

GESCHÄFTSBERICHT 2025



Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf UR
Pro Familiaweg 3
6460 Altdorf

Das Geschäftsjahr 2025 auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung	Wert	2025	Vorjahr
Flüssige Mittel	CHF	322'913.46	476'732.61
Depositen	CHF	4'722'176.09	4'708'608.69
Hypotheken und Darlehen	CHF	23'675'160.00	24'559'880.00
Mietzinseinnahmen	CHF	2'350'374.00	2'389'551.00
Zinsaufwand Darlehen	CHF	308'878.65	315'155.00
Zinsaufwand Depositen	CHF	70'700.80	78'176.10
Laufender Unterhalt	CHF	663'006.16	604'628.92
Rückstellung f. Renovationsfonds	CHF	-183'620.00	350'000.00
2 Beschreibung	CHF	1'132'938.85	709'788.60
2 Beschreibungssatz	%	2.00 % / Div.	2.00 % / Div.
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.30 %	2.30 %
2 Anzahl Wohnungen	6 Zimmer	1	1
2 Anzahl Wohnungen	5 Zimmer	15	15
2 Anzahl Wohnungen	4 Zimmer	77	77
2 Anzahl Wohnungen	3 Zimmer	30	30
2 Anzahl Wohnungen	2 Zimmer	27	27
2 Anzahl Wohnungen	1 Zimmer	4	4
2 Anzahl Tiefgarage-Parkplätze	Anzahl	152 PW 48 MR	152 PW 48 MR
Mieterwechsel	Anzahl	7	12
Genossenschafter/Mitgliederzahl	Personen	429	429
2 Anteilsceinkapital	CHF	213'400.00	214'800.00

Übersicht über Buch-, Ertrags- und Versicherungswerte

Wohnhäuser	Baujahr	Whg	Buchwert per 31.12.2025 CHF	Ertragswert per 31.12.2025 CHF	Versicherungswert per 31.12.2025 CHF
Attinghauserstrasse 58 + 60	1951	12	485'000.00	-	3'330'000.00
Attinghauserstrasse 56	1961	12	1'434'000.00	2'952'000.00	4'122'300.00
Pro Familiaweg 9, 11, 13	1965	28	4'240'000.00	6'597'360.00	8'772'700.00
Attinghauserstrasse 56 a + b	1980	14	2'345'000.00	4'147'680.00	5'600'300.00
Pro Familiaweg 18 - 28	1993	36	6'259'000.00	11'044'680.00	12'937'600.00
Tiefgarage A,B,C,D u. Aussenpp.	Div.		-	4'203'200.00	4'988'200.00
Pro Familiaweg 1+3 inkl. PV-Anlage	2014-2016	52	17'415'000.00	17'952'000.00	19'589'600.00
Heizzentrale 18/18 mit Tankraum 9,11,13			-	-	1'242'200.00
Land			519'000.00	-	-
Total		154	32'697'000.00	46'896'920.00	60'582'900.00

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter
Werte Leserinnen und Leser

Vielleicht fiel es Ihnen auf, dass insbesondere gewisse Schriftlichkeiten, die die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf UR (kurz: Pro Familia) produziert, anders daherkommen als früher. Das liegt zum einen am neuen Logo, das sich bereits sehr bewährt hat. Den optischen Auftritt konnten wir konsequent umsetzen und erfreuen uns nach wie vor am modernen Design. Daneben hatte der Wechsel im Präsidium "Auswirkungen". Die Arbeitsweise eines Präsidenten ist zu einem gewissen Grad durch Individualität bzw. den Stil der jeweiligen Person geprägt. Mein Vorgänger, der das Amt über sehr viele Jahre ausübte, hatte seine Handschrift entwickelt und umgesetzt. Nun ist es an mir, für die Leitung der Pro Familia besorgt zu sein. Ich werde entsprechend meine Persönlichkeit einbringen. Das wird da und dort auch gegen aussen sichtbar sein. Bislang – so meine ich – haben Sie sich schon sehr gut an mich «gewöhnt». Damit haben Sie mir den Einstieg ins Amt massgeblich erleichtert.

Dass die Pro Familia im Jahr 2025 einen nahtlosen Übergang im Präsidium umsetzen konnte, liegt v.a. an meinem Vorgänger, Herrn Urs Amrhein. Wir pflegten ein sehr positiv geprägte Zusammenwirken. Dank der offenen und unkomplizierten Art meines Vorgängers war es mir ein Leichtes, das Präsidentenamt zügig und verlässlich übernehmen zu können.

Was ich im Vorfeld des Antritts des Präsidentenamtes schon in Teilen erkennen konnte, hat sich als Erkenntnis für mich verdichtet: Die Verwaltung der Pro Familia ist schlank aufgestellt. Sie verfügt über zeitgemässe technische Hilfsmittel und Einrichtungen. Der Vorstand arbeitet effektiv und effizient. Ähnlich klar strukturiert ist die Vorstandsarbeit. Es besteht ein eingespieltes Team, das mit verlässlicher Arbeit wirkt. An dieser Stelle bedanke ich mich herzlich bei meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen.

Nebst dem Wechsel im Präsidium gab es erfreuliche und weniger erfreuliche Themen, die die Pro Familia beschäftigten.

Ein Highlight war nebst der Jubiläums-Generalversammlung mit erweitertem Programm sicherlich das Jubiläumsfest, das im Quartier abgehalten wurde. Für sämtliche Alterskategorien waren Programmpunkte umgesetzt worden. Eindrücklich war besonders, wie sich das Kuchen- und Dessertbuffet zeigte. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers hatten auf den Aufruf des OK hin ihre Beiträge geleistet. Das Echo war überwältigend. Diese Anmerkung zeigt, dass das Miteinander im Quartier bestens funktioniert und sich gegenseitig Hilfestellungen geboten werden. Es ist ein wesentlicher Teil des Wirkens und Zusammenlebens in unserer Genossenschaft.

Zu den für einige Parteien weniger vergnüglichen Themen gehörte die Frage der Ordnung in den Treppenhäusern. Der Vorstand hatte aufgrund einer Analyse und längerfristigen Planung festgelegt, dass die Treppenhausordnung konsequent umgesetzt werden muss. Zentrales Thema bildet dabei der Brandschutz. Die Vorgaben des Vorstands wurden kritisch beäugt und auch vereinzelt kritisiert. Wir führten diverse Gespräche und versuchten dabei, den Standpunkt des Vorstands und den Wert von brandschutzoptimierten Treppenhäusern aufzuzeigen. Zwischenzeitlich konnte festgestellt werden, dass die Mieterinnen und Mieter sich vorbildlich an die Vorgaben halten und damit ihren Beitrag zum Brandschutz zu leisten gewillt sind. Dafür danken wir Ihnen.

Gegen Ende Jahr konnten wir einen weiteren Meilenstein erreichen. Die Einwohnergemeinde Altdorf erteilte die Baubewilligung für den Ersatzneubau Attinghauserstrasse 58 und 60. Die von der Pro Familia eingesetzten Architekten haben solide und verlässliche Arbeit geleistet. Der Prozess zum Erreichen der Baubewilligung ging ohne Probleme und Verzögerung reibungslos über die Bühne. In der Rubrik "Bau & Bewirtschaftung" finden Sie weitere Informationen zum Projekt.

Insgesamt durften wir ein erfolgreiches Jahr hinter uns bringen. Die Werte, die wir uns auf die "Fahne" geschrieben haben, wurden gelebt. Die Idee, erschwinglichen und zeitgemässen Wohnraum zu bieten, wurde weitergetragen. Das funktioniert nur zufolge des Einsatzes vieler Beteiligten. An dieser Stelle danke ich insbesondere dem Team der Hauswartung. Ihre Arbeit wurde zur Zufriedenheit der Mieterinnen, Mieter und des Vorstands umgesetzt. Das Aktivitätsteam belebt das Miteinander im Quartier und hatte die bereits traditionellen Anlässe verlässlich ausgerichtet. Die Nachfrage zeigt sich wie immer als gut. Auch allen übrigen Helferinnen und Helfern, die zum Wohl unserer Gemeinschaft beigetragen haben, danke ich ganz herzlich.

Zum Schluss der Dank an Sie, liebe Mieterinnen und Mieter, für Ihr vorbildliche Zahlungsmoral und Ihr Vertrauen. Namens des Vorstands danke ich Ihnen. Wir freuen uns auf wiederum erfolgreiches Jahr 2026 mit Ihnen.

Remo Baumann
Präsident

Finanzen

Informationen zur Jahresrechnung 2025

Aktiven

Die flüssigen Mittel umfassen sämtliche Kassenbestände und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet und betragen Ende Jahr CHF 322'913.46. Per Stichtag 31.12.25 sind keine Mietzinsausstände zu verzeichnen. Wie bereits in den Vorjahren durften wir auf eine ausgezeichnete Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter zählen, was die Stabilität unserer Erträge unterstreicht.

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungen belaufen sich auf CHF 10'220.90. Darin enthalten sind bereits geleistete Zahlungen, welche die folgende Rechnungsperiode 2026 betreffen.

Nach der erfolgreichen Inbetriebnahme unserer ersten Photovoltaikanlage auf den Dächern am Pro Familiaweg 1+3 wurden die Investitionskosten in der Höhe von CHF 230'938.85 aktiviert. Unter Berücksichtigung der erhaltenen Einmalvergütung «Pronovo» und den ordentlichen Abschreibungen weist das gesamte Immobilienportfolio per 31.12.2025 einen Buchwert von CHF 32,7 Mio. aus.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital beträgt CHF 320'534.00. Dieser Betrag umfasst im Wesentlichen die offenen Kreditoren per Bilanzstichtag sowie die bereits im Voraus geleisteten Mietzinse und Akontobeiträge für die Nebenkosten. Die Bestände der Depositenkasse liegen wie im Vorjahr unverändert bei CHF 4.7 Mio. Diese Einlagen wurden mit 1.5% verzinst.

Die Darlehen und Hypotheken belaufen sich auf insgesamt CHF 23,7 Mio., was einer Reduktion um CHF 884'720 entspricht. Das Darlehen des Fonds de Roulement wurde um die vorgeschriebene Amortisation von CHF 84'720 reduziert. Zudem wurde im Hinblick auf den geplanten Ersatzneubau das Restdarlehen der Häuser «Attinghauserstrasse 58+60» bei der Urner Kantonalbank in Höhe von CHF 800'000.00 vollständig zurückbezahlt. Dank unserer Strategie der Laufzeitstaffelung weist die Wohnbaugenossenschaft Pro Familia eine solide Darlehens- und Zinsstruktur auf.

Der Renovationsfonds verringerte sich im Berichtsjahr um CHF 183'620.00. Dies ist einerseits auf die schrittweise Auflösung des Fonds der Häuser «Attinghauserstrasse 58+60» bis Ende 2026 zurückzuführen. Andererseits wurden Rückstellungen für die im Jahr 2025 getätigten wertvermehrenden Sanierungen verwendet. Aufgrund geänderter steuerlicher Rahmenbedingungen per 01.01.2026 werden pauschale Rückstellungen nicht mehr zugelassen und müssen bei grösseren Investitionen aufgelöst werden.

Die Wohnbaugenossenschaft zählt wie im Vorjahr 429 Mitglieder und weist per Stichtag ein Anteilscheinkapital von CHF 213'400.00 aus. Während die Mitgliederzahl konstant blieb, ergaben sich innerhalb des Kapitals leichte Verschiebungen aufgrund von Mieterwechseln. Unsere Genossenschaft darf auch auf Interessenten zählen, welche kein Mietverhältnis aufweisen.

Erfolgsrechnung

Ertrag

Die Mieterträge liegen mit CHF 2,35 Mio. erneut leicht über dem Budget. Seit dem 31.10.2025 sind die Liegenschaften «Attinghauserstrasse 58+60» vollständig unbewohnt; diese Wohnungen wurden nach den geplanten Auszügen bewusst nicht mehr neu vermietet. In allen übrigen Objekten konnten freierwerdende Wohnungen dank einer effizienten Bewirtschaftung zeitnah und beinahe lückenlos wiedervermietet werden.

Aufwand

Der Liegenschaftsunterhalt beträgt CHF 663'006.16. Die Personalkosten belaufen sich auf CHF 202'728.20. Im vergangenen Geschäftsjahr erfolgte per Ende April der geplante Präsidentenwechsel. Die Aufgaben wurden auch im Jahr 2025 nach unserem bewährten System innerhalb der Vorstandsmitglieder aufgeteilt. Durch diese effiziente interne Arbeitszuteilung lässt sich die Personalkostenstruktur weiterhin auf einem moderaten Niveau halten. Der Büroaufwand liegt im Berichtsjahr bei CHF 28'622.40 und bewegt sich damit im Rahmen der Erwartungen.

Unsere Jubiläumsanlässe – die Generalversammlung sowie das Sommerfest – waren ein voller Erfolg und lassen uns auf schöne Momente zurückblicken. Diese Aufwendungen sind, zusammen mit unseren jährlich wiederkehrenden Traditionen wie dem Fasnachtsumzug und dem Samichlaus-Besuch, im «übrigen Aufwand» enthalten. Die Kosten hierfür betragen insgesamt CHF 65'726.29.

Der Finanzaufwand bleibt mit CHF 308'878.65 auf Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypothekar-Darlehen liegt per Stichtag 31.12.2025 bei 1.3 %.

Gewinnverwendung 2025

Der verfügbare Jahresgewinn beläuft sich inklusive des Vorjahresvortrags auf CHF 18'824.12. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, eine Einlage in den Reservefonds in Höhe von CHF 10'000.00 zu tätigen sowie das Genossenschaftskapital mit 3% zu verzinsen. Der verbleibende Restbetrag ist auf die neue Rechnung vorzutragen.

Vortrag aus dem Vorjahr	10'212.94
Jahresergebnis	8'611.18
	18'824.12
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-10'000.00
Auszahlung 3% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	-6'402.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'422.12

Bilanz auf den 31.12.2025

	2025 Fr.	Vorjahr Fr.
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	322'913.46	476'732.61
Wertschriften/Anteilscheine	5'200.00	5'200.00
Geschuldete Mietzinse	-	1'924.40
Nebenkosten	79'147.80	80'679.12
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'220.90	90'611.00
Total Umlaufvermögen	417'482.16	655'147.13
Anlagevermögen		
Mobiliar, Informatik	1.00	1.00
Maschinen	1.00	1.00
Immobilien		
Gebäude auf eigenem Land (inkl. Landkosten)	47'011'698.50	46'780'759.65
./.. Amortisationskonten (Abschreibungen)	-14'314'698.50	-13'181'759.65
Total Anlagevermögen	32'697'002.00	33'599'002.00
Total Aktiven	33'114'484.16	34'254'149.13

	2025 Fr.	Vorjahr Fr.
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87'449.80	148'404.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'048.20	4'134.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	500.00	550.00
Akonto Nebenkosten	68'350.10	72'566.00
vorausbezahlte Mietzinse	160'185.90	163'738.90
Langfristiges Fremdkapital		
Depositen	4'722'176.09	4'708'608.69
Hypotheken und Darlehen	23'675'160.00	24'559'880.00
Renovationsfonds	3'398'400.00	3'582'020.00
Total Fremdkapital	32'116'270.09	33'239'902.24
Eigenkapital		
Anteilscheine	213'400.00	214'800.00
Pflicht-Anteilscheine	292'800.00	309'600.00
Reservefonds	473'189.95	463'189.95
Bilanzgewinn (inkl. Gewinnvortrag)	18'824.12	26'656.94
Total Eigenkapital	998'214.07	1'014'246.89
Total Passiven	33'114'484.16	34'254'149.13

Erfolgsrechnung 1.1.25 - 31.12.25

	1.1.-31.12.25 Fr.	Budget Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG			
Mietzinseinnahmen	2'350'374.00	2'330'000.00	2'389'551.00
Liegenschaftsertrag	2'350'374.00	2'330'000.00	2'389'551.00
laufender Unterhalt	-663'006.16	-635'000.00	-604'628.92
Versicherungsprämien	-51'080.65	-51'000.00	-49'558.85
Rückstellung f. Renovationsfonds	183'620.00	220'600.00	-350'000.00
Liegenschaftsaufwand	-530'466.81	-465'400.00	-1'004'187.77
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'819'907.19	1'864'600.00	1'385'363.23
<i>Personalkosten (abzgl. NK-Pauschale Hauswartung)</i>	-175'898.60	-190'000.00	-172'768.15
<i>Sozialleistungen</i>	-25'629.60	-30'000.00	-27'394.75
<i>Spesen</i>	-1'200.00	-	-1'200.00
Personalaufwand	-202'728.20	-220'000.00	-201'362.90
Büroaufwand	-28'622.40	-25'000.00	-31'211.50
übriger betrieblicher Aufwand	-65'726.29	-60'000.00	-38'253.48
übriger Aufwand	-94'348.69	-85'000.00	-69'464.98
Abschreibungen	-1'132'938.85	-1'160'000.00	-709'788.60
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	389'891.45	399'600.00	404'746.75
Zinsaufwand Darlehen	-308'878.65	-315'000.00	-315'155.00
Zinsaufwand Depositen	-70'700.80	-75'000.00	-78'176.10
Bankspesen	-574.62	-500.00	-585.03
Zinsertrag Bank	19.55	200.00	77.05
Finanzerfolg	-380'134.52	-390'300.00	-393'839.08
a.o. Erfolg	1'157.50	2'000.00	1'064.30
Steuern	-2'303.25	-2'000.00	-1'402.50
Gewinn	8'611.18	9'300.00	10'569.47

Anhang zur Jahresrechnung 2025 (OR 959c)

	2025 Fr.	Vorjahr Fr.
Buchführung gem. OR Art. 957 ff.		
Anzahl Vollzeitstellen		
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 50 Mitarbeitende		
wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen	keine	keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Bürgschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	32'697'000.00	33'599'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	41'280'000.00	37'096'000.00
hinterlegt zur Sicherung von Krediten	41'280'000.00	37'096'000.00
in Anspruch genommene Kredite	23'675'160.00	24'559'880.00
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
ausserordentlicher Ertrag:		
Dividende bereits ausgeb. Anteilscheine, Rundg.	-877.50	-924.30
einmalige Eintrittsgebühren Anteilscheine	-280.00	-140.00
Ereignisse nach Bilanzstichtag	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
<u>Hypotheiken/Darlehen/Anleihen</u>		
Fälligkeiten 2026 bis 2030 (1 bis 5 Jahre)	17'200'000.00	15'250'000.00
Fälligkeiten nach 2030 (über 5 Jahre)	6'475'160.00	9'309'880.00
Brandversicherungswerte der Immobilien	60'582'900.00	59'946'700.00

Unterhalt und Investitionen 2025 je Objekt (in CHF)

<u>Attinghauserstr. 58+60</u>	Unterhalt	0
<u>Attinghauserstr. 60</u>	Ersatzneubau / Planungskosten	225'873
<u>Pro Familiaweg 9,11,13</u>	Unterhalt	29'087
<u>Attinghauserstr. 56</u>	Unterhalt	4'190
<u>Attinghauserstr. 56 a+b</u>	Unterhalt	33'501
<u>Pro Familiaweg 18-28</u>	Unterhalt	11'929
<u>Pro Familiaweg 1+3</u>	Unterhalt	49'070
<u>Umgebung/Spielplätze</u>	Unterhalt	22'245
	Vorplatzentwässerung, SR	5'812
<u>Hauswartung</u>	Materiallieferungen/Ersatzteile/ Maschinen	21'804
<u>Diverses</u>	Stromkosten Allgemein & Grundgebühren	
	Wasser, Abwasser und Heizkosten	110'427
	Diverter Unterhalt allgemein	71'017
	Liftkosten 2025	6'515
	Schuhschränke & Schirmständer	16'508
	Brandschutzanlage Planungsleistungen	21'098
	ZEV-Anpassungen	17'976
	Unterhalt Sickerschächte	28'000
	Gutschriften Versicherungen	
	Kostenbeteiligungen MieterInnen	-5'616
		-6'430
TOTAL		663'006

Bericht der Revisoren

Revisionsbericht

zuhanden der Generalversammlung 2026
der Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Altdorf

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Kontrollstelle Ihrer Wohnbaugenossenschaft haben wir auftragsgemäss die auf den 31. Dezember 2025 abgeschlossene Jahresrechnung 2025 im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft und die Belege stichprobenweise mit den Eintragungen auf den Konten verglichen.

Wir stellen fest, dass

- die Bilanz und die Betriebsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- die ausgewiesenen Vermögenswerte vorhanden sind
- bei der Darstellung der Vermögenslage, des Jahresergebnisses und der vorgeschlagenen Gewinnverteilung die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie Vorschriften der Statuten eingehalten worden sind.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung beantragen wir der Generalversammlung, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung gutzuheissen.

Frau Elda Saurer, Altdorf, Finanzen WBG Pro Familia, gebührt für Ihre umfangreiche Arbeit und für die einwandfreie Rechnungsführung der beste Dank.

Altdorf, 25. Februar 2026

Für die Kontrollstelle

Gaby Walker

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gaby Walker".

Kathrin Baumann

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kathrin Baumann".

Budget 2026

Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus sowie weiteren möglichen Mietzinsausfällen durch Mieterwechsel werden sich die Mietzinseinnahmen auf rund CHF 2,3 Mio reduzieren. Beim Renovationsfonds tragen wir den neuen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen konsequent Rechnung: Der verbleibende Fonds für die Objekte an der Attinghauserstrasse 58+60 sowie weitere Mittel für wertvermehrende Investitionen werden in der Höhe von insgesamt CHF 313'200.00 gezielt aufgelöst. Für den Immobilienunterhalt planen wir mit Aufwendungen von CHF 650'000.00, während wir beim Personalaufwand von einer stabilen Entwicklung ausgehen. Der Büroaufwand ist mit CHF 35'000.00 veranschlagt; dieser Betrag berücksichtigt den anstehenden Wechsel unserer Bewirtschaftungssoftware, da der Support für die aktuelle Version Ende 2027 eingestellt wird. Infolge der Inanspruchnahme eines neuen Baukredits für unser Neubauprojekt wird der Zinsaufwand leicht auf ca. CHF 317'000.00 ansteigen. Die Rechnung schliesst mit einem budgetierten Gewinn von CHF 13'800.00 ab.

BUDGET 2026

	2026 Fr.	Vorjahr Fr.
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	2'300'000.00	2'330'000.00
Liegenschaftsertrag	2'300'000.00	2'330'000.00
laufender Unterhalt	-650'000.00	-635'000.00
Versicherungsprämien	-51'000.00	-51'000.00
Rückstellung f. Renovationsfonds (Auflösung)	313'200.00	220'600.00
Liegenschaftsaufwand	-387'800.00	-465'400.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'912'200.00	1'864'600.00
Personalkosten	-195'000.00	-190'000.00
Sozialleistungen	-28'000.00	-30'000.00
Personalaufwand	-223'000.00	-220'000.00
Büroaufwand	-35'000.00	-25'000.00
übriger betrieblicher Aufwand	-35'000.00	-60'000.00
übriger Aufwand	-70'000.00	-85'000.00
Abschreibungen	-1'213'000.00	-1'160'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	406'200.00	399'600.00
Zinsaufwand Darlehen	-317'000.00	-315'000.00
Zinsaufwand Depositen	-75'000.00	-75'000.00
Bankspesen	-500.00	-500.00
Zinsertrag Bank	100.00	200.00
Finanzerfolg	-392'400.00	-390'300.00
a.o. Ertrag	2'000.00	2'000.00
Steuern	-2'000.00	-2'000.00
Gewinn	13'800.00	9'300.00

Budget Unterhalt (in CHF)

<u>ATTINGHAUSERSTR. 58 + 60</u>	UNTERHALT	0
	NUTZUNGSÄNDERUNG <u>TANKANLAGE</u>	35'000
<u>PRO FAMILIAWEG 9,11,13</u>	UNTERHALT	10'000
<u>ATTINGHAUSERSTR. 56</u>	UNTERHALT	15'000
<u>ATTINGHAUSERSTR. 56 A+B</u>	UNTERHALT	10'000
<u>PRO FAMILIAWEG 18-28</u>	UNTERHALT	25'000
<u>PRO FAMILIAWEG 1 + 3</u>	UNTERHALT	15'000
UMGEBUNG/SPIELPLÄTZE	GÄRTNERARBEITEN/UMGEBUNGSARBEITEN	20'000
HAUSWART	VERBRAUCHSMATERIAL/MASCHINEN	20'000
TIEFGARAGEN	UNTERHALT/BELAGSFLOCHE	10'000
	<u>BRANDSCHUTZMASSNAHMEN</u>	180'000
ALLGEMEIN	DACHKONTROLLE-UNTERHALT	35'000
DIVERSES	DIVERSE UNTERHALT ALLGEMEIN	20'000
	APPARATE	15'000
	DIVERSE REPARATUREN/LÜFTUNG PF1+3	25'000
	<u>MIETERWECHSEL</u>	80'000
	STROM ALLGEMEIN & GRUNDGEBÜHREN	
	WASSER, ABWASSER UND HEIZKOSTEN	110'000
	<u>NICHT ABWÄLZBARE NEBENKOSTEN</u>	5'000
	ENTSORGUNG GRÜNGUT-KÜCHENABFALL	20'000
	DIVERSES	
TOTAL		650'000

Bau & Bewirtschaftung

Ersatzneubau Attinghauserstrasse 60

An der Generalversammlung vom 04.04.2025, haben die stimmberechtigten Teilnehmer mit überragender Mehrheit dem Baukredit von CHF 6.1 Mio., für den Ersatzneubau MFH Attinghauserstrasse 60 zugestimmt.

Ein Neubau, der aus ökologischer und ökonomischer Sicht den Bedürfnissen, Ansprüchen und Erwartungen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter entsprechen wird. Der Neubau stellt einen Meilenstein in der Entwicklung der Gebäudeinfrastruktur aber auch dem Wert-erhalt der bestehenden Liegenschaften dar; ersetzen wo es angebracht und notwendig ist aber auch qualifiziertes Unterhalten, wo die Gebäudesubstanz es zulässt.

Von der Planungs- in die Realisierungsphase. Nach dem GV-Beschluss wurde aktiv an der dreiteiligen Baueingabe (a.) Neubau MFH, (b.) Tiefgaragenerweiterung und (c.) Brandschutzmassnahmen in der bestehenden Tiefgarage als Folge der Garagenerweiterung gearbeitet. Die Unterlagen wurden der Gemeinde Altdorf in der dritten Juni Woche eingereicht. Nach einigen planerischen Anpassungen, insbesondere unter Betrachtung und Überarbeitung diverser Brandschutzvarianten, erteilte die Baukommission am 18.12.2025 die Baubewilligung und somit das «go live» für den Abbruch und Neubau Attinghauserstrasse 60.

Brandschutzmassnahmen Treppenhäuser

Das Wohlbefinden und die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter ist ein Anliegen des Vorstandes und im Interesse der Pro Familia.

Massnahmen, welche die Sicherheit garantieren sind umfangreich, nicht abschliessend und nicht immer populär, aber notwendig. So hat sich der Vorstand mit der Brandschutzsicherheit in den Treppenhäusern, den vertikalen Fluchtwegen der Pro Familia-Liegenschaften befasst und Handlungsbedarf festgestellt. Die geplanten Massnahmen wurden allen Mieterinnen und Mietern per Ende Juni 2025 angezeigt und per 01.09.2025 umgesetzt.

Der Vorstand war sich bewusst, dass Anpassungen im Bereich Brandschutzsicherheit Treppenhaus auch Auswirkungen für jeden Mieter haben werden. Die damit verbundene Erhöhung der Brandschutzsicherheit hat aber die getroffenen Massnahmen gerechtfertigt. Wie erwartet, sind positive wie negative Reaktionen eingegangen, das Verständnis für die Erhöhung der Brandschutzsicherheit aber überwog.

PV-Anlage Pro Familiaweg 1&3

Wie angezeigt, wurde die geplante Photovoltaikanlage auf den Flachdächern der Liegenschaften Pro Familiaweg 1&3 durch die Gemeindewerke Erstfeld geplant und umgesetzt. In der Periode von Mitte Mai bis anfangs August 2025 konnten die Arbeiten in Angriff genommen und erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Eigenproduktion von rund 167`000 kWh/Jahr wird bis auf weiteres den allgemeinen Stromkosten gutgeschrieben und entlastet die Nebenkostenabrechnung generell. Auch beim MFH-Neubau Attinghauserstrasse 60 wird eine Photovoltaikanlage realisiert und der erneuerbaren Energiegewinnung Rechnung getragen.

Schlusswort und Ausblick

Das vergangene Geschäftsjahr hat wiederum gezeigt, dass gemeinschaftliches Handeln und verantwortungsbewusstes Wirtschaften die besten Grundlagen für nachhaltigen Erfolg sind. Unsere Wohnbaugenossenschaft konnte wichtige Projektteile realisieren, die bestehende Siedlung weiterentwickeln und unseren Mitgliedern fairen und bezahlbaren Wohnraum bieten.

Namens des Vorstands danke ich allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, allen Mieterinnen und Mietern, den Mitarbeitenden und unseren Partnern für ihr Engagement, ihre Unterstützung und das Vertrauen in unsere Arbeit. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Häuser, sondern lebendige Nachbarschaften.

Auch im kommenden Jahr werden wir die genossenschaftlichen Werte weiter stärken. Unser Ziel bleibt es, mit Weitblick und Verantwortung für die Zukunft zu bauen und Lebensräume zu schaffen, in denen sich Menschen wohlfühlen.

Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Ltdorf UR

Remo Baumann

Präsident