



# Rheinfels Park

## WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

**Einladung zur 18. Generalversammlung der  
Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, 4332 Stein  
vom Dienstag, 28. April 2026, 19:00 Uhr,  
im Begegnungsraum Rheinfels-Park**

Die Genossenschaftler/innen sind im Anschluss an die Versammlung  
zu einem «Apéro riche» eingeladen.

Gerne erwarten wir Ihre Anmeldung, mit dem Talon auf der letzten  
Seite, bis am 21. April 2026 an:

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park  
Schaffhauserstrasse 16  
4332 Stein  
oder [info@wgrp.ch](mailto:info@wgrp.ch)

## Inhalt

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Traktanden .....                            | 3  |
| Protokoll der GV vom 29. April 2025 .....   | 4  |
| Jahresbericht des Vorstandes.....           | 8  |
| Jahresrechnung 2025 .....                   | 11 |
| Bilanz per 31.12.2025 .....                 | 11 |
| Erfolgsrechnung per 31.12.2025.....         | 12 |
| Anhang zur Jahresrechnung 2025.....         | 13 |
| Erläuterungen zu den Bilanzpositionen ..... | 13 |
| Erläuterungen zur Erfolgsrechnung .....     | 17 |
| Weitere Angaben.....                        | 19 |
| Prüfbericht .....                           | 20 |
| Gewinnverwendung Rechnung 2025.....         | 21 |
| Prüfstelle .....                            | 21 |
| Budget 2026 .....                           | 22 |

# Traktanden

1. Protokoll der GV vom 29. April 2025
2. Jahresbericht des Vorstandes
3. Jahresabschluss 2025
  - 3.1. Bilanz
  - 3.2. Erfolgsrechnung
  - 3.3. Anhang zur Jahresrechnung
  - 3.4. Prüfbericht
  - 3.5. Gewinnverwendung
4. Wahl der Prüfstelle
5. Budget 2026
6. Verschiedenes

# Protokoll der GV vom 29. April 2025

## **Protokoll der 17. ordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark, 4332 Stein**

Dienstag, 29.04.2025

19:00 – 19.40 Uhr

**Begegnungsraum Rheinfels Park, Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein**

### **Vorstand:**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Patrick Mathis   | Präsident              |
| Werner Schneider | Finanzen               |
| Thomas Sacher    | Liegenschaft           |
| Ursula Schraner  | Sekretariat            |
| Roland Gröflin   | Mietwesen              |
| Sarah Brutschi   | Vertretung Gemeinderat |

**Anwesend:** 59 Genossenschaftler/innen

**Entschudligt:** 7 Genossenschaftler/innen

Alle Anwesenden haben sich in der Unterschriftenliste eingetragen.

Patrick Mathis heisst die Anwesenden willkommen.

Sarah Brutschi (Vertreterin Gemeinderat) wird einstimmig für den heutigen Abend zur Stimmenzählerin gewählt.

### **1. Protokoll**

Das Protokoll der GV vom 25.04.2024, welches zusammen mit der Einladungsbroschüre versandt wurde, wird einstimmig genehmigt.

## **2. Jahresbericht des Vorstandes**

Der Jahresbericht wurde mit den GV-Unterlagen an die Genossenschafter/innen versandt und zur Abstimmung gebracht. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

## **3. Jahresabschluss 2024**

Die Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang zur Jahresrechnung sowie der Revisorenbericht und die Gewinnverwendung für das Jahr 2024 wurden mit der Einladung versandt.

### **3.1 Bilanz**

Keine Fragen dazu; Einstimmig genehmigt.

### **3.2 Erfolgsrechnung**

Keine Fragen dazu; Einstimmig genehmigt

### **3.3 Anhang zur Jahresrechnung**

Fragen zum detaillierten Anhang werden keine gestellt.

Der Vorstand beantragt der Versammlung die Jahresrechnung 2024 mit einem Gewinn von CHF 36'015.06 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt und die Anwesenden erteilen dem Vorstand ohne Gegenstimme Décharge.

### **3.4 Prüfbericht**

Wird zur Kenntnis genommen

### **3.5 Gewinnverwendung**

Aufgrund des positiven Abschlusses von CHF 36'015.06 wird nachfolgende Gewinnverwendung vorgeschlagen und von der Versammlung einstimmig genehmigt:

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Gewinnverwendung inkl. Gewinnvortrag Vorjahr  | CHF 62'096.63 |
| Bildung gesetzlicher Reserve (5% des Gewinns) | CHF 1'800.75  |
| Ausschüttung einer Dividende von 1.6%         | CHF 40'404.00 |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung               | CHF 19'891.88 |

## **4. Wahl der Prüfstelle**

Antrag: Gemäss Statuten ist die Rechnung jeweils durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich zu prüfen.

Die Prüfstelle wird für ein weiteres Jahr einstimmig gewählt.

## **5. Budget 2025**

Werner Schneider stellt das Budget 2025 vor, welches auf Seite 22 in der Einladungsbrochure abgebildet ist. Der Vorstand beantragt das Budget mit einem Ertragsüberschuss von CHF 46'926.00 zu genehmigen. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

## **6. Neubau Südlaube**

Thomas Sacher informiert über die bereits ausgeführten Bauarbeiten und gibt einen Ausblick zu den zukünftigen baulichen Meilensteinen bis zur Fertigstellung. Ab dem 19.5. wird das Gerüst abgebaut. Ab Anfang Juni beginnen die Umgebungsarbeiten und der Innenausbau wird fertiggestellt. Im Spätsommer ist die Endabnahme damit am 1. Oktober die Wohnungen und Büros einzugsbereit sind. Im Schnelldurchlauf werden die Bilder der Baustellenkamera von Baubeginn bis zur GV gezeigt. Auf die Frage, welche Wohnungen noch frei sind, antwortet Roland Gröflin, dass alle Wohnungen bis auf eine 2 1/2 Zimmer und zwei 3 1/2 Zimmer vermietet sind. Ein Kellerabteil wurde an die Gemeinde vermietet. Mit dem Schreiben der Zinsauszahlungen werden nochmals die Genossenschafter wegen den freien Wohnungen angeschrieben. Danach werden auch andere Anfragen berücksichtigt. Leider kann aus Sicherheitsgründen heute keine Besichtigung der Wohnungen vorgenommen werden. Wir werden über die Homepage informieren, wann wir eine Besichtigung organisieren können.

## **7. Verschiedenes**

Herr Kammerer fragt an, ob die Wiese nicht mehr als 2x pro Jahr gemäht werden kann, da sein Balkon im Hochparterre immer voll mit Blütenstaub sei. Da es sich aber um eine Naturwiese handelt, ist dies nicht möglich.

Elektrofahrzeuge können in der neuen Tiefgarage einen Stellplatz bekommen. Dort ist ein Laden durch den ZEV-Anbieter möglich. Strom kann durch die PV-Anlage auch günstiger abgegeben werden.

Es wurden keine weiteren Fragen mehr gestellt.

Der Präsident kann um 19.40 Uhr die Versammlung offiziell schliessen und dankt den Anwesenden für das Interesse und den Besuch und lädt alle zum anschliessenden «Apéro riche» ein.

Protokollführerin:  
Ursula Schraner

Präsident:  
Patrick Mathis

# Jahresbericht des Vorstandes

## **Rückblick auf das Bauprojekt «Südlaube»**

Das Jahr 2025 stand ganz im Zeichen der Fertigstellung unseres Neubauprojekts Südlaube, dessen Spatenstich wir am 18. März 2024 feiern durften. Nach 583 Tagen Bauzeit und insgesamt 40 Baukommissionssitzungen konnte unser Mieterverantwortlicher Roland Gröflin am 23. Oktober 2025 feierlich die Übergabe der letzten Wohnung vermelden. Dank der intensiven Arbeit der Baukommission und des eingespielten Teams waren im gleichen Zeitraum lediglich zwei offizielle Vorstandssitzungen (drei konnten wir direkt nach einer Baukommissionssitzung abhalten) erforderlich – ein eindrucksvoller Beweis für die effiziente Zusammenarbeit aller Beteiligten. Die Fertigstellung der Südlaube führte zu einem markanten Wachstum: Die Mietergemeinschaft wuchs von 17 auf 28 Wohnungen an. Zusätzlich konnten 300 m<sup>2</sup> Dienstleistungsfläche realisiert werden. Erster Gewerbemieter wurde die ortsansässige Firma Gruner, die ein neues Zuhause im Neubau erhielt. Ein besonders positiver Aspekt: Trotz der Grossbaustelle gab es keine Wohnungswechsel in den bestehenden 17 Wohnungen. Wir danken unseren treuen Mieterinnen und Mietern herzlich für ihre Geduld und ihr Vertrauen während der Bauphase. Der September und Oktober 2025 standen vollumfänglich im Zeichen der Übergaben an die neuen Mieterinnen und Mieter. Sämtliche Wohnungen und Büroräumlichkeiten wurden erfolgreich übergeben, und wir freuen uns ausserordentlich über die positive Resonanz. Wir heissen alle neuen Mieter herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich bei uns rasch wohlfühlen werden. Unser besonderer Dank gilt dem Vorstand für seine wertvolle Arbeit – sowohl im regulären Vorstandsgeschäft als auch in der zusätzlichen Belastung durch die Baukommission der Südlaube.

## **Verbandszugehörigkeit**

Durch die Auflösung des Aargauischen Regionalverbandes erfolgte der Übertritt unserer Genossenschaft zum Regionalverband der

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. Wir freuen uns auf die künftige Zusammenarbeit und den fachlichen Austausch innerhalb des neuen Verbandes.

## **Betriebliche Entwicklungen im Jahr 2025**

Betrieblich verlief das Jahr 2025 erfreulich ruhig. Die Gebäudetechnik bereitete – abgesehen vom mehrfach störungsanfälligen Einstellhallentor – kaum Probleme. Nach dem Austausch des Torantriebs sollte nun dauerhaft zuverlässiger Betrieb gewährleistet sein. Zusätzlich kam der übliche Ersatz von Küchengeräten und vereinzelt Wasserarmaturen hinzu.

## **Personelle Veränderungen**

Eine wesentliche Veränderung stellte der Abschied unseres langjährigen Hauswarts Andreas Ebner dar, dem wir für sein grosses Engagement herzlich danken. Mit der Verpflichtung des Ehepaars Jovanka und Zoran Stevanovic konnte eine überzeugende Nachfolgelösung gefunden werden. Wir heissen beide herzlich willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

## **Finanzielle Rahmenbedingungen und Zinsentwicklung**

Die Zinssituation hat sich – wie bereits 2024 – weiter entspannt. Aufgrund des starken Schweizer Frankens und der niedrigen Teuerung senkte die Schweizerische Nationalbank den Leitzins 2025 erneut in zwei Schritten von 0.50 % auf 0.00 %. Noch im Juni 2023 lag dieser bei 1.75 %. Trotz globaler Unsicherheiten profitieren wir weiterhin von günstigen Finanzierungsbedingungen. Der Referenzzinssatz des Bundes wurde per 2. September 2025 auf 1.25 % gesenkt. Dies veranlasste uns, die Mieten der bestehenden Wohnungen im Rheinfelspark per 1. Januar 2026 moderat nach unten anzupassen. Das Bauprojekt Südlaube wird im Rahmen der budgetierten 8.2 Mio. CHF abgeschlossen. Der zugesicherte Bankkredit von 6.2 Mio. CHF wird voraussichtlich nicht voll ausgeschöpft. Dank der guten Zinssituation konnten wir Hypotheken mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.24 % über verschiedene

Laufzeiten abschliessen. Das Genossenschaftskapital soll weiterhin attraktiv verzinst bleiben. Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind jederzeit herzlich willkommen.

### **Dank an unsere Mieterinnen und Mieter**

Ein besonderer Dank gilt all unseren Mieterinnen und Mietern – sowohl den langjährigen als auch den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern. Ihre Geduld, Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit zur Genossenschaft haben wesentlich dazu beigetragen, dass wir die anspruchsvolle Bauphase erfolgreich und ohne Wohnungswechsel meistern konnten. Wir schätzen Ihre Loyalität sehr und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen die weitere Entwicklung des Rheinfelsparks zu gestalten. Wir danken Ihnen herzlich und hoffen, dass Sie sich weiterhin bei uns wohlfühlen.

### **Ausblick**

Mit einem erfolgreichen Bauprojekt, stabilen finanziellen Verhältnissen und einer gewachsenen Mietergemeinschaft blickt die Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark zuversichtlich in die Zukunft. Wir freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr gemeinsam für attraktiven, fairen und genossenschaftlichen Wohnraum einzustehen.

Herzlichen Dank!

Vorstand Wohnbaugenossenschaft Rheinfelspark

Patrick Mathis

# Jahresrechnung 2025

## Bilanz per 31.12.2025

|                       |                                              |                      |                     |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>1</b>              | <b>AKTIVEN</b>                               | <b>31.12.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>   |
| <b>10</b>             | <b>Umlaufvermögen</b>                        | <b>315'643.60</b>    | <b>144'423.43</b>   |
|                       | 100 Flüssige Mittel                          | 262'710.90           | 89'509.49           |
|                       | 110 Forderungen                              | 49'060.60            | 54'913.94           |
|                       | 130 Aktive Rechnungsabgrenzungen             | 3'872.10             | -                   |
| <b>14</b>             | <b>Anlagevermögen</b>                        | <b>12'171'178.29</b> | <b>7'784'457.65</b> |
|                       | 140 Wertschriften                            | 5'000.00             | 5'000.00            |
|                       | 151 Mobile Sachanlagen                       | -                    | -                   |
|                       | 167 Rheinfels Park im Baurecht               | 5'990'718.15         | 5'990'718.15        |
|                       | 167 Abschreibungen Rheinfels Park            | -1'196'736.15        | -1'076'922.15       |
|                       | 175 Gebäude im Bau "Südlaube"                | 7'531'912.19         | 2'934'994.55        |
|                       | 175 Abschreibungen Südlaube                  | -159'715.90          | -69'332.90          |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>  |                                              | <b>12'486'821.89</b> | <b>7'928'881.08</b> |
| <b>2</b>              | <b>PASSIVEN</b>                              | <b>31.12.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>   |
| <b>20</b>             | <b>Fremdkapital kurzfristig</b>              | <b>118'226.30</b>    | <b>79'062.70</b>    |
|                       | 200 Verbindlichkeiten                        | 55'267.00            | 45'227.60           |
|                       | 230 Passive Rechnungsabgrenzung              | 62'959.30            | 33'835.10           |
| <b>24</b>             | <b>Fremdkapital Langfristig</b>              | <b>9'436'000.00</b>  | <b>5'036'000.00</b> |
|                       | 244 Hypotheken Bank Cler AG - Rheinfels-Park | 1'600'000.00         | 1'600'000.00        |
|                       | 245 Hypotheken Bank Cler AG - Südlaube       | 5'500'000.00         | 1'100'000.00        |
|                       | 248 EGW-Anleihe Serie 55+59 - Rheinfels Park | 2'000'000.00         | 2'000'000.00        |
|                       | 261 Rückstellungen Projekte                  | 75'000.00            | 75'000.00           |
|                       | 270 Erneuerungsfonds                         | 261'000.00           | 261'000.00          |
| <b>28</b>             | <b>Eigenkapital</b>                          | <b>2'932'595.59</b>  | <b>2'813'818.38</b> |
|                       | 280 Grundkapital                             | 2'846'000.00         | 2'734'500.00        |
|                       | 290 Reserven                                 | 19'022.50            | 17'221.75           |
|                       | 299 Gewinnvortrag Vorjahr                    | 19'891.88            | 26'081.57           |
|                       | Jahresgewinn                                 | 47'681.21            | 36'015.06           |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b> |                                              | <b>12'486'821.89</b> | <b>7'928'881.08</b> |

## Erfolgsrechnung per 31.12.2025

|           |                                              |                   |                    |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>3</b>  | <b>ERTRAG AUS LEISTUNGEN</b>                 | <b>2025</b>       | <b>V-Jahr 2024</b> |
| <b>30</b> | <b>Liegenschaftsertrag</b>                   | <b>364'266.95</b> | <b>292'111.85</b>  |
|           | 300 Sollmietertrag Rheinfels Park            | 295'589.75        | 292'111.85         |
|           | 301 Sollmietertrag Südlaube                  | 72'844.50         | -                  |
|           | 300 Fremdmieten                              | -4'167.30         |                    |
|           | 301 Leerstandsverluste                       | -                 | -                  |
|           | <b>Bruttoertrag</b>                          | <b>364'266.95</b> | <b>292'111.85</b>  |
| <b>4</b>  | <b>AUFWAND LIEGENSCHAFTEN</b>                |                   |                    |
| <b>40</b> | <b>Liegenschaftsunterhalt</b>                | <b>16'603.30</b>  | <b>19'909.44</b>   |
|           | 400 Laufender Unterhalt                      | 12'993.35         | 16'476.24          |
|           | 410 Erneuerungsfonds                         | -                 | -                  |
|           | 430 Gebäudeversicherungen                    | 3'609.95          | 3'433.20           |
|           | <b>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</b>         | <b>347'663.65</b> | <b>272'202.41</b>  |
| <b>6</b>  | <b>ÜBRIGER AUFWAND</b>                       |                   |                    |
| <b>65</b> | <b>Verwaltung</b>                            | <b>29'676.30</b>  | <b>21'109.40</b>   |
|           | 650 Verwaltungsaufwand                       | 6'774.75          | 2'006.60           |
|           | 652 Verwaltungskosten Dritter                | 3'750.00          | 3'750.00           |
|           | 654 VR, Generalversammlung, Revision         | 19'151.55         | 13'502.65          |
|           | 670 Übriger betrieblicher Aufwand            | -                 | 1'850.15           |
| <b>68</b> | <b>Abschreibungen</b>                        | <b>210'197.00</b> | <b>178'513.90</b>  |
|           | 683 Abschreibungen Liegenschaft Rheinfels Pa | 119'814.00        | 119'814.00         |
|           | 683 Abschreibungen Liegenschaft Südlaube     | 90'383.00         | 58'699.90          |
|           | <b>Betriebsgewinn vor Zinsen + Steuern</b>   | <b>107'790.35</b> | <b>72'579.11</b>   |
| <b>69</b> | <b>Finanzerfolg</b>                          | <b>54'587.84</b>  | <b>28'674.25</b>   |
|           | 690 Finanzaufwand                            | 54'588.14         | 35'624.55          |
|           | 695 Finanzertrag                             | -0.30             | -6'950.30          |
| <b>70</b> | <b>Betrieblicher Nebenerfolg</b>             | <b>1'908.70</b>   | <b>1'488.70</b>    |
|           | 700 Abrechnung NK Wohnungen                  | 1'908.70          | 1'488.70           |
|           | <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>            | <b>55'111.21</b>  | <b>45'393.56</b>   |
| <b>89</b> | <b>Steuern</b>                               | <b>7'430.00</b>   | <b>9'378.50</b>    |
|           | 890 Steuern                                  | 7'430.00          | 9'378.50           |
|           | <b>Gewinn</b>                                | <b>47'681.21</b>  | <b>36'015.06</b>   |

# Anhang zur Jahresrechnung 2025

## Erläuterungen zu den Bilanzpositionen

### AKTIVEN:

|                                                                                             |                                         |            |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------------|
| <b>100</b>                                                                                  | <b>Flüssige Mittel</b>                  | <b>CHF</b> | <b>262'710.90</b>    |
| 1020                                                                                        | Bank Cler AG - Mietzinskonto            | CHF        | 113'500.10           |
| 1021                                                                                        | Bank Cler AG – Baukonto Südlaupe        | CHF        | 148'774.96           |
| 1022                                                                                        | Bank Cler AG – Sparkonto                | CHF        | 435.84               |
| <b>110</b>                                                                                  | <b>Forderungen</b>                      | <b>CHF</b> | <b>49'060.60</b>     |
| 1100                                                                                        | Debitoren Mieter                        | CHF        | 10'662.60            |
| 1120                                                                                        | Mieter – Verrechnung NK 2025            | CHF        | 38'398.00            |
| 1140                                                                                        | Debitoren Verrechnungssteuer            | CHF        | 0.00                 |
| <b>130</b>                                                                                  | <b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>     | <b>CHF</b> | <b>3'872.10</b>      |
| 1300                                                                                        | Transitorische Aktiven                  | CHF        | 3'448.10             |
| 1330                                                                                        | Salzvorrat Enthärtungsanlage            | CHF        | 424.00               |
| <b>140</b>                                                                                  | <b>Wertschriften</b>                    | <b>CHF</b> | <b>5'000.00</b>      |
| 1400                                                                                        | Anteilschein EGW                        | CHF        | 5'000.00             |
| <b>167/175</b>                                                                              | <b>Immobilien</b>                       | <b>CHF</b> | <b>12'166'178.29</b> |
| 1670                                                                                        | Rheinfels Park - Gebäude im Baurecht    | CHF        | 5'990'718.15         |
| 1679                                                                                        | Wertberichtigung (2 % der Anlagekosten) | CHF        | -1'196'736.15        |
| Der Gebäudeversicherungswert der AGV Aargauische Gebäudeversicherung beträgt per 31.12.2025 |                                         |            |                      |
|                                                                                             |                                         | CHF        | 6'890'000.00         |
| 1751                                                                                        | Gebäude im Bau (Südlaupe)               | CHF        | 7'531'912.19         |
| 1759                                                                                        | Wertberichtigung (2% der Anlagekosten)  | CHF        | -159'715.90          |

Die Liegenschaft «Südlaupe» ist fertiggestellt und die Wohnungen sind seit Oktober/November 2025 vermietet und bezogen. Einige

Schlussrechnungen sind noch ausstehend. Der Kostenvoranschlag von CHF 8.2 Mio. wird eingehalten. Die Liegenschaftsschätzung ist bei der AGV angemeldet.

## **PASSIVEN:**

### **200 Verbindlichkeiten CHF 55'267.00**

|                                          |     |           |
|------------------------------------------|-----|-----------|
| 2000 Kreditoren                          | CHF | 1'719.00  |
| 2020 Mieter – Akontozahlungen NK 2025    | CHF | 52'428.00 |
| 2060 Verbindlichkeiten Genossenschaftern | CHF | 1'120.00  |

### **230 Passive Rechnungsabgrenzung CHF 62'959.30**

|                                        |     |           |
|----------------------------------------|-----|-----------|
| 2300 Passive Rechnungsabgrenzung –     | CHF | 7'480.30  |
| - Revisionskosten 2025                 | CHF | 1'900.00  |
| - Kantons- & Gemeindesteuern 2025      | CHF | 1'000.00  |
| - Bundes Steuern 2025                  | CHF | 3'700.00  |
| - Gemeinde 1/3-Anteil APS              | CHF | 880.30    |
| 2350 Vorausbezahlte Mieten Januar 2026 | CHF | 55'479.00 |

### **244 Hypothekaranlagen CHF 9'100'000.00**

#### **Bank Cler AG, 4002 Basel**

|                                                  |     |              |
|--------------------------------------------------|-----|--------------|
| 2440 Hypothek Zinssatz 0.94% - fällig 30.12.2026 | CHF | 825'000.00   |
| 2446 Hypothek Zinssatz 2.02% - fällig 30.04.2029 | CHF | 775'000.00   |
| 2450 Hypothek Zinssatz 1.62% - fällig 30.09.2027 | CHF | 500'000.00   |
| 2451 Hypothek Zinssatz 1.23% - fällig 30.09.2027 | CHF | 600'000.00   |
| 2452 Hypothek Zinssatz 1.32% - fällig 30.09.2027 | CHF | 600'000.00   |
| 2453 Hypothek Zinssatz 1.34% - fällig 30.09.2027 | CHF | 300'000.00   |
| 2454 Hypothek Zinssatz 1.40% - fällig 31.03.2029 | CHF | 1'500'000.00 |
| 2455 Hypothek Zinssatz 0.97% - fällig 10.07.2026 | CHF | 500'000.00   |
| 2456 Hypothek Zinssatz 0.97% - fällig 18.08.2026 | CHF | 500'000.00   |
| 2457 Hypothek Zinssatz 0.97% - fällig 17.09.2026 | CHF | 500'000.00   |
| 2458 Hypothek Zinssatz 1.12% - fällig 28.11.2028 | CHF | 500'000.00   |

Die Hypotheken (2440 + 2446) von CHF 1.6 Mio. bei der Bank Cler sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt «Rheinfels Park» im Betrage von CHF 1.6 Mio.

Die Hypotheken (2450 - 2458) von CHF 5.5 Mio. bei der Bank Cler sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt «Südlaube» im Betrage von CHF 6.3 Mio.

### **EGW - Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger**

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| 2480 Hypothek Zinssatz 0.40% - fällig 9.12.2031  | CHF 1'000'000.00 |
| 2481 Hypothek Zinssatz 0.77% - fällig 16.05.2033 | CHF 1'000'000.00 |

Die Hypotheken bei der EGW sind sichergestellt durch gleichberechtigte Schuldbriefe im 1. Rang lastend auf dem Objekt Rheinfelspark im Betrage von CHF 2.0 Mio.

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| <b>260 Rückstellungen</b>                | <b>CHF 75'000.00</b>    |
| 2610 Rückstellungen Projekte             | CHF 75'000.00           |
| <b>270 Erneuerungsfonds</b>              | <b>CHF 261'000.00</b>   |
| 2700 Erneuerungsfonds (steuerfrei)       | CHF 260'000.00          |
| 2770 Zweckgebundene Reserve – Spende SVW | CHF 1'000.00            |
| <b>280 Grundkapital</b>                  | <b>CHF 2'846'000.00</b> |
| 2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder   | CHF 2'475'500.00        |
| 2801 Genossenschaftsanteile Mieter       | CHF 270'500.00          |
| 2802 Genossenschaftskapital gekündigt    | CHF 100'000.00          |
| <b>290 Reserven/Gewinnvortrag</b>        | <b>CHF 38'914.38</b>    |
| 2900 Gesetzliche Reserven                | CHF 16'108.85           |
| 2915 Freie Reserven                      | CHF 2'913.65            |
| 2990 Gewinnvortrag Vorjahr               | CHF 19'891.88           |

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### ERTRAG:

|                                          |            |                   |
|------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>300 Sollmietertrag</b>                | <b>CHF</b> | <b>364'266.95</b> |
| 3000 Wohnungen Rheinfels Park            | CHF        | 271'419.95        |
| 3001 Garagen Rheinfels Park              | CHF        | 24'169.80         |
| 3003 Fremdmieten PP Hotel Rheinfels Park | CHF        | -3'567.30         |
| 3010 Wohnungen Südlaupe                  | CHF        | 65'379.50         |
| 3011 Parkplätze AEH Südlaupe             | CHF        | 7'465.00          |
| 3013 Fremdmietern PP Gemeinde Stein      | CHF        | -600.00           |

### AUFWAND:

|                                                |            |                  |
|------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>430 Gebäudeversicherungen</b>               | <b>CHF</b> | <b>3'609.95</b>  |
| 4300 Kantonale Gebäudeversicherung             | CHF        | 3'186.15         |
| 4301 Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung | CHF        | 423.80           |
| <b>650 Verwaltungsaufwand</b>                  | <b>CHF</b> | <b>6'774.75</b>  |
| 6502 Büromaterial                              | CHF        | 1'718.15         |
| 6504 Porti                                     | CHF        | 226.40           |
| 6505 Beiträge an Institutionen                 | CHF        | 387.50           |
| 6506 Informatikaufwand                         | CHF        | 446.85           |
| 6509 Übriger Büroaufwand                       | CHF        | 3'995.85         |
| <b>654 VR, Generalversammlung, Revision</b>    | <b>CHF</b> | <b>19'151.55</b> |
| 6540 Sitzungsgelder Vorstand (5 Sitzungen)     | CHF        | 1'250.00         |
| Vorstandsentschädigung                         | CHF        | 9'600.00         |
| 6541 Sozialleistungen Vorstandsentschädigung   | CHF        | 1'637.70         |
| 6550 Kosten Generalversammlung 2025            | CHF        | 4'693.70         |
| 6560 Kosten Revisionsstelle                    | CHF        | 1'970.15         |

|                                                |            |                   |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>683 Abschreibungen</b>                      | <b>CHF</b> | <b>210'197.00</b> |
| 6830 Abschreibungen Objekt Rheinfels Park      | CHF        | 119'814.00        |
| 6835 Abschreibungen Objekt Südlaupe            | CHF        | 90'383.00         |
| <b>690 Finanzaufwand</b>                       | <b>CHF</b> | <b>54'588.14</b>  |
| 6900 Bankkreditzinsaufwand/Kontospesen         | CHF        | 243.24            |
| 6910 Hypothekarzinsaufwand Rheinfels Park      | CHF        | 23'410.00         |
| 6920 Hypothekarzinsaufwand Südlaupe            | CHF        | 16'321.15         |
| 6930 Hypothekarzinsen EGW                      | CHF        | 11'700.00         |
| 6945 Baurechtszins Rheinfels Park (Gem. Stein) | CHF        | 2'913.75          |
| <b>695 Finanzertrag</b>                        | <b>CHF</b> | <b>0.30</b>       |
| 6950 Zinsertrag Sparkonto                      | CHF        | 0.30              |
| <b>890 Steuern</b>                             | <b>CHF</b> | <b>7'430.00</b>   |
| 8900 Kantons- und Gemeindesteuern              | CHF        | 4'368.70          |
| 8901 Direkte Bundessteuer                      | CHF        | 3'061.30          |

## Weitere Angaben

|                                                                                                                          |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Mitarbeiterzahlen:                                                                                                       | Keine Angestellten                            |
| Beteiligungen:                                                                                                           | 1 Anteilschein CHF 5'000<br>EGW               |
| Verbindlichkeiten aus Leasing- und ähnlichen Geschäften:                                                                 | Keine                                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:                                                                       | Keine                                         |
| Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten:                                                  | Keine                                         |
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt: | CHF 9.1 Mio.<br>(Schuldbriefe für Hypotheken) |
| Eventualverbindlichkeiten:                                                                                               | Keine                                         |
| Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten und Optionen für Verwaltungsorgane und Mitarbeiter:                              | Keine                                         |
| Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der ER                                   | Keine                                         |
| Angaben zu wesentlichen Ereignissen nach Bilanzstichtag:                                                                 | Keine                                         |
| Netto-Auflösung wesentlicher stiller Reserven:                                                                           | Keine                                         |
| Sonstige weitere Angaben:                                                                                                | Keine                                         |
| Die Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung erfolgt nach den Bestimmungen von OR 957 ff                              |                                               |
| Es gibt Kündigungen für Abteilscheine per 31.12.2025 im Betrage von CHF 100'000.00 (fällig per 30.04.2026)               |                                               |



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## **Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)**

an die Generalversammlung der

### **Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park mit Sitz in Stein (AG)**

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Reinertrages nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entsprechen.

Zürich, 12. Februar 2026

wohnbaugenossenschaften schweiz

**Boris Kathe**  
Vom BWO zugelassener Prüfer  
Leitender Prüfer

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Michael Hauser**  
Vom BWO zugelassener Prüfer

# Gewinnverwendung Rechnung 2025

- Der Vorstand beantragt der Genossenschaftsversammlung die Rechnung 2025 mit einem Gewinn von **CHF 47'681.21** zu genehmigen
- Der Bericht der Revisionsstelle ist zur Kenntnis zu nehmen.
- Der Vorstand ist zu entlasten und es ist ihm Décharge zu erteilen.

| <b>Gewinnverwendung</b>         | <b>Rechnung 2025</b> |                  | <b>Vorjahr 2024</b> |                  |
|---------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Jahresgewinn                    | CHF                  | 47'681.21        | CHF                 | 36'015.06        |
| Gewinnvortrag                   | CHF                  | <u>19'891.88</u> | CHF                 | <u>26'081.57</u> |
| Gesamtgewinn inkl. Vorjahr      | CHF                  | 67'573.09        | CHF                 | 62'096.63        |
| Bildung gesetzl. Reserven (5 %) | CHF                  | 2'384.10         | CHF                 | 1'800.75         |
| Ausschüttung Dividende 1.6 %    | CHF                  | 40'416.00        | CHF                 | 40'404.00        |
| Gewinnvortrag neue Rechnung     | CHF                  | 24'772.99        | CHF                 | 19'891.88        |

## Prüfstelle

Gemäss Statuten ist die Jahresrechnung jeweils durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich zu prüfen.

# Budget 2026

|                                               |                |                | <b>Vj 2025</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>3 - Ertrag</b>                             |                | <b>591000</b>  | <b>368900</b>  |
| <b>30 - Liegenschaftsertrag</b>               | <b>591000</b>  |                | <b>368900</b>  |
| Mieteinnahmen Wohnungen Rheinfels Park        | 263000         |                | 271550         |
| Mieteinnahmen PP AEH Rheinfels Park           | 22000          |                | 24660          |
| Mieteinnahmen Wohnungen Südlaube              | 280000         |                | 67450          |
| Mieteinnahmen PP AEH Südlaube                 | 31000          |                | 9140           |
| Fremdmieten Hotel Rheinfels Park/Gemeinde S   | -5000          |                | -3900          |
| <b>4 - Liegenschaftsaufwand</b>               | <b>83000</b>   |                | <b>29500</b>   |
| <b>41 - Liegenschaftsunterhalt</b>            | <b>25000</b>   |                | 15000          |
| <b>42 - Erneuerungsfonds/Rückstellungen</b>   | <b>50000</b>   |                | 10000          |
| <b>43 - Versicherungen</b>                    | <b>7000</b>    |                | 3500           |
| <b>47 - Liegenschaftsverwaltung</b>           | <b>1000</b>    |                | 1000           |
| <b>60 - Übriger Aufwand</b>                   | <b>38'000</b>  |                | <b>26'150</b>  |
| <b>65 Verwaltung</b>                          | <b>38000</b>   |                | <b>26150</b>   |
| <b>650 Verwaltungsaufwand</b>                 | <b>6500</b>    |                | <b>3750</b>    |
| Büromaterial                                  | 2000           |                | 1000           |
| Porti                                         | 500            |                | 500            |
| Beiträge Verband                              | 1500           |                | 500            |
| Informatikaufwand Homepage                    | 1000           |                | 750            |
| Übriger Büroaufwand                           | 1500           |                | 1000           |
| <b>652 Liegenschaftsverwaltung</b>            | <b>6500</b>    |                | <b>3750</b>    |
| Buchhaltung + NK-Abrechnung                   | 6500           |                | 3750           |
| <b>654 Organkosten</b>                        | <b>25000</b>   |                | <b>18650</b>   |
| Sitzungsgelder /Sozialleistungen              | 2000           |                | 1500           |
| Mandatsentschädigung                          | 17000          |                | 10000          |
| Generalversammlung/Aufrichte                  | 3000           |                | 5000           |
| Kurse Verband /Weiterbildung                  | 1000           |                | 750            |
| Kontrollstelle                                | 2000           |                | 1400           |
| <b>68 Abschreibungen/Rückstellungen</b>       | <b>284'000</b> |                | <b>200000</b>  |
| Abschreibung Objekt Rheinfels Park            | 120'000        |                | 120000         |
| Abschreibung Objekt Südlaube                  | 164'000        |                | 80000          |
| <b>69 Finanzerfolg</b>                        | <b>120397</b>  |                | <b>57324</b>   |
| <b>690 Finanzaufwand</b>                      | <b>122397</b>  |                | <b>58324</b>   |
| Hypothekarzinsen/Bankspesen Rheinfels Park    | 35110          |                | 35110          |
| Baurechtszins Rheinfels Park                  | 2914           |                | 2914           |
| Hypothekarzinsen Südlaube                     | 80000          |                | 20300          |
| Baurechtszins Südlaube                        | 4373           |                | 0              |
| <b>695 Finanzertrag / Erlös NK Abrechnung</b> | <b>2000</b>    |                | <b>1000</b>    |
| <b>89 Steuern</b>                             | <b>13000</b>   |                | <b>9000</b>    |
| Kantons- und Gemeindesteuern                  | 8000           |                | 5500           |
| Direkte Bundessteuer                          | 5000           |                | 3500           |
| <b>Total Aufwand</b>                          |                | <b>538'397</b> | <b>321'974</b> |
| <b>Ertragsüberschuss:</b>                     |                | <b>52'603</b>  | <b>46'926</b>  |

----- hier abtrennen -----

**Anmeldung zur 18. Generalversammlung vom 28. April 2026, 19.00 Uhr im Begegnungsraum,  
Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein**

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

**Anmeldung bis spätestens am 21. April 2026 an:**

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park, Schaffhauserstrasse 16, 4332 Stein

oder [info@wgrp.ch](mailto:info@wgrp.ch)

*Bitte  
frankieren*

Wohnbaugenossenschaft Rheinfels Park  
Schaffhauserstrasse 16  
CH-4332 Stein AG