



GESCHÄFTSBERICHT
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT STRASSWEID
3147 MITTELHÄUSERN

betreffend Geschäftsjahr

2021

Impressum

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

info@strassweid.ch

www.strassweid.ch

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2022

VORWORT

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt durch die Vorbereitungen und Durchführung der ersten von vier Etappen zur Sanierung und Erhalt der Bausubstanz. Zunächst mussten dafür die formellen und organisatorischen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dazu gehörten insbesondere die Entscheidungsgrundlagen durch die Stockwerkeigentümerschaft als auch die Rollenverteilung zwischen den Eigentümern, der TAK und der Bauleitung. Vor dem Hintergrund der Pandemie und der zunehmenden Verschärfung bei der Verfügbarkeit von Bauelementen waren von allen Beteiligten ein grosser Einsatz und hohe Flexibilität gefordert. An dieser Stelle geht daher ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten für ihr Engagement.

Wesentliche Voraussetzung für den Beginn der ersten Sanierungsetappe war die Stabilisierung der Liquidität. Während das Budget von rund 0.2 Mio CHF für die Sanierung des ersten Hauses im U-Hof weitgehend eingehalten werden konnte, führten höhere Wohnungsinstandhaltungskosten in Kombination mit den seit 2020 stark erhöhten Einzahlungen in den Erneuerungsfonds zwecks Bausubstanzsanierung zu einem operativen Verlust vor Abschreibungen. Dieses Ergebnis verdeutlicht den engen finanziellen Spielraum der WBG Strassweid, kann zu Verzögerungen bei den weiteren Sanierungen gegenüber dem ursprünglichen Plan führen und verlangt von allen Beteiligten eine stetige Fokussierung auf das Notwendige. Die Auslastung der Immobilien im Jahr 2021 war erneut sehr gut.

Neben der Sanierung wurden auch die Arbeiten für die neue Strategie und der Statutenrevision weiter vorangetrieben. Somit steht auch der letzte Pfeiler zur Ausrichtung auf die künftige Entwicklung vor dem Abschluss. Mit der Refinanzierung und Stabilisierung der Finanzen im Jahr 2020 sowie der Bausubstanzanalyse 2020 / 2021 waren ja bereits die ersten beiden Pfeiler gelegt worden.

.

Der Vorstand

1. UMFELD

- Zusatzverbilligung** Die letzten ZV-II-Subventionen sind im Juni 2021 für Etappe I ausgelaufen und werden durch Bund und Kanton noch bis März 2023 für Etappe V ausgerichtet. Aktuell profitieren keine Mieter von Zusatzverbilligungen. Die ZV II verbilligt die Miete um bis zu 430 Franken pro Monat.
- 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 Strassweid aus. Auch im Jahre 2021 mussten wir kaum Leerstände verbuchen.
- Newsletter** Ca. 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 bis 30.6.2022
- David Amstutz (Ressort Mietobjekte/Kommunikation), seit 26.6.2018
- Gian Schelling (Ressort Finanzen), seit 1.7.2019

Der Vorstand hat sich im Geschäftsjahr zu 10 Sitzungen zusammengefunden.

- Tätigkeiten** Der Vorstand befasste sich mit der ersten Sanierungsetappe, sowie der Genossenschaftsstrategie und der Statutenrevision.

3. MIETOBJEKTE

- Liegenschaftsverwaltung** Die Regelungen von Abläufen, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen der TAK und dem WBG Vorstand funktionieren. Optimierungen werden laufend geprüft und situativ umgesetzt.

- Projekte** Die Bausubstanzanalyse hat dazu geführt, dass die Prioritäten der Renovationen und Sanierungen neu und über die ursprünglich geplante Fassaden-Streichung hinaus festgelegt wurden. Gleichwohl konnte die bereits im Mai 2019 beschlossene Realisierung des Fassadenanstriches an der Hubelhüsistrasse 10 vollzogen werden.

Der grosse Unsicherheitsfaktor bleiben die Fenster und Lukarnen. Der Finanzbedarf hierfür hat sich als höher erwiesen als ursprünglich erhofft: In Etappe 1 stellte sich während den Bauarbeiten Ende 2021 heraus, dass alle Lukarnen-Fenster aufgr. des Lukarnen-Zustands ersetzt werden mussten. Dasselbe stellte sich für die zweite und letzte Sanierungsphase in Etappe 1 heraus und neu

rechnen wir für diese Notwendigkeit auch in Etappe 5. Aufgrund dieser Situation genehmigte die STOWE einen Nachtragskredit im Umfang von rund 31'000 CHF, womit sich die Kosten für die Sanierungsetappe 1 auf rund 155'000 CHF summieren. Davon fallen bei der WBG rund 80% an.

Im Jahr 2021 betrug die Leerstandsquote 1.9% (Vorjahr 0.0%), was weiterhin eine sehr gute Auslastung widerspiegelt. Gegenüber dem Jahr 2020 hat auch die Fluktuation wieder zugenommen.

Mieterspiegel

Im Jahr 2021 wurden aufgrund des Beginns der Sanierungen höhere Unterhalts-, Renovations- und Erneuerungsarbeiten (URE) für 145'758 CHF ausgeführt (+98%). Die gewöhnlichen URE ausserhalb der einmaligen Fenster-Sanierungen bewegten sich wieder im langjährigen Durchschnitt.

URE Etappe 1

Der Aufwand für den URE in der Etappe 5 fiel aufgr. wieder höherer Fluktuationen mit 51'664 CHF (+108%) höher aus als im Jahr 2020. Aber auch hier liegt der Betrag wieder im langjährigen Durchschnitt.

URE Etappe 5

Die nach den Verkäufen im Jahr 2020 verbleibenden Einstellhallen und Parkplätze waren in etwa gleich gut ausgelastet wie im Vorjahr, trugen mit 14'577 CHF (-13%) aber nur noch geringfügig zu den Mieteinnahmen bei.

Einstellhallen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Eigentum der Genossenschaft per 31.12.2021 auf (keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr).

Besitzstand per 31.12.2021

	Stand 31.12.2021	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 2021

Die Finanztätigkeit des Vorstandes im Jahr 2021 konzentrierte sich auf die Planung und Durchführung der ersten Sanierungsphase sowie auf die Vorbereitung der zweiten und letzten Sanierungsphase in der Etappe 1 für das Jahr 2022 durch weiterhin erhöhte Einzahlungen in den Erneuerungsfonds. Ausserdem wurden weiterhin leicht höhere Einzahlungen in den Erneuerungsfonds für Etappe 5 vorgenommen, um auch dort die Sanierungen finanziell vorzubereiten.

Die flüssigen Mittel wurden somit insbesondere für die Durchführung aktueller und zur Vorbereitung weiterer Sanierungen eingesetzt und betrugen am Jahresende 427'118 CHF (-6%). Der Zielwert von 300'000 CHF Liquidität war somit am Jahresende weiterhin sichergestellt. Weiterhin müssen gemäss Vereinbarungen mit der egw im Rahmen der neuen Anleihe 45'000 CHF p.a. amortisiert werden.

Die Abschreibungen wurden nach der maximal möglichen Abschreibung im Jahr 2020 und der Unterbewertung der Immobilien für das Jahr 2021 auf 79'960 CHF reduziert.

In die verschiedenen Erneuerungsfonds wurden im Jahr 2021 mit Hinblick auf die anstehenden Sanierungen der Bausubstanz von der WBG 199'192 CHF (+176%) einbezahlt.

Die **Bruttorendite**¹ verringerte sich gegenüber der Rechnung 2019 um 0.7 Prozentpunkte von 8.3 auf 7.6 Prozent, dies insbesondere aufgrund der entgangenen Mieteinnahmen nach Verkäufen seit Mitte 2020.

Der **Mietertrag** reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Verkäufe im Januar und Juni 2020 auf 498'862 CHF (-9%).

Der **direkte Aufwand** erhöhte sich trotz erzielter Einsparungen bei direktem Verwaltungs- und Eigentümeraufwand aufgrund der nochmals deutlich erhöhten Einlagen in den Erneuerungsfonds ggü. 2020 auf 460'808 (+49%).

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) konnte trotz der hohen Aktivität zum vierten Mal in Folge gesenkt werden und betrug noch 19'332 CHF (-9%).

Der **sonstige Betriebsaufwand** betrug 15'933 CHF (+6%).

Es resultierte somit ein negativer Cashflow² von 32'744 CHF insbesondere aufgrund der Sanierungen und trotz der sehr guten Auslastung.

¹ Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

² Unternehmensgewinn zuzüglich Abschreibungen

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung hatten per Ende 2021 folgende Stände:

Erneuerungsfonds

	Stand per 31.12.2021	Anteil WBG	Einlage 2021	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	461'435	97'082	70'000	14'727
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	246'888	203'295	201'880	166'234
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 10	16'108	11'021	1'140	780
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	186'372	123'192	25'129	16'610
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 28	9'352	779	720	60
Miteigentum Einstellhalle Strassweidweg 100	15'930	7'965	840	420
Miteigentum Einstellhalle Hubelhüsistr. 14e	13'860	5'940	840	360
Total	949'946	449'275	300'549	199'192

Fondsentnahmen für 2020 entfielen für die Gebäude der WBG zwecks Sanierung von Fassaden und Lukarnen im Haus 8, Etappe 1 (136'000 CHF). Für den allgemeinen Teil der Siedlung Strassweid wurde der Fonds mit Reparaturen an Boden und Gewölbe der Heizzentrale (15'336 CHF) und dem Ersatz der Aussenbeleuchtung (13'720 CHF) belastet.

**Voranschlag
2022**

	R 2021	VA 2022
Ertrag Objekte	498'862	489'600
Direkter Aufwand	-460'808	-518'611
Personalaufwand	-19'332	-22'000
Sonstiger Betriebsaufwand	-15'933	-10'010
Abschreibungen	-79'960	-79'960
Finanzerfolg	-32'697	-29'838
Ausserordentlicher Erfolg	-3'479	87'400
Steuern	643	-500
Ergebnis	-112'704	-83'919

Für das Jahr 2022 erwarten wir aufgrund des Sondereffektes Sanierung erneut einen Verlust in Zusammenhang mit den erhöhten Kosten für die Sanierung von Lukarnen und Fenstern bei gleichhohen Äufnungen des Erneuerungsfonds wie 2021. Dennoch sollte ein besseres Ergebnis resultieren als 2021 aufgrund der Auflösung von Rückstellungen.

**Finanzplan
2023-2025**

	FP 2023	FP 2024	FP 2025
Ertrag Objekte	489'600	489'600	489'600
Direkter Aufwand	-253'618	-379'508	-362'508
Personalaufwand	-21'500	-21'500	-21'500
Sonstiger Betriebsaufwand	-10'010	-10'010	-10'010
Abschreibungen	-79'960	-45'000	-45'000
Finanzerfolg	-29'938	-40'520	-40'520
Ausserordentlicher Erfolg	-60'000	73'232	73'232
Steuern	-500	-500	-500
Ergebnis	34'074	65'794	82'794

Der Vorstand plant 2023 eine Sanierungspause, um Liquidität aufzubauen für erneute Sanierungen der letzten 2 von 5 Häusern in den Jahren 2024 und 2025 für jeweils erneut ca. 0.2 Mio CHF pro Haus. Diese Ausgaben sowie voraussichtlich reduzierte Abschreibungen für eine marktgerechtere Bewertung unserer Immobilien sowie nur sanft geplante Modernisierungen der Innenräume ab 2025 wird voraussichtlich zu ausgeglichenen oder positiven Abschlüssen und somit das erneute Erreichen der Zielliquidität von 300'000 CHF führen.

Auch im Jahr 2022 bestimmt die Sanierung die Agenda. Da die Erneuerung der Bausubstanz die Liquidität stark beansprucht, plant der Vorstand, die restlichen beiden Etappen zeitlich zu strecken. Aufgrund der aktuellen Situation ist dies vertretbar. Gleichzeitig nehmen damit die Liquiditätssicherheit und der Handlungsspielraum für bauliche Massnahmen zu.

Ausblick

Im Jahr 2022 sind zudem der Abschluss des Strategieprozesses und die Statutenrevision vorgesehen. Ebenso gilt es, erste Vorkehrungen für die nächste kleine Refinanzierungsrunde vom November 2023 im Umfang von 1.965 Mio. CHF zu treffen.

5. ADMINISTRATION

Eintritte:

-

Mutationen

Austritte:

-

Die Genossenschaft zählt per 31.12.2021 [94] Mitglieder/Parteien [keine Veränderung gegenüber 31.12.2020].

ANHANG

A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2021

A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services Treuhand GmbH 2022

AKTIVEN	31.12.2021			31.12.2020		
Bank Gantrisch 447.096.51.145	400'065.25			452'975.80		
Flüssige Mittel		400'065.25	6 %		452'975.80	6 %
Forderungen allgemein	6'316.75			6'201.75		
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	27'053.13			56'963.93		
Übrige kurzfristige Forderungen		33'369.88	0 %		63'165.68	1 %
UMLAUFVERMÖGEN		433'435.13	6 %		516'141.48	7 %
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	3'813'337.55			3'860'037.55		
Liegenschaften Etappe 5	2'440'917.45			2'470'817.45		
Einstellhallen- und Parkplätze	275'040.00			278'400.00		
Übrige Immobilien	4.00			4.00		
Immobilie Sachanlagen		6'529'299.00	94 %		6'609'259.00	93 %
ANLAGEVERMÖGEN		6'534'301.00	94 %		6'614'261.00	93 %
TOTAL AKTIVEN		6'967'736.13	100 %		7'130'402.48	100 %

PASSIVEN	31.12.2021			31.12.2020		
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	110'047.90			19'588.30		
Verbindlichkeiten		110'047.90	2 %		19'588.30	0 %
Noch nicht bezahlter Aufwand	6'300.00			105'200.00		
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'300.00	0 %		105'200.00	1 %
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		116'347.90	2 %		124'788.30	2 %
Emissionszentrale EGW	4'300'000.00			4'300'000.00		
Bank Gantrisch Genossenschaft	2'055'000.00			2'100'000.00		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		6'355'000.00	91 %		6'400'000.00	90 %
Rückstellungen	173'863.50			170'385.00		
Rückstellungen		173'863.50	2 %		170'385.00	2 %
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		6'528'863.50	94 %		6'570'385.00	92 %
Anteilscheinkapital	195'000.00			195'000.00		
Grundkapital		195'000.00	3 %		195'000.00	3 %
Freiwillige Gewinnreserve /						
Kumulierte Verluste	240'229.18			-213'951.62		
Jahresergebnis	-112'704.45			454'180.80		
Freiwillige Gewinnreserve		127'524.73	2 %		240'229.18	3 %
EIGENKAPITAL		322'524.73	5 %		435'229.18	6 %
TOTAL PASSIVEN		6'967'736.13	100 %		7'130'402.48	100 %

	01.01.2021 bis 31.12.2021			01.01.2020 bis 31.12.2020		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	498'861.70			547'092.50		
ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	498'861.70	100 %		547'092.50	100 %	
Direkter Verwaltungsaufwand	28'207.25			29'262.65		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	197'421.65			106'071.75		
Erneuerungsfonds	199'191.70			99'903.50		
Eigentümeraufwand	35'988.05			74'989.50		
DIREKTER AUFWAND	460'808.65	92 %		310'227.40	57 %	
BRUTTOGEWINN 1	38'053.05	8 %		236'865.10	43 %	
Lohnaufwand	14'879.20			17'328.00		
Sozialversicherungsaufwand	4'453.00			3'835.25		
PERSONALAUFWAND	19'332.20	4 %		21'163.25	4 %	
BRUTTOGEWINN 2	18'720.85	4 %		215'701.85	39 %	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	13'415.85			12'087.25		
Diverser betrieblicher Aufwand	2'517.20			2'887.20		
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND	15'933.05	3 %		14'974.45	3 %	
EBITDA	2'787.80	1 %		200'727.40	37 %	
Abschreibungen auf Sachanlagen	79'960.00			275'386.00		
ABSCHREIBUNGEN	79'960.00	16 %		275'386.00	50 %	
Finanzaufwand	32'696.50			135'059.29		
Finanzertrag	0.00			-63.19		
FINANZERFOLG	32'696.50	7 %		134'996.10	25 %	
EBT	-109'868.70	-22 %		-209'654.70	-38 %	
Auflösung Rückstellungen	73'700.00			0.00		
Ertrag Verkauf Anlagevermögen	0.00			964'309.60		
Aufwand Verkauf Anlagevermögen	0.00			-37'000.00		
Bildung Rückstellungen	-77'178.50			-170'385.00		
AUSSERORDENTLICHER ERFOLG	-3'478.50	-1 %		756'924.60	138 %	
Direkte Steuern	-642.75			93'089.10		
DIREKTE STEUERN	-642.75	0 %		93'089.10	17 %	
UNTERNEHMENSERFOLG	-112'704.45	-23 %		454'180.80	83 %	

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

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.

Bezeichnung	31.12.2021	31.12.2020
Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	< 10	< 10
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
- Immobile Sachanlagen; Buchwert:	6'254'255.00	6'330'855.00
- Total Pfandrechte:	n.a.	n.a.
Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)	449'275.00	368'312.00

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

An die Generalversammlung der

**Wohnbaugenossenschaft Strassweid
Hubelhüsistrasse 16C
3147 Mittelhäusern**

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2021
umfassend die Zeitperiode vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

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 2021 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, 25. Mai 2022

AAA services
Treuhand GmbH



Pascal Meier
Leitender Revisor

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)