



**NEUE
BAUGENOSSENSCHAFT
RÜTLI**

Geschäftsbericht 2025

Budget 2026



Jahresbericht des Vorstandes 2025

Ausgewählte Ereignisse / Projekte

Januar - Juni	Sanierung Treppenhausgeländer	Neu York und Weier
Februar	Erstellung Containerhaus Weierstrasse 22/26	Weier
März	Neue Schliessanlage / Zylinderersatz	Neu York
März	Neue Aufzugstreppen zu den Estrichen	Neu York
Mai	Ersatz Garagentore	Weier
Juni - Nov.	Neugestaltung der Umgebung	Neu York
September	Arbeitsbeginn Christian Krebs	
November	Dachsanierung / Ziegelleisten verkleiden	Neu York
Dezember	Sanierung Vordächer	Weier
ganzes Jahr	Elektrokontrollen und Mängelbehebung Elektrik	Neu York und Weier

20. Mai	Ordentliche Generalversammlung 2025	Rest. Laufenbach
14. Juni	Fussballturnier	Weier
5. September	Weier-Fest	Weier
31. Oktober	Halloween-Kinderparty	Weier
6. November	Räbeliechtli-Umzug	Weier
12. Dezember	Raclette-Essen	Neu York
unter dem Jahr	"Erna kocht", Kafihöck, Maltreff, Raclette-Stübli	Weier

Zusammenfassender Bericht des Vorstandes:

¹ Während der Berichtsperiode tagte der Vorstand an fünf, die Baukommission an neun Sitzungen.

² Aufgrund der veranlassten Zustandsanalysen der Häuser im Neu York und im Weier ist der künftige Investitionsbedarf nun klarer abschätzbar. Dies ermöglicht dem Vorstand, die anstehenden Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen frühzeitig zu priorisieren und finanziell zu planen.

³ Der Neubau entwickelte sich in jeder Hinsicht nach Plan (zeitlich und finanziell). Der Baufortschritt ist beachtlich und erfreulich. Die Wohnungen werden per Oktober (hinteres Haus) bzw. November (vorderes Haus) bezogen werden können.

⁴ Der "Kafihöck" 60+ fand auch im Jahr 2025 sehr grossen Anklang und fand 12-mal, der "Maltreff" 4-mal und "Erna kocht" 6-mal statt. Des Weiteren gab es für Kinder und Familien ein Fussballturnier sowie ein Halloweenfest. Im Raclette-Stübli konnte man gut bewirtet wieder das Zusammensein geniessen - dieses Jahr leider zum letzten Mal.

Diese sehr tollen Veranstaltungen bzw. Begegnungsorte entsprangen der privaten Initiative von Erna Bocchetti, Levin Mechielsen, Claudio Giunta und dem ganzen Raclette-

Team. Sie zeigen exemplarisch, was in der Gemeinschaft der Genossschafter/-innen und Mieter/-innen mit etwas Engagement an Schönerm und Guttuendem möglich ist. Der Vorstand bedankt sich bei den Genannten herzlich für Ihre wichtigen Beiträge für die Gemeinschaft im Weier.

⁵ Im September hat Christian Krebs seine Tätigkeit als Hauswart des Weiers begonnen. Bereits heute kann Christian Krebs ("Chräbi") in jeder Hinsicht als Glücksfall für die Genossenschaft und die Siedlung bezeichnet werden, wofür der Vorstand sehr dankbar ist.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden, nämlich Irmela Kälin, Urs Rohner, Dijana Chica Garcia, Christian Krebs, Katharina Mäder und Doris Rindone, welche alle im Jahr 2025 die NBR wiederum sehr engagiert betreut und geprägt haben, sehr herzlich.

Der Dank geht auch an alle, welche in irgendeiner Weise im Jahr 2025 zur Gemeinschaft / zum Zusammenleben im Weier und/oder Neu York positiv beigetragen haben.

Ohne Sie/Euch alle wäre die NBR nicht die, welche sie heute ist und an welcher man auch mit Blick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 weiterhin sehr Freude haben kann.

im März 2026 / der Vorstand



Protokoll der Generalversammlung vom 20. Mai 2025

Ort und Zeit:	Restaurant Taverne Laufenbach, Rüti / 19.00 Uhr
Anwesende Vorstandsmitglieder:	Andreas Lätsch (Präsident), Ursula Eicher (Vize-Präsidentin) Elisa Gomes, Peter Miceli
Entschuldigte Vorstandsmitglieder:	Markus Maeder
Anwesende Genos- schafter/-innen	gemäss Präsenzliste (Anhang zum Protokoll)
Vorsitz:	Andreas Lätsch (Präsident)
Protokoll:	Irmela Kälin

Traktanden:	1. Begrüssung / Mitteilungen 2. Wahl der Stimmenzähler/-innen 3. Abnahme Protokolle GV 2024 und a.o. GV vom 28.11.2023 4. Jahresbericht des Vorstandes / Genehmigung 5. Erfolgsrechnung 2024 und Bilanz per 31.12.2024 Revisorenbericht Abnahme Jahresrechnung Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 6. Décharge-Erteilung an den Vorstand 7. Erläuterungen zum Budget 2025 8. Festlegung Zinssatz 2025 für das Anteilschein-Kapital 9. Wahl der Revisionsstelle 10. Beschlussfassung über allfällige Anträge der Mitglieder 11. Verschiedenes
--------------------	--

1. Begrüssung / Mitteilungen

Alle Anwesenden werden durch Andreas Lätsch begrüsst.

Die Einladung erfolgte fristgerecht. Gemäss Präsenzliste nehmen 54 Personen an der Generalversammlung teil. Stimmberechtigt sind 40 Mitglieder. Das absolute Mehr beträgt 21 Stimmen.

Per 31.12.2024 zählt die Genossenschaft 273 Mitglieder.

Seit der letzten Generalversammlung sind folgende Genossenschaftsmitglieder verstorben: Erol Akdeniz, Köbi Günther, Maria Büchi, Imer Ademi. Andreas Lätsch spricht den Angehörigen im Namen der Genossenschaft sein herzliches Beileid aus.

Der Präsident gibt einen kurzen Überblick über den aktuellen Projektstand von Neubau und Begegnungszone.

2. Wahl der Stimmenzähler

Beschluss: Als Stimmenzähler werden einstimmig Beat Linder und Roger Blattmann gewählt.

3. Abnahme Protokolle GV 2024 und a.o. GV vom 28.11.2023

Feststellung: Die beiden Protokolle sind im Geschäftsbericht 2024 abgedruckt. Das Verlesen der Protokolle wird nicht gewünscht und es bestehen keine Fragen.

Beschluss: Beide Protokolle werden einstimmig genehmigt.

4. Jahresbericht des Vorstandes / Genehmigung

Beschluss: Der Jahresbericht wird von der Versammlung ohne nochmaliges Verlesen zur Kenntnis genommen und einstimmig genehmigt.

5. Erfolgsrechnung 2024 und Bilanz per 31.12.2024

Mit der Einladung zur Generalversammlung haben alle Genossenschafter/-innen die Erfolgsrechnung 2024 und die Bilanz per 31.12.2024 erhalten.

Urs Rohner geht auf die einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung und Bilanz 2024 ein. Oskar Schoch stellt hierzu einige Fragen, vor allem zu den einzelnen Posten der Passiven Rechnungsabgrenzung, die ihm Urs Rohner erläutert.

Revisorenbericht

Feststellung: Der Revisionsbericht der Ostschweizerischen Treuhand AG wurde im Jahresbericht abgedruckt. Das Verlesen des Revisionsberichts wird nicht gewünscht.

Abnahme Jahresrechnung / Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Antrag: Genehmigung der Jahresrechnung und Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt:

Zuweisung an die allg. gesetzliche Gewinnreserve	CHF	10'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.0 %	CHF	5'867.30
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	<u>157'453.76</u>

CHF 173'321.06

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig genehmigt und die Jahresrechnung unter Applaus verdankt.

6. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Beschluss: Dem Vorstand der Neuen Baugenossenschaft Rüti wird ohne Gegenstimme und mit vier Enthaltungen der Vorstandsmitglieder die Décharge erteilt.

7. Erläuterungen zum Budget 2025

Das Budget 2025 ist im «Geschäftsbericht 2024 / Budget 2025» abgedruckt und wird von Urs Rohner erläutert. Er beantwortet auch die Fragen von Oskar Schoch zum Budget.

8. Festlegung Zinssatz 2025 für das Anteilschein-Kapital

Antrag: Verzinsung des Anteilscheinkapitals für das Jahr 2025 wiederum mit 1.0% p.a.

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

9. Wahl der Revisionsstelle

Beschluss: Die Revisionsstelle wird für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

10. Beschlussfassung über allfällige Anträge der Mitglieder

Es sind keine Mitgliederanträge eingegangen.

11. Verschiedenes

Andreas Lätsch informiert, dass der per 1. November 2024 eingestellte Hauswart, Muharrem Lipovica, die NBR per Ende Juni 2025 verlässt. Mit Christian Krebs konnte bereits ein neuer Hauswart gefunden werden, der per 1. September 2025 startet.

Peter Wälchli fragt, ob die NBR wieder Lehrlinge einstellen wird. Zurzeit ist dies nicht vorgesehen, wie der Präsident erläutert, aber zu einem späteren Zeitpunkt auch nicht ausgeschlossen.

Vreni Lehmann dankt dem Hauswart-Team der NBR, welches immer einen sehr guten Job mache. Die Anwesenden bekräftigen dies mit einem Applaus.

Valentino Rispoli hält fest, dass die Besucherparkplätze seit Beginn des Neubaus oft besetzt sind, teilweise auch durch Mieter. Irmela Kälin erklärt, dass den diesbezüglichen Meldungen immer nachgegangen wird, das Problem aber relativ schwierig in den Griff zu bekommen ist. Die Verwaltung wird nach neuen Wegen suchen, um dies zu verbessern.

Oskar Schoch erkundigt sich, ob das Architektenhonorar für den Neubau nachverhandelt wurde, da die im Vergleich zum ursprünglichen Kostenvoranschlag höheren Baukosten auch zu einem höheren Architektenhonorar führten; ausserdem würde der Architekt durch den Bauherrenvertreter, Guido Brühwiler, entlastet.

Andreas Lätsch hält fest, dass Nachverhandlungen über das Architektenhonorar stattfanden. Die Höhe des Architektenhonorars sei aber durch die Vergabeordnung des Architekturwettbewerbs festgelegt. Guido Brühwiler vertritt die Bauherrschaft und arbeitet für diese, nicht für die Architekten.

Guido Sonderegger fragt, ob es für den Neubau eine Art Business-Plan gäbe mit Höhe der Investitionen, Erträge und Verzinsungen. Einen solchen gibt es für einen Neubau nicht, wie der Präsident erläutert. Die Höhe der Mietzinse wird festgelegt, sobald ein Grossteil der Gewerke vergeben wurden.

Andreas Lätsch dankt dem NBR-Team für die gute Arbeit und den Genossenschaftern für Ihr Vertrauen.

Anschliessend wird zum kulinarischen Teil der Veranstaltung übergegangen.

Ende der Generalversammlung: 20.00 Uhr

Rüti ZH, 20. Mai 2025



Andreas Lätsch

Präsident



Irmela Kälin

Protokollführerin





Bilanz per 31. Dezember**2025****2024****AKTIVEN**

CHF

CHF

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	435'148.75	1'743'751.71
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	2'892.95	1'586.55
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	5'479.83
Heizölvorräte	78'246.00	114'337.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'420.13	11'455.85
	519'707.83	1'876'611.44

Anlagevermögen

Mobilien, Geräte, Einrichtungen	5'590.00	7'045.00
Immobilien	24'768'000.00	25'138'000.00
Baukonten	10'115'933.95	3'556'386.60
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	10'000.00	16'300.00
	34'899'523.95	28'717'731.60
Total Aktiven	35'419'231.78	30'594'343.04

Bilanz per 31. Dezember**2025****2024**

PASSIVEN

CHF

CHF

Kurzfristiges Fremdkapital

Passive Rechnungsabgrenzungen

326'756.84

391'892.73

326'756.84

391'892.73

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten

(Hypotheken)

27'750'000.00

23'300'000.00

Rückstellungen

29'065.25

29'065.25

Erneuerungsfonds

6'129'167.80

5'714'043.70

33'908'233.05

29'043'108.95

Eigenkapital

Genossenschaftsanteile Mitglieder

600'000.00

599'500.00

Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

315'000.00

305'000.00

Solidaritätsfonds

84'668.75

81'520.30

Bilanzgewinn

- Gewinnvortrag

157'453.76

148'713.54

- Jahresgewinn

27'119.38

24'607.52

1'184'241.89

1'159'341.36

Total Passiven

35'419'231.78

30'594'343.04

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember**2025****2024**

	CHF	CHF
Sollmietertrag	3'030'021.00	3'030'561.90
./.. Leerstände	-7'780.50	-11'434.40
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	20'705.10	19'783.55
Übriger betrieblicher Ertrag	24'300.90	23'996.40
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'067'246.50	3'062'907.45
Liegenschaftenunterhalt	-759'471.10	-717'413.85
Einlagen Erneuerungsfonds	-610'000.00	-610'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-44'761.45	-43'878.65
Betrieblicher Nettoerfolg	1'653'013.95	1'691'614.95
Personalaufwand	-521'124.40	-566'026.20
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-114'788.95	-129'850.95
Übriger betrieblicher Aufwand	-245'587.52	-256'548.20
Abschreibungen		
- Immobilien	-370'000.00	-382'000.00
- Mobilien	-2'395.00	-3'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	399'118.08	354'189.60
Finanzaufwand		
- Hypothekarzinsen	-345'314.70	-327'759.70
- Pachtzins Parkplätze NY	-6'500.00	-6'500.00
- Pachtzins temporäre Parkplätze während Bauphase	-11'520.00	-5'760.00
Finanzertrag		
- Aktivzinsen	0.00	14'031.12
- Ausserordentlicher Ertrag	0.00	4'427.50
Jahresergebnis vor Steuern	35'783.38	32'628.52
Direkte Steuern	-8'664.00	-8'021.00
Jahresgewinn	27'119.38	24'607.52

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechenden Regelungen des Obligationen- rechts. 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. Hypotheken 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

	CHF	CHF
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
	33'420'000.00	33'420'000.00
Wertberichtigungen	-8'652'000.00	-8'282'000.00
	24'768'000.00	25'138'000.00
Baukonten		
Baukonto Begegnungszone Weierstrasse	249'991.45	231'137.40
Baukonto Weierstrasse 40 - 42	9'865'942.50	3'325'249.00
	10'115'933.95	3'556'386.40
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	237'431.75	227'283.20
Abgrenzung offene Gasrechnungen gg. Gemeindewerke Rüti	76'604.40	145'929.60
Ausstehende Handwerkerrechnungen	2'400.09	5'027.78
Diverses	10'320.60	13'652.15
	326'756.84	391'892.73

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Ausserordentlicher Ertrag		
Prämienrückvergütungen von Versicherungen	0.00	3'417.50
Entschädigung Dienstbarkeiten Swisscom	0.00	1'010.00
	0.00	4'427.50
Weitere gesetzlich/reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Vorstandsentschädigungen		
Sitzungsgelder Vorstand und Betriebskommission	18'400.00	18'300.00
Entschädigung für Bautätigkeiten	6'296.00	8'256.00
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	24'768'000.00	25'138'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	50'300'000.00	34'350'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	50'300'000.00	32'600'000.00
in Anspruch genommene Kredite	27'750'000.00	23'300'000.00
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	58	58
3 Zimmer-Wohnungen	81	81
4 Zimmer-Wohnungen	100	100
5 und 5 1/2 Zimmer-Wohnungen	18	18
Gewerberäume, Lokale, Kindergarten etc.	14	14
	271	271

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes**2025****2024**

	CHF	CHF
Gewinnvortrag	157'453.76	148'713.54
Jahresgewinn	27'119.38	24'607.52
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	184'573.14	173'321.06

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung
folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	10'000.00	10'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	5'877.75	5'867.30
Vortrag auf neue Rechnung	168'695.39	157'453.76
Total verfügbarer Bilanzgewinn	184'573.14	173'321.06

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgzh.ch



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Neue Baugenossenschaft Rüti, Rüti ZH

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Neue Baugenossenschaft Rüti für das am 31. Dezember 2025 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 Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. März 2026

Beilagen:

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



Budget 2026

Aufwand	CHF	CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Kreditzinsen	350'000.00	
Hypothekar- und Kreditzinsen W40-42	110'000.00	
Pachtzins Parkplätze Neu York	6'500.00	
Parkplatzmiete Dachsegg	<u>9'600.00</u>	476'100.00
Steuern, Versicherungen, Abgaben		
Steuern	10'000.00	
Versicherungen	<u>45'000.00</u>	55'000.00
Personalaufwand, Sozialleistungen		
Löhne, Sozialleistungen, Personalversicherungen		567'700.00
Unterhalt und Reparaturen		
Ordentlicher Unterhalt	1'061'000.00	
Entnahme aus dem Erneuerungsfonds	<u>-370'000.00</u>	691'000.00
Strom, Wasser, Diverses		
Elektrisch, Wasser, Kanalisationsgebühren	238'000.00	
Energiekosten Leerstände	2'000.00	
Kehrichtgrundgebühren	<u>16'000.00</u>	256'000.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		128'400.00
Abschreibung Mobiliar		1'700.00
Einlagen Erneuerungsfonds		610'000.00
Einlage auf Amortisationskonto Liegenschaften		365'000.00
Jahresgewinn		<u>28'600.00</u>
		<u>3'179'500.00</u>
Ertrag		
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		
Mietzinseinnahmen inklusive Ertragsmind. durch Leerstände		3'020'500.00
Mietzinseinnahmen Weierstrasse 40-42		130'000.00
Ertragsminderungen durch Leerstände		-15'000.00
Einnahmen Waschkartengeld / Eintrittsgebühren		24'000.00
Verwaltungsertrag		<u>20'000.00</u>
		<u>3'179'500.00</u>



Organisation

Präsident:	Lätsch Andreas
Vizepräsidentin:	Eicher Ursula
Beisitzerin:	Gomes Elisa
Beisitzer:	Maeder Markus
	Miceli Peter
Geschäftsführerin:	Kälin Irmela
Leiter Finanzen:	Rohner Urs
Verwaltung:	Chica Garcia Dijana
Hauswart Weier:	Krebs Christian
Hauswarte Neu York:	Mäder Katharina
	Rindone Doris
Postadresse:	Neue Baugenossenschaft Rüti Weierstrasse 34 8630 Rüti ZH
Telefon:	+41 55 241 30 30
E-Mail-Adresse:	info@nbr.ch
Homepage:	www.nbr.ch
Revisionsstelle:	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



Herzlichen Dank für Ihr Engagement.

Ihre NBR