

WOHN- BAUGENOSSENSCHAFT HOF GATTIKON 2020

JAHRESBERICHT

JAHRESRECHNUNG

KOMMISSIONSBERICHTE

Mutationsbericht 2019 / 2020
Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Hof Gattikon

Abschluss per 30. Juni 2020

Genossenschafter (Mieter)	per 30. Juni 2020	106
Total Private Mieter	per 30. Juni 2020	14
Wohnung nicht vermietet	per 30. Juni 2020	4
Nur Genossenschafter	per 30. Juni 2020	17
Wohnungen insgesamt	per 30. Juni 2020	124

		Eintritte	Austritte
Genossenschafter in Miete	bis 30. Juni 2020	0	4
Private Mieter	bis 30. Juni 2020	0	0
Wohnungsleerstand	bis 30. Juni 2020	0	0

Wohnungsangebot WBG Hof Gattikon

Wohnungen	Block A	Block B	Block C	Block D	Total
1 Zimmer		1			1
1 ½ Zimmer		3	2		5
2 Zimmer			1		1
2 ½ Zimmer	14	7	8	4	33
3 Zimmer		5	5		10
3 ½ Zimmer	9	7	7	9	32
4 Zimmer		6	6		12
4 ½ Zimmer	9	7	7		23
5 Zimmer	7				7
Total Wohnungen	39	36	36	13	124

Garagen

Autoabstellplätze	136
Motorradabstellplätze	18
Mofaabstellplätze	16

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Geschätzte Mieterinnen und Mieter

Das Geschäftsjahr 2019/2020 wird dem Vorstand aber auch allen Mitgliedern wohl noch sehr lange in Erinnerung bleiben. Zwei Themen stehen über allem: «Sanierung von Küche & Bad» und «Corona». Dass der Vorstand auch darüber hinaus auf ein intensives und arbeitsreiches Geschäftsjahr mit einigen Wohnungswechseln zurückblicken kann, geht dabei schon fast etwas unter.

Sanierung Küche & Bad

Den Startschuss für dieses Projekt gab die Generalversammlung im Herbst 2019, indem Sie mit überwältigendem Mehr dem Projekt zustimmten. Danach galt es für den Vorstand bis März 2020 die Vorbereitungsarbeiten soweit voran zu treiben, dass für den Start der ersten Etappe alles bereit war. Und wir waren bereit, doch praktisch zeitgleich braute sich etwas zusammen, was niemand so richtig definieren konnte. Was im Dezember 2019 mit kurzen Mitteilungen über ein neuartiges Virus im fernen China begann, mutierte in den ersten Monaten 2020 immer mehr auch zu einem Europäischen Problem. Schliesslich kam es Mitte März 2020 zum sogenannten «Lockdown» - Alles wird «dichtgemacht»! Und unter diesen Umständen wollen wir eine Baustelle aufmachen? Gemeinsam mit dem zugezogenen Planungsbüro «Rütti & Partner Architekten AG» haben wir die Vor- und Nachteile einer Verschiebung um ein Jahr gewälzt. Letztendlich mussten wir uns dann aber zu einer Entscheidung durchringen und im Nachhinein muss ich sagen, wir haben richtig entschieden, die Sanierungsarbeiten trotzdem in Angriff zu nehmen. Es gab viele Unwägbarkeiten, zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen – insbesondere im Hygienebereich – zu treffen. Aber bis heute ist alles gut gegangen. Mit dem Ende der ersten Etappe Anfang Oktober 2020 haben wir nur – aber immerhin – den ersten Teilschritt geschafft. Weitere Herausforderungen warten auf uns. Auch ist die Entwicklung des Corona-Virus nicht abschätzbar. Wir sind aber zuversichtlich, dass auch die zweite Etappe so gut gelingen wird, wie die erste.

Auch in finanzieller Hinsicht kann der Vorstand einen ersten Zwischenbericht der Generalversammlung unterbreiten. Vorweg und ganz kurz gefasst, können wir mitteilen: Wir sind auf Kurs. Wenn wir zurückblicken, stellen wir fest, dass wir ursprünglich mit einer Grobkostenschätzung von rund CHF 10.3 Mio. gestartet sind. Wir wussten bereits damals, dass in dieser Kalkulation einige grössere Positionen nicht enthalten waren (z.B. die Sanierung der Kanalisation und der Fenster) und andere Kosten nicht abgeschätzt werden konnten (z.B. die Asbestsanierung). Schon bald stand fest, dass nur schon die Asbestsanierung mit mehr als CHF 700'000.00 zu Buche schlagen würde. Weitere Positionen kamen hinzu, so dass der Vorstand der Generalversammlung einen Kreditantrag von CHF 13.5 Mio. unterbreitete. Heute steht «der Zeiger» auf CHF 11.5 Mio. Wir liegen demnach rund CHF 2.0 Mio. unter den prognostizierten Kosten. Die Hauptgründe liegen in guten Vergaben, der strikten Kostenkontrolle, dem Verzicht auf Ausgaben und ganz einfach hatten wir auch «Glück» (dass z.B. nur wenig mehr Asbest gefunden wurde, als abgeschätzt und

auch sonst wenig Unerwartetes auf der Baustelle hervortrat). Klar ist auch, dass wir noch nicht fertig sind und deshalb weiterhin Zurückhaltung geübt werden muss, aber wir können dennoch festhalten: Wir sind im Budget. Dafür möchte ich ganz speziell meinen Kollegen der Baukommission (Viktor Hegetschweiler, Hansueli Jehli und Fridel Fleischmann) und dem Vorstand danken. Ein weiterer grosser Dank geht an Rütli & Partner Architekten AG, die uns grossartig unterstützt haben. Der Fels in der Brandung trägt hier den Namen von Achim Heller!

Aber wie gesagt, es ist erst «die erste Halbzeit gespielt» und die Korken lassen wir erst in einem Jahr knallen. Vorher gilt es für den Erfolg noch hart zu arbeiten.

Anträge an die Generalversammlung

Innert Frist sind uns zwei Anträge zugegangen. Ein Antrag befasste sich mit der Zustellung des Protokolls der Generalversammlung. Da die Zustellung resp. die Publikation des Protokolls vom Vorstand beschlossen werden kann, hat der Vorstand entschieden, dass das Protokoll – wie bis anhin – auf der Geschäftsstelle eingesehen werden kann. Zusätzlich wird das Protokoll aber auch im geschützten Bereich der Homepage abgelegt werden, so dass die Mitglieder darauf zugreifen können. Von einer Zustellung per Mail – wie beantragt – haben wir abgesehen, da wir nicht alle Mailadressen kennen und mit der Ablage auf der Homepage auch zu einem späteren Zeitpunkt darauf zurückgegriffen werden kann. Ein zweiter Antrag thematisierte die Mietzinsberechnung resp. die Verhältnismässigkeit der Mietzinse zwischen den einzelnen Wohnungen und beantragte eine Überprüfung auf das Ende der Sanierungstätigkeit. Unsere Mietzinse unterstehen der Mietzinskontrolle des Bundesamts für Wohnungswesen. Dies hat zur Folge, dass der Vorstand sicherstellen muss, dass die Mietzinse einer allfälligen behördlichen Kontrolle standhalten. Aus diesem Grund sehen unsere Statuten auch bei diesem Thema vor, dass der Vorstand darüber zu befinden hat. Der Vorstand hat bereits einen ersten summarischen Abgleich vorgenommen und dabei den Bedarf einer vertieften Überprüfung erkannt. Deshalb hat der Vorstand beschlossen, das Anliegen des Antragsstellers aufzunehmen und eine grundsätzliche Mietzinsüberprüfung durchzuführen und der Genossenschaft das Ergebnis bis Ende 2021 mitzuteilen.

Verwaltung

Zur Tätigkeit des Vorstandes kann berichtet werden, dass wir uns zu zehn Vorstandssitzungen getroffen haben. Im Zentrum unserer Tätigkeit standen neben dem Tagesgeschäft, die Organisation von Unterkünften für Mieter während der Bauzeit. Unsere Siedlungsverwalterin Nadia Kuhn hat die diversen Wohnungswechsel und Neuvermietungen souverän gemeistert und war auch für das Protokoll zuständig. Maggie Widmer hat das Mitarbeiter-Team sehr gut geführt. Über die gute Arbeit unseres Finanzverantwortlichen, Fridolin Fleischmann, gibt die Jahresrechnung Auskunft. Dass unsere Revisionsstelle die Jahresrechnung ohne jede Beanstandung zur Abnahme empfiehlt, gehört schon zum Standard. Auch Enrico Gemma hat wiederum mit sehr grossem Engagement zahlreiche kleinere und grössere bauliche Massnahmen umgesetzt. Auch ihm ein grosses Dankeschön für seinen unermüdlichen Einsatz.

In personeller Hinsicht wurden Sie an der letzten Generalversammlung bereits darüber informiert, dass Maggie Widmer auf diese Generalversammlung hin, aus dem Vorstand zurücktreten möchte. Was damals noch in weiter Ferne schien, steht jetzt leider schon

unmittelbar bevor. Der Vorstand hatte sich deshalb frühzeitig mit der Nachfolgeplanung auseinandergesetzt. Neben dem Rücktritt von Maggie Widmer wurde auch die ständige, grenzwertig hohe Arbeitsbelastung von Nadia Kuhn und Fridel Fleischmann sowie deren Stellvertretung thematisiert. Auf den Aufruf zur Mitarbeit im Vorstand, meldeten sich Belinda Inglin, Nicole Borer und Shkurte Hani. Der Vorstand hat mit allen Kandidatinnen Gespräche geführt und sie haben als Gäste an Vorstandssitzungen teilgenommen. Aus den Gesprächen im Vorstand und mit den Kandidatinnen ergab sich folgender Antrag zu Händen der Generalversammlung 2020:

Der Vorstand unterbreitet Ihnen an der kommenden Generalversammlung die Zuwahl von Belinda Inglin und Nicole Borer (als Nachfolge von Maggie Widmer und zur Stellvertretung von Nadia Kuhn). Shkurte Hani wird Fridel Fleischmann unterstützen und in diesem Sinne die Nachfolge von Albert Kündig übernehmen. Wer welches Ressort im Vorstand übernehmen wird und ob die Aufgabenverteilung so bleiben wird, wird der Vorstand an seiner konstituierenden Sitzung im November 2020 festlegen.

Mutationen

Den genauen Bestand von Genossenschaftern, Privatmietern und unsere Wohnungsbelegungen finden Sie in diesem Bericht.

Vermietung

In der Vermietung mussten wir dieses Jahr auf Grund der Sanierungsarbeiten auf die unmittelbare Weitervermietung von Wohnungen verzichten. Nur so konnten und können wir unseren Mietern während den Sanierungsarbeiten Ersatzobjekte in der Siedlung zur Verfügung stellen. Wir werden diese Strategie so lange wie notwendig fortsetzen und danach wieder zu einer ordentlichen Vermietung übergehen. Sämtliche frei gewordenen Wohnungen haben wir möbliert und können so auch zwischen den Etappen diese vermieten, was die Leerstandskosten reduziert.

Hauswartung (Treppenhäuser, Umgebungsarbeiten, Technik, Garten etc.)

Dank unseren zahlreichen nebenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern präsentieren sich unsere Häuser und unsere Umgebung immer in einem tadellos gepflegten Zustand. Den vielen fleissigen Helferinnen und Helfern danken wir für den tatkräftigen Einsatz!

SIKO

Die Siedlungskommission hat mit Events wie Samichlaus und Fondueplausch auch im vergangenen Jahr viel für das Gemeinschaftsleben in der Siedlung geleistet. Leider fielen dann weitere Veranstaltungen dem Coronavirus zum Opfer. Wir hoffen, dass die SIKO möglichst bald wieder Anlässe durchführen kann. Diese Anlässe sind für unser Zusammenleben sehr förderlich und wichtig. Deshalb der SIKO und allen Helferinnen und Helfern an dieser Stelle ein ganz grosses Dankeschön!

Zum Schluss dieses Jahresberichts danke ich allen Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)n, Mieterinnen und Mieter für ihre Beiträge und Einsätze während des ganzen Jahres herzlich! Ich wünsche Ihnen im Namen des Vorstandes, Ihren Familien und Angehörigen gute Gesundheit und viel Freude in unserer Genossenschaft. Es würde mich sehr freuen, Sie am Freitag, 23. Oktober 2020 an der Generalversammlung begrüßen zu können.

Gattikon, im September 2020

WBG Hof Gattikon
Dr. Enrico Magro, Präsident

Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon
8136 Gattikon

Bilanz per 30.Juni 2020

	2019	in %	2020	in %
	CHF		CHF	
AKTIVEN				
Kasse	4'427.20	0.0	933.90	0.0
Postcheckguthaben	120'104.72	0.8	404'072.38	2.2
E-Deposit Konto	68'655.00	0.4	68'655.00	0.4
Service Konto	11'689.85	0.1	142'135.70	0.8
SGKB-Liegenschaftskonto	0.00	0.0	470.30	0.0
Flüssige Mittel	204'876.77	1.3	616'267.28	3.4
Mietzinsausstände	0.00	0.0	0.00	0.0
Heizkosten	112'004.25	0.7	77'542.45	0.4
Debitoren	0.00	0.0	0.00	0.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	112'004.25	0.7	77'542.45	0.4
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	316'881.02	2.0	693'809.73	3.8
Mobilien und Einrichtungen	1.00	0.0	1.00	0.0
Liegenschaften	21'431'735.23	138.0	21'431'735.23	118.7
Wertberichtigung	-6'278'245.15	-40.4	-6'492'562.15	-36.0
Baukonten	56'252.21	0.4	2'418'553.28	13.4
Sachanlagen	15'209'743.29	98.0	17'357'727.36	96.2
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	15'209'743.29	98.0	17'357'727.36	96.2
GESAMT-TOTAL AKTIVEN	15'526'624.31	100.0	18'051'537.09	100.0

Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon

8136 Gattikon

Bilanz per 30.Juni 2020

PASSIVEN	2019 in % CHF		2020 in % CHF	
Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen gegenüber Dritten	3'671.00	0.0	35'093.90	0.2
Mietzinsvorauszahlungen	109'242.20	0.7	112'098.00	0.6
AHV, IV, EO, ALV	52.38	0.0	5'657.05	0.0
SGKB-Liegenschaftskonto	114'326.00	0.7	86'796.00	0.5
Transitorische Passiven	863.00	0.0	0.00	0.0
Kurzfristiges Fremdkapital	228'154.58	1.5	239'644.95	1.3
Hypothek Bund	2'256'399.30	14.5	0.00	0.0
Hypotheken Glarner KB	9'335'000.00	60.1	3'000'000.00	16.6
Hypotheken St. Galler KB		0.0	8'363'920.65	46.3
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	11'591'399.30	74.7	11'363'920.65	63.0
Stiftung W. Zürcher	11'689.85	0.1	11'689.85	0.1
Stiftungen	11'689.85	0.1	11'689.85	0.1
Pflichtdarlehen	168'000.00	1.1	164'800.00	0.9
Darlehen	0.00	0.0	2'084'618.75	11.5
Rückstellung Boilerentkalkung	7'000.00	0.0	10'500.00	0.1
Rückstellung Renovationen/Reparaturen	3'015'590.49	19.4	3'383'362.89	18.7
Rückstellung Sanierung Küche/Bad	0.00	0.0	300'000.00	1.7
Langfristiges Fremdkapital	3'190'590.49	20.5	5'943'281.64	32.9
Total Fremdkapital	15'021'834.22	96.7	17'558'537.09	97.3
Anteilscheine Genossenschafter	3'000.00	0.0	3'400.00	0.0
Anteilscheine Mietergenossenschafter	499'800.00	3.2	489'600.00	2.7
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1'990.09	0.0	1'990.09	0.0
Jahreserfolg	0.00	0.0	-1'990.09	0.0
Total Bilanzgewinn	1'990.09	0.0	0.00	0.0
Total Eigenkapital	504'790.09	3.3	493'000.00	2.7
TOTAL PASSIVEN	15'526'624.31	100.0	18'051'537.09	100.0

Gattikon, 17.08.2020

Der Präsident


gez. Dr. Enrico Magro

Der Kassier


gez. Fridolin Fleischmann



Erfolgsrechnung:
01.07.2019 - 30.06.2020

	2019	in %	Budget 2020	in %	2020	in %	Budget 2021	in %
	CHF		CHF		CHF		CHF	
Mietzinsen Wohnungen	1'535'147.55	89.7	1'505'000.00	89.6	1'558'239.50	89.5	1'500'000.00	89.3
Mietzinsen Garagen	138'304.45	8.1	135'000.00	8.0	139'677.00	8.0	139'165.00	8.3
Mietzinsen Motos	12'320.00	0.7	12'000.00	0.7	11'336.00	0.7	11'328.00	0.7
Mietzinsen Nebenräume	1'979.00	0.1	4'000.00	0.2	5'394.00	0.3	5'000.00	0.3
Mietzinsen Swisscom Natelantenne	8'000.00	0.5	8'000.00	0.5	11'000.00	0.6	11'000.00	0.7
Eintrittsgebühren	1'600.00	0.1	400.00	0.0	400.00	0.0	400.00	0.0
Pauschalen (Treppenreinigung)	14'840.00	0.9	14'400.00	0.9	14'740.00	0.8	12'780.00	0.8
Diverse Einnahmen					118.25	0.0		
Total betrieblicher Ertrag	1'712'191.00	100.0	1'678'800.00	100.0	1'740'904.75	100.0	1'679'673.00	100.0

	2019 CHF	in %	Budget 2020 CHF	in %	2020 CHF	in %	Budget 2021 CHF	in %
Lauf. Unterhalt und Reparaturen	-218'920.78	-12.8	-150'000.00	-8.9	-48'724.35	-2.8	-82'000.00	-4.9
Aufzüge	-36'978.50	-2.2	-50'000.00	-3.0	-47'034.05	-2.7	-50'000.00	-3.0
Rohrreinigung	-13'196.55	-0.8	-15'000.00	-0.9	-12'444.80	-0.7	-15'000.00	-0.9
Erw. Unterhalt und Planungskosten	-188'142.63	-11.0	-300'000.00	-17.9	-89'750.32	-5.2	-500'000.00	-29.8
Wärmeverbund	-5'385.00	-0.3	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Versicherungen	-24'343.30	-1.4	-28'000.00	-1.7	-22'835.20	-1.3	-28'000.00	-1.7
Verwaltungskosten	-14'110.20	-0.8	-30'050.00	-1.8	-37'834.49	-2.2	-31'585.00	-1.9
Verschiedene Ausgaben	-22'884.22	-1.3	-25'000.00	-1.5	-12'515.32	-0.7	-13'000.00	-0.8
Stromverbrauch	-15'355.60	-0.9	-15'000.00	-0.9	-15'121.10	-0.9	-16'000.00	-1.0
Wasserzins und Klärgebühren	-26'276.40	-1.5	-30'000.00	-1.8	-28'682.15	-1.6	-30'000.00	-1.8
Abfallgebühren / Entsorgung	-10'683.85	-0.6	-15'000.00	-0.9	-10'715.85	-0.6	-11'000.00	-0.7
Entrümpelung	0.00	0.0	0.00	0.0	-19'134.30	-1.1	-4'000.00	-0.2
Hauswartung / Umgebung	-90'753.96	-5.3	-103'500.00	-6.2	-96'863.58	-5.6	-103'745.00	-6.2
Nicht verteilbare Heizkosten	-7'985.95	-0.5	-5'009.10	-0.3	-5'008.55	-0.3	-3'443.95	-0.2
Sozialleistungen	0.00	0.0	-500.00	0.0	-2'375.14	-0.1	-500.00	0.0
Löhne Geschäftsleitung	-77'978.76	-4.6	-85'000.00	-5.1	-84'215.96	-4.8	-95'600.00	-5.7
Total betrieblicher Aufwand	-752'995.70	-44.0	-852'059.10	-50.8	-533'255.16	-30.6	-983'873.95	-58.6

	2019 CHF	in %	Budget 2020 CHF	in %	2020 CHF	in %	Budget 2021 CHF	in %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITA)	959'195.30	56.0	826'740.90	49.2	1'207'649.59	69.4	695'799.05	41.4
Abschreibungen auf Liegenschaften	-214'317.00	-12.5	-214'317.00	-12.8	-214'317.00	-12.3	-214'317.00	-12.8
Rückstellungen	-357'411.40	-20.9	-274'708.79	-16.4	-367'772.40	-21.1	-159'926.85	-9.5
Renovationen/Reparaturen								
Rückstellung Sanierung Küche/Bad	0.00	0.0	0.00	0.0	-300'000.00	-17.2	0.00	0.0
Total Rückstellungen und Abschreibungen	-571'728.40	-33.4	-489'025.79	-29.1	-882'089.40	-50.7	-374'243.85	-22.3
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	387'466.90	22.6	337'715.11	20.1	325'560.19	18.7	321'555.20	19.1
Zinsaufwand Hypotheken Bund	-24'728.05	-1.4	-7'550.00	-0.4	-7'521.35	-0.4	0.00	0.0
Zinsaufwand Hypotheken Banken	-176'079.00	-10.3	-145'000.00	-8.6	-160'336.68	-9.2	-114'600.00	-6.8
Zinsaufwand Darlehen	0.00	0.0	0.00	0.0	-118.75	0.0	-20'000.00	-1.2
Baurechtszins	-185'255.20	-10.8	-185'255.20	-11.0	-185'255.20	-10.6	-185'255.20	-11.0
Kontoführungsspesen	-471.85	0.0	-800.00	0.0	-406.25	0.0	-600.00	0.0
Zinsertrag	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-386'534.10	-22.6	-338'605.20	-20.2	-353'638.23	-20.3	-320'455.20	-19.1

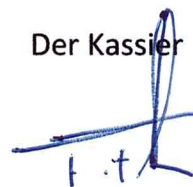
	2019 CHF	in %	Budget 2020 CHF	in %	2020 CHF	in %	Budget 2021 CHF	in %
Periodenfremder Aufwand/Ertrag	0.00	0.0	0.00	0.0	27'100.00	1.6	0.00	0.0
Direkte Steuern	-932.80	-0.1	-1'100.00	-0.1	-1'012.05	-0.1	-1'100.00	-0.1
Jahresgewinn oder Jahresverlust	0.00	0.0	-1'990.09	-0.1	-1'990.09	-0.1	0.00	0.0

Gattikon, 17.08.2020

Der Präsident


gez. Dr. Enrico Magro

Der Kassier



gez. Fridolin Fleischmann



Baukonten 2020

	Total	Solaranlage	Flachdach- sanierung HW 28	Kanalisation	Küche/Bad
Total 01.07.2019	56'252.21	0.00			56'252.21
Aufwände 2020	2'402'392.12		40'091.05	114.95	2'362'186.12
Verbuchungen					
Laufender Unterhalt und Reparaturen	0.00				
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-40'091.05		-40'091.05		
Anlagewert	0.00				
Total 30.06.2020	2'418'553.28	0.00	0.00	114.95	2'418'438.33

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
1	Vorbereitungsarbeiten			
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			
101	Bestandesaufnahmen	10'000.00	10'000.00	5'886.65
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'000.00	10'000.00	5'886.65
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			
113	Sanierung Altlasten	340'000.00	340'000.00	0.00
115	Rohr- und Schneidarbeit	150'000.00	125'000.00	0.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	490'000.00	465'000.00	0.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			
134	Unterkünfte, Verplegungseinrichtungen	90'000.00	86'600.00	27'791.10
136	Kosten Energie und Wasser	20'000.00	20'000.00	0.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	110'000.00	106'600.00	27'791.10
1	Total Vorbereitungsarbeiten	610'000.00	581'600.00	33'677.75
2	Gebäude			
21	Rohbau 1			
211.6	Baumeisterarbeiten	800'000.00	810'000.00	75'390.00
21	Rohbau 1	800'000.00	810'000.00	75'390.00
22	Rohbau 2			
221.2	Fenster aus Kunststoff	50'000.00	50'000.00	0.00
222	Flachdach- und Spengler	140'000.00	140'000.00	71'800.00
225	Brandabschottungen	155'000.00	152'000.00	0.00
22	Rohbau 2	345'000.00	342'000.00	71'800.00

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
23	Elektroanlagen			
231	Elektroinstallationen	780'000.00	705'000.00	100'000.00
23	Elektroanlagen	780'000.00	705'000.00	100'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			
242	Heizungsanlagen	350'000.00	350'000.00	0.00
244	Lufttechnische Anlagen	250'000.00	240'000.00	0.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	600'000.00	590'000.00	0.00
25	Sanitäranlagen			
250	Allg. Sanitärapparate	2'000'000.00	1'977'000.00	290'700.00
258	Kücheneinrichtungen	1'600'000.00	1'596'000.00	680'385.45
25	Sanitäranlagen	3'600'000.00	3'573'000.00	971'085.45
26	Transportanlagen			
261.1	AS Aufzüge	25'000.00	25'000.00	0.00
261.2	Otis-Aufzüge	25'000.00	17'000.00	0.00
26	Transportanlagen	50'000.00	42'000.00	0.00
27	Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten	570'000.00	570'000.00	0.00
272.1	Briefkastenanlagen	12'500.00	12'500.00	1'161.55
272.2	Allg. Metallbauarbeiten	310'000.00	98'000.00	26'925.00
272.3	Innere Verglasungen	125'000.00	169'000.00	6'332.85
273	Schreinerarbeiten	360'000.00	305'000.00	0.00
275	Schliessenanlagen	20'000.00	20'000.00	2'722.65
27	Ausbau 1	1'397'500.00	1'174'500.00	37'142.05

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
28	Ausbau 2			
281	Plattenbeläge	1'150'000.00	1'120'000.00	268'860.00
285	Malerarbeiten	250'000.00	250'000.00	20'000.00
286	Bautrocknung	10'000.00	10'000.00	0.00
287	Baureinigung	90'000.00	90'000.00	4'089.20
28	Ausbau 2	1'500'000.00	1'470'000.00	292'949.20
29	Honorare			
291	Generalplaner	690'000.00	1'040'000.00	640'869.60
292	Bauingenieur	10'000.00	10'000.00	6'160.45
293	Elektroingenieur	70'000.00		
295	Sanitäringenieur	280'000.00		
297	Schadstoffexperten	4'000.00	4'000.00	
298	Spezialisten	65'500.00	65'500.00	19'802.05
29	Honorare	1'119'500.00	1'119'500.00	666'832.10
2	Total Gebäude	10'192'000.00	9'826'000.00	2'215'198.80
4	Umgebung			
42	Gartenanlagen			
421	Gärtnerarbeiten	20'000.00	15'000.00	0.00
42	Gartenanlagen	20'000.00	15'000.00	0.00
4	Total Umgebung	20'000.00	15'000.00	0.00
5	Baunebenkosten			
51	Bewilligungen, Gebühren			
511	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'000.00	2'013.95
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'000.00	2'013.95

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
52	Dokumentationen, Präsentationen			
521	Muster, Materialprüfungen	8'000.00	8'000.00	
524	Vervielfältigungen, Plankopien	45'000.00	45'000.00	10'555.05
525	Dokumentationen	8'000.00	8'000.00	
52	Dokumentationen, Präsentationen	61'000.00	61'000.00	10'555.05
53	Versicherungen			
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	4'000.00	
532	Spezialversicherungen	9'500.00	10'500.00	10'103.20
533	Selbstbehalt Schadenfälle	4'000.00	4'000.00	
53	Versicherungen	18'500.00	18'500.00	10'103.20
54	Finanzierung ab Baubeginn			
541	Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften		14'500.00	14'338.30
542	Baukreditzinsen, Bankspesen			
54	Finanzierung ab Baubeginn	0.00	14'500.00	14'338.30
55	Bauherrenleistungen			
551	Asbestuntersuchung (Vorabklärung)		11'100.00	10'120.10
552	Zustandsberichte		9'300.00	8'793.05
553	Öffentlichkeitsarbeit		5'000.00	1'133.20
55	Bauherrenleistungen	0.00	25'400.00	20'046.35
56	Übrige Baunebenkosten			
561	Bewachung durch Dritte	45'000.00	45'000.00	5'637.75
562.1	Mieterentschädigungen		200'000.00	
562.2	Nachbarentschädigungen	10'000.00	10'000.00	
563	Miete von fremdem Grund	10'000.00	10'000.00	3'840.00
566	Grundsteinlegung, Aufrichte	10'000.00	10'000.00	
568	Baureklame	5'000.00	5'000.00	
56	Übrige Baunebenkosten	80'000.00	280'000.00	9'477.75

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
59	Honorare			
591	Architekt (Bauherrenberatung Th.Merkle)		17'000.00	16'520.00
592	Honorare Vorstand		500.00	232.70
593	Honorare Baukommission/Vorstand Pauschal		60'000.00	21'787.31
594	Honorare Baukommission/Vorstand Stunden		190'000.00	63'272.17
595	Löhne Hauswartung		2'000.00	1'215.00
59	Honorare	0.00	269'500.00	103'027.18
5	Total Baunebenkosten	163'500.00	672'900.00	169'561.78
6	Reserve (Vergabeerfolg)	544'500.00	264'100.00	
7	Reserve Rütli & Partner		130'400.00	
8	Reserve Bauherr			
80	Reserve Bauherr (später)		221'000.00	
81	Corona-Zusatzmassnahmen		19'000.00	
8	Total Reserve Bauherr	0.00	240'000.00	0.00
	Total	11'530'000.00	11'730'000.00	2'418'438.33



Abschreibungen / Rückstellungen 2020

	Total	Abschreibungen	Rückstellungen für Renovationen und Reparaturen	Rückstellungen für Sanierung Küche / Bad
Total 01.07.2019	9'293'835.64	6'278'245.15	3'015'590.49	0.00
Abschreibungen 2020	214'317.00	214'317.00		
Rückstellungen 2020	667'772.40		367'772.40	300'000.00
Total 30.06.2020	10'175'925.04	6'492'562.15	3'383'362.89	300'000.00



Sachanlagen 2020

	Liegenschaften	Wertberichtigung	Baukonten	Total Sachanlagen
Mobilien und Einrichtungen				1.00
Baukonto: Sanierung Küche Bad			56'252.21	56'252.21
Baukonto: Kanalisation			0.00	0.00
Liegenschaften	21'431'735.23	-6'278'245.15		15'153'490.08
Total 30.06.2019	21'431'735.23	-6'278'245.15	56'252.21	15'209'743.29
Wertberichtigung 2020		-214'317.00		-214'317.00
Sanierung Küche/Bad 2020			2'362'186.12	2'362'186.12
Kanalisation 2020			114.95	114.95
Solaranlage 2020			0.00	0.00
Total 30.06.2020	21'431'735.23	-6'492'562.15	2'418'553.28	17'357'727.36

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon, 8136 Gattikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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.

Thalwil, 31. August 2020

Sihlta Treuhand und Revisions AG



Fritz Meier
Leitender Revisor

Beilage Jahresrechnung 2020



Baukonten 2020

	Total	Solaranlage	Flachdach- sanierung HW 28	Kanalisation	Küche/Bad
Total 01.07.2019	56'252.21	0.00			56'252.21
Aufwände 2020	2'402'392.12		40'091.05	114.95	2'362'186.12
Verbuchungen					
Laufender Unterhalt und Reparaturen	0.00				
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	-40'091.05		-40'091.05		
Anlagewert	0.00				
Total 30.06.2020	2'418'553.28	0.00	0.00	114.95	2'418'438.33

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
1	Vorbereitungsarbeiten			
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen			
101	Bestandesaufnahmen	10'000.00	10'000.00	5'886.65
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'000.00	10'000.00	5'886.65
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen			
113	Sanierung Altlasten	340'000.00	340'000.00	0.00
115	Rohr- und Schneidarbeit	150'000.00	125'000.00	0.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	490'000.00	465'000.00	0.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			
134	Unterkünfte, Verplegungseinrichtungen	90'000.00	86'600.00	27'791.10
136	Kosten Energie und Wasser	20'000.00	20'000.00	0.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	110'000.00	106'600.00	27'791.10
1	Total Vorbereitungsarbeiten	610'000.00	581'600.00	33'677.75
2	Gebäude			
21	Rohbau 1			
211.6	Baumeisterarbeiten	800'000.00	810'000.00	75'390.00
21	Rohbau 1	800'000.00	810'000.00	75'390.00
22	Rohbau 2			
221.2	Fenster aus Kunststoff	50'000.00	50'000.00	0.00
222	Flachdach- und Spengler	140'000.00	140'000.00	71'800.00
225	Brandabschottungen	155'000.00	152'000.00	0.00
22	Rohbau 2	345'000.00	342'000.00	71'800.00

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
23	Elektroanlagen			
231	Elektroinstallationen	780'000.00	705'000.00	100'000.00
23	Elektroanlagen	780'000.00	705'000.00	100'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			
242	Heizungsanlagen	350'000.00	350'000.00	0.00
244	Lufttechnische Anlagen	250'000.00	240'000.00	0.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	600'000.00	590'000.00	0.00
25	Sanitäranlagen			
250	Allg. Sanitärapparate	2'000'000.00	1'977'000.00	290'700.00
258	Kücheneinrichtungen	1'600'000.00	1'596'000.00	680'385.45
25	Sanitäranlagen	3'600'000.00	3'573'000.00	971'085.45
26	Transportanlagen			
261.1	AS Aufzüge	25'000.00	25'000.00	0.00
261.2	Otis-Aufzüge	25'000.00	17'000.00	0.00
26	Transportanlagen	50'000.00	42'000.00	0.00
27	Ausbau 1			
271	Gipserarbeiten	570'000.00	570'000.00	0.00
272.1	Briefkastenanlagen	12'500.00	12'500.00	1'161.55
272.2	Allg. Metallbauarbeiten	310'000.00	98'000.00	26'925.00
272.3	Innere Verglasungen	125'000.00	169'000.00	6'332.85
273	Schreinerarbeiten	360'000.00	305'000.00	0.00
275	Schliessenanlagen	20'000.00	20'000.00	2'722.65
27	Ausbau 1	1'397'500.00	1'174'500.00	37'142.05

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
28	Ausbau 2			
281	Plattenbeläge	1'150'000.00	1'120'000.00	268'860.00
285	Malerarbeiten	250'000.00	250'000.00	20'000.00
286	Bautrocknung	10'000.00	10'000.00	0.00
287	Baureinigung	90'000.00	90'000.00	4'089.20
28	Ausbau 2	1'500'000.00	1'470'000.00	292'949.20
29	Honorare			
291	Generalplaner	690'000.00	1'040'000.00	640'869.60
292	Bauingenieur	10'000.00	10'000.00	6'160.45
293	Elektroingenieur	70'000.00		
295	Sanitäringenieur	280'000.00		
297	Schadstoffexperten	4'000.00	4'000.00	
298	Spezialisten	65'500.00	65'500.00	19'802.05
29	Honorare	1'119'500.00	1'119'500.00	666'832.10
2	Total Gebäude	10'192'000.00	9'826'000.00	2'215'198.80
4	Umgebung			
42	Gartenanlagen			
421	Gärtnerarbeiten	20'000.00	15'000.00	0.00
42	Gartenanlagen	20'000.00	15'000.00	0.00
4	Total Umgebung	20'000.00	15'000.00	0.00
5	Baunebenkosten			
51	Bewilligungen, Gebühren			
511	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'000.00	2'013.95
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000.00	4'000.00	2'013.95

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
52	Dokumentationen, Präsentationen			
521	Muster, Materialprüfungen	8'000.00	8'000.00	
524	Vervielfältigungen, Plankopien	45'000.00	45'000.00	10'555.05
525	Dokumentationen	8'000.00	8'000.00	
52	Dokumentationen, Präsentationen	61'000.00	61'000.00	10'555.05
53	Versicherungen			
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	4'000.00	
532	Spezialversicherungen	9'500.00	10'500.00	10'103.20
533	Selbstbehalt Schadenfälle	4'000.00	4'000.00	
53	Versicherungen	18'500.00	18'500.00	10'103.20
54	Finanzierung ab Baubeginn			
541	Errichten von Hypotheken auf Liegenschaften		14'500.00	14'338.30
542	Baukreditzinsen, Bankspesen			
54	Finanzierung ab Baubeginn	0.00	14'500.00	14'338.30
55	Bauherrenleistungen			
551	Asbestuntersuchung (Vorabklärung)		11'100.00	10'120.10
552	Zustandsberichte		9'300.00	8'793.05
553	Öffentlichkeitsarbeit		5'000.00	1'133.20
55	Bauherrenleistungen	0.00	25'400.00	20'046.35
56	Übrige Baunebenkosten			
561	Bewachung durch Dritte	45'000.00	45'000.00	5'637.75
562.1	Mieterentschädigungen		200'000.00	
562.2	Nachbarentschädigungen	10'000.00	10'000.00	
563	Miete von fremdem Grund	10'000.00	10'000.00	3'840.00
566	Grundsteinlegung, Aufrichte	10'000.00	10'000.00	
568	Baureklame	5'000.00	5'000.00	
56	Übrige Baunebenkosten	80'000.00	280'000.00	9'477.75

BKP Nr.	Bezeichnung	KV-Original	KV-Aktuell	Zahlungen bis 30.06.2020
59	Honorare			
591	Architekt (Bauherrenberatung Th.Merkle)		17'000.00	16'520.00
592	Honorare Vorstand		500.00	232.70
593	Honorare Baukommission/Vorstand Pauschal		60'000.00	21'787.31
594	Honorare Baukommission/Vorstand Stunden		190'000.00	63'272.17
595	Löhne Hauswartung		2'000.00	1'215.00
59	Honorare	0.00	269'500.00	103'027.18
5	Total Baunebenkosten	163'500.00	672'900.00	169'561.78
6	Reserve (Vergabeerfolg)	544'500.00	264'100.00	
7	Reserve Rütli & Partner		130'400.00	
8	Reserve Bauherr			
80	Reserve Bauherr (später)		221'000.00	
81	Corona-Zusatzmassnahmen		19'000.00	
8	Total Reserve Bauherr	0.00	240'000.00	0.00
	Total	11'530'000.00	11'730'000.00	2'418'438.33



Abschreibungen / Rückstellungen 2020

	Total	Abschreibungen	Rückstellungen für Renovationen und Reparaturen	Rückstellungen für Sanierung Küche / Bad
Total 01.07.2019	9'293'835.64	6'278'245.15	3'015'590.49	0.00
Abschreibungen 2020	214'317.00	214'317.00		
Rückstellungen 2020	667'772.40		367'772.40	300'000.00
Total 30.06.2020	10'175'925.04	6'492'562.15	3'383'362.89	300'000.00



Sachanlagen 2020

	Liegenschaften	Wertberichtigung	Baukonten	Total Sachanlagen
Mobilien und Einrichtungen				1.00
Baukonto: Sanierung Küche Bad			56'252.21	56'252.21
Baukonto: Kanalisation			0.00	0.00
Liegenschaften	21'431'735.23	-6'278'245.15		15'153'490.08
Total 30.06.2019	21'431'735.23	-6'278'245.15	56'252.21	15'209'743.29
Wertberichtigung 2020		-214'317.00		-214'317.00
Sanierung Küche/Bad 2020			2'362'186.12	2'362'186.12
Kanalisation 2020			114.95	114.95
Solaranlage 2020			0.00	0.00
Total 30.06.2020	21'431'735.23	-6'492'562.15	2'418'553.28	17'357'727.36



- Ihr Ansprechpartner für gemeinsame Aktivitäten und geselliges Zusammensein
 - Eine Einrichtung der WBG Hof Gattikon, exklusiv für Sie!
 - Basil Kuhn, Mae Acklin, Tonia Duarte, Pascal Krähenmann, Martin Baschong, Cafer Sekin, Mark Graf
 - siko.wbg@bluewin.ch
-

Siko Jahresbericht 2020

Die Siedlungskommission organisiert jedes Jahr Events für gross und klein. An diesen Events sind alle Bewohner der Siedlung herzlich eingeladen teilzunehmen und Spass zu haben. Es sind alle Bewohner der WBG Hof an unseren Events willkommen!

Im Januar durfte die Siko gleich zwei neue engagierte Mitglieder begrüßen. Cafer Seckin und Mark Graf wurden sogleich ins Team integriert und bereichern die Kommission mit Tat und frischer Inspiration.

Aufgrund der besonderen Lage (COVID-19) konnten wir dieses Jahr leider noch kein angemessenes Fest organisieren.

Nichts desto trotz konnten wir aber das Fondueessen anfangs März gerade noch vor dem Lockdown durchführen. Bei ausgelassener Stimmung und gutem Wetter haben doch ca. 30 Personen an dem Anlass auf dem Spielplatz teilgenommen.

Die Osterhasen suche fiel dann aber leider doch dem Coronavirus zum Opfer. Lockdown bedingt konnte dieser Anlass nicht durchgeführt werden. Der Vorstand hat unseren Vorschlag gutgeheissen und uns finanziell unterstützt, damit wir alle Haushalte wenigstens mit einem Osterhasen überraschen konnten. Den Reaktionen zufolge ist die Überraschung geglückt und die Ostern konnten ein wenig versüsst werden.

Die momentane Lage macht auch die weitere Planung von Anlässen schwierig, trotzdem werden wir in den kommenden Wochen noch aktiv werden. Unter anderem wird der Samichlaus uns sicher auch noch in irgend einer Form überraschen. Auch das Weihnachtsbasteln planen wir mit dem nötigen Schutzkonzept durchzuführen.

Basil Kuhn wird die Siko per Ende Jahr verlassen. Vorläufig wird seine Stelle nicht neu besetzt.

Anregungen und Ideen dürfen wie immer gerne im Sikobriefkasten hinterlegt werden, oder spricht uns einfach an.

Die Siko bedankt sich herzlichst bei allen Bewohnern für die Unterstützung und hofft auch in Zukunft auf rege Teilnahme unserer Anlässe. Die Kommission ist auf Spenden angewiesen, auch dafür möchten wir uns schon jetzt bedanken.

Bleiben sie gesund
Ihre Siko