



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

**2017**

---

## Vorwort

Mit etwas Sorge beobachtet der Vorstand das Engagement einer Gruppe von U-Hof-MieterInnen und MEG-Mitgliedern. Die liberale Haltung des Vorstandes, dass Familien, Paare und Einzelpersonen in der Siedlung willkommen geheissen werden, welche sich die grundverbilligte Miete (Kostenmiete, welche sich an den Investitionskosten orientiert) wirtschaftlich leisten können, scheint von dieser schleichend in Frage gestellt zu werden. Vielmehr soll eine Wohnungsvergabe an Menschen im Zentrum stehen, die zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft gezwungen werden und sich „bewusst für das gemeinschaftliche Leben in der Siedlung entscheiden“. Explizit ist von "der Siedlung" die Rede und dabei wird beflissentlich über Zuständigkeiten und Kompetenzen, welche in der MEG liegen, hinweggesehen. Die aktive oder passive Teilnahme am Siedlungsleben ist aus Sicht des Vorstandes ein Angebot der Genossenschaft bzw. der Siedlung an die Mieterschaft und soll keinen Zwang darstellen. Nach dem Motto: Wer will, der kann, wer nicht will, der muss nicht. Die Genossenschaft schafft die Voraussetzungen hierzu. Es entbehrt dabei jeglicher Ironie, dass sich gerade einzelne Exponenten dieser Gruppe bei einem ähnlichen Anliegen im Vorjahr auf den Zweckartikel der Statuten bezogen, wonach "Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten" sei. In diesem Umfeld ist die manifestierte Lethargie einer beachtlichen Mehrheit der MEG, welche sich kaum bewusst ist, dass eine solid finanzierte und kompetent geführte Genossenschaft ein Viertel der Siedlung solidarisch stemmt, offensichtlich.

Auch nach Sichtung des Tätigkeitsberichtes der "AG Vision Strassweid" ist für den Vorstand kein Handlungsbedarf evident erkennbar. Was läuft essentiell in der Genossenschaft falsch (für die Siedlung ist in erster Linie die MEG zuständig)? Ausser, dass die Kostenmiete und die Nebenkosten für einen Teil der Mieterschaft gefühlt zu hoch scheint. Es liegen keine konkreten Anliegen auf dem Tisch, die gelöst werden müssten. Es bleibt nach wie vor diffus, einmal mehr. Unbestritten ist, dass da und dort etwas besser gemacht werden kann. Und sei es nur das Aufstellen einer Wassertonne für die Bewässerung des Urban Gardening im U-Hof, eine progressivere Positionierung der Mietwohnungen auf Immoscout oder eine freundlichere Kommunikation zwischen Liegenschaftsverwaltung und Mieterschaft.

Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Jahr auch mit der Nachfolgeregelung befasst, da er Mitte 2020 geschlossen nach 14 Jahren zurück zu treten gedenkt. Eine mit Fach- und Sozialkompetenzen ausgestattete Wiederbesetzung steht im Vordergrund, nicht in erster Linie die Rekrutierung aus SiedlungsbewohnerInnen. Es gilt immer wieder in Erinnerung zu rufen, dass viele Wohnbaugenossenschaften in finanzielle Schieflage geraten, weil der Vorstand nicht mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattet ist und nicht konsequent die Interessen der Genossenschaft wahrnimmt.

Der Vorstand hat immer wieder bekräftigt, dass MieterInnen als GenossenschaftlerInnen herzlich willkommen sind. Über das herrscht Einigkeit. Um dies zu erreichen, setzt der Vorstand nicht auf Zwang, sondern auf einen ökonomischen Anreiz: Das Einbringen von Risikokapital in Form von Anteilscheinen reduziert die grundverbilligte Miete. In diesem Konzept ist auch eine Belegungspflicht vorgesehen, welche sicherstellt, dass z.B. 4,5-Zimmer-Wohnungen von Familien belegt werden. Der Vorstand wird sein Konzept mit Statutenänderungen und einem Reglement wahrscheinlich im 2019 der GV zum Entscheid vorlegen. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger ist beratend einbezogen. Die proklamierte Vision des Vorstandes bleibt die Auflösung der Genossenschaft durch Einzelverkauf bis 2035/40. Somit kann langfristig eine erschwerende Körperschaft in der Siedlungsstruktur eliminiert werden.

Auch die Genossenschaft spürt langsam das Überangebot an Wohnungen auf dem Lande. Die Nachfrage nach mietbarem Wohnraum in der Strassweid ist seit längerem rückgängig. Vereinzelt muss die Genossenschaft mehrmonatige Leerstände managen, was in der Vergangenheit immer wieder vorkam und nicht weiter tragisch ist. Um so mehr ist ein verstärktes Augenmerk auf die Kosten und auf die Stärken des Siedlungsangebotes zu legen.

Das Farbkonzept für den U-Hof konnte erarbeitet werden und der Umsetzung in einer ersten Phase (Innenhof) im 2018 steht *[nach der Zustimmung in der STOWE- Versammlung im Mai]* nur noch die Baubewilligung im Wege. Im 2018 wird der Vorstand ein Farbkonzept für die Etappe 5 in Angriff nehmen, so dass eine Realisierung auch hier spätestens im Herbst 2019 erfolgen kann.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft gut gewirtschaftet: Der ausgewiesene Gewinn beträgt rund 88'900 Franken (-14%), der Cashflow 211'500 Franken (-6%) und die flüssigen Mittel steigen auf 1'587'900 Franken (+12 %). Erstmals seit 2010 weist die Genossenschaft wieder ein positives Eigenkapital von 81'100 Franken aus (43% des nennwertreduzierten Anteilscheinkapitals). Die konsequent vom Vorstand verfolgte Politik hat sich bewährt.

#### Wohnbaugenossenschaft Strassweid

Athos Nicollerat  
Präsident

Liselotte Jockisch  
Ressort Administration

Jeanna Verlanova  
Vorstandsmitglied

Hinweis:

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

## 1 UMFELD

### **Wohnungs- markt**

Die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Lande ist aufgrund der nach wie vor ungebremsten Bautätigkeit rückläufig. Eine Vermietung kann nicht mehr so nahtlos wie früher abgewickelt werden. Es ist mit vermehrtem Leerstand zu rechnen. Ein Leerstand erlaubt der Genossenschaft aber auch, die Wohnungen gemäss Sanierungsverpflichtung aus dem Jahre 2005 einer notwendigen Erneuerung zu unterziehen.

### **Sicherheit**

Leider wird auch die Mieterschaft in der Strassweid nicht vor Einbrüchen verschont. *[In der Etappe 5 kam es zu mehrmaligen Kellereinbrüchen, welche einen Teil der Mieterschaft verständlicherweise verunsicherte. Die STOWE hat daher Massnahmen ergriffen und den Kellerbereich mit Türsicherungen ausgestattet.]*

### **Lebensmittel- laden**

Eine Gruppe von Dorf- und SiedlungsbewohnerInnen führen in Fronarbeit den vom langjährigen Betreiber geschlossenen Lebensmittelladen weiter. Auch aus Sicht der Genossenschaft ist dieses Angebot eine Bereicherung.

## 2 VORSTAND

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

- Athos Nicollerat (Präsident/Ressort Finanzen), seit 1.1.2006
- Liselotte Jockisch (Ressort Administration), seit 29.06.2006
- Jeanna Verlanova (Vorstandsmitglied), seit 30.06.2015

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

### **Tätigkeiten**

Der Vorstand befasste sich im Wesentlichen mit dem Farbkonzept und deren Umsetzung in der Etappe 1 (U-Hof), die Nachfolgeregelung des Vorstandes ab 2020 sowie mit der Ausgestaltung der Strategie 2020.

### **Entschädigung**

Der Vorstand wurde mit 15'980 Franken (-0,2 %) entschädigt. Der Präsident bezog eine Entschädigung von brutto 5'964 Franken (-11 %).

## 3 MIETOBJEKTE

### **Liegenschafts- verwaltung**

Abläufe, Zuständigkeiten und Kompetenzen mit der TAK konnten aus Sicht des Vorstandes weiter effizienter abgewickelt werden. Damit wurden beiderseits weitere Kosteneinsparungen erzielt.

### **Projekte**

Der Vorstand hat das **Farbkonzept** für die Etappe 1 erarbeitet und der Umsetzung steht nur noch die Baubewilligung im Wege. *[An der STOWE-Versammlung wurde das Konzept im Mai bewilligt. Die Finanzierung der ersten Etappe (Innenhof) in der Höhe von rund 40'000*

*Franken erfolgt über den Fonds. Die Baubewilligung ist noch ausstehend.]*

Der Vorstand arbeitete auch an einem **Strategiekonzept 2020**, das der GV wahrscheinlich im 2019 mit entsprechenden Statutenänderungen und Vermietungsrichtlinien vorgelegt werden soll. Das Konzept sieht in den Grundzügen vor, MieterInnen mit dem Einbringen von Risikokapital (Anteilscheine) einen finanziellen Anreiz zu ermöglichen; im Gegenzug würde sich die heutige grundverbilligte Miete (Kostenmiete) reduzieren. Im Weiteren soll auch eine Belegungspflicht in den Statuten verankert werden. Damit wird sichergestellt, dass die 4-Zimmer-Wohnungen den Familien vorbehalten bleiben. Der Verband für gemeinnützige Wohnbauträger berät den Vorstand in seiner Zielsetzung.

Im Weiteren befasste sich der Vorstand mit der **Nachfolgeregelung**. Der heutige Vorstand wird im 2020 aller Wahrscheinlichkeit geschlossen zurücktreten. Die Wiederbesetzung mit fach- und sozialkompetenten Persönlichkeiten steht für den Vorstand im Vordergrund. Die Wiederbesetzung ist aus Sicht Vorstand nicht zwingend aus SiedlungsbewohnerInnen zu stellen.

Im Berichtsjahr gab es einen mehrmonatigen Leerstand einer 4-Zimmer-Wohnung in der Etappe 5, *[welche per Mitte Juli wieder vermietet wird]*. Der Leerstand widerspiegelt sich auch im um 1,4 Prozent oder 8'600 Franken reduzierten Mietertrag von 621'855 Franken. Für die leerstehende 4-Zimmer-Wohnung wird von der Verwaltung eine passende Familie gesucht, welche in die heutige Mieterstruktur ohne voraussehbare Probleme gut integriert werden kann.

### **Mieterspiegel**

Der Vorstand führt zzt. einen Rechtsfall mit einer Mieterin. Die Genossenschaft reklamiert eine Schadenssumme in der Höhe von 3'230 Franken. *[Der Fall ist zzt. hängig.]*

### **Rechtsfall**

Leider ist zur Hauptsache auf falsches Mietverhalten in der Etappe 5 ein gravierender Schimmelbefall aufgetreten, welche die Genossenschaft (teuer) sanieren muss. Im Herbst/Winter wird die Liegenschaftsverwaltung wiederum mit einer Information die Mieterschaft über richtiges Lüften und Heizen im Winter orientieren. Kann ein falsches Mietverhalten nachgewiesen werden, werden die Kosten von der Genossenschaft eingeklagt.

### **Schimmelbefall**

Der Vorstand bzw. die Liegenschaftsverwaltung konnte im Geschäftsjahr zwei schwierige, z.T. langjährige Mietverhältnisse in der Etappe 1 und 5 auflösen. *[Ein weiterer Fall von Mieterstreitigkeiten in der Etappe 1 konnte ebenso im Mai gütlich aufgelöst werden; daraus resultiert allerdings ein weiterer Leerstand ab Juni.]*

### **Kündigungen**

In der Etappe 1 wurden rund 10'400 Franken (-26 %) für den Unterhalt, die Erneuerung und den Ersatz (URE) aufgewendet. *[Die Sanierung der*

### **URE Etappe 1**

gekündigten und inzwischen wieder vermieteten 2-Zimmer-Wohnung in der Etappe 1 wird im Rechnungsjahr 2018 wahrscheinlich mit gut 40'000 Franken zu buche schlagen. Ob rund 1/4 durch die Versicherung übernommen wird, ist noch hängig.]

### URE Etappe 5

Der Aufwand für den Unterhalt in der Etappe 5 betrug rund 33'800 Franken (+59 %). Leider musste eine erst im August 2011 komplett sanierte 4-Zimmer-Wohnung nach nur zwei Mietverhältnissen im 2017 wiederum vollständig in Stand gestellt werden (siehe auch Mieterspiegel und Rechtsfall). Die Instandstellung kostete gut 13'000 Franken. [Eine weitere gekündigte 4-Zimmer-Wohnung in der Etappe 5 musste im 2018 infolge problematischer Mieterschaft saniert werden; aufgrund der Bürgschaft konnten die Kosten aber weitgehend abgewendet werden. Diese Wohnung konnte inzwischen wieder an eine Familie vermietet werden.]

### Einstellhallen

Die Einstellhallen konnten gut vermietet werden. Allerdings gab es wieder neue Leerstände in der EH 100 zu verzeichnen.

### Besitzstand per 31.12.2017

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

		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

Erstmals seit 2010 weist die Genossenschaft in ihrer Rechnung wieder ein Eigenkapital von 81'150 Franken aus. Damit sind 43 Prozent des nennwertreduzierten Anteilscheinkapitals wieder gedeckt, und die Anteilscheine haben entsprechend wieder einen Wert. Die SVW-Darlehen im Rangrücktritt betragen noch 126'000 Franken (-34'000.-).

### **Rechnung 2017**

Die flüssigen Mittel erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 172'465 Franken auf 1'587'926 Franken (+12 %).

Die Verschuldung reduziert sich wegen der vereinbarten Rückzahlung von SVW-Darlehen auf 9,826 Millionen (-0,3%). In die verschiedenen Erneuerungsfonds wurden im 2017 insgesamt 34'784 Franken (+34%) einbezahlt; die Einlagen in die beiden STOWE-Fonds wurden gegenüber 2016 verdoppelt (je 10'000.-).

Die **Bruttorendite**<sup>1</sup> beträgt gegenüber der Rechnung 2016 unverändert 7,5 Prozent.

Der **Mietertrag** reduziert sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Leerständen von 630'408 Franken auf 621'855 Franken (-1,4 %). *[Es ist auch im 2018 aufgrund mehrerer Kündigungen und geringer Nachfrage mit weiteren Leerständen zu rechnen.]*

Der **direkte Aufwand** erhöht sich im Geschäftsjahr um 2 Prozent auf 511'367 Franken aufgrund höheren Fondseinlagen (STOWEs).

Die Entschädigung für den Vorstand (**Personalaufwand**) beträgt 15'980 Franken und konnte leicht um 0,2 Prozent reduziert werden.

Der sonstige **Betriebsaufwand** beträgt 10'855 Franken und reduziert sich um 5 Prozent. Die Spesen und der übrige Aufwand fielen im 2017 tiefer aus.

Die Position **Ausserordentliches und Steuern** beträgt -5'221 Franken, welcher durch den Heimfall eines Anteilscheines infolge Austritts entstand.

Die verschiedenen Erneuerungsfonds der Gesamtsiedlung betreffend URE haben per Ende 2017 folgende Stände:

### **Erneuerungsfonds**

<sup>1</sup> Mietzinseinnahmen durch Sachanlagen

	Stand per 31.12.2017	Anteil WBG	Einlage 2017	Anteil WBG
Miteigentum Siedlung Strassweid	275'164	67'610	70'000	17'200
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 6/8/12	63'184	55'312	10'000	8'754
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 10	14'158	11'178	0	0
Stockwerkeigentum Hubelhüsistr. 40/42 und Strassweidweg 95/97/99	97'384	85'990	10'000	8'830
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 28	8'235	686	0	0
Miteigentum Einstell- halle Strassweidweg 100	14'580	9'373	0	0
Miteigentum Einstell- halle Hubelhüsistr. 14e	15'163	9'748	0	0
<b>Total</b>	<b>487'869</b>	<b>239'896</b>	<b>90'000</b>	<b>34'784</b>

Die Fonds der verschiedenen Körperschaften wurden insgesamt mit 90'000 Franken alimentiert. Gegenüber dem Vorjahr wurden die Einlagen in den beiden STOWEs verdoppelt. Keine Fondseinlagen erfolgten mehr in den Einstellhallen. Für die Genossenschaft schlug die Belastung im Rechnungsjahr insgesamt mit 34'784 Franken zu buche.

### **Voranschlag 2018**

	R 2017	VA 2017	Delta VA/R	VA 2018
Ertrag Objekte	621'855	623'040	-1'186	611'980
Direkter Aufwand	511'367	494'550	16'817	510'360
Personalaufwand	15'980	14'070	1'910	18'001
Sonstiger Betriebs- aufwand	10'855	10'540	315	17'090
Ausserordentliches/ Steuern	-5'222	800	-6'022	800
<b>Ergebnis</b>	<b>88'874</b>	<b>103'080</b>	<b>-14'206</b>	<b>65'729</b>

R = Rechnung; VA = Voranschlag/Budget

Der Vorstand erwartet für 2018 geringere Erträge infolge der möglichen Leerstände im Vergleich zur Rechnung 2017. Der direkte Aufwand wird im Bereich der Rechnung 2017 budgetiert. Für die URE sind im 2018 50'000 Franken eingestellt. *[Mindestens 30'000 Franken sind aber für die Sanierung der 2-Zimmer-Wohnung in der Etappe 1 bereits aufgewendet worden. Die URE ist aus heutiger Sicht eher zu knapp budgetiert.]* Die

Fondseinlagen bleiben unverändert. Der Übergang bzw. Wechsel im Vorstand wird mehr Mittel im Personalaufwand verursachen (+13 %). Nach Verrechnung der Position Ausserordentliches/Steuern zeichnet sich ein Ergebnis in der Höhe von rund 66'000 Franken ab.

	FP 2019	FP 2020	FP 2021
Ertrag Objekte	626'980	563'980	563'980
Direkter Aufwand	539'030	504'030	514'030
Personalaufwand	22'339	19'519	16'266
Sonstiger Betriebsaufwand	17'090	12'140	12'140
Ausserordentliches/ Steuern	800	1'000	1'000
Ergebnis	47'721	27'290	20'544

### **Finanzplan 2019-2021**

FP = Finanzplan

Der Vorstand erwartet ab 2020 aufgrund des von ihm geplanten Mieterbeteiligungsmodells geringere Mieterträge und einen leicht höheren Unterhalt (URE). Im Gegenzug sollten sich die Kapitalkosten aus der Refinanzierung mindern. Auch die Personalkosten dürften sich nach einer erfolgreichen Ablösung des Vorstandes wieder reduzieren. Die Ergebnisse werden zwischen 20'000 und 30'000 Franken prognostiziert. Der Cashflow dürfte sich um die 150'000 Franken p.a. einstellen.

Im 2019 werden wieder Mieterträge mit tiefem Leerstand erwartet. Der direkte Aufwand bleibt infolge budgetiertem URE (90'000.-) erhöht.

Der Vorstand sieht die Genossenschaft im Grundsatz auf gutem Wege. Es wird sich in den kommenden Jahren weisen, welche Richtung der Eigentümer einzuschlagen bereit ist. Die Siedlung und die Wohnungen - vor allem die Familienwohnungen - sind aus Sicht des Vorstandes weiterhin sehr attraktiv. Zu schaffen macht das aktuelle Marktumfeld mit ihrem Überangebot an Wohnungen auf dem Lande. Das Rechnungsjahr 2018 könnte deshalb für einmal schwierig werden. *[Zzt. sind eine 2-Zimmer-Wohnung in der Etappe 1, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnungen in der Etappe 5 gekündigt.]* Die Genossenschaft kann aber Leerstände gut absorbieren und als Chance nutzen, die Wohnungen wieder auf einen guten Zustand zu stellen. Weiterhin ist ein Augenmerk auf die steuerbaren Kosten zu legen. Und die Zeiten werden sich wieder ändern. Überaktionismus ist daher fehl am Platz.

### **Ausblick**

Bereits Ende 2019 - ein Jahr früher als erwartet - wird aller Wahrscheinlichkeit nach das Eigenkapital wieder auf dem Niveau des nennwertreduzierten Anteilscheinkapitals zu stehen kommen. Steuerliche Aspekte rücken dann für den Vorstand vermehrt in den Vordergrund. Langfristig ist ein Eigenkapital von gegen 10 Prozent wünschenswert, das auch durch das geplante Beteiligungsmodell der Mieter erreicht werden könnte. Die

Aussichten für eine Refinanzierung der auslaufenden Anleihen im 2020 mit vorteilhaften Konditionen werden weiterhin als gut eingestuft. Einen Schuldenabbau von mindestens 1,5 Millionen hilft weiter die Kapitalkosten nachhaltig zu senken und damit eine attraktive Kostenmiete anbieten zu können.

## **5 ADMINISTRATION**

### **Mutationen**

Eintritte:

- *[Olivier Berchtold, Mittelhäusern*
- *Gabriel Fischer, Claudia Zenklusen, Mittelhäusern*
- *Amadeus und Regina Wittwer, Mittelhäusern*
- *Regula Bauert, Mittelhäusern]*

Austritte:

- Thomas Guggenheim (†)
- *[Riccardo Fiscalini*
- *Stefan Bittner, Rebecca Bürge]*

Die Genossenschaft zählt *[85]* Mitglieder/Parteien.

**Anhang**

A - 1 Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang per 31. Dezember 2017

A - 2 Bericht der Kontrollstelle AAA services meier + franzelli vom 11.  
Juni 2018

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2017</b>			<b>31.12.2016</b>		
PostFinance 30-39408-6	571'100.84			109'400.39		
Credit Suisse 919013-50	414'908.33			414'731.25		
Credit Suisse 1749964-10	400'633.72			400'461.64		
Abrechnungskonto Liegenschaftsverwaltung	207'302.18			490'987.01		
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>1'593'945.07</b>	<b>16 %</b>		<b>1'415'580.29</b>	<b>14 %</b>
Verrechnungssteuer	1'613.25			1'613.25		
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>1'613.25</b>	<b>0 %</b>		<b>1'613.25</b>	<b>0 %</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen	3'886.60			9'255.80		
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>3'886.60</b>	<b>0 %</b>		<b>9'255.80</b>	<b>0 %</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>1'599'444.92</b>	<b>16 %</b>		<b>1'426'449.34</b>	<b>14 %</b>
Anteilschein EGW	5'000.00			5'000.00		
<b>Finanzanlagen</b>		<b>5'000.00</b>	<b>0 %</b>		<b>5'000.00</b>	<b>0 %</b>
Mobilien	1.00			1.00		
Kunstobjekte	1.00			1.00		
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>2.00</b>	<b>0 %</b>		<b>2.00</b>	<b>0 %</b>
Liegenschaften Etappe 1	4'373'546.00			4'439'942.00		
Liegenschaften Etappe 5	3'505'672.00			3'561'866.00		
Einstellhallen- und Parkplätze	435'000.00			435'000.00		
Übrige Immobilien	4.00			4.00		
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		<b>8'314'222.00</b>	<b>84 %</b>		<b>8'436'812.00</b>	<b>85 %</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>8'319'224.00</b>	<b>84 %</b>		<b>8'441'814.00</b>	<b>86 %</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>9'918'668.92</b>	<b>100 %</b>		<b>9'868'263.34</b>	<b>100 %</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2017</b>			<b>31.12.2016</b>		
Noch nicht bezahlter Aufwand	11'519.35			10'988.00		
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>11'519.35</b>	<b>0 %</b>		10'988.00	0 %
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>11'519.35</b>	<b>0 %</b>		10'988.00	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		
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>9'700'000.00</b>	<b>98 %</b>		9'700'000.00	98 %
Darlehen SVW Etappe 1 (Rangrücktritt)	126'000.00			160'000.00		
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten (Rangrücktritt)</b>		<b>126'000.00</b>	<b>1 %</b>		160'000.00	2 %
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>9'826'000.00</b>	<b>99 %</b>		9'860'000.00	100 %
Anteilscheinkapital	190'000.00			195'000.00		
<b>Grundkapital</b>		<b>190'000.00</b>	<b>2 %</b>		195'000.00	2 %
Kumulierte Verluste	-197'724.66			-301'312.22		
Jahresergebnis	88'874.23			103'587.56		
<b>Kumulierte Verluste</b>		<b>-108'850.43</b>	<b>-1 %</b>		-197'724.66	-2 %
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>81'149.57</b>	<b>1 %</b>		-2'724.66	0 %
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>9'918'668.92</b>	<b>100 %</b>		9'868'263.34	100 %

	01.01.2017 bis 31.12.2017			01.01.2016 bis 31.12.2016		
Mietzinserträge inkl. Zusatzverbilligungen	621'854.50			630'408.00		
<b>ERTRAG LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>621'854.50</b>	<b>100 %</b>		<b>630'408.00</b>	<b>100 %</b>	
Direkter Verwaltungsaufwand	33'176.80			32'680.45		
Unterhalt, Reparatur, Ersatz	44'242.64			35'374.45		
Erneuerungsfonds	34'783.60			25'991.60		
Eigentümeraufwand	46'409.14			52'838.90		
<b>DIREKTER AUFWAND</b>	<b>158'612.18</b>	<b>26 %</b>		<b>146'885.40</b>	<b>23 %</b>	
<b>BRUTTOGEWINN 1</b>	<b>463'242.32</b>	<b>74 %</b>		<b>483'522.60</b>	<b>77 %</b>	
Lohnaufwand	14'736.00			14'767.85		
Sozialversicherungsaufwand	1'244.30			1'249.95		
<b>PERSONALAUFWAND</b>	<b>15'980.30</b>	<b>3 %</b>		<b>16'017.80</b>	<b>3 %</b>	
<b>BRUTTOGEWINN 2</b>	<b>447'262.02</b>	<b>72 %</b>		<b>467'504.80</b>	<b>74 %</b>	
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	8'333.70			8'477.50		
Diverser betrieblicher Aufwand	2'870.20			4'043.05		
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>11'203.90</b>	<b>2 %</b>		<b>12'520.55</b>	<b>2 %</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>436'058.12</b>	<b>70 %</b>		<b>454'984.25</b>	<b>72 %</b>	
Abschreibungen auf Sachanlagen	122'590.00			122'590.00		
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>122'590.00</b>	<b>20 %</b>		<b>122'590.00</b>	<b>19 %</b>	
Finanzaufwand	230'164.65			230'116.36		
Finanzertrag	-349.16			-1'096.87		
<b>FINANZERFOLG</b>	<b>229'815.49</b>	<b>37 %</b>		<b>229'019.49</b>	<b>36 %</b>	
<b>EBT</b>	<b>83'652.63</b>	<b>13 %</b>		<b>103'374.76</b>	<b>16 %</b>	
Übriger ausserordentlicher Ertrag	5'500.00			1.00		
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>5'500.00</b>	<b>1 %</b>		<b>1.00</b>	<b>0 %</b>	
Direkte Steuern	278.40			-211.80		
<b>DIREKTE STEUERN</b>	<b>278.40</b>	<b>0 %</b>		<b>-211.80</b>	<b>0 %</b>	
<b>UNTERNEHMENSGEWINN</b>	<b>88'874.23</b>	<b>14 %</b>		<b>103'587.56</b>	<b>16 %</b>	

**Allgemeine Angaben**

Firma	<b>Wohnbaugenossenschaft Strassweid</b>
Rechtsform	<b>Genossenschaft</b>
Sitz	<b>Köniz</b>
Revisionsstelle	<b>AAA services meier + franzelli, 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**

Beim ausserordentlichen Ertrag 2017 handelt es sich um den Heimfall eines Anteilscheins infolge Austritt gemäss Artikel 6 Absatz 3 der Statuten. Beim ausserordentlichen Ertrag 2016 handelt es sich um eine Abrechnungsdifferenz betreffend Zusatzverbilligungen aus dem Jahr 2015.

**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>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</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:	<b>7'879'218.00</b>	8'001'808.00
- Total Pfandrechte:	<b>15'516'000.00</b>	15'516'000.00
<b>Anteile Erneuerungsfonds (nicht bilanziert)</b>	<b>239'896.38</b>	214'635.19

Güterstrasse 22, CH - 3000 Bern 5  
fon 031 382 50 82, fax 031 382 50 83  
e-mail info@aaaservices.com

**AAA services**  
m e i e r + f r a n z e l l i

## **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 2017 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.

Bern, 11. Juni 2018

**AAA services**  
meier + franzelli



Pascal Meier  
Zugelassener Revisor RAB

Beilage: Jahresrechnung

---

## **Impressum**

Herausgeberin und Redaktion: Wohnbaugenossenschaft Strassweid, Mittelhäusern

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

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

© Wohnbaugenossenschaft Strassweid, 2018

---