



Jahresbericht 2021



WohnBaugenossenschaft
Geissberg, Kloten
8302 Kloten
info@wbg-kloten.ch
www.wbg-kloten.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Verwaltung der Genossenschaft	3
2	Vorwort des Präsidenten.....	4
3	Jahresbericht des Vorstandes	5
4	Finanzbericht 2021.....	9
5	Statistik & Kennzahlen	17

1 Verwaltung der Genossenschaft

Stand 01.01.2022

1.1 Verwaltung im Nebenamt

Präsident	Walter Hohl Im Bahnhofgarten 8 8157 Dielsdorf	079 515 43 30 walter.hohl@wbg-kloten.ch info@wbg-kloten.ch
Vizepräsident und Leiter Finanzen	Jakob Hans Auenstrasse 1 8302 Kloten	044 813 25 03 079 640 46 29 hans.jakob@wbg-kloten.ch
Leiter Betrieb & Unterhalt	Urs Rübenstahl Auenstrasse 13 8302 Kloten	079 296 23 50 reparaturmeldung@wbg-kloten.ch
Leiter Administration (Aktuar)	Andreas Nef Auenstrasse 9 8302 Kloten	andreas.nef@wbg-kloten.ch
Leiterin Soziales & Events	Nadine Elgendy Auenstrasse 7 8302 Kloten	nadine.elgendy@wbg-kloten.ch
Stv. Leiterin Finanzen	Regula Bächler Auenstrasse 3 8302 Kloten	regula.baechler@wbg-kloten.ch

1.2 Hauswarte im Nebenamt

Osman Sipic Auenstrasse 7 8302 Kloten	044 813 31 05 079 774 55 04
Werner & Annemarie Schürmann Auenstrasse 7 8302 Kloten	044 813 56 68
Werner Baumgartner Auenstrasse 37 8302 Kloten	044 813 58 28

1.3 Revisionsstelle

Sovaria Treuhand AG
Sonja Kaspar
Schaffhauserstrasse 121
8302 Kloten

2 Vorwort des Präsidenten

Seit fünf Jahren bin ich nun schon Vorstandsmitglied der WBG Geissberg, davon im dritten Geschäftsjahr mit der Verantwortung des Präsidenten. Wie schnell die Zeit vergeht! Im Jahr 2020 habe ich euch über mein Ziel der Verjüngung in der Mieterschaft, insbesondere in den Reiheneinfamilienhäuser (REFH), konfrontiert. Dass ich dieses Ziel bereits per Ende 2021 zu 70% erreichen würde, kam sogar für mich überraschend und war mehr Zufall als Können. Trotzdem bin ich zuversichtlich, dass wir den Umschwung nach meinen Vorstellungen bis Ende 2025 vollständig abschliessen können.

Die vielen Mieterwechsel führten aber auch zu zusätzlichen kostenintensiven Auffrischungs- und Sanierungsmassnahmen in den REFH, die nicht bei allen Genossenschaftler*innen auf Verständnis gestossen sind. In der Annahme, dass die neuen Mieter, wie die bisherigen, die Wohneinheiten für die nächsten rund 25 Jahre bewohnen werden, waren die Investitionen aus meiner Sicht aber mehr als gerechtfertigt. Zusammen mit den Sanierungen (Fenster, Storen, Eingangsbereiche und Fassaden) haben mir mehrere Aussenstehende bestätigt, dass unsere Reiheneinfamilienhäuser, aber auch die Wohnungen (hier fehlt bloss der Lift), einen sehr guten Ausbaustandard bieten und sich problemlos mit einer Neubauwohnung messen können. Meinem Versprechen bezüglich zeitgemässen Wohnens konnte also ebenfalls treu bleiben.

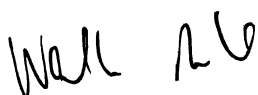
Auf der anderen Seite ändert mit den vielen Mutationen auch die Kultur in unserer Überbauung. Der Vorstand steht vor der Herausforderung die bisherigen Normen und Werte der WohnBaugenossenschaft Geissberg, zeitgemäss auf die neue Mieterschaft zu übertragen und die Genossenschaftstätigkeiten so zu modernisieren. So dass sich sowohl die bisherigen als auch die neuen Mieter*innen damit identifizieren können. Es bleibt also nicht alles «gäng wie gäng» und wir müssen uns auf Veränderungen einlassen. Damit uns das gelingt haben wir im Jahr 2021 das neue Vorstandsamt für Soziales und Events geschaffen und an Nadine Elgandy übertragen. Nadine und ich sind offen für Veränderungsvorschläge und Ideen für neue Aktivitäten.

Nun ist es auch an der Zeit euch über meine neuen Zielsetzungen zu informieren. Die aktuell geringe Eigenkapitaldecke motiviert mich, euch auf die GV 2023 einen Vorschlag zur Stärkung unseres Eigenkapitals vorzulegen. Weiter gilt es eine nachhaltige Sanierungsstrategie für den Horizont 2025-2030 zu entwickeln.

Da sich die Restriktionen aus der Pandemie im Jahr 2022 abzuschwächen scheinen, möchte ich euch alle ab Juni 2022 zusammen mit Nadine anlässlich eines Mietergespräches persönlich besuchen.

Abschliessend möchte ich mich bei euch allen auch bedanken. Seit März 2020 arbeitete ich fast ohne Ausnahme im Homeoffice. Die Bedürfnisse der WBG gaben mir aber die Möglichkeit auch nach Draussen zu kommen, was für mein persönliches Wohlbefinden äusserst hilfreich war.

Herzlichst, euer Präsident



3 Jahresbericht des Vorstandes

3.1 Vorstandstätigkeit

Im Jahr 2021 ist der Vorstand zu acht Sitzungen zusammengekommen, wovon wegen Corona die ersten beiden Sitzungen virtuell über MS-Teams abgewickelt wurden. In den Sitzungen wurden die operativen Verwaltungsthemen besprochen und das Projekt-Controlling der Sanierungsvorhaben, sowie die Erledigung der laufenden Pendenzen sichergestellt. Ein Schwergewicht lag im Jahr 2021 auch auf der Finanzmittel- und Liquiditätsplanung. Zudem wurden 62 Reparaturaufträge erledigt.

Der Vorstand hat eine Nachmieterplanung mit dem Horizont 2025 definiert. Der Präsident hatte in diesem Zusammenhang auch Kontakt mit 48 Bewerbern, die sich im Jahr 2021 in die Warteliste eintragen lassen wollten. In der Konsequenz der vorliegenden Nachmieterplanung hat der Vorstand entschieden bis auf Weiteres nur noch aktive SBB Mitarbeitende mit mehr als 5 Dienstjahren für einen Platz auf der Warteliste zu prüfen.

Am 06.11.2021 hat sich der Vorstand in den Seminarräumen des ehemaligen Swissôtel bzw. im Restaurant LeMuh by Goodtaste in Zürich Oerlikon einen Tag Zeit genommen strategische Themen, schwergewichtig die Zusammenarbeit im Vorstand und dessen Pflichtenheft, aber auch die Sanierungsstrategie und die Finanz- und Budgetplanung 2022ff, zu vertiefen.

Die Mieter*innen wurden regelmässig mittels den acht, nahezu monatlich versandten Newsletter über die aktuellen Themen und organisatorischen Aspekte der Genossenschaftsanlässe informiert. Die Newsletter werden seit April 2021 auch während zwei Jahren auf unserer [Homepage](#) publiziert.

3.2 Mutationen

Das Jahr 2021 war geprägt von Mutationen in der Mieterschaft in den REFH. Ausgelöst wurde die Mutationswelle mit dem Austritt von Martin Eichenberger im November 2020 und der Bereitschaft von Nicole & Adrian Schindler die Wohnung innerhalb unserer Überbauung zu wechseln. Wir konnten dadurch unsere Mieterschaft um fünf junge Paare in Familienplanung bzw. mit Kindern im Vorschulalter verjüngen. In folgenden Häusern kam zu Mieterwechseln:

01.03.2021	Objekt 821 (ex. Badertscher)	Einzug Familie Sylejmani
01.04.2021	Objekt 831 (ex. Jakob)	Einzug Familie Brito
01.05.2021	Objekt 827 (ex. Zweifel)	Einzug Familie Rietmann
01.11.2021	Objekt 823 (ex. Feurer)	Einzug Avni & Betina Pacolli
01.11.2021	Objekt 833 (ex. Bucher)	Einzug Familie Umegbolu

Diese Wechsel waren nur dank der vorausschauenden Nachmieterplanung und der Bereitschaft von Hans & Beatrice Jakob, Ruth Feurer und Marcel Bucher vom Haus in eine Wohnung umzuziehen, realisierbar. Die Mitglieder Badertscher haben unsere Überbauung verlassen, blieben uns aber als Genossenschafter erhalten.

Als Neueintritte im Jahr 2021 konnten wir die Mieter Sylejmani, Brito und Umegbolu ins Verzeichnis eintragen.

Die Mitglieder Morgenthaler (Bewerber auf der Warteliste), Jean-Marc Zweifel und Sandor Mester, sowie unser Gründungsmitglied Hans Leuch, der bedauerlicherweise am 28.04.2021 verstorben ist, sind aus der Genossenschaft ausgetreten.

3.3 Generalversammlung

Bedingt durch die Coronasituation und da keine heiklen Themen und Wahlgeschäfte anstanden, hat sich der Vorstand entschieden von der ausserordentlichen Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Abstimmungen in schriftlicher Form durchzuführen. Die Unterlagen und Stimmzettel wurden am 02.04.2021 elektronisch über persönlich adressierte E-Mails verteilt.

Am Samstag, 10.04.2021 wurde durch den Vorstand eine Onlinekonferenz zur Vorstellung und Diskussion der GV-Themen und für Fragenklärung organisiert, an welcher aber neben dem Vorstand nur fünf Mitglieder teilgenommen haben. Weiter bestand am «Tag der offenen Tür» vom 17.04.2021 die Möglichkeit die Vorstandsmitglieder persönlich in eine Diskussion zu verwickeln.

Die Genossenschafter hatten daraufhin Zeit ihre schriftlichen Stimmen mit Einsendeschluss Donnerstag, 22.04.2021 postalisch oder bis unmittelbar vor der Sitzung des Vorstandes elektronisch per E-Mail an den Präsidenten oder die Aktuarin bzw. in den Briefkasten von Nadine Elgendy abzugeben.

3.4 Genossenschaftsanlässe

Wegen Corona waren die Genossenschaftsanlässe auch im Jahr 2021 nur reduziert möglich. Auf das Frondienstessen wurde wiederum verzichtet. Dafür konnte das Sommerfest am Samstag, 10.07.2021 bei bestem Sommerwetter stattfinden. Die Genossenschaft hat den Mietern einen Apéro offeriert. Vielleicht deshalb haben die Mieter, insbesondere auch die neue Mieterschaft, überdurchschnittlich gut am Sommerfest partizipiert.

Im Jahr 2021 haben sechs, teilweise ad hoc Frondienste stattgefunden. Schwergewichtig galten diese der Grüngutpflege (Sträucher schneiden, Rasen vertikutieren, jäten). Am Spielplatz vor den Häusern an der Auenstrasse 35-41 wurden ebenfalls im Frondienst durch die Bewohner die im Sicherheitsaudit beanstandete Treppe neben der Rutsche rückgebaut und ein neuer Sandkasten installiert.

3.5 Fremdvermietungen

Per 31.12.2021 bestanden 8 Mietverträge mit Externen (grösstenteils Mitarbeitende Pigna, und ein Anwohner) zur Nutzung unserer Aussenparkplätze schwergewichtig der Auenstrasse 19-41 aber auch vor der Auenstrasse 3. Zudem waren per 31.12.2021 in der Einstellhalle 3 Plätze an Externe vermietet.

Damit wurden im Jahr 2021 Zusatzeinnahmen von CHF 7080.00 generiert.

3.6 Bau- und Sanierungsmassnahmen

Im Jahr 2021 wurden unter der Federführung der Baukommission die im Vorjahr initialisierten Sanierungsmassnahmen fertig gestellt. Die Baukommission hat dafür rund 120 Arbeitsstunden aufgewendet. Umgesetzt wurden folgende Massnahmen (Finanzwerte grob gerundet):

- | | |
|--|---------------|
| 1. Neue Fenster MFH Auenstrasse 7 und REFH | (CHF 276'000) |
| 2. Neue Lamellenstoren MFH Auenstrasse 7 und REFH | (CHF 46'000) |
| 3. Auffrischung Fassade MFH Auenstrasse 7 und REFH | (CHF 66'000) |
| 4. Vergrösserung Eingangsbereich REFH | (CHF 378'000) |
| 5. Erneuerung Schliesssystem ganze Überbauung | (CHF 33'000) |

Ein Dank gebührt an dieser Stelle Hans-Peter Stettler, der einen Grossteil der erforderlichen Arbeiten zur Begleitung der Vorhaben und der Beseitigung der über 60 erfassten Mängel geleistet hat.

Die vielen Wohnungswechsel führten auch dazu, die künftige Ausstattung und Materialisierung unserer Wohneinheiten neu zu definieren. Der Vorstand hat dabei folgende Standardmassnahmen bei Wohnungswechsel im Zeitraum 2021 – 2025 festgelegt:

Standardmassnahmen:

- Entfernen aller Teppichbeläge;
- Auffrischen bestehende Parkettböden (schleifen und matt versiegeln);
- Vinyl-Bodenbelag in Schlafzimmern;
- Bodenfarbe ins und im UG, sowie in Bastelräumen;
- REFH: Parkett auf Treppe und im Vorraum OG;
- REFH: Einheitliche Handläufe vom UG ins EG und vom EG ins OG;
- Reparatur von Borlöchern und Schäden am Putz;
- Neuer Farbanstrich ganze Wohnung (Küche und Nasszellen bei Bedarf);
- Einheitlicher Ersatz bei Mängeln an Gipsdecken (neue Gipsdecke oder Täfer).

Materialisierung:

- Standardparkett: Bauwerk Trendpark Eiche natur matt versiegelt (Art: 10137644);
- Standard-Vinyl: enia NAUDERS oak nature.

Die Kosten für die beschriebenen Auffrischungsmassnahmen beliefen sich im Jahr 2021, je nach Umfang und Grösse, bei einer Wohnung auf CHF 8'000 – 12'000 und bei einem REFH auf CHF 25'000 – 28'000. Wegen der aktuellen Preissteigerung ist künftig mit höheren Preisen aber auch mit Lieferverzögerungen zu rechnen. Deshalb kommen die Massnahmen nur zum Tragen, wenn mit einer längerdauernden neuen Mieterschaft gerechnet wird. Weshalb punktuelle Ausnahmen, insbesondere bei den 2½-Zimmer-Wohneinheiten möglich sind.

Im Jahr 2021 wurden somit knapp über 1.0 MCHF in den Substanzerhalt der Liegenschaften investiert. Neben den obenstehenden grossen Sanierungen wurden auch diverse weitere Massnahmen vollzogen, insbesondere:

- Unvorhersehbarer Einbau einer Drainage wegen Stauwasser zur Vermeidung von Wasserschäden und der Ersatz der Eisenbahnschwellenwand vor den Häusern an der Auenstrass 39-41.

Weitere Details siehe auch Teil Finanzen.

3.7 Finanzen

Die Jahresrechnung 2021 der WohnBaugenossenschaft Geissberg wurde geprägt von den umfangreichen Sanierungs- und Unterhaltsmassnahmen über CHF 1'057'436.00. Auf Rückstellungen in den Erneuerungsfonds musste verzichtet werden und die Abschreibungen wurden auf 50% des angestrebten Sollwerts reduziert. Mit der Entnahme des vorhandenen Restsaldo von CHF 288'607.36 aus dem Erneuerungsfonds und durch die Aktivierung der mehrwertbringenden Investitionen bei den Fenstern und der Vergrösserung der Eingangsbereiche der REFH im Umfang von CHF 350'000.00 schloss die Jahresrechnung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 31'685.32.

Der Mehrwert, aus den aktivierten Investitionen zur Vergrösserung der Eingangsbereiche bei den REFH, wurde per 01.01.2022 mit einer Mietzinserhöhung von monatlich CHF 30.00 je Haus, an die Mieter weitergegeben.

Die Bilanzsumme der WohnBaugenossenschaft Geissberg erhöhte sich um CHF 84'998.64 auf CHF 7'772'364.10. Das Eigenkapital hingegen reduzierte sich um CHF 31'885.32 und beträgt nur noch CHF 10'396.62.

Die WohnBaugenossenschaft Geissberg hatte im Jahr 2021 nur Hypothekar- und Kreditschulden bei der SBB Pensionskasse (PK SBB). Für die Sanierung wurde im Herbst 2021 zusätzlich einen Baukreditvertrag bei der PK SBB abgeschlossen.

Die Schuld aus Hypotheken und Baukredit bei der PK SBB beläuft sich per 31.12.2021 auf CHF 7'385'644.65 und liegt damit knapp unter der in der Sanierungsstrategie festgehaltenen Obergrenze von 7.5 MCHF. Der Baukredit wird im Frühjahr 2022 durch eine Hypothek abgelöst, sofern dieser nicht direkt bedient werden kann.

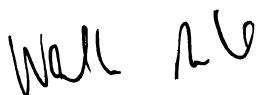
Die Höhe der Hypothekarschuld blieb im Jahr 2021 unverändert. Es liefen per 30.09. zwei Hypotheken über 1.7 MCHF und einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.7735% aus und wurden 1:1 wie folgt erneuert:

102'406 CHF 1'000'000 6J-Festhypothek zu 0.74% bis 30.09.2027

102'408 CHF 700'000 4J-Festhypothek zu 0.62% bis 30.09.2025

Dadurch konnte der durchschnittliche Zinssatz gegenüber Vorjahr um weitere 0.2% auf Rekordtiefe 0.917% reduziert werden.

Kloten, 19.02.2022



Walter Hohl
Präsident



Hans Jakob
Vizepräsident und Finanzvorstand

4 Finanzbericht 2021

I. Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Flüssige Mittel		122'920.49	311'963.20
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	120.00	410.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	22'923.61	25'591.51
Umlaufvermögen		145'964.10	337'965.46
Gebäude		11'022'464.70	10'672'464.70
Wertberichtigung Gebäude		-3'396'064.70	-3'323'064.70
Total Gebäude		7'626'400.00	7'349'400.00
Anlagevermögen		7'626'400.00	7'349'400.00
Total Aktiven		7'772'364.10	7'687'365.46

Passiven	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.3	96.00	14'775.40
Baukredit		421'644.65	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	2.4	61'281.43	57'655.36
Kurzfristiges Fremdkapital		483'022.08	72'430.76
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	2.5	6'964'000.00	6'964'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.6	288'400.00	298'100.00
Rückstellungen			
Uebrige Rückstellungen	2.7	26'545.40	32'180.40
Erneuerungsfonds		0.00	278'372.36
Langfristiges Fremdkapital		7'278'945.40	7'572'652.76
Fremdkapital		7'761'967.48	7'645'083.52
Genossenschaftskapital		9'700.00	9'900.00
Gewinn-/Verlustvortrag		32'381.94	33'237.44
Jahresergebnis		-31'685.32	-855.50
Eigenkapital		10'396.62	42'281.94
Total Passiven		7'772'364.10	7'687'365.46

II. Erfolgsrechnung

Liegenschaftenertrag	Anhang	01.01.-31.12.2021 in CHF	01.01.-31.12.2020 in CHF
Mietzinsertrag		687'708.50	701'350.00
Uebrige Erträge		5'683.90	4'892.65
Betriebsertrag		693'392.40	706'242.65
Laufender Unterhalt		-210'320.45	-56'841.25
Erneuerungsfonds	1.2	288'607.36	142'206.00
Sanierung Spielplatz		0.00	-23'815.50
Sanierung Plexiglasdächer		0.00	-150'352.65
Sanierung Beleuchtung		0.00	-9'211.45
Sanierung Fenster MFH + REFH		-275'621.20	-145'889.00
Aktivierung Fenster REFH		80'000.00	0.00
Sanierung Fassade MFH + REFH		-65'722.35	-62'601.30
Sanierung Aussentüren MFH		-4'790.00	-114'369.60
Aktivierung Aussentüren MFH		0.00	98'400.00
Sanierung Storen MFH + REFH		-46'435.10	-35'848.80
Vergrösserung Eingangsbereich REFH		-378'377.15	0.00
Aktivierung Vergrösserung Eingangsbereich REFH		250'000.00	0.00
Sanierung MFH + REFH Bauleitung		-42'892.95	-37'944.65
Aktivierung Bauleitung MFH + REFH		20'000.00	0.00
Sanierung Schliessanlage MFH + REFH		-33'276.80	0.00
Versicherungen		-6'579.60	-6'535.70
Oeffentliche Abgaben		-17'262.35	-22'800.20
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-1'022.55	-218.00
Liegenschaftsverwaltung		-12'850.00	-12'600.00
Total Liegenschaftenertrag		-456'543.14	-438'422.10
Bruttoergebnis		236'849.26	267'820.55
Personalaufwand		-22'888.00	-22'603.65
Verwaltungsaufwand		-2'082.20	-3'293.20
Beratungsaufwand		-4'836.85	0.00
Generalversammlung, Revision		-2'220.65	-2'339.40
Betrieblicher Aufwand		-32'027.70	-28'236.25
Ergebnis vor Zinsen, Steuern & Abschreibungen		204'821.56	239'584.30
Abschreibungen		-73'000.00	-73'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		131'821.56	166'584.30
Finanzaufwand Spesen		-128.93	-107.15
Zinsaufwand Hypotheken		-66'043.30	-66'263.60
Baurechtszins	2.8	-97'272.00	-96'192.00
Finanzaufwand		-163'444.23	-162'562.75
Finanzertrag		5.30	5.95
Betriebsergebnis vor Steuern		-31'617.37	4'027.50
Betriebsfremder Aufwand		0.00	-4'814.85
Steuern		-67.95	-68.15
Jahresergebnis		-31'685.32	-855.50

III. Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die Gesellschaft

Firma: WohnBaugenossenschaft Geissberg Kloten
Rechtsform: Genossenschaft
Firmennummer: CHE-101.891.756
Anteilscheine: CHF 100.00
Sitz: Kloten

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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. Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

1.1 Anlagenvermögen

Anlagengüter unter CHF 20'000 werden grundsätzlich nicht aktiviert.

Gebäude

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Gebäuden basieren auf einer degressiven, jährlichen Abschreibung von 0.0 bis 2.0% des Buchwertes.

Mobile Sachanlagen

Mobile Sachanlagen (Maschinen, Werkzeuge & Geräte, Mobiliar, Software und Hardware) werden linear über 5 Jahre mit 20% abgeschrieben

1.2 Mitzinsausfall- /Solidaritätsfonds

Die WBG Geissberg führt einen Mietzinsausfall- bzw. Solidaritätsfonds. Der Fonds wird gespeist durch die Unterbelegungszuschläge und individuelle Zuweisungen bei guten Jahresabschlüssen. Der Vorstand legt jährlich die Höhe der Einlagen fest.

Im 2021 wurden dem Mitzinsausgleichsfonds CHF 10'235 für die temporären Leerstände zur Sanierung vor dem Mieterwechsel der Objekte 101, 501, 504, 823, 831 und 833 entnommen.

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Bezug Mietzinsausgleichsfonds	-10'235.00	-2'206.00
Mietzinsausfallfonds	-10'235.00	-2'206.00

Per 31.12.2021 beträgt der Saldo des Mitzinsausfallfonds CHF 2'549.00.

1.3 Rückstellungs- / Erneuerungsfonds

Sofern die Jahresrechnung es erlaubt, beträgt die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds 1% des Gebäudeversicherungswerts, bis dieser 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen mit einem Investitionsvolumen von über CHF 10'000 belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Dem Erneuerungsfonds wurden CHF 278'372.36 entnommen für die Sanierung des Mehrfamilienhauses an der Auenstrasse 7 und an den Reiheneinfamilienhäuser

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Bezug Erneuerungsfonds	-278'372.36	-140'000.00
Erneuerungsfonds	-278'372.36	-140'000.00

Per 31.12.2021 hat es keine Mittel mehr im Erneuerungsfonds.

IV. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

2.1 Uebrige kurzfristige Forderungen

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Mieterkonto	0.00	0.00
Mieten ausstehend	120.00	0.00
Guthaben Dritte	0.00	410.75
Uebrige kurzfristige Forderungen	120.00	410.75

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Heizkosten	22'923.61	25'591.51
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22'923.61	25'591.51

2.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	96.00	14'775.40
Verbind. aus Lieferungen & Leistungen	96.00	14'775.40

2.4 Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Passiven Rechnungsabgrenzung	'0.00	'0.00
Antennengebühr UPS	11'421.18	12'698.11
Fronarbeit Mieter	4'832.25	3'378.25
Vorausbezahlte Mieten	45'028.00	41'579.00
Passive Rechnungsabgrenzung	61'281.43	57'655.36

2.5 Verzeichnis der Hypotheken per 31.12.2021

Gläubiger	Nummer	Total	Zinssatz	Laufzeit von	Laufzeit bis
Pensionskasse SBB					
Variable Hypothek	100028-01-01	0.00	2.25%		
Festhypothek	102411	518'000.00	1.85%	01.01.2013	31.12.2022
Festhypothek	102405	500'000.00	0.88%	14.07.2016	31.07.2023
Festhypothek	102409	500'000.00	0.95%	01.09.2016	31.08.2023
Festhypothek	102413	850'000.00	0.87%	01.02.2019	31.01.2024
Festhypothek	102410	500'000.00	1.08%	01.01.2015	31.12.2024
Festhypothek	102408	700'000.00	0.62%	30.09.2021	30.09.2025
Festhypothek	101817	500'000.00	0.71%	01.01.2021	31.12.2026
Festhypothek	102406	1'000'000.00	0.74%	30.09.2021	30.09.2027
Festhypothek	103173	500'000.00	0.75%	25.03.2020	31.03.2028
Festhypothek	102412	1'396'000.00	0.95%	01.01.2020	31.12.2029
Total		6'964'000.00 (Durchschnitt 0.917%)			

2.6 Uebrig langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Darlehen Mieter nicht verzinslich	286'200.00	296'100.00
Darlehen Mieter ausstehend	0.00	0.00
Depot Fernbedienung Garagentor	2'200.00	2'000.00
Uebrig langfristige Verbindlichkeiten	288'400.00	298'100.00

2.7 Uebrig Rückstellungen

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Rückstellung Heizung	23'996.40	19'396.40
Mietzinsausfallfonds	2'549.00	12'784.00
Rückstellungen	26'545.40	32'180.40

2.8 Verpflichtungen aus Baurechtsvertrag

Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren bis zum 31. Oktober 2074 abgeschlossen. Der im 2020 gültige Baurechtszins beträgt CHF 96'192.00 pro Jahr.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

V. Gewinnverwendung

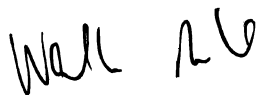
Der Vorstand schlägt vor, den Jahresverlust 2021 über CHF 31'685.32 wie folgt mit dem Gewinnvortrag zu verrechnen:

Bilanzgewinn	31.12.2021 in CHF
Gewinnvortrag vom Vorjahr	32'381.94
Jahresverlust 2021	-31'685.32
Zur Verfügung der Generalversammlung	696.62

Antrag zur Verwendung

Zuweisung an die Gewinnreserven		0.00
Vortrag auf neue Rechnung		696.62
Verwendung		696.62

Kloten, 19.02.2022



Walter Hohl
Präsident



Hans Jakob
Vizepräsident und Finanzvorstand

VI. Bericht der Revisionsstelle

Gemeinsam zum Ziel



An die Generalversammlung der
WohnBaugenossenschaft Geissberg, Kloten
Auenstrasse 1
8302 Kloten

Kloten, 18. März 2022

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der WohnBaugenossenschaft Geissberg, Kloten, mit Sitz in Kloten, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31.12.2021 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Sovaria Treuhand AG

Sonja Kaspar
Geschäftsleitung
zugelassene Revisorin
leitende Revisorin

5 Statistik & Kennzahlen

Mitglieder

Mitgliederbestand per 31.12.2020	49
Mitgliederbestand per 31.12.2021	48

Austritte 4 Eintritte 3

Wohnungen

Block A	6 x 2½-Zimmerwohnungen (klein: 54 m ²)
	6 x 2½-Zimmerwohnungen (gross: 66 m ²)
	6 x 3½-Zimmerwohnungen (87 m ²)
Block B	6 x 4½-Zimmerwohnungen (110 m ²)
REFH	17 x 4½-Zimmer Reiheneinfamilienhaus (140 m ²)

Bastelräume

Block A	3 Bastelräume (7.7 m ² / 7.7 m ² / 13.0 m ²)
Block B	4 Bastelräume (12.8 m ² / 17 m ² / 24.75 m ² / 21.0 m ² / 21.0 m ²)

Tiefgarage

Autos	39 Plätze
Autoplätze für ca. 30 Velos	3 Plätze
Motorräder	12 Plätze
Parkplätze im Freien	30 Plätze für Besucher
Waschbox	1
Velohaken / Velorechen	125

Mieterstruktur

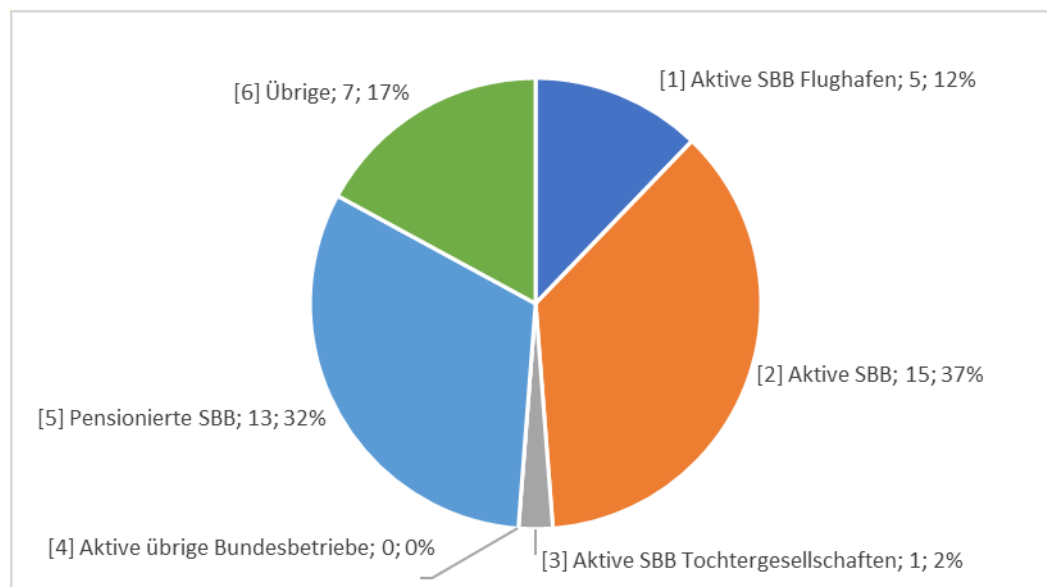


Abbildung 1: Mieterstruktur gemäss Prioritäten der Statuten per 31.12.21

Mieterfranken

Auf die statistischen Vergleiche zum Mieterfranken wird verzichtet, da das Ergebnis im Jahr 2021 durch die Sanierungen verzerrt ist.