



Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen

Geschäftsbericht 2024

Einladung zur 55. Generalversammlung

Traktanden

1. Protokoll der 54. Generalversammlung vom 14. August 2024
2. Jahresberichte 2024
3. Jahresrechnung 2024
4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
5. Entlastung der Verwaltung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Anregungen

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Statutengemäss laden wir Sie zur 55. Generalversammlung recht herzlich ein. Es ist der Verwaltung ein Bedürfnis, Sie wiederum über die Arbeit der Genossenschaft zu orientieren.

Freundliche Grüsse

BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Der Präsident

Daniel von Arx

Der Verwalter

Dieter Bitterli

der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

über das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Verwaltung

Präsident	Daniel von Arx, Egerkingen
Vizepräsident	Marc Finger, Neuendorf
Protokoll	Daniel Schumacher, Feldbrunnen
Verwalter	Dieter Bitterli, Egerkingen
Vermietungen	Claudia Bitterli, Egerkingen
Ressort Bau	Rolf Kocher, Egerkingen Daniel Vogel, Egerkingen
Ressort Finanzen	Daniel Schumacher, Feldbrunnen

Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG,
Egerkingen

Die Baugenossenschaft Fridau ist Mitglied bei WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften.

Protokoll der 54. Generalversammlung

Mittwoch, 14. August 2024, 19.30 im Gasthof Kreuz, Egerkingen

Vorsitz: Daniel von Arx, Präsident

Protokoll: Daniel Schumacher

Mitglieder anwesend: Marc Finger, Dieter Bitterli, Rolf Kocher, Daniel Vogel

Mitglieder entschuldigt: –

- Traktanden:**
1. Protokoll der 53. Generalversammlung vom 16. Juni 2023
 2. Jahresberichte 2023
 3. Jahresrechnung 2023
 4. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
 5. Entlastung der Verwaltung
 6. Wahlen: a) Verwaltung
b) Revisionsstelle
 7. Anregungen

Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Anwesenden und heisst sie im Namen der Verwaltung herzlich willkommen. Der Geschäftsbericht wurde fristgerecht versandt und entsprechend wird die mündliche Darlegung der Jahresberichte kurzgehalten. Anwesend sind 45 Personen, wovon 3 Mieter und 2 Gäste. Zu den Traktanden gibt es keine Einwände.

Daniel von Arx würdigt die grossen Verdienste von Kurt Rütli, der im Frühjahr 2024 verstorben ist. Kurt war langjähriges Vorstandsmitglied, Vizepräsident und Verwalter und sein Abschied bedeutet einen grossen Verlust für die Genossenschaft.

1. Protokoll der 53. Generalversammlung vom 16. Juni 2023

Das Protokoll der 53. Generalversammlung vom 16. Juni 2023 wurde von der Verwaltung genehmigt und im Geschäftsbericht 2023 publiziert.

Das Protokoll wird auch von der Versammlung einstimmig genehmigt.

2. Jahresberichte 2023

Der Präsident erläutert zusammenfassend seinen Jahresbericht und dankt Daniel Schumacher, resp. der UBS für die aufschlussreichen Statistiken zum Wohnungsmarkt. Er dankt ferner allen, die sich für die BFE einsetzen, für ihr Wirken und die gute Zusammenarbeit. Dies insbesondere auch den beiden Verantwortlichen für Vermietung und Verwaltung, Claudia und Dieter Bitterli.

Dieter Bitterli erläutert zusammenfassend den Verwaltungsbericht. Er erwähnt insbesondere die getätigten Investitionen rund um die Gebäude an der Einschlagstrasse und weist darauf hin, dass Badsanierung in Einschlagstrasse 46 sowie Abklärungen zur Fassadensanierung Einschlagstrasse 50 und 52 in Arbeit sind. Daniel von Arx ergänzt, dass neben den Sanierungen aktuell auch Aussichten auf ein mögliches Neuprojekt bestehen.

Der Vizepräsident Marc Finger verdankt den Jahresbericht des Präsidenten und erwähnt dabei auch die gesundheitlichen Einschränkungen des Präsidenten in den letzten Monaten.

Die beiden Berichte des Präsidenten und des Verwalters werden einstimmig und separat genehmigt.

3. Jahresrechnung 2023

Dieter erläutert die Bilanz und Erfolgsrechnung 2023.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

Die Fragen von Georg Fischer betreffend

- a) spätem GV-Zeitpunkt («Zeitdruck»),
 - b) fehlenden Neubauplänen trotz Liquidität («schon länger in Evaluation») und
 - c) Interesse an Altbauten («eher nein, da bereits genügend Altbauten im Porioilio»)
- kann der Präsident zur Zufriedenheit des Fragenden beantworten.

4. Beschlussfassung über Verwendung

Gemäss Seite 18 des Geschäftsberichtes wird folgende Gewinnverwendung beantragt:

Gewinnvortrag per 1.1.2023	CHF 703'042.93
Jahresgewinn 2023	CHF 194'241.89
Bilanzgewinn 31.12.2023	CHF 897'284.82
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	CHF 10'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	CHF 130'767.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 756'517.82
Total wie oben	CHF 897'284.82

Der Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrages wird einstimmig genehmigt.

5. Entlastung der Verwaltung

Es gibt keine Anträge aus der Versammlung.

Die Verwaltung wird einstimmig entlastet.

6. Wahlen

Der Präsident stellt die Mitglieder der Verwaltung und deren Funktionen kurz vor:

Präsident:	Daniel von Arx, Egerkingen
Vizepräsident:	Marc Finger, Neuendorf
Verwalter:	Dieter Bitterli, Egerkingen
Ressort Bau:	Rolf Kocher, Egerkingen Daniel Vogel, Egerkingen
Ressort Finanzen:	Daniel Schumacher, Feldbrunnen

Es erfolgt die einstimmige Wiederwahl aller Mitglieder (in Globo) für die nächsten zwei Jahre.

Zur Wiederwahl für ein Jahr beantragt die Verwaltung für die eingeschränkte Revision der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen die Revisionsgesellschaft ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen.

Diese wird von der Versammlung einstimmig mit dem Revisionsmandat für ein weiteres Jahr beauftragt.

7. Anregungen

Paula Keusch lobt die Erneuerung der Umgebung bei den Gebäuden an der Einschlagstrasse. Der Dank geht dabei insbesondere an Dieter Bitterli, der sich während der Bauphase stark für die Anliegen eingesetzt und diese laufend kontrolliert hat.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Die 54. Generalversammlung endet um 20.00 Uhr. Anschliessend erfolgt das gemeinsame Nachtessen im Gasthof Kreuz.

Der Präsident:
Daniel von Arx

Der Protokollführer:
Daniel Schumacher

An die Anteilscheininhaber der BAUGENOSSENSCHAFT FRIDAU EGERKINGEN

Sehr geehrte Damen und Herren
Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Vorgängig zu unserer 55. Generalversammlung orientiere ich Sie schriftlich über das vergangene Geschäftsjahr. Dabei bemühe ich mich wie gewohnt, kurz zu bleiben. Dies in der Annahme, dass Sie das gute Essen nach der Versammlung eher mehr interessiert als meine nackten Tatsachen und Zahlen.

1. Präsidialbericht

1.1. Allgemeines

Leider, wie seit Jahren, fällt ein Ausblick auf Politik und Wirtschaft unverändert unerfreulich aus.

Immer noch sterben in der Ukraine junge Männer und unschuldige Zivilisten und vor allem Kinder, weil ein Despot seine wahnsinnigen Vorstellungen mit Gewalt und ohne Rücksicht auf die Zahl der Opfer durchsetzen will. Im Nahen Osten hat sich die Situation sogar verschlimmert. Nach endlosen Bombardierungen kann der Gazastreifen nur noch als Trümmerhaufen bezeichnet werden. Die Bilder, wie Frauen mit ihren Kindern in diesen Trümmern Wäsche zum Trocknen aufhängen oder auf Gaskochern bescheidene Mahlzeiten zubereiten, berühren, unabhängig davon, dass das ganze Elend mit der Hamas zu einem guten Teil selbst verursacht worden ist. Inzwischen bekriegen sich auch noch Israel und der Iran. In einem eigentlichen Bombenhagel sterben auf beiden Seiten erneut Unschuldige. Im negativen Sinn abgerundet wird das Geschehen dadurch, dass aus dem Jemen Handelsschiffe angegriffen und versenkt werden. Europa zeigt sich weiterhin uneinig und militärisch schwach. Zwar wird lautstark ein massives Aufrüsten wegen der Bedrohung aus dem Osten verlangt. Wenn es aber um die Finanzierung dieser Aufrüstung geht, werden die Stimmen leise und nahezu unhörbar. Deutschland hat zwar eine neue Regierung, aber ein eigentlicher Wechsel in der Politik, konkret eine Entlastung der stagnierenden und unter den Lasten ächzenden Wirtschaft, ist nicht zu erkennen. In den USA hält ein Präsident mit ständigen Ankündigungen namentlich bezüglich massiver Zölle die Welt in Atem.

Finanzpolitisch präsentiert sich die Situation nahezu unverändert. Nach wie vor erhält in der Regel diejenige Minderheit, welche lang und laut genug schreit, was sie verlangt. Dass für die Erfüllung dieser Begehren eigentlich gar keine Mittel vorhanden sind, kümmert wenig, kann sich der Staat doch zu sehr günstigen Zinsen beliebig verschulden. Auch wenn die Zinsen bereits heute unglaublich tief sind, beschimpft

der US-Präsident seinen Notenbankchef als Dummkopf, weil dieser die Zinsen nicht noch tiefer senken will. Der US-Dollar sinkt nahezu täglich auf neue historische Tiefststände, aktuell auf unter 80 Rappen. Ein Wandel scheint sich in der Migrationspolitik anzubahnen. Seit Deutschland nicht länger alle Migranten aufnimmt und versorgt, scheint ein Umdenken stattzufinden. In Deutschland sind die Einwanderungszahlen innert kurzer Zeit um 40% gesunken. Und vor allem Nordeuropa scheint in die gleiche Richtung zu marschieren.

Nach wie vor im Brennpunkt steht die Energiepolitik. Einige Politiker scheinen langsam zu erkennen, dass der Strom nicht einfach aus der Steckdose kommt, sondern vorher hergestellt werden muss. Das Problem, dass Solar- und Windenergie nicht immer dann anfallen, wenn sie gebraucht wird und dass die Herstellung hohe Kosten verursacht, muss noch gelöst werden.

Gerade in der Schweiz wird die Energiefrage aktuell hitzig diskutiert. Während Bundesrat Rösli auch den Bau von Atomkraftwerken in Erwägung zieht, referiert Ex-Bundesrätin Leuthard, dass neue AKW nie mehr gebaut werden dürfen. Scharf bleibt der Verteilungskampf der politischen Interessengruppen um die Verteilung der schrumpfenden Staatsmittel. Die Tendenz, neue Sozialabgaben ohne ausreichende Absicherung der Finanzierung nach Sankt Florian einfach einmal zu beschliessen, ist offenkundig. Es folgt dann ein politisches Hickhack, ob die Mehrwertsteuer, die Sozialabgaben oder die Steuern erhöht werden sollen. Peinlich wird es dann, wenn sich wieder einmal herausstellt, dass beim Bund massive Mehrkosten anfallen, weil falsch gerechnet wurde (Kampffjetbeschaffung) oder Aufgaben nicht richtig wahrgenommen werden (IT-Projekt, Drohnenbeschaffung). Verschärfen wird sich das politische Klima zweifelsfrei wegen der neuen EU-Abkommen, welche in naher Zukunft zur Abstimmung gelangen werden. Es zeichnet sich eine politische ZerreiSSprobe ab.

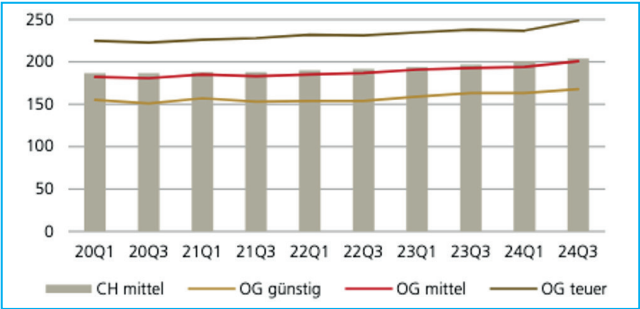
Wichtiger als das Weltgeschehen ist für unsere kleine Baugenossenschaft der Immobilienmarkt, in welchem wir uns bewegen. Erneut haben wir in diesem Zusammenhang unser Finanzchef Daniel Schumacher und die UBS Switzerland AG die aktuellen interessanten Zahlen zur Verfügung gestellt.

In allen Preissegmenten sind in Egerkingen die Mietpreise für Wohnungen in den letzten 3 Jahren durchschnittlich um 3–4% jährlich gestiegen. Der steigende Preistrend der Vorjahre hielt auch im Jahr 2024 an und ist im kantonalen Vergleich weiterhin überdurchschnittlich.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde übersteigt das Angebot, was zu einer kontinuierlich sinkenden Leerstandsquote führte. Diese sank inzwischen auf unter 1%. Dieser Wert bedeutet, dass leerstehende Wohnungen in aller Regel sofort vermietet werden können, wovon die Baugenossenschaft profitiert. Mietausfälle wegen Leerständen sind kaum zu verzeichnen. Auffällig ist auch, dass die Leerstände in Egerkingen immer noch deutlich tiefer als in der umliegenden Region und im Kanton sind.

Betrachtet man die erteilten Baubewilligungen bis Herbst 2024 wird sich die Situation kurzfristig nicht wesentlich verändern. Zuversicht für eine Entspannung des ausgetrockneten Marktes lassen einzig die eingereichten Baugesuche im Berichtsjahr zu. Diese sind mit 5% (gemessen am Wohnungsbestand) deutlich höher als 2023 (0.2%) oder 2022 (0.7%).

Egerkingen – Mieten in CHF / m² / Jahr



Gemeinde Egerkingen – 2024-Q3 für Quantile

	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF / m ² / Jahr	168	191	201	216	249
Mietänderung 1 Jahr	3.1%	3.8%	4.1%	2.4%	4.6%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	3.2%	3.8%	3.2%	3.3%	3.0%

Farblegende: Werte verglichen mit andern Gemeinden der Schweiz: **hoch** **mittel** **tief**

Anzahl Wohnungen		2021	2022	2023
MS	OG Egerkingen	1'970	1'981	1'985
	Olten	52'448	53'011	53'433
	KT Solothurn	142'809	144'304	145'542
	CH Schweiz	4'688'288	4'741'917	4'794'354

Leerwohnungsquote		2019	2022	2023	2024
MS	OG Egerkingen	3.4%	2.3%	1.2%	0.8%
	Olten	4.1%	3.3%	2.8%	3.0%
	KT Solothurn	3.4%	2.7%	2.4%	2.4%
	CH Schweiz	1.7%	1.3%	1.2%	1.1%

Bevölkerungswachstum		2021	2022	2023
MS	OG Egerkingen	3.6%	0.6%	2.1%
	Olten	1.1%	1.1%	1.6%
	KT Solothurn	1.0%	0.8%	1.6%
	CH Schweiz	0.8%	0.9%	1.7%

Alterstruktur		0–29	30–49	50–69	70+
2023, nach Altersgruppen	OG Egerkingen	34.0%	29.3%	24.7%	12.0%
	MS Olten	31.3%	28.1%	27.0%	13.7%
	KT Solothurn	30.2%	26.9%	28.1%	14.9%
	CH Schweiz	31.5%	28.3%	26.1%	14.1%

30–49 als Hauptnachfrager für EFH; 50–69 als Hauptnachfrager für EW

Erteilte Baubewilligungen Wohnungen			2022	2023	2024*
<i>Am Bestand annualisiert</i>	OG	Egerkingen	1.0%	0.0%	0.2%
	MS	Olten	0.8%	0.6%	0.8%
	KT	Solothurn	0.7%	0.7%	0.8%
	CH	Schweiz	0.8%	0.7%	0.6%

* basierend auf Zahlen bis 3Q/2024.

In der Schweiz wird das Wohnraumangebot immer knapper. Ende 2015 wurden pro Quartal noch 74 Wohneinheiten je 1'000 Haushalte angeboten, heute sind es nur noch 43. Erschwingliche Wohnungen sind rar und in den meisten Regionen besteht ebenfalls ein deutliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Vor diesem Hintergrund wirken die jüngsten Entwicklungen im Neubaumarkt zumindest etwas positiv. Die Zahl der Baubewilligungen nahm 2024 deutlich zu. Der Nettozugang an Wohnungen bleibt jedoch begrenzt, weil v.a. in den Städten das zunehmende Volumen an Ersatzbauten den Abbruch vieler Wohnungen voraussetzt.

Trotz anhaltender Knappheit hat sich der Anstieg der Angebotsmieten im Jahr 2024 etwas abgeschwächt. Regional zeigt sich aber ein sehr heterogenes Bild. Insgesamt wird für das Jahr 2025 schweizweit ein weiterer, jedoch verlangsamter Anstieg um 1.7% erwartet.

Die expansive Geldpolitik der SNB und die tiefen Zinsen könnten die Investitionen und die Bautätigkeit beleben. Die Inflation verharrt auf tiefem Niveau und ohne die Mietpreise hätte der Landesindex der Konsumentenpreise sogar abgenommen. Die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes könnte diese Entwicklung zusätzlich verstärken.

(Quellennachweis: BFS Bundesamt für Statistik, UBS AG CIO GWM, Wüest Partner)

1.2. Bauinvestitionen der BFE

Eigentliche Neubauten wurden auch im vergangenen Jahr keine realisiert. Dafür hat die Genossenschaft im laufenden Jahr eines der letzten verfügbaren Grundstücke in Egerkingen erworben und sie plant, darauf zwei Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Ohne konkretes Ergebnis wurden Gespräche über eine allfällige Beteiligung an einem grösseren Bauvorhaben geführt.

Die PV-Anlage an der Einschlagstrasse wurde in Betrieb genommen. Für die Einschlagstrasse wurden auch Abklärungen für eine Neugestaltung der Fassaden getroffen. Lassen Sie sich vom Ergebnis überraschen. Weiter hat sich die Verwaltung mit der Frage befasst, welche Heizsysteme künftig im Vordergrund stehen könnten, nachdem die Entwicklungen des Gas- und Strompreises ungewiss und unwägbar geworden sind. Laufend und umgehend erledigt werden Störungen, welche unter dem Jahr auftreten.

1.3. Verwaltung

Die Verwaltung konnte in sechs Sitzungen die angefallenen Geschäfte erledigen.

Der Jahresgewinn ist, wie der Jahresrechnung entnommen werden kann, erneut erfreulich, ja sehr erfreulich ausgefallen. Die Details können der Jahresrechnung entnommen werden, welche Ihnen ja mit der Einladung zugestellt worden ist.

Meinen Kollegen in der Verwaltung danke ich an dieser Stelle wie gewohnt persönlich, aber auch im Namen aller Genossenschaftsmitglieder und Mieter für ihren Einsatz und ihre Arbeit. In ihrer heutigen Besetzung ist die Leitung der Verwaltung als Präsident ein Vergnügen: Die Mitglieder sind einsatzbereit und verfügen über viel Erfahrung und sehr viel Fachwissen. Mit diesen Kollegen, so bin ich überzeugt, kann die BFE auch erfolgreich durch das Geschäftsjahr 2025 navigiert werden.

1.4. Dank des Präsidenten

Danken will ich aber auch Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche sich meist seit langer Zeit um die Entwicklung der Baugenossenschaft Fridau sorgen und diese – so hoffe ich – auch weiterhin begleiten werden. Für Ihr langjähriges Engagement für die BFE dürfen wir Ihnen auch dieses Jahr wieder mit einer unveränderten Dividende von 3% auf dem Anteilscheinkapital danken.

Wie jedes Jahr darf ich mich auch bei unseren häufig langjährigen Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen in die BFE bedanken, auch wenn ich mich dabei wiederhole. Ein herzliches Dankeschön richte ich auch dieses Jahr unseren Hauswarten und Funktionären aus, welche mit ihrer häufig unsichtbaren Arbeit im Hintergrund einen wichtigen Beitrag zum Funktionieren der BFE beitragen.

Dank schuldet die BFE weiter Dieter und Claudia Bitterli für ihren Einsatz zu allen Tageszeiten im Zusammenhang mit den Alltagsproblemen. Wenn ich in unseren Verwaltungssitzungen jeweils von den Anliegen und Sorgen der Mieterschaft höre, bin ich nicht so sicher, ob ich diese mit der Geduld, der Souveränität und dem Fingerspitzengefühl dieser beiden lösen könnte.

Abschliessend danke ich wie üblich den leitenden Revisoren unserer Revisionsstelle, der ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, für die Anregungen und Hilfen beim Erstellen der Jahresrechnung und für die seit Jahren zuverlässige und kritische Kontrolle unserer Buchhaltungszahlen.

Daniel von Arx, Präsident

2. Verwaltungsbericht

2.1. Liegenschaften

Bachmattstrasse 5

Die beiden Maisonettewohnungen in der Liegenschaft Bachmatt verfügen über eigene Waschküchen im Kellergeschoss. Um in diesen Waschräumen periodisch auftretenden Schimmelbefall zu verhindern, wurden die Räume mit Kernbohrungen und einstellbaren Lüftungsgittern versehen.

Niederdorfstrasse 2

Auf Grund von Wassereintritt und Rissbildung an der südöstlichen Einstellhallenwand im Bereich der Einfahrt hat das Bauteam der BFE einen Baumangel aus der Erstellungszeit entdeckt. Man hat festgestellt, dass in diesem Bereich die Statik nicht gewährleistet ist und bei etwas längeren Regenperioden vermehrt Wasser in die Halle eindringt. Deshalb musste im Bereich der vier südlichsten Parkplätze eine Vormauerung erstellt werden. Die vier Parkplätze haben in diesem Bereich etwa 20 cm an Länge verloren.

Einschlagstrasse 46

In den Liegenschaften an der Einschlagstrasse werden die Heizkosten nach einem Verteilschlüssel anhand der Grösse der Wohnung aufgeteilt. Dies führt immer wieder zu Unstimmigkeiten und Diskussionen.

Deshalb hat die Baugenossenschaft beschlossen in allen Wohnungen die Heizverteilungen zu modernisieren. Dazu müssen in allen Wohnungen die bestehenden Verteilerkästen rausgeschnitten und die Öffnungen aufgefräst werden, damit ein Durchlaufzähler und die entsprechenden Ventile eingebaut werden können.

Im Zuge dieser Sanierung werden auch alle Radiatoren mit neuen Danfosventilen versehen. Nun kann viel individueller abgerechnet werden und zwar mit einem Schlüssel von 30/70. Das heisst 70 Prozent wird nach individuellem Verbrauch abgerechnet und 30 Prozent über den alten Grössenverteilschlüssel, damit die Mieter in den sogenannten Sandwichwohnungen nicht übermässig von ihrer Lage profitieren. Gemäss den gemachten Erfahrungen in der Liegenschaft Einschlagstrasse 46 hat die BFE beschlossen, im Jahr 2026 auch die beiden anderen Liegenschaften an der Einschlagstrasse umzurüsten.

Die Kosten aller Projekte konnten über den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen abgerechnet werden.

2.2 Vermietung/Mieter/Hauswarte

Vermietungen

Einschlagstrasse 50	21 Wohnungen	1 Mieterwechsel	2 ½ Zi.-Whg
Einschlagstrasse 52	21 Wohnungen	1 Mieterwechsel	2 ½ Zi.-Whg
Niederdorfstrasse 2	13 Wohnungen	1 Mieterwechsel	2 ½ Zi.-Whg
		1 Mieterwechsel	3 ½ Zi.-Whg
		2 Mieterwechsel	4 ½ Zi.-Whg

Mieter

Dank intensiver und persönlicher Kontaktpflege mit der Mieterschaft war nur eine Mieterversammlung in der Liegenschaft Ramelen 3 notwendig. Da diese Aussprache nur kurzfristig zu einer Verbesserung führte, hat man sich darauf geeinigt, das Mietverhältnis mit der entsprechenden Partei ausserterminlich zu beenden.

Hauswarte

Pensionierung Beatrice Oezbek

Beatrice Oezbek hat 29 Jahre lang die Hauswartung im Innenbereich der Liegenschaft Einschlagstrasse 52 ausgeführt. Sie ist am 19. August in ihren wohlverdienten Ruhestand angetreten. Die BFE bedankt sich für ihre treuen Dienste und wünscht ihr weiterhin alles Gute.

Daniel Marinjes übernimmt nun die Hauswartung für die komplette Liegenschaft.

2.3. Genossenschaftskapital

Im Jahr 2024 erfolgte eine Rückzahlung von Anteilscheinkapital in der Höhe von CHF 78'500.00. Auf Grund des Zeichnungsstopps konnte kein neues Anteilscheinkapital einbezahlt werden. Die Bilanz per 31.12.2024 weist ein Genossenschaftskapital von CHF 4'280'400.00 aus.

2.4. Erfolgsrechnung

Die ausgewiesene Ertragslage hat dazu geführt, dass die Abschreibungen auf den Immobilien mit CHF 327'144.25 zu Buche stehen. Diese wurden mit 1.5% gemäss steuerlichen Richtlinien vorgenommen. Hinzu kommt erstmalig die Abschreibung auf den Photovoltaik-Anlagen mit 50%.

2.5. Verwendung des Reinertrages

Mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 756'517.82 und dem Jahresgewinn von CHF 322'041.21 stehen der Generalversammlung insgesamt CHF 1'078'559.03 zur

Verfügung. Die Verwaltung beantragt eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals pro 2024 von 3.0%. Dies ergibt einen Bruttobetrag von Fr. 128'532.00 und eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 16'000.00. Der Restbetrag in der Höhe von CHF 934'027.03 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Verwaltung:

Dieter Bitterli

Vermietung:

Claudia Bitterli

Antrag der Verwaltung

Die Verwaltung der Baugenossenschaft Fridau beantragt der Generalversammlung den Präsidialbericht und den Verwaltungsbericht zu genehmigen.

Egerkingen, 3. Juli 2025

Die Verwaltung

Bilanz auf den 31. Dezember 2024

AKTIVEN	2024 CHF	2023 CHF
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel und Festgeldanlagen	1'261'871.65	1'383'594.63
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122'635.95	125'527.12
Pauschalwertberichtigungen	-12'300.00	- 12'600.00
Übrige kurzfristige Forderungen	4'171.40	4'591.40
Heizölvorräte	7'223.61	5'608.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'222.05	6'790.05
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>1'390'824.66</i>	<i>1'513'511.40</i>
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen	424'500.00	424'500.00
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	13'787'100.00	14'001'294.60
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>14'211'601.00</i>	<i>14'425'795.60</i>
TOTAL AKTIVEN	15'602'425.66	15'939'307.00

PASSIVEN	2024 CHF	2023 CHF
<i>Fremdkapital</i>		
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103'162.30	91'350.25
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	53'530.00	53'530.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	91'379.90	97'248.60
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>248'072.20</i>	<i>242'128.85</i>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten	9'427'785.00	9'481'315.00
– gegenüber Genossenschafter	250'000.00	650'000.00
– gegenüber Mieter	73'609.43	75'678.33
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>9'751'394.43</i>	<i>10'206'993.33</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>9'999'466.63</i>	<i>10'449'122.18</i>
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	4'280'400.00	4'358'900.00
Gesetzliche Gewinnreserve	244'000.00	234'000.00
Gewinnvortrag	756'517.82	703'042.93
Jahresgewinn	322'041.21	194'241.89
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>5'602'959.03</i>	<i>5'490'184.82</i>
TOTAL PASSIVEN	15'602'425.66	15'939'307.00

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 CHF	2023 CHF
Erlöse		
Erlöse aus Mieten	1'335'551.00	1'326'958.70
Übrige Erlöse	2'421.55	2'890.00
Erlösminderungen	– 4'802.20	– 7'051.10
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1'333'170.35	1'322'797.60
Personalaufwand		
Löhne	91'422.75	87'578.15
Sozialversicherungen	10'015.95	11'652.40
	101'438.70	99'230.55
Übriger betrieblicher Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen	395'653.50	650'323.21
Sachversicherungen und Gebühren	26'759.65	24'029.35
Verwaltungsaufwand	23'346.40	19'527.35
	445'759.55	693'879.91
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	785'972.10	529'687.14
Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibungen auf Immoblie Sachanlagen	– 327'144.25	– 211'900.00
	– 327'144.25	– 211'900.00
Finanzaufwand		
Bankzinsen, -spesen	– 707.25	– 1'051.70
Hypothekar-, Darlehenszinsen	– 94'907.80	– 91'221.35
Pachtzins	– 4'760.00	– 4'320.00
	– 100'375.05	– 96'593.05
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank, Wertschriftenertrag	5'515.51	7'918.35
	5'515.51	7'918.35
Ausserordentlicher, einmaliger, perioden-fremder Erfolg		
Ausserordentlicher Ertrag	16'430.05	0.00
	16'430.05	0.00
Direkte Steuern	– 58'357.15	– 34'870.55
Jahresgewinn	322'041.21	194'241.89

Anhang zur Jahresrechnung 2024

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art.957 bis 962 OR) erstellt.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Sachanlagen

Objekt	Buchwert 1.1.2024 CHF	Zugänge/ Abgänge CHF	Buchwert vor Abschreibung CHF	Abschreibung		Buchwert 31.12.2024 CHF
				%	2024 CHF	
Mobilien	1.00	0.00	1.00	0.0	0.00	1.00
Photovoltaik- Anlagen	127'294.60	112'949.65	240'244.25	50.0	120'144.25	120'100.00
Liegenschaft 50	1'849'000.00	0.00	1'849'000.00	1.5	28'000.00	1'821'000.00
Liegenschaft 52	2'015'000.00	0.00	2'015'000.00	1.5	30'000.00	1'985'000.00
Liegenschaft 46	1'917'000.00	0.00	1'917'000.00	1.5	29'000.00	1'888'000.00
Liegenschaft 5	1'035'000.00	0.00	1'035'000.00	1.5	16'000.00	1'019'000.00
Einstellhalle 7a Überbauung	122'000.00	0.00	122'000.00	1.6	2'000.00	120'000.00
Ramelen Überbauung	3'241'000.00	0.00	3'241'000.00	1.5	47'000.00	3'194'000.00
Niederdorf	3'695'000.00	0.00	3'695'000.00	1.5	55'000.00	3'640'000.00
Total	14'001'295.60	112'949.65	14'114'245.25		327'144.25	13'787'101.00

3. Anzahl Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat per Stichtag 31.12. des Geschäftsjahres und des Vorjahres weniger als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

4. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Immobile Sachanlagen

2024 CHF	2023 CHF
13'787'100.00	14'001'295.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Die Verwaltung schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	756'517.82	703'042.93
Jahresgewinn	322'041.21	194'241.89
Bilanzgewinn 31.12.	1'078'559.03	897'284.82
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	16'000.00	10'000.00
Dividende 3.0%	128'532.00	130'767.00
Vortrag auf neue Rechnung	934'027.03	756'517.82

Wir danken allen Mitgliedern für Ihre Treue zu unserer BFE!

An die Generalversammlung
der Baugenossenschaft Fridau
Egerkingen (BFE)
4622 Egerkingen

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Fridau Egerkingen (BFE) für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

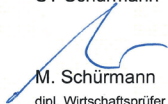
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Egerkingen, 4. Juli 2025

ST Schürmann Treuhand AG



M. Schürmann

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



J. Schürmann

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Finanzentwicklung der BFE seit der Gründung

Jahr	Mitglieder	AS-Kapital	Verzinsung	Bilanzsumme
1969	34	45'400.00	0.00	–
1970	33	80'000.00	0.00	635'000.00
1980	80	352'000.00	5.50	3'666'610.50
1990	149	1'386'400.00	5.50	13'185'703.05
1991	155	1'494'400.00	5.50	8'128'060.25
1992	154	1'518'900.00	5.00	8'872'082.49
1993	155	1'485'900.00	5.00	10'533'593.07
1994	166	1'686'400.00	4.50	13'311'675.40
1995	166	1'704'300.00	3.50	13'864'242.51
1996	162	1'686'700.00	3.50	13'756'565.25
1997	159	1'768'700.00	3.50	14'017'306.13
1998	162	1'768'700.00	3.50	13'989'827.84
1999	176	1'855'200.00	3.50	13'756'842.59
2000	180	1'888'700.00	3.50	13'704'708.34
2001	183	1'881'700.00	3.50	13'437'911.89
2002	182	1'785'900.00	3.50	13'249'476.74
2003	182	1'815'900.00	3.50	13'167'252.94
2004	196	2'044'400.00	3.50	13'282'492.09
2005	206	2'396'400.00	3.50	13'484'069.04
2006	202	2'421'900.00	3.50	13'386'847.54
2007	202	2'620'400.00	3.50	13'880'741.55
2008	196	2'794'100.00	4.50 *	13'987'524.06
2009	211	3'089'600.00	3.50	14'119'741.77
2010	220	3'668'600.00	3.50	14'611'974.03
2011	224	4'117'600.00	3.50	16'938'869.65
2012	230	4'641'600.00	3.00	18'343'880.61
2013	237	5'084'700.00	3.00	18'644'083.43
2014	231	5'011'200.00	3.00	17'129'981.36
2015	225	4'870'200.00	3.00	16'601'824.94
2016	222	4'821'900.00	3.00	16'488'450.70
2017	220	4'810'900.00	3.00	16'479'033.68
2018	220	4'807'900.00	3.00	16'332'610.45
2019	213	4'671'900.00	3.00	16'026'888.14
2020	208	4'501'900.00	3.00	16'042'767.01
2021	204	4'395'900.00	3.00	16'147'279.90
2022	200	4'366'900.00	3.00	16'195'841.20
2023	198	4'358'900.00	3.00	15'939'307.00
2024	191	4'280'400.00	3.00	15'602'425.66

* 1 % Jubiläumszins

