



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2025

**Erfolgsrechnung
01.01.2025 – 31.12.2025**

Bilanz per 31.12.2025

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2025

	BUDGET 2025	RG 2025	RG 2024
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	5'138'100.00	5'136'926.90	4'946'451.00
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-37'100.00	-80'036.50	-49'022.15
Total Mietzinseinnahmen	5'176'300.00	5'132'220.40	4'972'758.85
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	144'600.00	119'427.83	116'208.55
Total Übriger Ertrag	144'600.00	119'427.83	116'208.55
Total betrieblicher Ertrag	5'320'900.00	5'251'648.23	5'088'967.40
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	806'900.00	622'387.15	488'892.30
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-140'000.00	-115'699.00	-16'701.45
Hauswartung	14'700.00	16'705.30	20'909.45
Gebäudeversicherungen und Gebühren	38'500.00	38'491.80	37'785.95
Energie- und Entsorgungsaufwand	47'000.00	57'429.85	43'597.15
Mietzinse und Baurechtszinse	635'100.00	636'341.40	634'520.65
Verwaltungsaufwand	207'800.00	208'491.45	202'148.05
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'610'000.00	1'464'147.95	1'411'152.10
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern			
Abschreibungen und Rückstellungen	3'710'900.00	3'787'500.28	3'677'815.30
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	966'900.00	966'800.00	1'007'115.60
Total Abschreibungen	966'900.00	966'800.00	1'007'115.60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	225'600.00	225'300.00	234'700.00
Total Rückstellungen	225'600.00	225'300.00	234'700.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	200.00	158.60	155.40
Hypothekarzinsen	616'400.00	437'851.60	661'437.25
Total Finanzaufwand	616'600.00	438'010.20	661'592.65
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	92'900.00	94'080.00	90'305.00
Total Fondseinlage	92'900.00	94'080.00	90'305.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	275'000.00	1'250'000.00	900'000.00
Ausserordentliche Wertberichtigung	800'000.00		
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	1'075'000.00	1'250'000.00	900'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	733'900.00	813'310.08	784'102.05
Direkte Steuern	128'300.00	205'347.50	177'278.50
Jahresgewinn	605'600.00	607'962.58	606'823.55

Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven

Umlaufvermögen

	2025 CHF	2024 CHF
Flüssige Mittel	14'929.25	44'276.10
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	68'956.65	89'829.60
Forderungen aus Nebenkosten	90'127.30	94'542.95
Kontokorrent Stadt Chur	1'088'777.32	2'283'389.39
Vorauszahlungen Kreditoren	46'337.45	47'272.30

Total Umlaufvermögen

1'309'127.97

2'559'310.34

Anlagevermögen

Sachanlagen - Liegenschaften

Albulastrasse 2/4	647'100.00	647'100.00
Giacomettistrasse 25/27	309'200.00	315'500.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	2'517'000.00	2'701'000.00
Lindenquai 26/28	1'799'600.00	1'836'300.00
Poststrasse 37	2'129'900.00	2'304'400.00
Lindenquai 18	1'288'200.00	1'314'500.00
Calandastrasse 52	3'447'300.00	3'660'500.00
Calandastrasse 56	3'953'300.00	4'176'800.00
Calandastrasse 58	3'965'600.00	4'189'400.00
Calandastrasse 60	3'403'500.00	3'615'800.00
Calandastrasse 62a	6'402'900.00	6'676'400.00
Calandastrasse 62b	3'458'100.00	3'671'500.00
Calandastrasse 52-62, Einstellhalle	2'403'800.00	2'595'700.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	3'302'500.00	3'440'100.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	1'995'700.00	2'036'400.00
Parkhaus Obere Quader	2'230'800.00	2'276'300.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
Neubuchstrasse 21	891'900.00	905'500.00

Total Sachanlagen

45'410'000.00

47'626'800.00

Finanzanlagen

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

Total Finanzanlagen

3'458'512.00

3'458'512.00

Total Anlagevermögen

48'868'512.00

51'085'312.00

Total Aktiven

50'177'639.97

53'644'622.34

Bilanz per 31. Dezember 2025

Passiven

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

	2025 CHF	2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417'484.95	613'921.00
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	254'878.50	271'578.40
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36'894.00	36'854.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	205'400.00	177'700.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	400'000.00	6'500'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur	15'000'000.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital	16'314'657.45	7'600'053.40

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	3'000'000.00	18'000'000.00
Hypotheken	23'350'000.00	22'650'000.00
Feste Vorschüsse	5'000'000.00	3'000'000.00

Rückstellungen

Boilerentkalkungen	23'736.90	22'016.90
Grossreparaturen	1'386'493.60	1'276'892.60

Fonds-Verbindlichkeiten

Unterstützungsfonds Mietzins	88'380.00	82'680.00
------------------------------	-----------	-----------

Total langfristiges Fremdkapital

32'848'610.50 45'031'589.50

Total Fremdkapital

49'163'267.95 52'631'642.90

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

76'377.49 76'123.94

Jahresgewinn

607'962.58 606'823.55

684'340.07 682'947.49

Total Eigenkapital

1'014'372.02 1'012'979.44

Total Passiven

50'177'639.97 53'644'622.34

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

Chur, 7. April 2026

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 2025 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. Demnach 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

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.

	2025	2024
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	45'410'000.00	47'626'800.00
Hypotheken und Darlehen	46'750'000.00	50'150'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	102'681'710.00	100'757'759.00
Finanzkennzahlen		
Eigenkapitalquote	44.42%	41.32%
Nettovermögen	36'937'800.00	33'537'800.00
Stille Reserven	38'277'800.00	36'061'000.00
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	6'580'400.00
Kapital- und Stimmenanteil	29.44%	29.44%
Eventualverpflichtungen		
Eventualdarlehen Stadthalle Chur AG (Neubau Messe- und Eventhalle)	900'000.00	900'000.00
Es bestehen keine Bürgschaften		
Gewinnvortrag	76'377.49	76'123.94
Jahresgewinn	607'962.58	606'823.55
Bilanzgewinn	684'340.07	682'947.49
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Total vor Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	677'770.07	676'377.49
Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	600'000.00	600'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	77'770.07	76'377.49

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Eine Bewertungskorrektur der Aktien Stadthalle Chur AG erfolgt nach Fertigstellung der Messe- und Eventhalle.

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

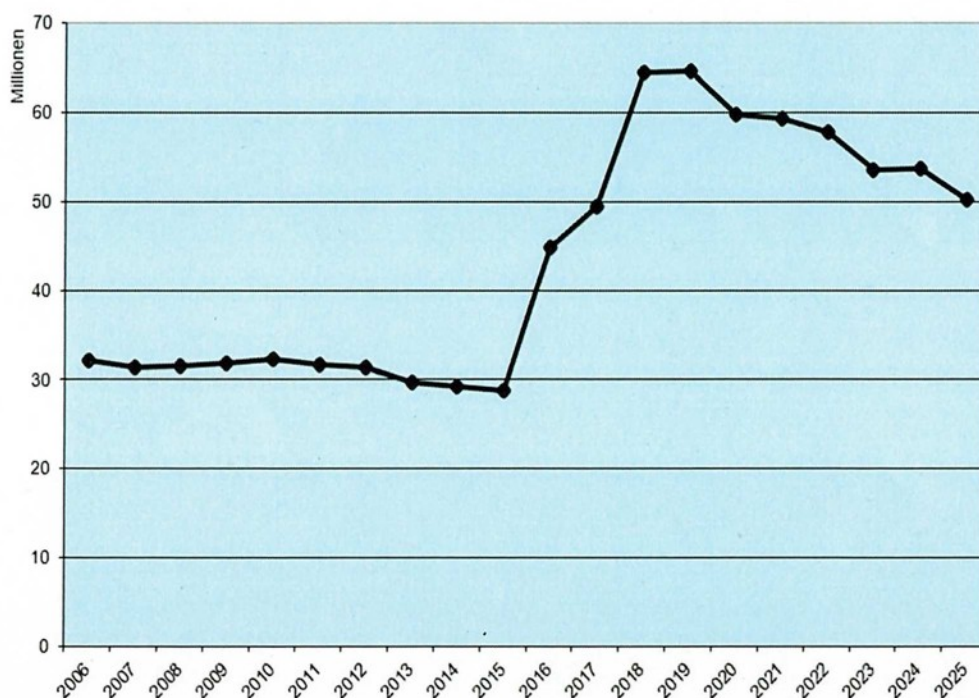
Jahresbericht 2025

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2025 bei Aufwendungen von Fr. 4'759'384.65 und Erträgen von Fr. 5'367'347.23, vor Ablieferung des Gewinnanteils an die Stadt Chur in der Höhe von Fr. 600'000.--, mit einem Gewinn von Fr. 607'962.58 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 2'216'800.--. Der Cash Flow beträgt per 31.12.25 Fr. 2'934'363.58. Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 44.42 %. Das Nettovermögen konnte auf Fr. 36'937'800.-- und die stillen Reserven auf Fr. 38'277'800.-- gesteigert werden.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2025 Fr. 50'177'639.97. 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 2006 - 2025



Chur, 26. Mai 2026

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Hans Martin Meuli
Präsident