



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2024

**Erfolgsrechnung
01.01.2024 – 31.12.2024**

Bilanz per 31.12.2024

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2024

	BUDGET 2024	RG 2024	RG 2023
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'943'400.00	4'946'451.00	4'842'370.70
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-22'600.00	-49'022.15	-19'225.95
Total Mietzinseinnahmen	4'996'100.00	4'972'758.85	4'898'474.75
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	100'000.00	116'208.55	100'753.69
Total Übriger Ertrag	100'000.00	116'208.55	100'753.69
Total betrieblicher Ertrag	5'096'100.00	5'088'967.40	4'999'228.44
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	608'100.00	488'892.30	486'356.00
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-21'000.00	-16'701.45	-34'724.65
Hauswartung	25'200.00	20'909.45	25'130.35
Gebäudeversicherungen und Gebühren	38'000.00	37'785.95	36'413.35
Energie- und Entsorgungsaufwand	62'200.00	43'597.15	54'189.74
Mietzinse und Baurechtszinse	632'400.00	634'520.65	631'853.40
Verwaltungsaufwand	202'400.00	202'148.05	199'140.40
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'547'300.00	1'411'152.10	1'398'358.59
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern			
Abschreibungen und Rückstellungen	3'548'800.00	3'677'815.30	3'600'869.85
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	975'900.00	1'007'115.60	1'009'400.00
Total Abschreibungen	975'900.00	1'007'115.60	1'009'400.00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	227'400.00	234'700.00	235'700.00
Total Rückstellungen	227'400.00	234'700.00	235'700.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	500.00	155.40	407.70
Hypothekarzinsen	781'000.00	661'437.25	738'509.90
Total Finanzaufwand	781'500.00	661'592.65	738'917.60
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	92'300.00	90'305.00	67'385.00
Total Fondseinlage	92'300.00	90'305.00	67'385.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	700'000.00	900'000.00	720'000.00
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	700'000.00	900'000.00	720'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	771'700.00	784'102.05	829'467.25
Direkte Steuern	162'100.00	177'278.50	174'677.50
Jahresgewinn	609'600.00	606'823.55	654'789.75

Bilanz per 31. Dezember 2024**Aktiven****Umlaufvermögen**

	2024	2023
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	44'276.10	24'708.70
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	89'829.60	66'913.45
Forderungen aus Nebenkosten	94'542.95	98'631.20
Kontokorrent Stadt Chur	2'283'389.39	289'547.44
Vorauszahlungen Kreditoren	47'272.30	53'495.35

Total Umlaufvermögen**2'559'310.34****533'296.14****Anlagevermögen**

Sachanlagen - Liegenschaften

Albulastrasse 2/4	647'100.00	647'100.00
Giacomettistrasse 25/27	315'500.00	321'900.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	2'701'000.00	1'291'000.00
Lindenquai 26/28	1'836'300.00	1'873'700.00
Poststrasse 37	2'304'400.00	2'339'500.00
Lindenquai 18	1'314'500.00	1'341'300.00
Calandastrasse 52	3'660'500.00	3'837'200.00
Calandastrasse 56	4'176'800.00	4'364'100.00
Calandastrasse 58	4'189'400.00	4'376'900.00
Calandastrasse 60	3'615'800.00	3'791'600.00
Calandastrasse 62a	6'676'400.00	6'914'700.00
Calandastrasse 62b	3'671'500.00	3'848'500.00
Calandastrasse 52-62, Einstellhalle	2'595'700.00	2'750'700.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	3'440'100.00	3'583'400.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'036'400.00	2'078'000.00
Parkhaus Obere Quader	2'276'300.00	2'322'700.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
Neubuchstrasse 21	905'500.00	1'020'800.00
Baukonto Sanierung Giacomettistrasse 57/59		1'567'215.60

Total Sachanlagen

47'626'800.00

49'533'915.60

Finanzanlagen

Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'458'512.00
------------------------	--------------	--------------

Total Finanzanlagen

3'458'512.00

3'458'512.00

Total Anlagevermögen**51'085'312.00****52'992'427.60****Total Aktiven****53'644'622.34****53'525'723.74**

Bilanz per 31. Dezember 2024

Passiven

	2024	2023
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613'921.00	293'793.55
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	271'578.40	252'504.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36'854.00	37'454.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	177'700.00	175'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'500'000.00	5'850'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur		
Total kurzfristiges Fremdkapital	7'600'053.40	6'608'751.90
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	18'000'000.00	18'000'000.00
Hypotheken	22'650'000.00	23'700'000.00
Feste Vorschüsse	3'000'000.00	3'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	22'016.90	20'296.90
Grossreparaturen	1'276'892.60	1'058'894.05
Fonds-Verbindlichkeiten		
Unterstützungsfonds Mietzins	82'680.00	75'055.00
Total langfristiges Fremdkapital	45'031'589.50	45'854'245.95
Total Fremdkapital	52'631'642.90	52'462'997.85
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	146'000.00	146'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	29'200.00	29'200.00
Freiwillige Gewinnreserve	154'831.95	154'831.95
Gewinnvortrag	76'123.94	77'904.19
Jahresgewinn	606'823.55	654'789.75
	682'947.49	732'693.94
Total Eigenkapital	1'012'979.44	1'062'725.89
Total Passiven	53'644'622.34	53'525'723.74

Anhang 1

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

	2024	2023
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	47'626'800.00	49'533'915.60
Hypotheken und Darlehen	50'150'000.00	50'550'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	100'757'759.00	96'909'867.00
Finanzkennzahlen		
Eigenkapitalquote	41.32%	41.21%
Nettovermögen	33'537'800.00	33'137'800.00
Stille Reserven	36'061'000.00	35'721'100.00
Vollzeitstellen		
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10		
Wesentliche Beteiligungen		
Stadthalle Chur AG		
Buchwert	3'458'512.00	3'458'512.00
Aktienkapital	6'580'400.00	3'580'400.00
Kapital- und Stimmenanteil	29.44%	54.11%
Eventualverpflichtungen		
Eventualdarlehen Stadthalle Chur AG (Neubau Messe- und Eventhalle)	900'000.00	
Es bestehen keine Bürgschaften		
Gewinnvortrag	76'123.94	77'904.19
Jahresgewinn	606'823.55	654'789.75
Bilanzgewinn	682'947.49	732'693.94
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Total vor Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	676'377.49	726'123.94
Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	600'000.00	650'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	76'377.49	76'123.94

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Eine Bewertungskorrektur der Aktien Stadthalle Chur AG wurde in Anbetracht des zu erwarteten Buchgewinns (abzüglich der "latenten" Steuern) aus dem Liegenschaftenverkauf nicht vorgenommen. Dies erfolgt erst nach Fertigstellung der Messe- und Eventhalle und Verbuchung des Buchgewinns.

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

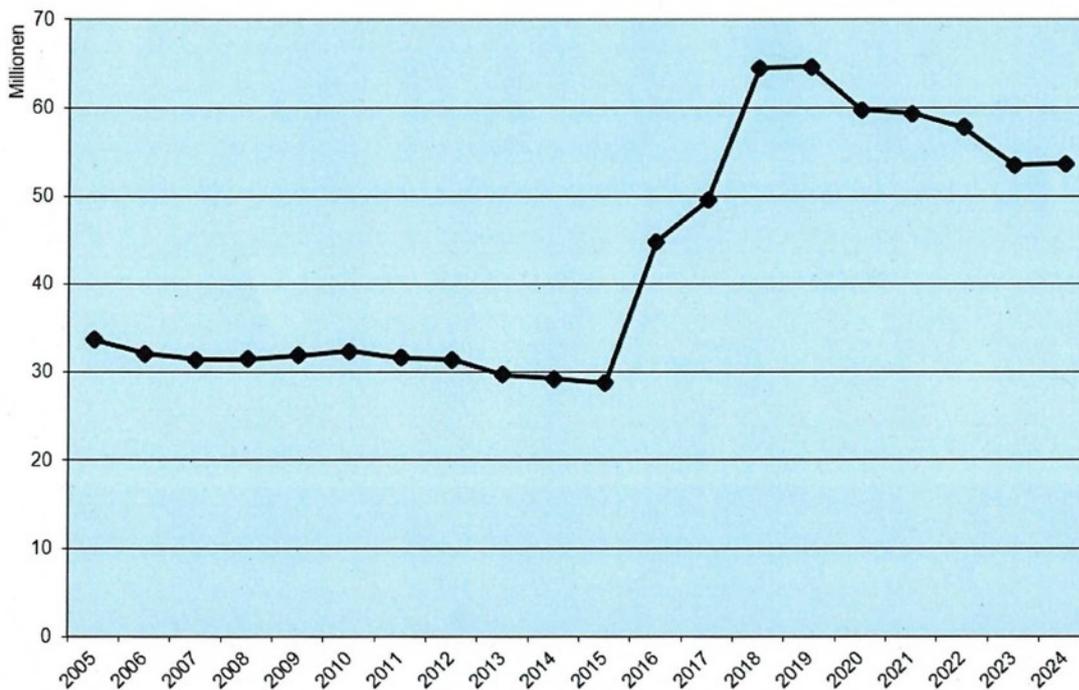
Jahresbericht 2024

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2024 bei Aufwendungen von Fr. 4'498'845.30 und Erträgen von Fr. 5'105'668.85, vor Ablieferung des Gewinnanteils an die Stadt Chur in der Höhe von Fr. 600'000.--, mit einem Gewinn von Fr. 606'823.55 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 1'907'115.60. Der Cash Flow beträgt per 31.12.24 Fr. 2'731'937.70. Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 41.32 %. Das Nettovermögen konnte auf Fr. 33'537'800.— und die stillen Reserven auf Fr. 36'061'000.-- gesteigert werden.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2024 Fr. 53'644'622.34. Das Anteilscheinkapital der Stadt Chur von Fr. 146'000.-- wurde mit 4.5% verzinst.

Die WSC konnte auch im abgeschlossenen Betriebsjahr ein gutes Ergebnis erwirtschaften und entsprechende Abschreibungen vornehmen. Die Kundenzufriedenheit wird als hoch beurteilt. Die im Berichtsjahr erfolgten Kündigungen bewegten sich im üblichen Rahmen.

Entwicklung der Bilanzsumme 2005 - 2024



Chur, 20. Mai 2025

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)


Hans Martin Meuli
Präsident

An die ordentliche
Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur
(WSC)
7000 Chur

Chur, 3. April 2025

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) für das am 31. Dezember 2024 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 Verteilung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Freundliche Grüsse

BMU Treuhand AG



M. Bundi
zugel. Revisionsexperte
Leitender Revisor



ppa. M. Willi
zugel. Revisorin

- Beilagen
- Jahresrechnung