



**NEUE  
BAUGENOSSENSCHAFT  
RÜTI**

# **Geschäftsbericht 2023 Budget 2024**



# Jahresbericht des Vorstandes 2023

## Ausgewählte Ereignisse / Projekte

Januar	Erneuerung Beleuchtung Tiefgaragen	Weier
Mai	Zweite Etappe Kühlschranksatz	Weier
Juni	Sanierung Flachdach Weierstrasse 47	Weier
Juni	Asphaltierung und Kanalisationserneuerung Vorplatz bei Neu Yorkstrasse 10	Neu York
August	Zwei neue Containerzentralen	Neu York
November	Neubepflanzung Umgebung	Neu York
Ganzes Jahr	Zuführung Glasfaserkabel bis zu den Häusern	Neu York / Weier
Ganzes Jahr	Sanierung Leitungsstränge (Wasser/Abwasser)	Neu York
<hr/>		
22./23. März	Handwerker-Raclette	Weier
14. April	Frühlingsfest	Weier
23. Mai	Ordentliche Generalversammlung 2023	Rest. Laufenbach
09. November	Räbeliechtl-Umzug	Weier
28. November	Ausserordentliche Generalversammlung	Weier
01. Dezember	Glühwein für alle beim Adventskalender	Weier
08. Dezember	Raclette-Essen	Neu York

## Zusammenfassender Bericht des Vorstandes:

<sup>1</sup> Während der Berichtsperiode tagte der Vorstand an sieben ordentlichen Sitzungen, meist im Genossenschaftsraum, einmal im Gemeinschafts- (oder Jass-) raum Neu York.

<sup>2</sup> Im Berichtsjahr wurde der Referenzzinssatz zweimal erhöht, am 2. März auf 1.5% sowie am 2. Dezember auf 1.75%; Veränderungen der Mietzinse zog dies nicht nach sich.

<sup>3</sup> Mit verschiedenen Abteilungen der Gemeinde Rüti fand (wie immer wieder) eine rege Zusammenarbeit statt. Dies betrifft u.a. folgende Bereiche:

- Einrichtung eines zweiten Kindergartens: Es bestand das Bedürfnis der Schule nach einem zweiten Kindergarten im Weier. Nach diversen Vorabklärungen konnte die NBR signalisieren, dass die Realisierung unmittelbar oberhalb bzw. neben dem bestehenden Kindsgi möglich sei. Um dies zu erreichen, erklärt sich die Familie Ismailji tatsächlich bereit, aus der betreffenden Wohnung umzuziehen, was auch hier noch einmal herzlich verdankt sei. Das Ergebnis ist für die Schule wie die NBR erfreulich: Die Schule konnte ein wesentliches Bedürfnis mit vernünftigen Aufwand recht gut lösen, für die NBR und deren Familien / Kinder bleibt der Kindsgi im Weier wohl über eine lange Zeit weiter erhalten. Der Betrieb wurde mit dem neuen Schuljahr gegen Ende August erfolgreich aufgenommen.

- Quartier-Apéro: Die Gemeinde (Altersarbeit) organisierte in Absprache zwei Apéros, nämlich am 10. Juni im Neu York und am 14. September im Weier; tatkräftig unterstützt wurden die Apéros durch unser Hauswartteam.

- Begegnungszone: Diese wurde weiter geplant, die Kostenteilung vereinbart; die ersten Arbeiten zwischen Brücke und Robinson sind im Gange, ebenso die Brückensanierung durch die Gemeinde.

- Bau neuer Wasserleitungen über unser Land: Geplant wurde 2023, gebaut wird aktuell im Bereich Robinson: Die Gemeinde baut neue Wasserleitungen vom Niggital bis zur Dachseggstrasse; man konnte sich problemlos auf eine sinnvolle, die NBR kaum tangierende Trasseeführung einigen.

#### <sup>4</sup> Interne Aktivitäten / Ereignisse

- Seit September findet 1x pro Monat der Kafihöck 60+ im Genossenschaftsraum statt, seit Oktober 1x pro Monat ein Maltreff (beides organisiert von Levin Mechelsen und der Verwaltung), ebenfalls im Genossenschaftsraum. Die Verantwortung liegt bei Christa Kohlmann, sie ist mit viel Herzblut dabei, es konnten schon viele schöne, gesellige und kreative Begegnungen stattfinden. Allen Beteiligten sei sehr herzlich gedankt, ein Vorbeischauen lohnt sich auf jeden Fall.
- Rege Bautätigkeit im Neu York: Neue Kanalisation Vorplatz und Asphaltierung, Sanierung der Leitungsstränge (Wasser), neue Containerzentralen, Grünkonzept. Katharina Mäder führte in verdankenswerter Weise bei allen Vorhaben jeweils die Oberaufsicht, überwachte die Arbeiten, stellte den jederzeitigen Zugang zu den Wohnungen sicher, und dies mit grossem Engagement und Erfolg.
- Andreas Schmidt alias "Schmidi" beging am 01. Juli sein 30-jähriges (!) Dienstjubiläum; die NBR darf seit 30-Jahren - eigentlich in der heutigen Zeit schon fast unvorstellbar - auf seinen kompetenten und engagierten Einsatz zählen und vertrauen. Unbezahlbar, einmalig toll. Herzlichen Dank Schmid! Leider wird er noch dieses Jahr alters- bzw. freizeithalber aus den Diensten der NBR austreten.
- Doris Rindone hat am 01. März 2023 als Mitarbeiterin Betriebsunterhalt begonnen (mit 30 Stellenprozent), als Nachfolgerin von Hansjürg Mäder.

#### <sup>5</sup> Neubau Weier

- Seit rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung wurde durch die beauftragten Architekten von Zach + Zünd intensiv an der Detail-Planung gearbeitet; erste Arbeiten wurden bereits ausgeschrieben, im Herbst 2024 wird Baubeginn sein.
- Die NBR hat eine detaillierte Analyse über den Zustand der Wohnbauten im Neu York sowie im Weier veranlasst. Ziel der Analyse ist Gewissheit über weitere Lebensdauer der Bauten und damit Klarheit und Sicherheit für die weitere Planung der Siedlungen. Investitionen haben generell nur dann einen Sinn, wenn diese auch wirklich ausgenutzt werden können, d.h. die Lebensdauer der Häuser letztlich nicht die Wirkungskdauer der Investitionen (teilweise) verkürzt. Es hat sich ergeben, dass alle Bauten in sehr gutem Zustand sind, somit voraussichtlich eine noch sehr lange Lebensdauer haben werden. Dies führt den Vorstand dazu, langfristig mit den aktuellen Bauten zu planen, und sich bei deren Weiterentwicklung primär auf Lebensqualität, Behaglichkeit, Ästhetik zu konzentrieren. Bereits die Begegnungszone ist Teil davon, zu denken ist an eine weitere Verschönerung der Umgebung / der Häuser, allenfalls der Anbringung von grösseren Balkonen etc.

Das aktuelle Jahr ist generell bis anhin gut und aktiv angelaufen. Der Vorstand freut sich weiterhin, zusammen mit unserem tollen Team die weiteren Geschicke der NBR mitzugestalten.

Rüti, im März 2024    Der Vorstand

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	3'269'988.23	2'747'140.88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	81'686.65	26'620.25
Übrige kurzfristige Forderungen	6'832.19	0.00
Heizölvorräte	114'337.50	191'636.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'085.35	6'327.30
	<u>3'477'929.92</u>	<u>2'971'724.48</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	10'045.00	14'350.00
Immobilien	25'520'000.00	25'908'000.00
Baukonten	1'243'302.97	1'082'864.62
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	12'200.00	11'100.00
	<u>26'785'547.97</u>	<u>27'016'314.62</u>
<b>Total Aktiven</b>	<u><u>30'263'477.89</u></u>	<u><u>29'988'039.10</u></u>

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Passive Rechnungsabgrenzungen	208'921.55	278'113.15
	<u>208'921.55</u>	<u>278'113.15</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	23'300'000.00	23'300'000.00
Rückstellungen	29'065.25	29'065.25
Erneuerungsfonds	5'580'211.60	5'283'109.30
	<u>28'909'276.85</u>	<u>28'612'174.55</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Mitglieder	599'000.00	594'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	295'000.00	285'000.00
Solidaritätsfonds	86'731.70	78'277.70
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	124'637.95	115'850.58
- Jahresgewinn	39'909.84	24'623.12
	<u>1'145'279.49</u>	<u>1'097'751.40</u>
<b>Total Passiven</b>	<u><u>30'263'477.89</u></u>	<u><u>29'988'039.10</u></u>

<b>Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
Solllmietertrag	3'035'779.00	3'036'985.00
./. Leerstände	-12'746.00	-18'406.50
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	22'916.35	19'242.10
Übriger betrieblicher Ertrag	22'771.20	24'193.30
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>3'068'720.55</b>	<b>3'062'013.90</b>
Liegenschaftenerhaltung	-756'871.91	-869'571.10
Einlagen Erneuerungsfonds	-610'000.00	-580'400.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-42'883.25	-42'049.60
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'658'965.39</b>	<b>1'569'993.20</b>
Personalaufwand	-584'628.65	-583'897.10
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-117'905.85	-103'080.68
Übriger betrieblicher Aufwand	-238'186.05	-209'507.20
Abschreibungen		
- Immobilien	-388'000.00	-394'000.00
- Mobilien	-4'305.00	-6'150.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>325'939.84</b>	<b>273'358.22</b>
Finanzaufwand		
- Hypothekarzinsen	-313'913.60	-238'630.70
- Pachtzins Parkplätze Neu York	-6'500.00	-6'500.00
Finanzertrag		
- Aktivzinsen	21'146.10	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	25'015.50	4'407.60
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>51'687.84</b>	<b>32'635.12</b>
Direkte Steuern	-11'778.00	-8'012.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>39'909.84</b>	<b>24'623.12</b>

**Angewandte Grundsätze**

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypothecken werden - selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

**Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung****Immobilien**

Neu York Landwert	176'000.00	176'000.00
Neu York Gebäudewert	4'414'000.00	4'414'000.00
Weier Landwert	2'377'000.00	2'377'000.00
Weier Gebäudewert	25'853'000.00	25'853'000.00
Weierstrasse 40 Landwert	600'000.00	600'000.00
	<hr/>	<hr/>
	33'420'000.00	33'420'000.00
Wertberichtigungen	-7'900'000.00	-7'512'000.00
	<hr/>	<hr/>
	25'520'000.00	25'908'000.00
	<hr/>	<hr/>

**Baukonten**

Baukonto Weierstrasse 40	1'243'302.97	1'082'864.62
	<hr/>	<hr/>
	1'243'302.97	1'082'864.62
	<hr/>	<hr/>

**Passive Rechnungsabgrenzungen**

Vorausbezahlte Mieten	77'827.30	132'224.65
Abgrenzung Erdgas	92'668.00	71'507.00
Ausstehende Honorargebühren Bautreuhand	12'073.15	60'570.50
Diverses	26'353.10	13'811.00
	<hr/>	<hr/>
	208'921.55	278'113.15
	<hr/>	<hr/>

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Prämienrückvergütungen von Versicherungen	10'015.50	4'407.60
Rückvergütung Strassenanpassung	15'000.00	0.00
	<u>25'015.50</u>	<u>4'407.60</u>
<b>Weitere gesetzlich/reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte</b>		
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Sitzungsgelder Vorstand und Betriebskommission	18'300.00	18'300.00
Entschädigung für Bautätigkeiten	5'772.00	2'640.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	25'520'000.00	25'908'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	34'350'000.00	34'350'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	32'600'000.00	32'600'000.00
in Anspruch genommene Kredite	23'300'000.00	23'300'000.00
<b>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</b>		
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	58	59
3 Zimmer-Wohnungen	80	79
4 Zimmer-Wohnungen	100	99
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	19	21
Gewerberäume, Lokale, Kindergarten etc.	14	13
	<u>271</u>	<u>271</u>

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	124'637.95	115'850.58
Jahresgewinn	39'909.84	24'623.12
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	164'547.79	140'473.70
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung  
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	5'834.25	5'835.75
Vortrag auf neue Rechnung	148'713.54	124'637.95
	<hr/>	<hr/>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	164'547.79	140'473.70
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

### Neuen Baugenossenschaft Rüti, Rüti ZH

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Neuen Baugenossenschaft Rüti für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verteilung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

# Budget 2024

Aufwand	CHF	CHF
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekar- und Kreditzinsen	CHF 320'000.00	
Pachtzins Parkplätze Neu York	<u>CHF 6'500.00</u>	CHF 326'500.00
<b>Steuern, Versicherungen, Abgaben</b>		
Steuern	CHF 10'000.00	
Versicherungen	<u>CHF 43'000.00</u>	CHF 53'000.00
<b>Personalaufwand, Sozialleistungen</b>		
Löhne, Sozialleistungen, Personalversicherungen		CHF 561'100.00
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>		
Ordentlicher Unterhalt	CHF 1'067'000.00	
Entnahme aus dem Erneuerungsfonds	<u>CHF -374'000.00</u>	CHF 693'000.00
<b>Strom, Wasser, Diverses</b>		
Elektrisch, Wasser, Kanalisationsgebühren	CHF 232'000.00	
Energiekosten Leerstände	CHF 2'000.00	
Kehrichtgrundgebühren	<u>CHF 15'500.00</u>	CHF 249'500.00
<b>Büro- und Verwaltungsaufwendungen</b>		CHF 176'200.00
<b>Abschreibung Mobiliar</b>		CHF 3'000.00
<b>Einlagen Erneuerungsfonds</b>		CHF 610'000.00
<b>Einlage auf Amortisationskonto Liegenschaften</b>		CHF 382'000.00
<b>Jahresgewinn</b>		<u>CHF 17'000.00</u>
		<u>CHF 3'071'300.00</u>

## Ertrag

### Betrieblicher Gesamtnettoertrag

Mietzinseinnahmen inklusive Ertragsmind. durch Leerstände	CHF 3'030'500.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	<b>CHF -15'000.00</b>
Einnahmen Waschkartengeld / Eintrittsgebühren	CHF 21'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Zinsertrag)	CHF 13'800.00
Verwaltungsertrag	<u>CHF 21'000.00</u>
	<u>CHF 3'071'300.00</u>

## Organisation

---

<b>Präsident:</b>	Lätsch Andreas
<b>Vizepräsidentin:</b>	Eicher Ursula
<b>Beisitzerin:</b>	Gomes Elisa
<b>Beisitzer:</b>	Maeder Markus Miceli Peter
<b>Geschäftsführerin:</b>	Kälin Irmela
<b>Leiter Finanzen:</b>	Rohner Urs
<b>Verwaltung:</b>	Kohlmann-Schoch Christa
<b>Hauswart Weier:</b>	Schmidt Andreas
<b>Hauswarte Neu York:</b>	Mäder Katharina Rindone Doris
<b>Lehrtochter:</b>	Angelina Tügel
<b>Postadresse:</b>	Neue Baugenossenschaft Rüti Weierstrasse 34 8630 Rüti ZH
<b>Telefon:</b>	+41 55 241 21 27
<b>E-Mail-Adresse:</b>	info@nbr.immo
<b>Homepage:</b>	www.nbr.immo
<b>Revisionsstelle:</b>	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG