebot für langjährige MieterInnen zur Modernisierung ihrer Wohnungen während laufendem Mietverhältnis (siehe unten: Projekte, Punkt 2).

Projekte

1. Sanierung Etappe 5 Die *Sanierung der Etappe 5* (Hubelhüsistr. 40, 42, Strassweidweg 95, 97, 99) wurde nach einer wetter- und anschliessend ferienbedingten Verzögerung im September 2025 erfolgreich abgeschlossen. Erneuert wurden die Farbanstriche der Fassaden, das Unterdach, die Lukarnen und die Fenster der oberen Stockwerke. Punktuell wurden weitere Fenster wo nötig repariert. Die Baukommission, zusammengesetzt aus Markus Scherer, Gian Schelling und David Amstutz, fungierte als wichtige Ansprechpartnerin für die Bauleitung. Die gelungene Sanierung wurde am 22. November 2026 mit einem Apéro gefeiert.

2. Modernisierungskonzept

2025 wurde das *Konzept zur Modernisierung von Wohnungen während laufenden Mietverhältnissen* verabschiedet. Das Konzept wurde vorgängig durch die TAK sowie deren Rechtsberatung überprüft. Grundsätzlich ist die Instandhaltung der Mietobjekte durch die Liegenschaftsverwaltung sichergestellt. Kleinere Reparaturen werden laufend und situativ vollzogen. Umfassendere Sanierungen (so genannte Sanierungen mit Mehrwertanteil) werden in der Regel bei Leerständen vollzogen. Dies nicht zuletzt, um die Mietzinse möglichst gering zu halten. MieterInnen haben zwar Anrecht auf normalen Unterhalt ihres Mietobjekts jedoch keinen Anspruch auf Erneuerung von funktionstüchtigen Wohnungseinrichtungen wie Bodenbelägen, Bädern oder Küchen. Das neue Konzept schafft nun die Grundlage dafür, dass Wohnungen von langjährigen MieterInnen (mindestens 5 Jahre wohnhaft in derselben Wohnung) auf deren Wunsch durch gezielte - seitens WBG freiwillig angebotene - Modernisierungen aufgewertet werden können.

Folgende Modernisierungsoptionen stehen zur Auswahl:

- *Bodenbeläge*: falls mindestens 25 Jahr alt, kann der Linoleumbelag durch Holzparkett ersetzt werden.
- *Küche*: falls mindestens 25 Jahre alt, kann eine Option «Öko» (teilweise neu) oder eine Option «neu» beantragt werden.
- *Bäder*: neue Spiegelschränke, Waschbecken, Stauraum unter Waschbecken.

Freiwillige Modernisierungen von Wohnungen auf Antrag der Mietparteien bedeuten in der Regel eine Erhöhung der Mietzinse, und zwar nach Abschluss der Arbeiten auf Ende Monat. Der WBG-Vorstand achtet darauf, dass die Erhöhung im mietrechtlichen Rahmen geschieht. Im laufenden Geschäftsjahr wäre mit einem Aufpreis von CHF 5.— bis CHF 115.— pro Monat je nach Wohnungsgrösse, Wohnungsattraktivität und Modernisierungsumfang zu rechnen gewesen. Keine der eingeladenen 8 Mietparteien nahm jedoch eines der Angebote in Anspruch.

3. Regulärer Sanierungsplan

Der Vorstand wird darum im kommenden Geschäftsjahr reguläre Modernisierungen von leerstehenden Wohnungen priorisieren. Für die nächsten 2 Jahre erwartet der Vorstand die Modernisierung von 2–3 Wohnungen pro Jahr, das sind weniger als die ursprünglich geplanten 3–5 Wohnungen pro Jahr. Diese reduzierte Erwartung ist mit den jüngst gesammelten Erfahrungen bei Wohnungswechseln und mit den Präferenzen von neuen Mietparteien bezüglich Einzugszeitpunkt und Mietpreis zu begründen.

Das Prinzip einer teilweisen Modernisierung („Öko-Variante“ in Küche und Bad) wurde im U-Hof im laufenden Geschäftsjahr ein erstes Mal umgesetzt und wirkte sich trotz entsprechend angepassten Mietzinses unmittelbar positiv auf die Vermietbarkeit aus.

URE Etappe 1

Im Jahr 2025 fielen im U-Hof weniger Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen (URE) an als im Vorjahr: CHF 68'532.— (-45%). Dies ist in erster Linie auf eine geringere Fluktuation zurückzuführen. Zudem auch darauf, dass aufgrund der Einzugswünsche von Nachmietenden weniger Küchen (1) als im Vorjahr (3) modernisiert wurden.

URE Etappe 5

Der Aufwand für die URE in der Etappe 5 fiel mit CHF 186'329.— im Vergleich zum Vorjahr (CHF 7'149.--) aussergewöhnlich hoch aus. Aufgrund der Sanierung der beiden Gebäude Hubelhüsistrasse 40/42 und Strassweidweg 95/97/99 handelte es sich um einen einmaligen Sondereffekt.

Auch stieg der URE im Geschäftsjahr um rund das Fünffache, nachdem es in Etappe 5 nach einem Jahr ohne Wohnungswechsel im Jahr 2025 zu drei Wechseln und damit verbundenen Sanierungen kam.

Einstellhallen und Aussenparkplätze

Die Einstellhallen und Aussenparkplätze waren im Geschäftsjahr sehr gut ausgelastet. Sie trugen mit CHF 36'230.— zu den Mieteinnahmen bei.

Dank Erhöhung der Mietzinse, die aktuell vergleichbar sind mit Mietzinsen für andere (EH)P in Mittelhäusern, konnten gleichzeitig die Mieteinnahmen gesteigert (+28%) und die Übernachtung reguliert werden.

**Besitzstand per
31.12.2025**

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Eigentum der Genossenschaft per 31.12.2025 auf (keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr):

	Stand 31.12.2024	W	EHP	PP	M	V
Etappe 1	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	20		6		
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10		12*		4	
Etappe 5	Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	11				
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28		1			
Übrige Objekte	Miteigentum Strassweidweg 87 und 91			2		2
	Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100		7			
	Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e		6			
Total		31	26	8	4	2
W = Wohnungen; EHP = Einstellhallenplätze; PP = Aussenparkplätze; M = Motorradplätze; V = Veloräume						
* davon werden 3 EHP für eine Werkstatt verwendet						

4. FINANZEN

Rechnung 2025

Die Finanztätigkeit des Vorstandes im Jahr 2025 umfasste das reguläre Tagesgeschäft sowie die Sicherung der notwendigen finanziellen Mittel aus STOWE und WBG für die Sanierung der Etappe 5.

Die **flüssigen Mittel** verringerten sich auf CHF 472'198.— (-4%). Dies vor allem infolge der Sanierung von Etappe 5; zudem auch aufgrund der beschlossenen Erhöhung der Beiträge in die Erneuerungsfonds für Gebäude mit mehrheitlich WBG-Wohnungen. Die relativ stabile Liquiditäts-Entwicklung, trotz ausserordentlicher Belastung aufgrund der Sanierung 2025, ermöglicht eine solide langfristige Vorbereitung auf kommende Sanierungen.

In die verschiedenen **Erneuerungsfonds** wurden von der WBG im Jahr 2025 gesamthaft CHF 114'546.— (+92%) einbezahlt. Die prozentual starke Steigerung ist kein Sondereffekt, sondern ist mit der oben erwähnten dauerhaften substanziellen Erhöhung der Rücklagen für alle 5 Gebäude mit mehrheitlich WBG-Wohnungen zu begründen. Diese Erhöhung ist gemäss Bauzustandsbericht von Rykart Architekten, Köniz, und den darin empfohlenen Langfrist-Massnahmen nötig für die Vorbereitung der nächsten umfassenden Sanierungsrunde 2045-2050.

Die **Abschreibungen** wurden für das Jahr 2025 wie budgetiert nur noch mit CHF 45'000.— (-44%) vorgenommen. Dies weil die Bewertung unserer Immobilien in Anbetracht der in den letzten Jahren erfolgten Sanierungen, dank früherer beherzter Abschreibungen sowie auch aufgrund der Marktentwicklung zu niedrig ist. Trotz zu erwartender höherer Steuerbelastung soll die Bewertung in den kommenden Jahren näher an die Realität herangeführt werden.

Die **Bruttorendite**¹ lag bei 8.2% und damit exakt auf Vorjahresniveau.

Der **Mietertrag** blieb trotz der zugunsten der MieterInnenzufriedenheit bewusst in Kauf genommenen längeren Leerstände einzelner Wohnungen (vgl. Punkt 3, Mietobjekte, Abschnitt 2) und dank der erwähnten erhöhten Erträge aus der Vermietung der Parkplätze stabil und betrug CHF 514'219.— (-0.4%).

Der **direkte Aufwand** erhöhte sich gegenüber 2024 deutlich auf CHF 474'168.— (+76%). Gründe dafür sind die erwähnten Sanierungsarbeiten, Wohnungsunterhaltsarbeiten und höhere Fluktuation in Etappe 5.

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) betrug 2025 aufgrund vielfältiger Anforderungen während der Sanierung insbesondere in der Baukommission aber auch aufgrund der Einarbeitung eines neuen Vorstandsmitglieds CHF 19'046.— (+14%). Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Personalaufwand nur möglich ist, weil der Vorstand seine Entlohnung seit über zehn Jahren nicht der Teuerung und schon gar nicht einem marktüblichen Niveau angepasst hat, sondern seine Tätigkeit auch als Beitrag an die Siedlung versteht. Würden übliche Vorstandsgehälter ausgerichtet, müsste mit einem höheren Aufwand gerechnet werden.

Der **sonstige Betriebsaufwand** blieb mit CHF 12'253.— (-1%) fast auf Vorjahresniveau.

Es resultierte insbesondere aufgrund der Bautätigkeit und wieder normalerem Wohnungsunterhalt in Etappe 5 ein negativer **Cashflow**² von CHF -60'101.— (-140%).

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

² Unternehmensgewinn zuzüglich Abschreibungen zuzüglich Rückstellungen abzüglich Rückstellungsaufösungen

Erneuerungsfonds

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung waren per Ende 2025 wie folgt geäufnet (in CHF):

	Stand per 31.12.2025	Anteil WBG	Einlage 2025	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	637'527	115'469	70'000	14'727
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	81'779	67'339	73'098	60'191
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10	11'630	7'957	1'140	780
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	467'113*	308'762	57'500	38'008
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28	11'013	918	720	60
Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100	8'700	4'350	840	420
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e	10'198	4'370	840	360
Total	1'227'960	509'166	204'138	114'546

*Vor Verrechnung der Sanierung 2025 (bei Abschluss Erneuerungsfonds noch nicht vorliegend)

Fondsentnahmen für das Jahr 2025 aus den Fonds der Gebäude mit WBG-Mehrheit gab es kaum, da die Baukostenabrechnung der Sanierung bei Abschluss des Erneuerungsfonds aufgrund eines ausstehenden Versicherungsfalls noch nicht final vorlag und daher erst 2026 verrechnet wird.

Für den allgemeinen Teil der Siedlung (MEG) sind im Jahr 2025 gesamthaft Kosten von CHF 88'700.— über den Erneuerungsfonds Siedlung finanziert worden. Für die 1. Etappe der Ersatzvornahme der Wärmezähler/-regulierung entstanden gesamthaft CHF 65'515.—. Für die Planung der Teilsanierung der Heizung sind Kosten von CHF 2'461.— angefallen. Für die Instandstellung des Lecks der Fernwärmeleitung im Bereich Hubelhüsistrasse 34 und 30b sind anteilmässige Kosten von CHF 13'000.— über den Erneuerungsfonds finanziert worden. Im Lauf des Jahres 2025 sind zusätzlich CHF 7'724.— für allgemeine Reparaturen/Ersatzvornahmen von Wärmezählern/-regulierung angefallen.

Voranschlag 2026

	Rechnung 2025 (CHF)	Voranschlag 2026 (CHF)
Ertrag Objekte	512'255	521'300
Direkter Aufwand	-474'168	-343'980
Personalaufwand	-19'049	-20'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-12'253	-12'010
Abschreibungen	-45'000	-45'000
Finanzaufwand	-61'843	-60'570
Ausserordentlicher Erfolg	110'002	0
Steuern	-5'042	-500
Ergebnis	4'902	39'240

Finanzplan 2027-2029

	FP 2027 (CHF)	FP 2028 (CHF)	FP 2029 (CHF)
Ertrag Objekte	523'300	525'200	525'200
Direkter Aufwand	-343'980	-387'980	-387'980
Personalaufwand	-20'000	-20'000	-20'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-12'010	-12'010	-12'010
Abschreibungen	-45'000	-45'000	-45'000
Finanzaufwand	-58'820	-58'070	-57'570
Ausserordentlicher Erfolg	0	0	0
Steuern	-5'000	-5'000	-500
Ergebnis	38'290	-2'860	-2'360

Aufgrund der bisherigen Zurückhaltung von langjährigen MieterInnen gegenüber dem Angebot für freiwillige Modernisierungen sowie aufgrund der aktuellen Fluktuationssituation erwartet der Vorstand für 2026 und 2027 die Modernisierung von maximal 3 Küchen und Bädern pro Jahr, wäre aber auch bereit, diese Anzahl gegebenenfalls zu steigern. In den folgenden Jahren soll sich ein Modernisierungs-Rhythmus von 2 bis 4 Küchen und Bädern pro Jahr einpendeln.

Die Mietzinse sollen bei Wohnungswechseln im gesetzlichen Rahmen den höheren Finanzierungs- und Allgemekosten angepasst werden, für Bestandesmieten über die nächsten Jahre aber langfristig konstant bleiben.

2045/2050 ist gemäss Bausubstanzanalyse und entsprechender Sanierungsplanung von Rykart Architekten mit einer grösseren Sanierung von Dächern, Fassaden und übriger Bausubstanz an Gebäuden mit WBG-Anteilen zu rechnen. Die Sanierung wird im Umfang von rund CHF 2 Mio sein, deren Finanzierung der WBG-Vorstand seit 2025 nachhaltig vorbereitet. Diese Ausgaben sowie voraussichtlich reduzierte Abschreibungen für eine marktgerechtere Bewertung unserer Immobilien werden bei gleichzeitiger Sicherstellung unserer Zielliquidität zu teils leicht positiven, teils ausgeglichenen Abschlüssen führen.

Höhere Ausgaben würden anfallen, sollten die Fenster der Wohnungen in den unteren Etagen im U-Hof und in Etappe 5 früher als von Rykart vorgeschlagen

ersetzt werden müssen. Bei 28 Wohnungen müsste mit Einmal-Kosten von rund CHF 0.3 Mio gerechnet werden.

Ausblick

Der WBG-Vorstand erwartet künftig ruhigere Jahre, in denen die Modernisierungen von Wohnungen konstant vorangetrieben werden sollen. Im kommenden Geschäftsjahr prüft der WBG-Vorstand die Idee, eine Wohnung komplett zu modernisieren (Böden, Küche, Bäder), um eine Art Musterwohnung als «Vorzeige-Objekt» zur Verfügung zu haben. Das Angebot für langjährige MieterInnen, ihre Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen erneuern zu lassen, bleibt bestehen. Als Grundsatz gilt jedoch im Sinn der Nachhaltigkeit nach wie vor «reparieren, statt neu machen».

Die unter Punkt 3, Abschnitt 2 erwähnten Massnahmen zur Förderung der MieterInnenzufriedenheit sollen insgesamt beibehalten und allenfalls durch weitere Massnahmen ergänzt werden.

Erst 2030 wird die nächste Refinanzierung unserer Privathypothek bei der Bank Gantrisch anstehen.

5. ADMINISTRATION

Mutationen

Eintritte	Sutter, Sylvie
Austritte	Ryf, Katharina
Total	69 Mitglieder der WBG Strassweid per 31.12.2025

ANHANG

- A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang zur Jahresrechnung per 31.12.2025 und Antrag über die Verteilung des Reinertrags
- A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services Treuhand GmbH 2026

AKTIVEN	31.12.2025		31.12.2024	
Bank	470'803.88		490'204.32	
Durchlaufkonto	1'394.30			
Flüssige Mittel	472'198.18	7 %	490'204.32	7 %
Forderungen allgemein	51'091.90		81.85	
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung			3'838.80	
Forderungen	51'091.90	1 %	3'920.65	0 %
UMLAUFVERMÖGEN	523'290.08	8 %	494'124.97	7 %
Anteilschein EGW	5'000.00		5'000.00	
Finanzanlagen	5'000.00	0 %	5'000.00	0 %
Möbilien	1.00		1.00	
Kunstobjekte	1.00		1.00	
Mobile Sachanlagen	2.00	0 %	2.00	0 %
Liegenschaften Etappe 1	3'646'955.55		3'673'237.55	
Liegenschaften Etappe 5	2'334'390.45		2'351'217.45	
Einstellhallen- und Parkplätze	263'069.00		264'960.00	
Übrige Immobilien	4.00		4.00	
Immobilien Sachanlagen	6'244'419.00	92 %	6'289'419.00	93 %
ANLAGEVERMÖGEN	6'249'421.00	92 %	6'294'421.00	93 %
TOTAL AKTIVEN	6'772'711.08	100 %	6'788'545.97	100 %

PASSIVEN	31.12.2025		31.12.2024	
Verbindlichkeiten allgemein	151'284.00		12'836.95	
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	3'487.70			
Verbindlichkeiten		154'771.70	2 %	12'836.95 0 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	7'550.00		13'221.15	
Passive Rechnungsabgrenzungen		7'550.00	0 %	13'221.15 0 %
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		162'321.70	2 %	26'058.10 0 %
Emissionszentrale EGW	4'300'000.00		4'300'000.00	
Bank Gantrisch Genossenschaft	1'875'000.00		1'920'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		6'175'000.00	91 %	6'220'000.00 92 %
Rückstellungen			110'000.00	
Rückstellungen		0.00	0 %	110'000.00 2 %
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		6'175'000.00	91 %	6'330'000.00 93 %
Anteilscheinkapital	154'500.00		156'500.00	
Grundkapital		154'500.00	2 %	156'500.00 2 %
Freiwillige Gewinnreserven	275'987.87		199'155.80	
Jahresergebnis	4'901.51		76'832.07	
Freiwillige Gewinnreserven		280'889.38	4 %	275'987.87 4 %
EIGENKAPITAL		435'389.38	6 %	432'487.87 6 %
TOTAL PASSIVEN		6'772'711.08	100 %	6'788'545.97 100 %

	01.01.2025 bis 31.12.2025			01.01.2024 bis 31.12.2024		
Erträge aus Vermietung	512'254.70			514'219.10		
ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	512'254.70	100 %		514'219.10	100 %	
Direkter Verwaltungsaufwand	31'982.50			28'670.20		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	257'317.05			132'004.00		
Erneuerungsfonds	114'545.40			59'956.35		
Eigentümeraufwand	70'323.20			48'882.65		
DIREKTER AUFWAND	474'168.15	93 %		269'513.20	53 %	
BRUTTOGEWINN 1	38'086.55	7 %		244'705.90	48 %	
Lohnaufwand	16'795.70			14'290.80		
Sozialversicherungsaufwand	2'253.15			2'478.55		
PERSONALAUFWAND	19'048.85	4 %		16'769.35	3 %	
BRUTTOGEWINN 2	19'037.70	4 %		227'936.55	44 %	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	12'253.18			8'851.33		
Diverser betrieblicher Aufwand				3'521.35		
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	12'253.18	2 %		12'372.68	2 %	
EBITDA	6'784.52	1 %		215'563.87	42 %	
Abschreibungen auf Sachanlagen	45'000.00			79'960.00		
ABSCHREIBUNGEN	45'000.00	9 %		79'960.00	16 %	
Finanzaufwand	61'843.21			62'935.10		
Finanzertrag				-132.95		
FINANZAUFWAND	61'843.21	12 %		62'802.15	12 %	
EBT	-100'058.69	-20 %		72'801.72	14 %	
Auflösung Rückstellungen	110'002.30			11'030.35		
AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	110'002.30	21 %		11'030.35	2 %	
Direkte Steuern	5'042.10			7'000.00		
DIREKTE STEUERN	5'042.10	1 %		7'000.00	1 %	
UNTERNEHMENSGEWINN	4'901.51	1 %		76'832.07	15 %	

Allgemeine Angaben

Firma	Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Rechtsform	Genossenschaft
Sitz	Köniz
Revisionsstelle	AAA services Treuhand GmbH, 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 handelt es sich um die Auflösung von Rückstellungen.

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	31.12.2025	31.12.2024
Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	6'024'455.00	6'101'055.00
- Total Pfandrechte	12'121'000.00	12'121'000.00
Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)*	509'165.82	433'913.00

*Im Wert per 31.12.2025 ist ein fertiggestelltes, aber noch nicht abgerechnetes und folglich dem Erneuerungsfonds noch nicht belastetes Sannierungsprojekt von CHF 251'984.70 enthalten.

2025

Vortrag 01.01.	275'987.87
Jahresergebnis	4'901.51
Bilanzgewinn	280'889.38

Vortrag auf neue Rechnung	280'889.38
----------------------------------	-------------------

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

AAAservices
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 2025 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Bern, 30. Mai 2026

AAA services
Treuhand GmbH



Pascal Meier
Leitender Revisor

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)