Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

# Geschäftsbericht 2024

# Inhalt

## Bericht


Editorial des Präsidenten 4
Organisation der Genossenschaft 5
Bericht Vorstand 6
Bericht Netz Genossenschaften 16
Bericht Baukommission 17
Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission 25
Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission 27


## Jahresrechnung


Kommentar zur Bilanz- & Erfolgsrechnung 34
Bilanz 37
Erfolgsrechnung 39
Anhang zur Jahresrechnung 42
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 46
Revisionsbericht 47
Liegenschaften Wertberichtigung 50
Hypothekenverzeichnis 50
Liegenschaftenverzeichnis 50
Erfolgsrechnung in grafischer Darstellung 51
Rückblick Generalsversammlung 54
Vorstandsfoto 58
Impressum 60


**Umschlagfoto: Siedlung Zwischenbächen**

Foto: Siedlung Zwischenbächen

# Editorial

Hallo Nachbar*in, Genossenschafter*in und Mieter*in – du bist Teil einer Gemeinschaft, eingebettet in ein lebendiges Wohnquartier voller spannender Menschen, Ideen und Begegnungen.

Mit dem Einzug in unseren Ersatzneubau haben wir nicht nur neue Räume bezogen – wir haben gemeinsam ein Stück Zukunft gestaltet. Hinter jeder Tür steckt eine Geschichte, ein Zuhause, ein Teil unserer vielfältigen Gemeinschaft. Es war ein Jahr voller Veränderung, Vorfreude und mutiger Schritte – getragen von dem, was uns verbindet: Zusammenhalt, Mitbestimmung und der Wille, modernes Wohnen weiterzudenken.

Auch digital sind wir enger zusammengerückt: Die Einführung der Siedlungsapp in Zwischenbächen hat den Austausch auf eine neue Ebene gehoben. Ob Neuigkeiten, Anliegen oder einfach nur ein freundliches Hallo – Vernetzung war noch nie so einfach und direkt. Der Einzug in ein neues Zuhause für insgesamt 93 Haushalte markiert einen wichtigen Meilenstein für uns alle. Dieser Jahresbericht blickt zurück auf besondere Momente, grosse Fortschritte und viele kleine Schritte, die wir gemeinsam gegangen sind – und er wirft einen Blick nach vorn: auf alles, was noch vor uns liegt.

Ilja Langmair

# Organisation der Genossenschaft

## Vorstand

| | |
|---|---|
| **Präsident**<br>Vorsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission | Ilja Langmair<br>Winzerhalde 76, 8049 Zürich |
| **Vize-Präsidentin (Bis Juni 2024)**<br>Mitglied der Verwaltung<br>Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission | Michelle Curti<br>Dübendorfstrasse 10, 8602 Wangen |
| **Vize-Präsidentin (Ab Juni 2024)**<br>Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission | Andrea Wieland<br>Regensdorferstrasse 13, 8049 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung (Ab Juni 2024)**<br>Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission | Seljvete Morina<br>Winzerhalde 48, 8049 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung**<br>Vorsitz: Baukommission | Kresh Peci<br>Weiherstrasse 11b, 8107 Buchs |
| **Mitglied der Verwaltung**<br>Einsitz: Baukommission | Markus Steiner<br>Zwischenbächen 94, 8048 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung (Bis Juni 2024)**<br>Einsitz: Baukommission | Saied Rahmani<br>Winzerhalde 78, 8049 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung**<br>Vorsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission | Florian Widmer<br>Winzerhalde 48, 8049 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung**<br>Einsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission | Tim Wendel<br>Engadinerweg 18, 8049 Zürich |
| **Mitglied der Verwaltung**<br>Einsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission | Igor Balta<br>Engadinerweg 9, 8049 Zürich |

# Bericht Vorstand

**Personelles**
Nach dem Rücktritt der beiden Vorstandsmitglieder Saied Rahmani und Michelle Curti wurden an der GV 2024 mit Seljvete Morina und Andrea Wieland zwei sehr erfahrene Fachleute in den Vorstand gewählt. Beide engagieren sich sehr aktiv und Andrea Wieland übernahm die Rolle der Vizepräsidentin. Insgesamt fanden acht Vorstandssitzungen statt.

Seljvete Morina und Andrea Wieland

## Themen:

**Personelles**
- Zusammenarbeit im Vorstand
- Datenerhebung und Zufriedenheitsumfrage
- Strategische Ziele und Stossrichtungen entwickeln und definieren (2 Retraiten)
- Verhandlungen mit Netz Genossenschaften über den Verwaltungsvertrag
- Statutenänderungen: elektronische Abstimmungen, Gründung einer GPK, Ausarbeitung GPK-Reglement durch Arbeitsgruppe
- Anpassung Vergütungsreglement vom Vorstand
- Handhabung Vermietungsrichtlinien
- Mietzinserhöhung Winzerhalde I und Winzerhalde II
- Sanierung HB (Machbarkeitsstudie) und Ersatzneubau HB Süd (sistiert) für 2025 geplant
- Revision 2024
- Vorbereitung GV
- Durchführung GV

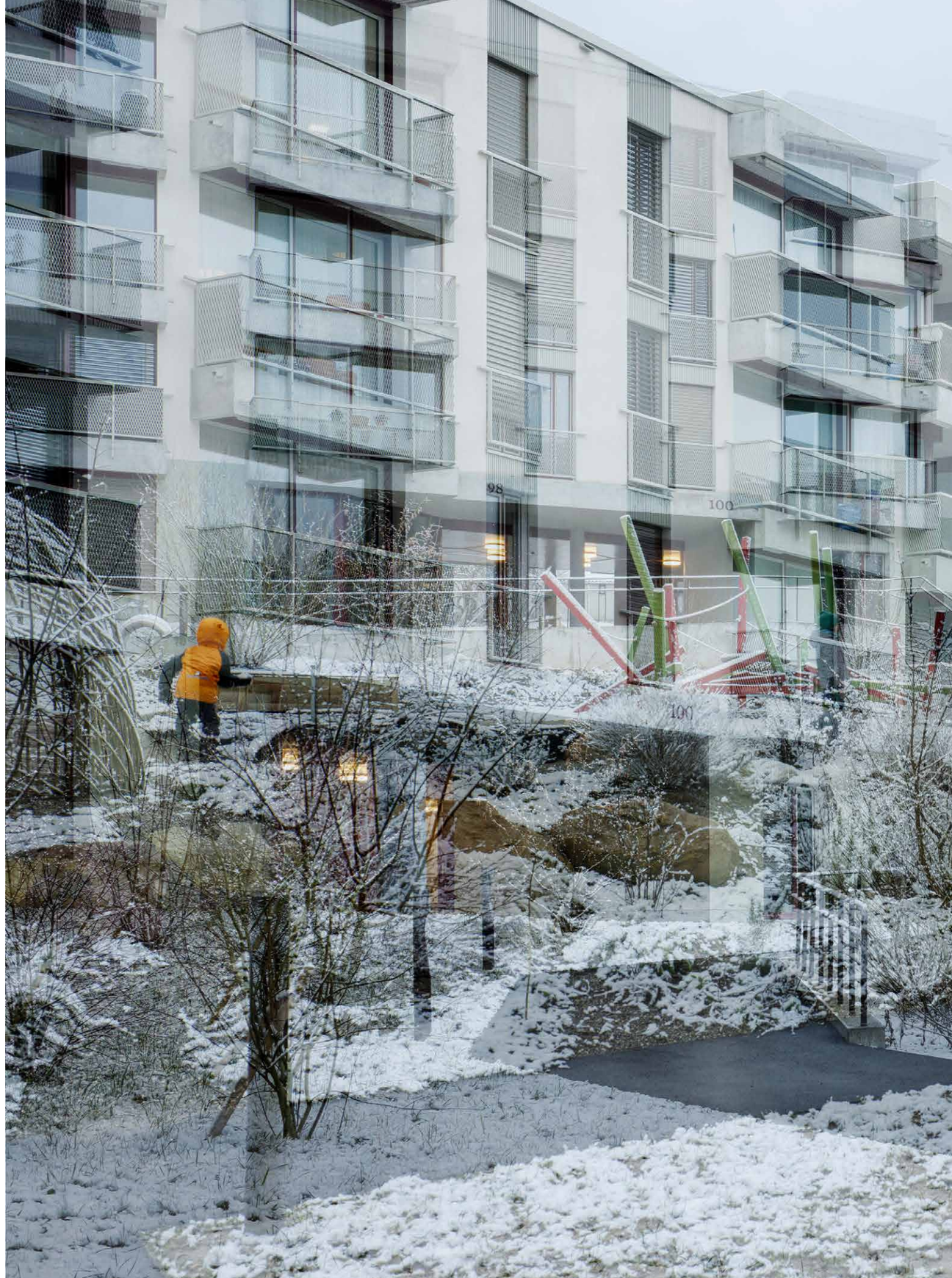



**Foto: Siedlung Zwischenbächen**

## Themen, Strategie, Entwicklung

Im Jahr 2024 wurden zwei Strategie-Workshops mit dem Ziel abgehalten, Resilienz der Organisation zu stärken. Dazu wurden zunächst Stärken und Schwächen der Organisation identifiziert und im nächsten Schritt untersucht, welche Auswirkungen gesellschaftliche Einflüsse und Umweltfaktoren auf Strategie und Zukunft der Genossenschaft haben könnten. Folgende Themen wurden herausgearbeitet: Demografische Entwicklungen, neue Wohnformen, steigender Wohnraumbedarf, Wohnen und Arbeiten, Ökologie, Mobilität, Klimaveränderung, Energiesicherheit, Kostensteigerung im Bau, Bevölkerungswachstum, geopolitische Veränderungen, zunehmende Komplexität durch volkswirtschaftliche- und finanzpolitische Entwicklungen, sinkendes Vertrauen der Mitglieder, sinkende Bereitschaft für genossenschaftliches Engagement und steigende Ansprüche der Mitglieder.

Wir haben uns angeschaut, welche Auswirkungen die einzelnen Punkte auf die tägliche Arbeit der Vorstandsmitglieder haben und was wir als Organisation tun können, um eine mittel- und langfristige Strategie für die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen zu entwickeln.

## Datenerhebung und Zufriedenheitsumfrage

Damit der Vorstand seinen Auftrag gut erfüllen kann, ist eine aktuelle Datengrundlage wichtig. Nach der Neuvermietung in Zwischenbächen waren uns die wichtigsten Informationen bekannt. Für die Datenumfrage in den Siedlungen Winzerhalde I, Winzerhalde II und Hönggerberg diente die Rückmeldung als Grundlage und konnte bereits ergänzt werden. Ziel war es, einen Überblick zu bekommen, welche Wohnungen unterbelegt sind und inwiefern die Pflichtdarlehen noch aktuell sind oder angepasst werden können bzw. müssen, damit auch das Eigenkapital als Basis der Genossenschaft langfristig verbessert werden kann. Die Daten liegen mittlerweile vor und jetzt geht es darum, das weitere Vorgehen zu klären, damit die Reglemente eingehalten werden können. Weitere Erkenntnisse wird uns die Zufriedenheitsumfrage im Frühjahr (2. Quartal) 2025 liefern. Erforderliche Schritte werden im Laufe des Jahres kommuniziert.

## Reglemente und Statutenänderungen

Ein Dank geht an die Arbeitsgruppe, welche das GPK-Reglement erarbeitete, das an der a.o. GV 2025 zur Abstimmung kommen wird. Der Vorstand hat zudem identifiziert, welche Aktualisierungen der Statuten zum Erhalt der Handlungsfähigkeit erforderlich sind. Die entsprechenden Änderungen werden auch an der GV 2025 zur Abstimmung gebracht. Ein weiteres Thema war die Handhabung der Vermietungsrichtlinien (Vermietungsreglement).



## Mietzinserhöhung Winzerhalde I und Winzerhalde II

Im März 2024 wurde an der Siedlungsversammlung eine Mietzinserhöhung für die Winzerhalde I von 5 % und Winzerhalde II von 10 % kommuniziert. Erfreulich für den Vorstand war, dass dank der guten Kommunikation und dem Verständnis der Mitglieder keine Anfechtungen bei der Schlichtungsbehörde eintrafen. Nachdem Netz Genossenschaften die Nachträge und die neuen Einzahlungsscheine verschickt hatte, brauchte es etwas länger, bis alle Mieter und Mieterinnen den Dauerauftrag anpassten. Die Verwaltung wurde angewiesen, die entsprechenden Parteien nicht zu mahnen, sondern das persönliche Gespräch zu suchen. Die Mietzinserhöhung wurde aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Unterhaltskosten notwendig und trägt zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei.

## Verwaltung

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung konnte sich im Jahr 2024 etablieren. Besonders hilfreich dabei erwiesen sich die regelmässigen Jours fixes mit der Verwaltung, dem Präsidium und der Hauswartung, wo die To-Dos zeitnah zugewiesen und erledigt werden konnten.

## Buchhaltung

Die Buchhaltung konnte im letzten Jahr wie gewohnt ihre Aufgaben erledigen. Mittlerweile funktioniert der Kontenplan für Zahlungsvorgänge (Debitoren und Kreditoren) gut und die Prozesse über das neue Bewirtschaftungssystem (Abacus) haben sich bewährt. Die Buchhaltung wird in Zukunft mit einem Budget arbeiten und die zuständige Kommission halbjährlich über den IST-Stand informieren. Durch das Reporting können Abweichungen frühzeitig festgestellt und Massnahmen ergriffen werden, um das Budget einhalten zu können.

## Technische Bewirtschaftung

Der Prozess Wohnungsabnahmen konnte optimiert werden. Um Kosten zu sparen, war ab 2024 nur noch die Bewirtschaftung und Hauswartung bei der Wohnungsabnahme anwesend. Weitere Handwerker, wie Maler oder auch Reinigungskraft, wurden in einem zweiten Schritt nach Bedarf aufgeboten. Weiterhin war es wichtig, übermässige Abnutzungen den Mietenden in Rechnung zu stellen und damit die Siedlungsabrechnung zu entlasten.

## Kaufmännische Bewirtschaftung

Aufgrund der temporären Verträge in der Siedlung HB kommt es im Hönggerberg vermehrt zu Kündigungen. Aufgrund der Sistierung des Ersatzneubaus HB im Juli 2024 wurden die Verträge vorerst bis März 2026 befristet verlängert. Entwicklungspotenzial bestand bei dem Vermietungstool flatfox.ch. In einer gemeinsamen Sitzung mit Netz Genossenschaften und einer Vertretung des Vorstands wurde geschaut, inwiefern Optimierungen möglich sind. Dies ist insbesondere wichtig, um hinsichtlich der Neuvermietung der 2. Etappe Zwischenbächen eine tragfähige Lösung zu haben und ehemalige Mietende in Zukunft bei der Vergabe berücksichtigen zu können. Es wird keine Warteliste geben für die Neuvermietung.

Foto: Siedlung Zwischenbächen

# Hauswartung

Der Prozess mit den Reparaturmeldungen wurde in Zwischenbächen mit dem Erstbezug des Neubaus umgestellt. Die Siedlungs-App «Allthings» steht als neuer Kommunikationskanal zur Verfügung: Die Meldungen werden von Netz Genossenschaften je nach Anliegen dem Vorstand, der Hauswartung und/oder Netz Genossenschaften zugewiesen. Dann geht ein direkter Kommunikationskanal zum Hauswart auf und dieser kommuniziert anstatt per E-Mail über die App. Je nach Bedarf schaut er vor Ort, was gemacht werden muss und bietet einen Handwerker gemäss Handwerkerliste auf. Da vieles im Ersatzneubau noch über die Garantie läuft, werden die Meldungen von der Geschäftsstelle weiterverarbeitet. Herausforderungen waren hier bspw. die Feuchtigkeitsthematik oder die Einstellung der Heizung. Insgesamt konnte sich die App gut etablieren. Ein besonderer Dank geht an Igor Balta, Jusuf Hasic, Markus Steiner und Michael Schoch für die Organisation, Planung und Implementierung der App. Durch die App konnte die Nachvollziehbarkeit verbessert werden und die Kunden (GNS/Mietende) können jeweils direkt bei der verantwortlichen Person nachfragen, wie der Stand ist und ein Monitoring/Controlling der Meldungen wird möglich. Für Senioren und Seniorinnen nahm die Hauswartung die Meldungen für die App auf. Die App konnte sich so gut etablieren, dass sie ab 01.07.2025 auf die Siedlungen HB und WH erweitert wird. Sie ermöglicht zudem eine Kommunikation der Bewohnenden untereinander sowie die Buchung der Räumlichkeiten und ersetzt somit zusätzlich Funktionen, welche bisher nur über die Website möglich waren.

Eine weitere wichtige Aufgabe war die Koordination mit den nebenamtlichen Reinigungsfachkräften, der nebenamtlichen Hauswartung und den externen Firmen wie Drahtzug oder Etcetera für die Umgebungsarbeiten im Aussenraum der Siedlungen. Hier wurde der Auftrag für ein weiteres Jahr an Drahtzug vergeben und der Prozess mit Etcetera optimiert. Etcetera kommt zum Einsatz, wenn. «Not am Mann» ist (keine Verfügbarkeit der nebenamtlichen Hauswarte) oder fürs Schneeräumen. Ansonsten werden die Aufgaben von den nebenamtlichen Hauswarten und von Drahtzug abgedeckt.

Ich möchte mich bei allen engagierten nebenamtlichen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen bedanken. Die Zusammenarbeit zwischen der Netz Genossenschaften, dem Vorstand und der Hauswartung funktioniert gut und laufend werden Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert und umgesetzt. Herzlichen Dank, dass ihr die Siedlungen gut unterhaltet und sie in einem sauberen Zustand haltet.

Mandat der Verwaltung: Netz Genossenschaften (Jusuf Hasic, Nhan Huynh, Almut Kiefer, Michael Regtien).
Mandat Hauswartung: Casaserv GmbH (Marco Iannaccone, Marco Piemontese)

Nebenamtliche Hauswarte

| Hönggerberg | Winzerhalde | Zwischenbächen |
|---|---|---|
| Veli Kesler<br>Zeynel Köse<br>Celal Meral | Sergio Martinez<br>Alexis Simancas | Selvet Jusufi |

Treppenhausreinigung

| Hönggerberg | Winzerhalde | Zwischenbächen |
|---|---|---|
| Arta Jusufi<br>Sultan Kesler | Karin Bolliger-Steiner<br>Virginia Gomez<br>Daria Lopez<br>Josephfa Novoa-Martinez<br>Pilomena Salgueiredo | Dzifa Boateng<br>Arta Jusufi<br>Rozika Kerhani |

Ilja Langmair

## Vorstandsstrukturen

**Generalversammlung**

**Kontrollstelle**

**Vorstand**

| | | |
|---|---|---|
| Baukommission<br>Bauprojektführung | Verwaltungs- und<br>Finanzkommission<br>Geschäftsführung | Genossenschafts- und<br>Kulturkommission<br>Kulturführung |
| Bauentwicklung<br>Ersatzneubauten<br>Sanierungen<br>Unterhalt | Statuten & Reglemente<br>Finanzplanung<br>Kommunikation<br>Personal- &<br>Mitgliederwesen | Genossenschafts-<br>entwicklung<br>Siedlungsleben |

| | |
|---|---|
| Baufachorgan<br>Unterhalt<br>Sanierung<br>Neubau | WH<br>Aussenraum-<br>Kommission |

| | |
|---|---|
| Verwaltungsmandat<br>Geschäftsstelle | Netz<br>Genossenschaften |
| Verwaltung<br>Buchhaltung<br>Hauswartung | |

| | | |
|---|---|---|
| Siedlungskommissionen | | |
| SIKO<br>Hönggerberg | SIKO<br>Winzerhalde | SIKO<br>Zwischenbächen |

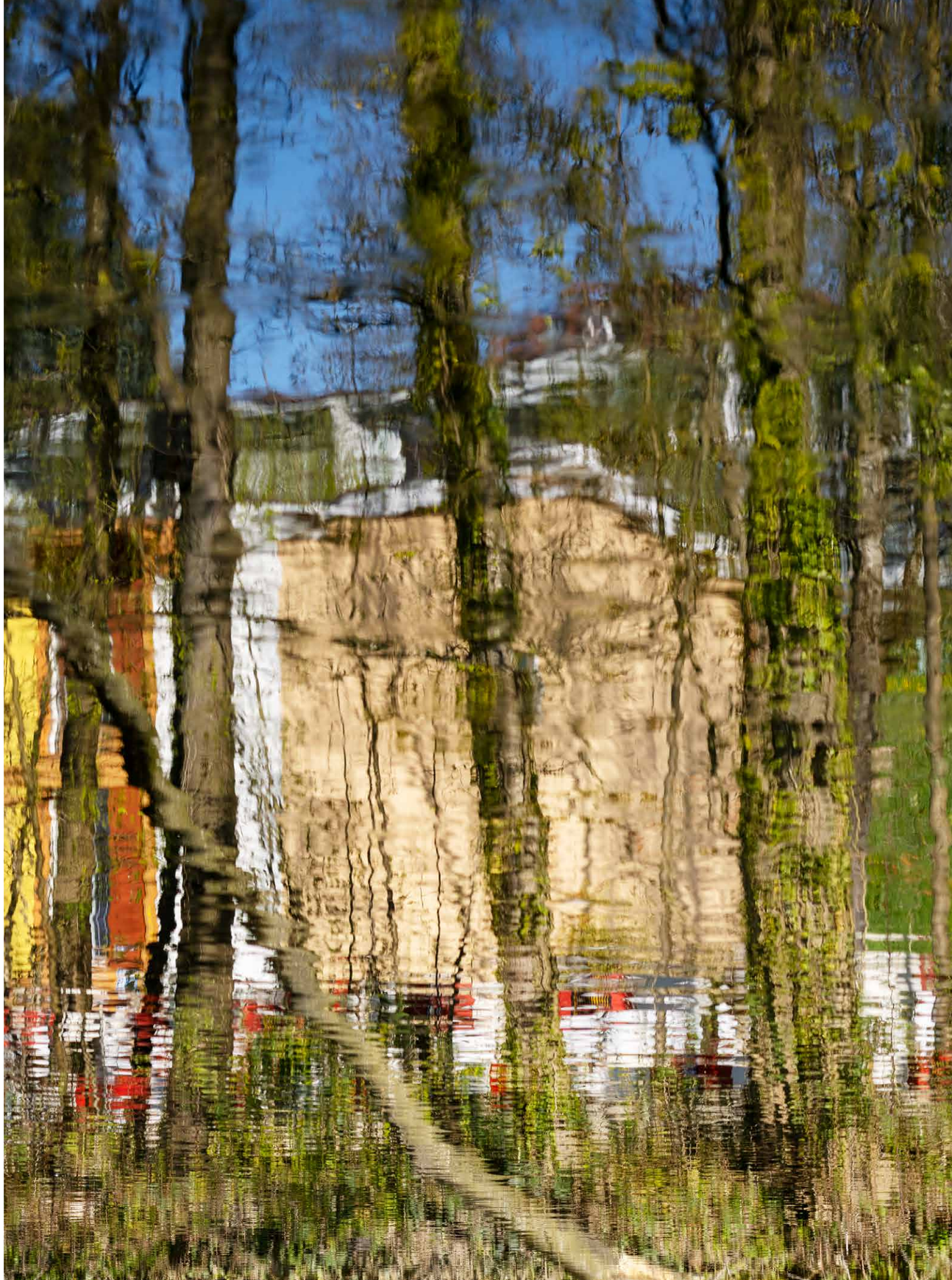


**Foto: Siedlung Winzerhalde**

# Bericht Netz Genossenschaften

Im Jahr 2024 beschäftigten wir uns in der Bewirtschaftung intensiv mit dem Miet- und Betriebsbeginn des Ersatzneubaus Zwischenbächen. 92 Wohnungen und zahlreiche Nebenobjekte (E-Bike-Stellplätze) wurden vermietet, die erforderlichen Anteilscheinkapitalien erfasst und eingefordert. Um Mietermeldungen künftig effizient abwickeln zu können und gleichzeitig die Kommunikation unter den Bewohnenden zu erleichtern, haben wir für den Ersatzneubau ausserdem die App Allthings implementiert. Im Betrieb des Neubaus konnten wir zusammen mit den Bewohnenden aufgrund der modernen Infrastruktur (Gebäudeautomation, Washmaster) viel Neues lernen.

Für die Siedlung Winzerhalde haben wir im Auftrag des Vorstands unter anderem eine Mietzinserhöhung vorgenommen und Parkkarten für die Besucherparkplätze eingeführt. Im letzten Quartal 2024 wurde mittels einer umfassenden Erhebung der aktuellen Bewohnenden-Daten der Siedlungen Winzerhalde und Hönggerberg die Grundlage geschaffen, um 2025 eine Aktualisierung der Pflichtdarlehen und eine Überprüfung allfälliger Unterbelegungen vorzunehmen.

Im Bereich Buchhaltung waren die Nebenkostenabrechnungen der Siedlung Zwischenbächen anspruchsvoll. Der Auszug aus dem Altbau in zwei Etappen hatte eine ausserordentliche Nebenkostenabrechnung zur Folge. Aufgrund des Bezugs im Frühling 2024 gab es im Neubau ebenfalls eine unterjährige Abrechnung. Hierbei wurden die verbrauchsabhängigen Kosten erstmals über die NeoVac abgerechnet und die allgemeinen Kosten mittels Standard-Parameter auf die Wohnungen verteilt. Die neue Abrechnungsart und die umfangreichen Beilagen der NeoVac haben dann auch zu einigen Rückfragen aus der Bewohnerschaft geführt, die alle zufriedenstellend beantwortet wurden. Der Jahresabschluss 2024 konnte termingerecht durchgeführt werden.

Der Austausch und die Zusammenarbeit von Netz Genossenschaften mit Vorstand und Präsidium wurden weiter optimiert. Der Aufbau einer gemeinsamen Datenablage und die Implementierung einer fortlaufenden gemeinsamen To-do-Liste hat hier zu mehr Effizienz geführt.

Almut Kiefer



# Bericht Baukommission

Lenita Weber, Markus Steiner, Kresh Peci, Raphael Risi, Erich Koller

**Personelles**
Im Geschäftsjahr 2024 gab es eine personelle Veränderung. Wir konnten Lenita Weber (ZB) als neues Mitglied der BK willkommen heissen. Sie leistet als Architektin und Fachexpertin für Baubewilligungsprozesse einen wertvollen Beitrag für eine erfolgreiche Bearbeitung und Leitung der Baukommissionstätigkeiten. Herzlich willkommen im BK Team Lenita.

| Projekt Hönggerberg | Projekt Aussenraum Winzerhalde | Projekt Zwischenbächen (2. Etappe) |
|---|---|---|
| Kresh Peci (Projektleiter)<br>Lenita Weber<br>Erich Koller | Eric Koller (Projektleiter)<br>Markus Steiner | Markus Steiner (Projektleiter)<br>Raphael Risi |

**Schwerpunktthemen**
An den monatlichen BK-Sitzungen behandelte die Baukommission folgende Geschäfte:
– Durchführung Vorprojekt Ersatzneubau Hönggerberg
– Begleitung Bauprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen 1. Etappe
– Begleitung Bauprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen 2. Etappe
– Begleitung Projekt Aussenraum Winzerhalde
– Baurechtliche Themen (Abklärungen und Verhandlungen)
– Anträge und Themen der Aussenraumkommission Winzerhalde
– Unterhaltsthemen der Siedlungen
– Bauten Dritter

Weitere monatliche und Ad-hoc-Sitzungen mit Mitgliedern der Baukommission, die die einzelnen Projekte begleiten:
– Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Meier Hug Architekten und Caretta+Weidmann Baumanagement AG = Ersatzneubau Zwischenbächen
– Kopp Architektur & Baumanagement = Sanierungsprojekt Hönggerberg Nordparzelle
– Planikum AG = Projekt Aussenraum Winzerhalde

**Arbeitsgruppen & Kommissionen** (BK unterstellt)
**Aussenraumkommission Winzerhalde**
–Karla Haemmig
–Britt (Birgitta) Meyer
–Barbara Imhof
–Sadik Küçük

**Arbeitsgruppe Hönggerberg** (Ersatzneubau HB)
–Anna Kessler
–Myrta Papastergios
–Miguel Lopez
–Michelle Wendel

**Arbeitsgruppe Zwischenbächen** (Ersatzneubau ZB)
–Selvet Jusufi
–Heidi Soldera

## Siedlung Hönggerberg

**Projekt Hönggerberg: Status und Entwicklung**
Im Berichtsjahr wurde das Projekt «Ersatzneubau Hönggerberg» aufgrund der neuesten Entwicklungen in der ISOS-Bewilligungspraxis sistiert. Die Baubewilligung hätte unter den aktuellen Bedingungen nicht erteilt werden können. Der Vorstand entschied daher, das Projekt vorläufig auszusetzen und die weiteren Entwicklungen der ISOS-Bewilligungspraxis abzuwarten.

**Sanierung der Nordparzelle**
Als alternative Massnahme wurde die Sanierung der Nordparzelle in Angriff genommen. Eine Neubaulösung auf dieser Parzelle wurde aufgrund der unsicheren Bewilligungslage und der hohen Kostenineffizienz verworfen. Stattdessen wurde das Gesamtprojekt Hönggerberg in zwei Teilprojekte aufgeteilt: die «Sanierung der Nordparzelle» und der «Ersatzneubau der Südparzelle». Sollte sich die Bewilligungspraxis ändern, könnte das Ersatzneubauprojekt reaktiviert werden.

Die Sanierung der Nordparzelle wurde nach einer Ausschreibung unter fünf Unternehmen mit Kopp Baumanagement weiterentwickelt. Im Fokus der Planung lag eine optimale Balance zwischen Kosten und Nutzen, unter gleichzeitiger Einhaltung der Statuten und Rahmenbedingungen. Der definitive Entscheid über die Umsetzung der Sanierung wird den zuständigen Gremien im Jahr 2025 vorgelegt.

**Auswirkungen der Projektaufteilung**
Durch die Aufteilung des Gesamtprojekts sowie die Sistierung des Ersatzneubaus kam es zu Verzögerungen im Bauvorhaben. Dies führte insbesondere zur Verlängerung der befristeten Mietverträge, um den neuen Zeitplan entsprechend anzupassen.

Die Baukommission wird die Entwicklungen im Bereich der ISOS-Bewilligungspraxis weiterhin eng verfolgen und zu gegebener Zeit über die Wiederaufnahme des Ersatzneubauprojekts der Südparzelle entscheiden.

Kresh Peci

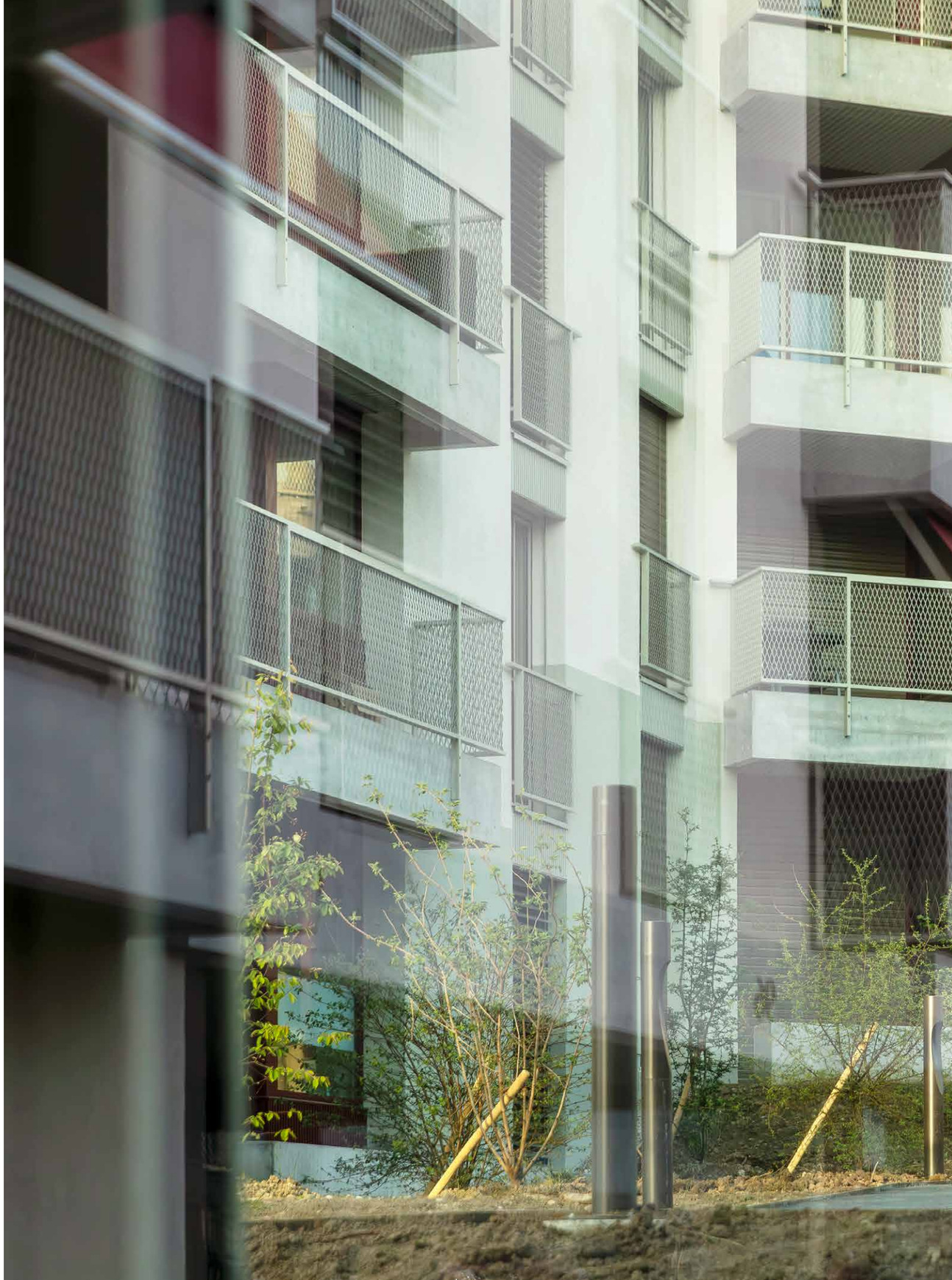


**Foto: Siedlung Zwischenbächen**

# Siedlung Winzerhalde

**Projekt Aussenraum**
Die Bauarbeiten für die Realisierung des Projektes Aussenraum zur Neugestaltung der gesamten Wege, Beleuchtung und Umgestaltung der Vorplätze bei den Hauseingängen sowie Erstellen von neuen Velohäuser, schreiten gut voran.

Mit den periodisch erscheinenden «Baustellen Info» wurden die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Winzerhalde I und II durch die Baukommission (BK) und das Planerteam über die Ereignisse laufend informiert.

Noch im Herbst 2024 konnte die Etappen bis zum Haus 70 abgeschlossen und zur Nutzung freigegeben werden. Eine grosse Erleichterung für die Situation bei der Veloparkierung konnte durch die Übergabe der fertig gestellten Velohäuser WH 46, 52, 56 und 66 an die Nutzerinnen und Nutzer erreicht werden. Ausgerüstet mit Licht und Stromanschlüsse für die eBikes werden die Plätze gerne genutzt.

Die Besucher Parkplätze für Autos werden von den Bewohnenden sehr geschätzt und rege für die Besuchenden in Anspruch genommen.

Ein neuer Unterflurcontainer (UFC) vor dem Haus WH 52 konnte in Betrieb genommen werden und trägt zur Entlastung der Geruchsemissionen durch die nun entfallenen Züri-Sack Container bei.

Zwei weitere UFC sind im oberen Teil der Siedlung geplant. Die Arbeiten umfassten nicht nur die Wege. Bei der Untersuchung der Häuser im Kellerbereich durch den Bauphysiker kamen bei einigen Häuser Mängel, speziell die Feuchtigkeit beim Haus 74-76 die die Fundamente durchdringen, zum Vorschein. Diese Mängel mussten in aufwändiger Arbeit zuerst bearbeitet und repariert werden.

Ein Höhepunkt ist der komplexe Neubau des Weberweges, vom Haus 88 bis zur Kreuzung Limmat-Winzerstrasse. Der Weg im Hangbereich musste komplett neu aufgebaut werden, mit Fundamenten welche mit langen Erdanker in den Boden befestigt wurden. Diese Fussgängerverbindung wurde durch den Bau vorläufig unterbrochen und dadurch von vielen Bewohnerinnen und Bewohner vermisst. Ende Februar konnte der Weg zur Nutzung wieder freigegeben werden. An den wöchentlichen Baustellenbesprechungen wurde durch die BK auf die jeweiligen Begebenheiten speziell hingewiesen. Zusammen mit dem Planerteam haben wir mit Anpassungen immer eine machbare Lösung angestrebt und umgesetzt. Auch wurden Anliegen der Bewohnenden direkt oder via der ARK an die Baukommission gerichtet. Wo möglich und machbar wurden solche Anliegen geprüft und teilweise direkt in den Bau einbezogen. Beispielsweise die Beleuchtung der Wege und Treppen zwischen den Gebäuden, welche eine zu grosse Blendwirkung in die Wohnungen erzeugen. Diese werden mit sog. Handlaufleuchten ersetzt. Dadurch werden nur die Treppen wo nötig beleuchtet und es entsteht weniger Lichtverschmutzung. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, einzelne Pollerleuchten in der Leuchtintensität zu dimmen. Trotzdem muss die Sicherheit jederzeit gewährleistet sein.

Mit der Umgestaltung des Aussenraumes hat auch die Biodiversität der Grünflächen einen grossen Stellenwert erhalten. So werden nach und nach alte Strukturen mit Immergrün- und Rasenflächen aufgelöst und durch Blumenwiesen und Wildbienenflächen ersetzt. Die Arbeiten für die neuen Wildbienenflächen übernehmen aktive Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Zusammenarbeit mit der ARK.



Es werden noch viele Stunden benötigt, damit wir die angekündigten Arbeiten wie, neue Wege und Treppenanlagen, Handläufe, Beleuchtung, Besucher PP, Velohäuser UFC und so weiter ausgeführt haben.

Die gesamte Baustelle konnte dank der guten Zusammenarbeit mit dem Planerteam, Gartenbauer, Elektriker, Metallbauer und weiteren Firmen, stets im terminlichen und finanziellen vorgegebenen Rahmen gehalten werden.
Eine Baustelle ist immer mit Beeinträchtigungen und Lärm verbunden. Das liegt in der Natur der Sache und soll uns im Ausblick auf die Vollendung schon jetzt über das gute Ergebnis freuen lassen. Daher bedanken wir uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen und Verständnis.

Erich Koller

# Siedlung Zwischenbächen

**Bezug 1. Etappe Ersatzneubau**
Die Werkübergaben der Gebäude C & D, Zwischenbächen 94 bis 100 konnten im Februar/März 2024 abgeschlossen werden. Der Verzug von 3 Monaten gegenüber dem Ausführungsplan ist in einem vertretbaren Rahmen anzusehen. Der Krieg in der Ukraine führte bei verschiedenen Materialien und Produkten zu Engpässen, wodurch die Lieferketten teils massiv gestört wurden.

Die von der Baukommission erstellt Prognose, dass ein etappenweiser Einzug ab dem 11. März 2024 möglich ist, hat sich bestätigt und ab dem 11. März 2024 konnten die ersten Genossenschafter aus der Altbausiedlung Zwischenbächen in den Ersatzneubau Gebäude D, Zwischenbächen 98 & 100 einziehen und ihr neue Wohnung einrichten.

**Rückblick**
Dass die die Umzugsplanung und die Durchführung von der Baukommission und nicht von Netz Genossenschaften ausgeführt wurde, hatte organisatorische Gründe. Die Erstellung der detaillierten Wohnungsspiegel, der Wohnungsübernahmeprotokolle und der Schlüsselquittungen erforderte genaue Kenntnisse über den Ersatzneubau. Ebenso auch der Auszug- und Einzugsplan musste minuziös und realistisch geplant werden.

Die Umsiedlung von 49 Genossenschafter/innen = 29 Mietparteien war eine weitere Herausforderung für die Baukommission. Mit einer umsichtigen, sorgfältigen Planung, einer engen Begleitung und mit einer persönlichen Schlüsselübergabe, konnte diese anspruchsvolle Aufgabe der Umsiedlung, für alle Beteiligten erfolgreich umgesetzt werden.

Der Bezug von 53 Wohnungen im Gebäude D war am 30. März abgeschlossen und die weiteren 40 Wohnungen mit 119 neuen Genossenschafter/innen im Gebäude C, Zwischenbächen 94 & 96 waren bis Ende April bezogen. Für alle Beteiligten war die Bezugsphase auch im positiven Sinne, ein einmaliges Erlebnis.

Neben der Bezugsphase musste auch die Rückbauphase im Siedlungsteil «Altbau» begleitet und umgesetzt werden. Die 36 Küchen im Altbau erwarteten ein 2. Leben und wurden mit weiteren Bauteilen ausgebaut und einer weiteren Verwendung zugeführt. Ab dem 10. April musste wir bei dem Altbau eine tägliche «Fliegerbeobachtung» durchführen, der Grund, die Mauersegler

waren in der Altbausiedlung treue «Untermieter» und jedes Jahr besuchte und nistete sich eine Kolonie bei uns ein. So mussten alle nur möglichen Nistplätze verschlossen werden damit sich die Mauersegler nicht im Altbau einnisten. Wäre das eingetreten, so hätte das einen Baustopp bedeutet und der Rückbau hätte sich Ende September verschoben. In Zusammenarbeit und unter Aufsicht einer beauftragten Fachperson der Stadt Zürich wurde alles unternommen, um auch die Mauersegler umzusiedeln. Auf dem Flachdach des Ersatzneubaus, wurde mittels temporär installierten Lockrufanlagen versucht, den Mauerseglern ihre neuen Nistplätze, die sich unterhalb der Mauerkrone befinden, aufzuzeigen. Leider hat das im 1. Jahr noch nicht funktioniert, aber ein gewisses Interesse konnten wir bei den Mauerseglern beobachten, erste Erkundungsflüge haben stattgefunden. Im Moment erfreuen sich die Spatzen, so im Sinne von Untermietern, an den neuen «Wohnungen».

Ein sehr schönes und emotionales Kunstprojekt durfte im Altbau vom 10. bis 17. April durchgeführt werden. Das Atelier B.ü.R.0 Frau Brigit Spielmann, inszenierte ihr Projekt TranSit, im verlassenen Wohnhaus an der Zwischenbächen 88 und bespielte 4 Dreizimmerwohnungen. Zusammen mit einer Bilderausstellung in den Räumen, konnten Stühle der ehemaligen BewohnerInnen der Siedlung, als Orte zum Abschiednehmen genutzt werden. Auszug aus der Einführung in die Ausstellung TranSit: *...Die Räume sind leergeräumt. Die Bewohner sind ausgezogen und haben ihre Stühle (und den Rest) mitgenommen. In den «entlassenen» Räumen spielt sich jetzt etwas Einmaliges ab. Sie werden zur Szene, sie geben Einblick in die Geschichte der Siedlung. Als Statisten stehen Stühle da. Sie sind Platzhalter der ehemaligen Bewohner. Es sind Leihgaben auf Zeit. Herkunft zu kennen ist ein Privileg. Die alten Häuser noch einmal zu besuchen, sich auf einen der Stühle zu setzen und einen Moment innehalten, kann dazu dienen, Abstand zu nehmen und sich aufs Neue einzustellen und sich daran zu freuen. Alt und neu stehen die Häuser nebeneinander. Der Richtige Moment, den «Umbau» der Siedlung zu würdigen.* Ein herzliches danke an dich liebe Brigit Spielmann für das einmalige Kunstprojekt.

Termingerecht auf den 1. Mai 2024 wurde der Altbauteil der Siedlung für den Rückbau an die Bauleitung übergeben und die 2. Etappe des Ersatzneubaus konnte eingeleitet werden. Eine Ruhephase konnte sich die Baukommission nicht leisten, da der Übergang bei einem Neubau in die Betriebsphase immer mit Tücken und Überraschungen zu rechnen ist, die ein lösungsorientiertes Handeln



erfordern. Die Lammellenstoren sich selbständig in den Auf- und Abmodus setzen, die Software der Steuerung der Bodenheizung, im November/Dezember mehrmals der Meinung war, es sei doch Sommer und die Ventile für die Heizung müssen geschlossen bleiben. Und noch einiges mehr.

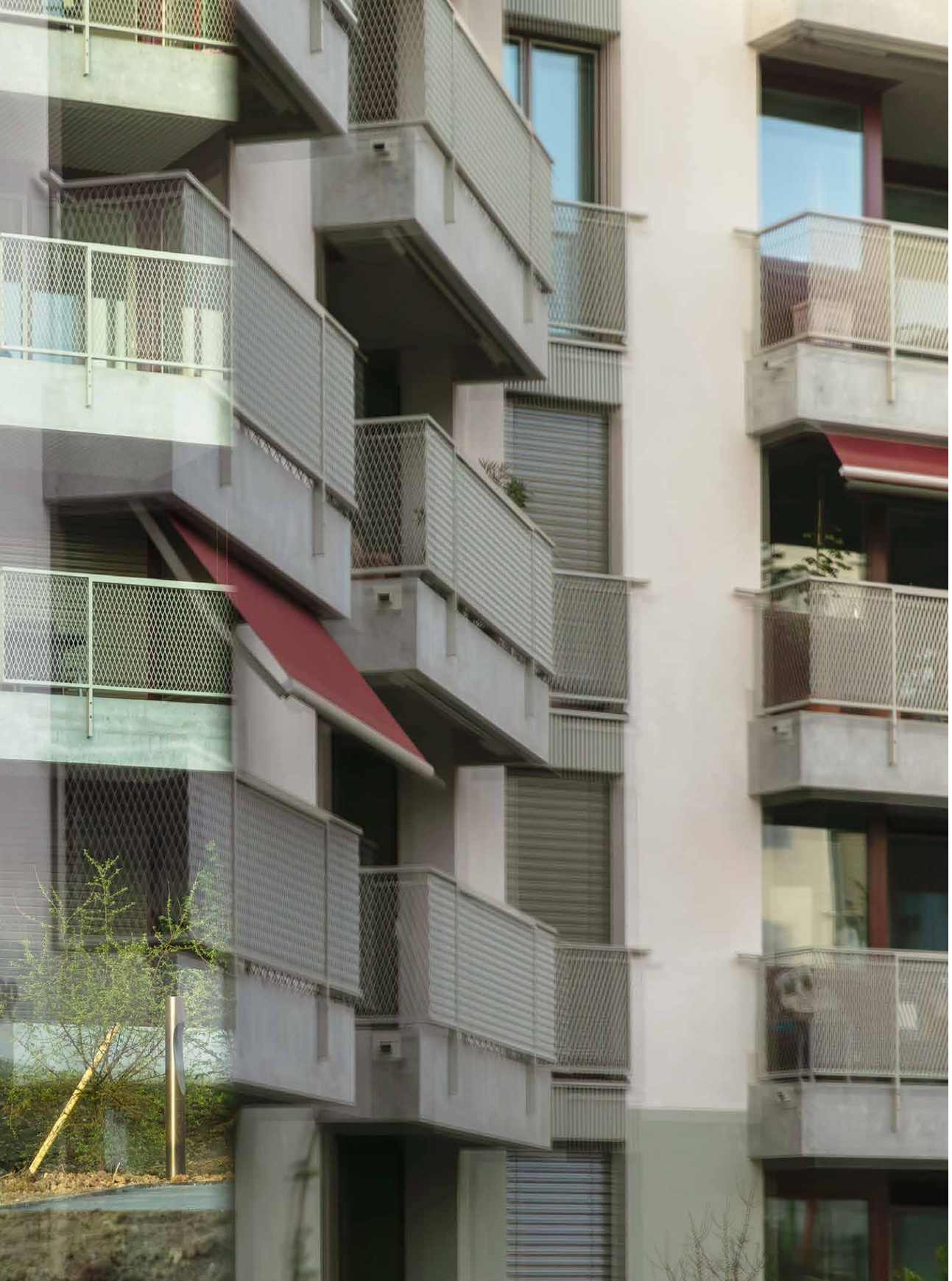
Stand 2. Etappe 20. Dezember 2024

Ein herzliches Dankeschön an alle Helferinnen und Helfer die uns unterschützt haben, einen grossen Dank an Arta und Selvet Jusufi, die auch im «Zügelstress» immer bereit waren zusätzliche Aufgaben für die Umsiedlung zu übernehmen, so auch einen Dank an unseren Hauswart Marco Iannaccone für seinen Einsatz vor Ort. Und auch ein Dank und Lob an alle Genossenschafter/innen, für das Einhalten der Einzugs-Slots und für den verständnisvollen und auch humorvollen Umgang mit Liftstörungen und weiteren Pannen die noch folgten.

Markus Steiner

Ich möchte mich an dieser Stelle für das entgegengebrachte Vertrauen und die grosse Unterstützung, die die Baukommission erfahren durfte, herzlichst bedanken.

Für die Baukommission
Kresh Peci



# Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission

**Anna Kessler, Selvet Jusufi, Timo Kern, Igor Balta, Florian Widmer, Tim Wendel**

Die Genossenschafts- und Kulturkommission befasst sich laut Reglement mit der Förderung und Weiterentwicklung des Zusammenlebens, unterstützt die Zusammenarbeit der SIKOs und stellt den Kommunikationsfluss mit den SIKOs sicher. Die Kommission prüft ausserdem soziale Vorhaben und unterstützt Projekte, trifft Entscheidungen bei Härtefällen und verwaltet den Genossenschaftsfond.

Im Jahr 2024 traf sich die GKK an fünf Sitzungen. Dabei wurden unter anderem folgende Themen behandelt:

–Planung der Siedlungsversammlungen 2024
–Budget für die SIKOs 2024
–Planung und Weiterentwicklung der Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume
–Kommunikation mit den Genossenschafter:innen (Aushänge, Nöis vo öis, Allthings)
–Vernetzung der SIKOs (Veranstaltungen, Materialtausch, Know-how)
–Bearbeitung der Anträge von Genossenschafter:innen
–Informationsfluss von den Siedlungen zum Vorstand
–Weiterentwicklung des Zusammenlebens

Personell hatten wir ein stabiles Jahr, hier hat es keine Veränderungen gegeben.

Eine wichtige Funktion der Genossenschafts- und Kulturkommission ist es, zu Beginn des Jahres die Siedlungsversammlungen mit den SIKOs zu planen. Es gilt, Abläufe und Fristen zu beachten und die Suche nach einem geeigneten Ort anzugehen. Wie Sie vielleicht bemerkt haben, kommen die Einladungen zu den Siedlungsversammlungen zeitlich recht knapp. Das liegt daran, dass wir den Anspruch haben, die 30-tägige Frist für Anträge abzuwarten, damit Sie abschätzen können, was Sie an der Siedlungsversammlung erwartet. Da die Einladung und Traktandenliste laut Reglement 20 Tage vor der Versammlung bei Ihnen sein muss, haben wir hier nur ein sehr kurzes Zeitfenster für Druck und Versand.

Uns beschäftigt das Zusammenleben und das Engagement für die Genossenschaft. Da wir feststellen, dass es zunehmend schwieriger wird, Unterstützung zu mobilisieren, sind wir auf der Suche nach den Ursachen und versuchen, verschiedene Lösungsmöglichkeiten auszuprobieren. Eine konkrete Massnahme soll sein, dass wir bei den Veranstaltungen wieder mehr auf die Mitwirkung der Gäste setzen und sich der Einzelne somit besser mit dem Geleisteten identifizieren kann. Ausserdem sollen bei Neuvermietungen wieder persönliche Gespräche mit den Bewerbenden stattfinden, um den genossenschaftlichen Gedanken von Anfang an transportieren zu können.

Auch im vergangenen Jahr hat wieder ein reges Siedlungsleben stattgefunden. Die SIKOs leisten ein hohes Engagement, vor allem wenn es darum geht, Feste vorzubereiten, durchzuführen und auch wieder aufzuräumen. Daneben nehmen sie das Siedlungsleben wahr, leiten Anträge weiter und überlegen

**Foto: Siedlung Zwischenbächen**

sich, wie wir unser Zusammenleben schön gestalten können. Für dieses hohe Engagement möchten wir uns auch hier herzlich bedanken.

Die Gästewohnungen sind weiterhin sehr beliebt und im Jahr 2024 gab es einen neuen Übernachtungsrekord. Gesamt wurden 394 Übernachtungen gezählt, davon 102 in Hönggerberg, 176 in der Winzerhalde und 116 in der seit Frühling wieder eröffneten Wohnung in Zwischenbächen. Die Bereitstellung, Reinigung und Verwaltung der Wohnungen ist recht komplex. Auch gibt es, wenn auch selten, mal ein schwieriges Mietverhältnis, welches mehr Zeit und Aufwand fordert. Christine und Jürg Frischknecht haben das Ganze aber auch im letzten Jahr wieder souverän koordiniert. Im Team der Gästewohnungen wirkten ausserdem mit: Arta Jusufi (ZB), Sonja Morf (WH), Dejana Peric (WH), Maja Balta (WH & HB), Natascha Zamora (HB) und bei Bedarf Karin Bolliger (WH). Herzlichen Dank dafür an alle Beteiligten!

Die Genossenschaftskulturkommission möchte sich bei allen engagierten Personen bedanken, welche sich aktiv für die Genossenschaft einbrachten und damit zum guten Zusammenleben innerhalb unserer Siedlungen beitrugen.

| SIKO Hönggerberg | SIKO Winzerhalde | SIKO Zwischenbächen |
|---|---|---|
| Thomas Hoffmann<br>Anna Kessler<br>Özlem Iglesias Villar | Melanie Gubler<br>Timo Kern<br>Martin Nobs | Marie-Lis Moesch<br>Marco Soldera<br>Selvet Jusufi<br><br>**Gewählt 2025:**<br>Boriana Tomova<br>Bettina Broger<br>Enes Keric<br>Res Marti<br>Dominic Akeret<br>Tobias Brunner |

Florian Widmer

# Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission

**Andrea Wieland, Ilja Langmair, Selvjete Morina**

**Themen**
Nebenkostenabrechnung, Verhandlung Neuvermietung KiGa (Stadt Zürich), Datenerhebung, Mietzinsgestaltung, Erstellung Zustandsberichte, Beschilderung der Parkplätze, Anpassungen Service und Wartungsverträge, Hauswartung Offerte und Überarbeitung der Pflichtenhefte.

**1. Einleitung**
Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen erneut auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken. Wir haben wichtige Meilensteine in der Verwaltung und Modernisierung unserer Liegenschaften erreicht. Der Fokus lag dabei auf der nachhaltigen Sicherstellung der Qualität unserer Dienstleistungen sowie auf der effizienten Verwaltung der Gebäude, was sich auch in verschiedenen Optimierungsmassnahmen widerspiegelte.

**2. Neubezug der Siedlung Zwischenbächen**
Ein wesentlicher Bestandteil der Aktivitäten im vergangenen Jahr war die Neuvermietung der Siedlung Zwischenbächen. Nachdem die 1. Etappe des Ersatzneubaus Zwischenbächen im März/April bezugsbereit war, zogen etappenweise die ersten Mietenden ein. Gleichzeitig wurde die Allthings-App eingeführt, welche den Prozess der Reparaturmeldungen sowie die Kommunikation zwischen Mietenden erleichtert. Die ersten Erfahrungen zeigten, dass diese App wirklich ein grosses Potential mit sich bringt. Sei dies, indem untereinander kommuniziert werden kann, Räume gebucht oder Reparaturmeldungen möglich sind. In den ersten Monaten nach Bezug der neuen Siedlung traten einige Herausforderungen auf, darunter Feuchtigkeitsprobleme in einzelnen Wohnungen, organisatorische Anpassungen bei der Nutzung von Gemeinschafts- und Reinigungsräumen sowie eine unzureichende Heizungsregulierung. Die VFK und die BK arbeiteten intensiv an die Behebung dieser Probleme. Der Einzug vieler neuer Familien hat zudem das genossenschaftliche Zusammenleben gestärkt und bereichert.

**3. Nebenkostenabrechnung neu mit Neovac und Alt HB und WH**
In diesem Jahr haben wir die Nebenkostenabrechnung auf ein neues System umgestellt. Mit der Einführung von Neovac für die Siedlung ZB werden neu zwei Nebenkostenabrechnungen fällig. Das neue System ermöglicht eine transparente und individuelle Verbrauchsabrechnung für Wärme, Wasser und Elektrizität, da in jeder Wohnung digitale Zähler installiert wurden. Im Zuge der Umstellung wurde festgestellt, dass die Wasch- und Trockenräume nicht mit separaten Strom- und Wasserzählern ausgestattet sind. Dieses Problem wurde von der BK aufgenommen und wird zeitnah gelöst. Nach mehreren Anläufen konnte die Buchhaltung Anfang 2025 die Nebenkostenabrechnung erfolgreich abschliessen und Neovac seine Abrechnungen direkt an die Mietenden versenden.
Die Einführung des neuen Systems stellte zunächst eine Herausforderung dar,

jedoch konnten durch Prozessoptimierungen Abläufe effizienter gestaltet werden. Die Nebenkostenabrechnungen für die Siedlungen Winzerhalde und Hönggerberg verliefen reibungslos. Die VFK ist zuversichtlich, dass die Abrechnung in der Siedlung Zwischenbächen mit den gewonnenen Erfahrungen weiter optimiert werden kann.

**4. Einführung des Budgets 2024**
Für das Jahr 2024 wurde ein detailliertes Budget eingeführt, das sowohl die kurz- als auch langfristigen Finanzziele der Baugenossenschaft berücksichtigt. Damit können alle geplanten Projekte effizient finanziert werden, ohne die finanzielle Stabilität der Genossenschaft zu gefährden.

**5. Hohe Kosten bei Serviceverträgen**
Besonders bei den Wartungs- und Reparaturverträgen für die Schliessungsanlagen in Zwischenbächen sowie die Wartungsvereinbarungen der Elektrogeräte in den Küchen und den Wäsch- bzw. Trocknungsräume wurden erhöhte Kosten festgestellt. Um die Ursachen für diese Kostensteigerungen zu analysieren, wird im Jahr 2025 eine detaillierte Überprüfung der bestehenden Verträge durchgeführt. Ziel ist es, Einsparpotenziale zu identifizieren und gegebenenfalls Neuverhandlungen mit den Dienstleistern zu führen.

**6. Anpassung der Pflichtenhefte der Hauswartung**
Eine Überprüfung der bestehenden Arbeitsabläufe zeigte Optimierungspotenzial, insbesondere in der Organisation und Koordination der Wartungsarbeiten. Um die Effizienz der Hauswartung zu steigern und die Betriebskosten langfristig zu senken, wurden die Pflichtenhefte angepasst. Wichtige Massnahmen umfassen eine effizientere Einsatzplanung, die Digitalisierung von Wartungsprozessen sowie eine optimierte Vertragsgestaltung.

**7. Ausblick**
Mit dem Ausscheiden von Michelle Curti aus dem Vorstand verloren wir eine langjährige Kollegin. Gleichzeitig konnten wir mit Andrea Wieland und Seljvete Morina zwei erfahrene Fachkräfte gewinnen. Andrea Wieland bringt als Finanzexpertin (Mehr als Wohnen, Fonds des Roulement) fundiertes Wissen mit, während Seljvete Morina als Seniorbewirtschafterin (Unia) ihre umfangreiche Erfahrung in die Genossenschaft einbringt.

Beide neuen Vorstandsmitglieder hinterfragen bestehende Strukturen, erkennen Kostensenkungspotenziale und tragen zur Optimierung der Prozesse bei. Mit dem Budget 2024, der neuen Nebenkostenabrechnung und den optimierten Wartungsverträgen sind wir gut aufgestellt, um die Verwaltung unserer Liegenschaften effizient und nachhaltig zu gestalten. Wir danken allen Beteiligten für ihr Engagement und blicken positiv auf die Herausforderungen im kommenden Jahr.

Per 31.12.2024
Depositenkasse Zinssatz 01.01.24-31.12.24 → 1 %
Referenzzinssatz 1.75%

Ilja Langmair

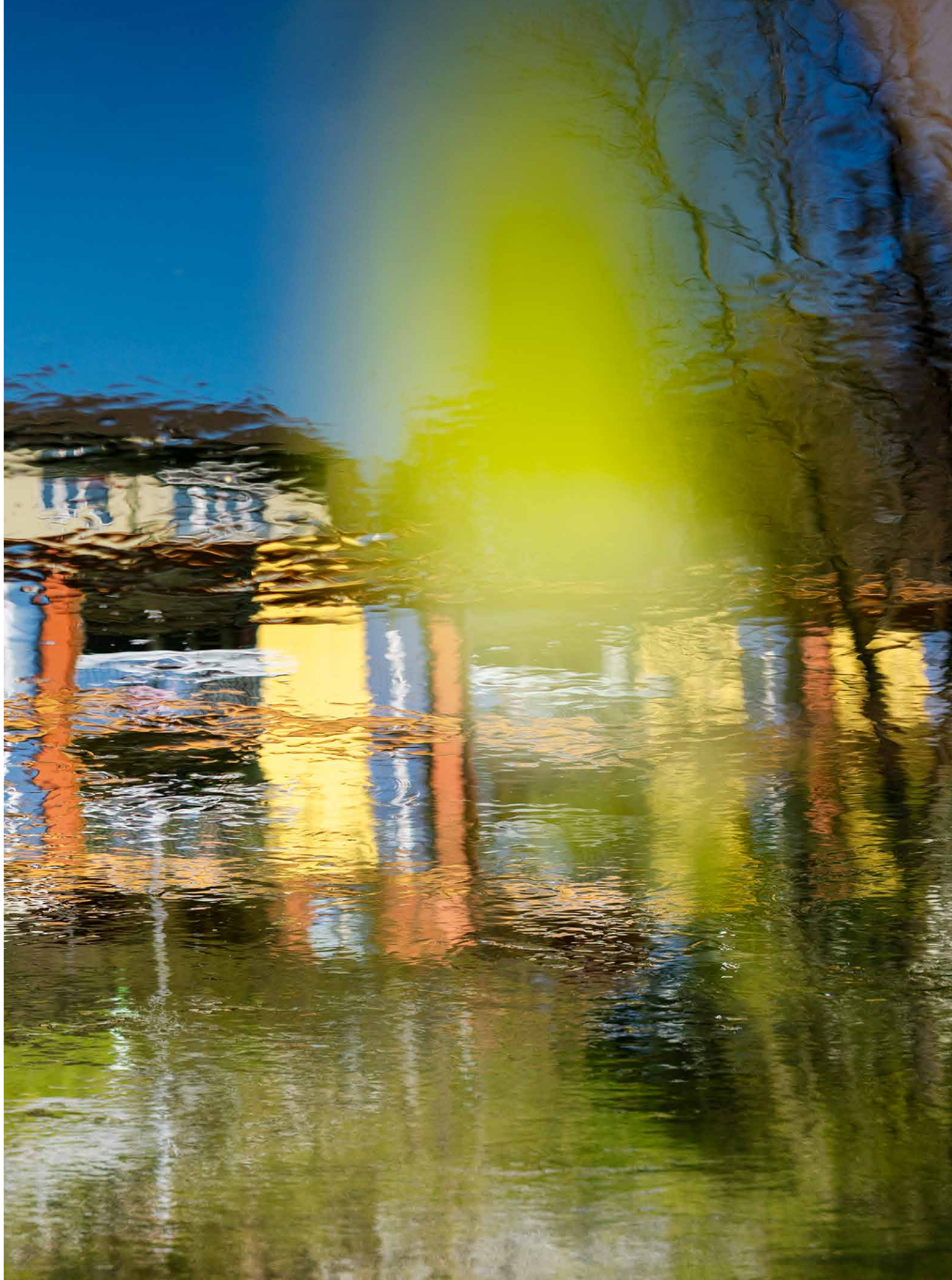


**Foto: Siedlung Winzerhalde**

**Todesfälle**

| Name, Vorname | Verstorben am | Adresse |
|---|---|---|
| Gerth Irma | 01.03.2024 | WH 87 |
| Schai Felix | 21.05.2024 | WH 52 |
| Pasche Marcel | 14.06.2024 | WH 86 |
| Siegenthaler Hans-Rudolf | 31.10.2024 | WH 93 |

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus und bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

**Geburten in den Siedlungen**

| Name, Vorname | Geburtstag | Adresse |
|---|---|---|
| Costa Luan | 16.04.2024 | WH 48 |
| El Bay Nayel | 18.06.2024 | ZB 94 |
| Schumacher Lea | 18.06.2024 | WH 68 |
| Germe Neden Léopold | 26.09.2024 | ZB 94 |

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich!

**Wohnungswechsel**

| Liegenschaft | Anzahl Wohnungen | Wechsel 2022 | Wechsel 2023 | Wechsel 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Hönggerberg | 80 | 3 | 12 | 9 |
| Winzerhalde I | 145 | 8 | 12 | 8 |
| Winzerhalde II | 60 | 3 | 2 | 3 |
| Zwischenbächen | 36 93 | 1 | 7 | 36 93 |
| Total | 323 378 | 31 | 33 | 149 |

Mitgliederbestand Ende 2024, 544 (davon extern 25)

# Jahres-rechnung

Foto: Siedlung Zwischenbächen

# Kommentar zur Bilanz & Erfolgsrechnung

## Bemerkungen zu der Jahresrechnung 2024

Das Berichtsjahr 2024 stand ganz im Zeichen des Bezugs der 1. Neubauetappe in Zwischenbächen. Erfreulicherweise bescherte dies der bgnzwo höhere Mietzinseinnahmen und Genossenschaftsanteile, führte jedoch auch zu höheren Zins- und Erstvermietungsaufwänden. Die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen konnte im Jahr 2024 alle erforderlichen Rückstellungen bilden und das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschliessen. Auf Siedlungsabrechnungen wird im Jahresbericht verzichtet. Diese werden den Siedlungen separat präsentiert. Nachfolgend die Erläuterungen zu den grössten Abweichungen gegenüber dem Vorjahr. Weitere Informationen finden Sie auch im Anhang zur Jahresrechnung. Auf die Siedlungsabrechnung wird im Jahresbericht verzichtet. Diese wird separat pro Siedlung präsentiert.

## Bilanz

**Aktiven**

– Die Forderungen gegenüber Dritten betreffen ausstehende Zahlungen im Zusammenhang mit offenen Versicherungsfällen.
– Die aktiven Abgrenzungen beinhalten vorausbezahlte Versicherungsprämien sowie die Miete für Waschmaschinen und Trockner in Zwischenbächen für das erste Quartal.
– Der Anstieg bei den «Liegenschaften in Bau» ist hauptsächlich auf die aktivierten Baukosten der Etappe 1 des Projekts Zwischenbächen zurückzuführen, welche im Jahr 2025 bilanziert werden.

**Passiven**

– Die Neuvermietung in Zwischenbächen schlägt sich in höheren Vorauszahlungen der Mieten, einem Anstieg der Hypotheken und Darlehen sowie einer Erhöhung der Genossenschaftsanteile nieder.
– Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten im Hinblick auf die geplante Sanierung in Hönggerberg sowie auf Schadensfälle in Zwischenbächen.

**Erfolgsrechnung**

– Die Neuvermietung in Zwischenbächen führte zu höheren Mietzinseinnahmen.
– Der Aufwand für den Liegenschaftsunterhalt konnte reduziert werden, da 2024 weniger Wohnungswechsel stattfanden. Aufgrund der Tatsache, dass im Vorjahr die Fernwärme in Winzerhalde nur für zwei Quartale abgerechnet wurde, fielen die entsprechenden Kosten 2024 höher aus.
– Die Personalkosten im Bereich Liegenschaftsunterhalt betreffen den Hauswart sowie nebenamtliches Personal. Der Kostenanstieg ist auf den Neubau Zwischenbächen zurückzuführen.
– Der Vorstand und die Kommissionen waren 2024 aufgrund verschiedener Projekte (u. a. Neuvermietung Zwischenbächen, Planung Hönggerberg) stärker gefordert, was zu erhöhtem Aufwand führte.
– Auch der Verwaltungsaufwand lag 2024 über dem Vorjahresniveau, unter anderem aufgrund der Einführung der App «Allthings».
– Die Aufwendungen für Genossenschaftsanlässe und Kommunikation lagen unter dem Vorjahreswert, da nicht sämtliche Rückstellungen für das Jubiläum benötigt wurden.
– Der Zinsaufwand ist aufgrund des Bauprojekts Zwischenbächen angestiegen.
– Der ausserordentliche Aufwand umfasst Strom- und Wasserkosten der Waschräume in Zwischenbächen, die einmalig von der Genossenschaft übernommen wurden.
– Die Rechts-, und Beratungskosten waren 2024 tiefer als aufgrund von Fällen rückgestellt wurde. Die Auflösung der Rückstellung hat zu einem positiven Aufwand geführt.

Michael Regtien, Andrea Wieland

# Bilanz

| Bilanz per 31. Dezember | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| **Aktiven** | | |
| **Umlaufvermögen** | | |
| Flüssige Mittel | 1’736’877.06 | 1’616’738.35 |
| Forderungen aus Lieferungen & Leistungen | | |
| gegenüber Mietern | 11’890.54 | 14’654.48 |
| gegenüber Dritten | 78’170.50 | 13’541.40 |
| Delkredere | -6’200.00 | -22’650.00 |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | 769.05 | 12’004.95 |
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten | 622’092.68 | 515’544.93 |
| Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen | 81’290.85 | 10’358.50 |
| Total Umlaufvermögen | 2’524’890.68 | 2’160’192.61 |
| **Anlagevermögen** | | |
| Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger) | 80’000.00 | 80’000.00 |
| Mobilien, Geräte, Einrichtungen | 18’150.95 | 4.00 |
| Immobilien | | |
| Landwerte der bebauten Liegenschaften | 3’057’860.00 | 3’057’860.00 |
| Gebäude | 69’708’417.52 | 69’708’417.52 |
| kumulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen | -30’320’379.82 | -29’749’279.82 |
| Rückstellung für Rückbauten [1)] | -100’000.00 | -100’000.00 |
| Liegenschaften im Bau, Baukonten | 56’942’150.34 | 43’282’313.99 |
| Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile | 103’651.50 | 700’247.00 |
| Total Anlagevermögen | 99’489’850.49 | 86’979’562.69 |
| Total Aktiven | 102’014’741.17 | 89’139’755.30 |

Foto: Siedlung Winzerhalde

| Bilanz per 31. Dezember | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| **Passiven** | | |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen | | |
| gegenüber Dritten | 548’072.80 | 601’494.65 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| gegenüber Mietern | 5’501.75 | 8’367.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Vorauszahlungen Mieten | 400’564.08 | 210’859.53 |
| Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten | 699’909.20 | 755’974.42 |
| übrige | 7’408.75 | 252’495.80 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 1’661’456.58 | 1’829’191.40 |
| **Langfristiges Fremdkapital** | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen) | 729’720.00 | 760’170.00 |
| gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse) [2] | 2’394’326.94 | 2’538’637.54 |
| Hypotheken/Darlehen/Anleihen | 74’850’000.00 | 64’400’000.00 |
| Erneuerungsfonds [3] | 17’942’158.25 | 16’112’154.15 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 95’916’205.19 | 83’810’961.69 |
| **Eigenkapital** | | |
| Genossenschaftsanteile [4] | 3’461’296.00 | 2’537’048.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 366’000.00 | 366’000.00 |
| Statutarischer Genossenschaftsfonds [5] | 38’120.15 | 27’090.30 |
| Bilanzgewinn | | |
| Gewinnvortrag | 569’463.91 | 571’840.11 |
| Jahresverlust/Jahresgewinn | 2’199.34 | -2’376.20 |
| Total Eigenkapital | 4’437’079.40 | 3’499’602.21 |
| Total Passiven | 102’014’741.17 | 89’139’755.30 |



# Erfolgsrechnung

| Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verweis im Anhang | CHF | CHF |
| Sollmietertrag | 5’105’228.00 | 3’936’552.50 |
| Leerstandsaufwand | -47’138.95 | -29’412.15 |
| Mietzinsausfälle/Anpassung Delkredere | 16’717.65 | -1’390.70 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 99’600.65 | 64’665.43 |
| Betrieblicher Gesamtnettoertrag | 5’174’407.35 | 3’970’415.08 |
| Liegenschaftenunterhalt | -659’345.14 | -703’003.60 |
| Einlagen Erneuerungsfonds [3] | -1’830’004.10 | -925’313.15 |
| Personalkosten Liegenschaftenunterhalt | -151’833.68 | -83’428.38 |
| Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen | -43’564.15 | -46’965.15 |
| Betrieblicher Nettoerfolg | 2’489’660.28 | 2’211’704.80 |
| Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung [7] | -132’578.70 | -104’802.35 |
| Büro- & Verwaltungsaufwendungen [6] | -497’486.35 | -501’806.52 |
| Genossenschafteraufwand, Kommunikation | -56’628.95 | -106’846.39 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -8’979.60 | -8’240.80 |
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | |
| -Immobilien | -571’100.00 | -570’900.00 |
| -Mobilien | -2’858.00 | 0.00 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern | 1’220’028.68 | 919’108.74 |
| Finanzaufwand | | |
| Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen | -1’199’517.64 | -907’729.94 |
| Finanzertrag | 758.20 | 0.00 |
| Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg [8] | -20’726.25 | 0.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | 542.99 | 11’378.80 |
| Direkte Steuern | 1’656.35 | -13’755.00 |
| Jahresgewinn/Jahresverlust | 2’199.34 | -2’376.20 |

Foto: Siedlung Winzerhalde

# Anhang zur Jahresrechnung

| Anhang zur Jahresrechnung | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | CHF | CHF |

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter*innen (Genossenschafter*innen) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

| 1) Rückstellung für Rückbauten | | |
|---|---|---|
| Stand am 1. Januar | 100’000.00 | 100’000.00 |
| Einlagen | 0.00 | 0.00 |
| Entnahmen | 0.00 | 0.00 |
| **Stand am 31. Dezember** | **100’000.00** | **100’000.00** |

| 2) Depositenkasse | | |
|---|---|---|
| Stand am 1. Januar | 2’538’637.54 | 2’644’818.55 |
| Ein-/Auszahlungen | -169’059.20 | -123’514.61 |
| Zinsen | 24’748.60 | 17’333.60 |
| **Stand am 31. Dezember** | **2’394’326.94** | **2’538’637.54** |

| 3) Erneuerungsfonds | | |
|---|---|---|
| Stand am 1. Januar | 16’112’154.15 | 15’386’841.00 |
| Ordentliche Einlagen | 1’000’004.10 | 925’313.15 |
| ausserordentliche Einlagen Entnahmen | 830’000.00 | 0.00 |
| **Entnahme** | | |
| – Winzerhalde I Fernwärmeanschluss | 0.00 | -141’463.00 |
| – Winzerhalde II Fernwärmeanschluss | 0.00 | -58’537.00 |
| **Stand am 31. Dezember** | **17’942’158.25** | **16'112'154.15** |





| 4) Genossenschaftsanteile | | |
|---|---|---|
| Pflichtanteile | 3’448’796.00 | 2’525’548.00 |
| Freiwillige Anteile | 12’500.00 | 11’500.00 |
| **Total Genossenschaftsanteile** | **3’461’296.00** | **2’537’048.00** |

| 5) Statutarischer Genossenschaftsfonds | | |
|---|---|---|
| Stand am 1. Januar | 27’090.30 | 20’603.80 |
| Ordentliche Einlagen | 37’590.35 | 34’226.00 |
| Spenden, freiwillige Einlagen | 1’000.00 | 0.00 |
| **Entnahmen** | | |
| Beiträge an die Siedlungskommissionen | -18’900.00 | -16’200.00 |
| Beitrag Solidaritätsfonds WBG, Zookarten | -8’660.50 | -11’539.50 |
| **Stand am 31. Dezember** | **38’120.15** | **27’090.30** |

| 6) Büro- & Verwaltungsaufwendungen | | |
|---|---|---|
| Raumkosten Verwaltung | 0.00 | -138.90 |
| Rechts-, übrige Beratungen | 58’083.60 | -23’605.30 |
| Verwaltungshonorar | -411’080.70 | -357’084.35 |
| Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten | -144’489.25 | -120’977.97 |
| **Total Büro- & Verwaltungsaufwendungen** | **-497’486.35** | **-501’806.52** |

| 7) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) | weniger als 10 | weniger als 10 |
|---|---|---|
| **Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen** | | |
| Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften | 42’345’897.70 | 42’916’997.70 |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell | 125’820’000.00 | 125’820’000.00 |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten | 111’700’000.00 | 111’700’000.00 |
| unbelastete Grundpfandtitel | 14’120’000.00 | 14’120’000.00 |
| **In Anspruch genommene Kredite Dritter** | **74’850’000.00** | **64’400’000.00** |

Foto: Siedlung Winzerhalde

| Anhang zur Jahresrechnung | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | CHF | CHF |

| 8) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung: | | |
|---|---|---|
| Aufwand Strom- und Wasserkosten Waschküchen | -20'726.25 | 0.00 |
| **Total** | **-20'726.25** | **0.00** |

| Weitere statutarisch vorgeschriebene Angaben | | |
|---|---|---|
| **Art. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe** | | |
| **7) Vorstandsentschädigungen (Bruttoentschädigung)** | | |
| Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten) | -88'643.75 | -92'051.95 |
| Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten enthalten) | -71'701.25 | -82'435.40 |
| Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.) | | |
| (in diversen Positionen enthalten) | -17'500.00 | -3'887.20 |
| | -177'845.00 | -178'374.55 |
| **Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)** | -8'107.50 | -8'831.40 |

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | CHF | CHF |

| Gewinnvortrag | 569'463.91 | 571'840.11 |
|---|---|---|
| Jahresgewinn/Jahresverlust | 2'199.34 | -2'376.20 |
| **Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt** | **571'663.25** | **569'463.91** |

| Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: | | |
|---|---|---|
| Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven | 200.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 571'463.25 | 569'463.91 |
| **Total verfügbarer Bilanzgewinn** | **571'663.25** | **569'463.91** |

**Die Genossenschaftsanteile werden gemäss Art. 17 der Statuten nicht verzinst.**



Ostschweizerische Treuhand Zürich
Aktiengesellschaft
Giesshübelstrasse 45 · 8045 Zürich · Telefon 044 298 88 44 · Fax 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der
**Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zürich**

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

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
*Leitender Revisor*

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 05. Mai 2025

Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Reinertrags

Mitglied von EXPERTsuisse
HLB We are an independent member of the global advisory and accounting network

Foto: Siedlung Zwischenbächen

# Liegenschaften Wertberichtigungen

| Liegenschaften | Zwischenbächen CHF | Hönggerberg CHF | Winzerhalde I CHF | Winzerhalde II CHF | Total CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| Landwert | 408’340 | 644’200 | 1’265’320 | 740’000 | 3’057’860 |
| Gebäudewert | 7’033’260 | 7’180’600 | 44’058’958 | 11’164’100 | 69’436’918 |
| PV Anlage | | | | 271’500 | 271’500 |
| Anlagewert 01.01.2024 | 7’441’600 | 7’824’800 | 45’324’278 | 12’175’600 | 72’766’278 |
| WB Total per 01.01.2024 | -4’449’500 | -4’235’002 | -16’914’078 | -4’150’700 | -29’749’280 |
| Buchwert per 01.01.2024 | 2’992’100 | 3’589’798 | 28’410’200 | 8’024’900 | 43’016’998 |
| Abschreibung ordentlich 1 % Anschaffungswert | | | -455’800 | -115’300 | -571’100 |
| WB Total per 31.12.2024 | -4’449’500 | -4’235’002 | -17’369’878 | -4’266’000 | -30’320’380 |
| Buchwert per 31.12.2024 | 2’992’100 | 3’589’798 | 27’954’400 | 7’909’600 | 42’445’898 |

per 31.12.2024

# Hypothekenverzeichnis

| Institution | Zins % | Stand 01.01.2024 CHF | Veränderung 2024 CHF | Stand 31.12.2024 CHF |
|---|---|---|---|---|
| Emissionzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW | 1.75% | 10’000’000 | | 10’000’000 |
| | 1.25% | 13’500’000 | | 13’500’000 |
| SGKG Fest-Hypo WH | 0.7% | 5’100’000 | | 5’100’000 |
| SGKG Fest-Hypo WH | 1.35% | 2’000’000 | | 2’000’000 |
| SGKG SARON | Variabel | 13’800’000 | -5’200’000 | 8’600’000 |
| SGKG SARON | Variabel | | 5’650’000 | 5’650’000 |
| SGKG Fest-Hypo ZB | 1.88% | 10’000’000 | - | 10’000’000 |
| SGKG Fest-Hypo ZB | 2.25% | 10’000’000 | - | 10’000’000 |
| SGKG Fest-Hypo ZB | 1.97% | | 10’000’000 | 10’000’000 |
| Total | | 64’400’000 | 10’450’000 | 74’850’000 |

# Liegenschaftenverzeichnis

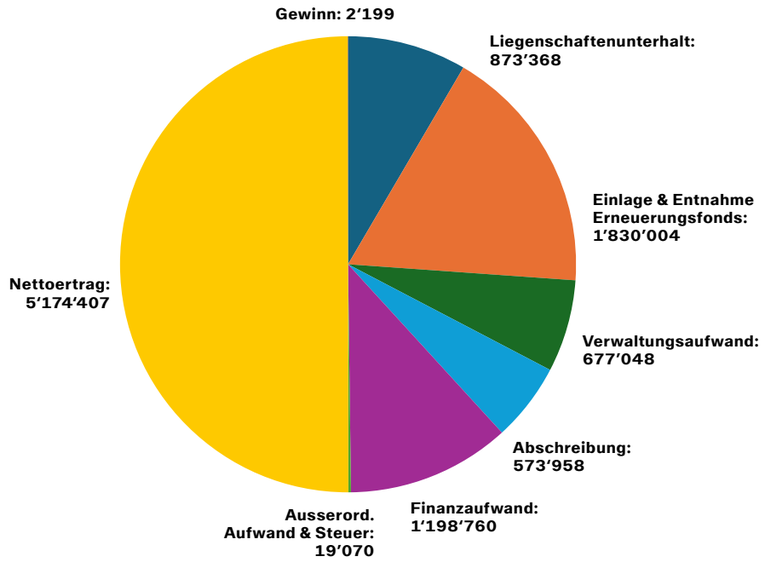
| Liegenschaft | Baujahr | Wohnungen Anzahl Zimmer | | | | | Total | Bastel-räume | Einstell plätze |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 – 1½ | 2 – 2½ | 3 – 3½ | 4 – 4½ | 5 – 5½ | | | |
| Zwischenbächen | 1950 | 0 | 0 | 16 | 22 | 0 | 38 | 1 | 1 |
| Zwischenbächen Neubau 1.Etappe ab 01.05.2024 | 2024 | 8 | 19 | 29 | 31 | 6 | 93 | 0* | |
| Hönggerberg | 1953 | 2 | 0 | 49 | 26 | 3 | 80 | 1 | 32 |
| Winzerhalde I | 1960-1964 | 0 | 25 | 78 | 34 | 8 | 145 | 0 | 36 |
| Winzerhalde II | 1980 | 6 | 18 | 22 | 14 | 0 | 60 | 0 | 68 |
| Total Objekte bis 30.04.2024 | | 8 | 43 | 165 | 96 | 11 | 323 | 2 | 137 |
| Total Objekte ab 01.05.2024 | | 16 | 62 | 178 | 105 | 17 | 378 | 2 | 137 |

*(4 Gemeinschaftsräume, 1 Büro, 1 Gastroküche zählen nicht als Räume)



# Erfolgsrechnung in grafischer Darstellung

## 2024




## 2023

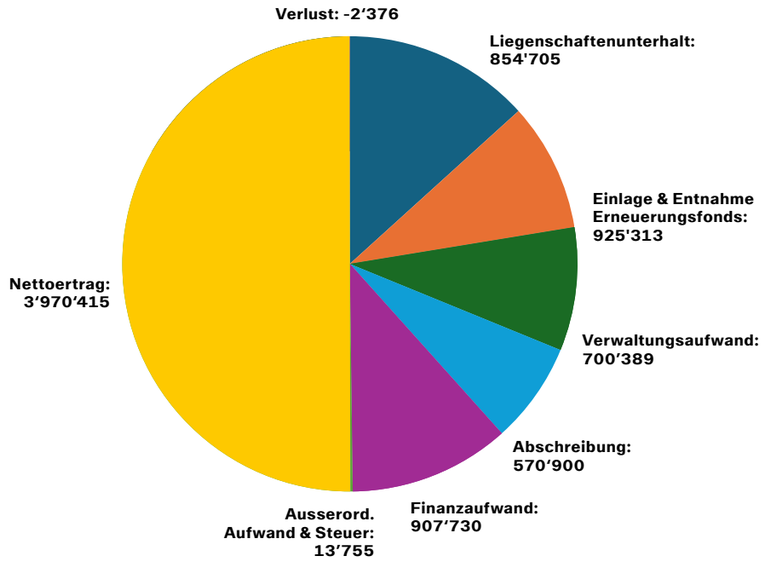


Foto: Siedlung Hönggerberg

# Rückblick Generalversammlung

**Am 21. Juni 2024 durften wir mit unserer 76. Generalversammlung erneut eine erfolgreiche und gut besuchte Veranstaltung verzeichnen. In lebendiger Atmosphäre wurden wichtige Themen diskutiert, Weichen für kommende Projekte gestellt, neue Vorstandsmitglieder gewählt und spannende Anträge verabschiedet. Alles in allem ein gelungener Abend voller Austausch und konstruktivem Geist.**

3.2 BK
Baukommission
Winzerhalde
Zwischenbächen

Vorstand an der Generalversammlung 2024. Von Link nach Rechts
Tim Wendel, Kresh Peci, Balta Igor, Andrea Wieland, Ija Langmair,
Seljvete Morina, Markus Steiner, Florian Widmer.

Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

Zwischenbächen 94, 8048 Zürich
verwaltung@bgnzwo.ch, www.bgnzwo.ch

## Kontakte

**Revisionsstelle**
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich
044 298 88 44

**Betriebsdienst/Hauswartung**
Casaserv GmbH, Marco Iannaccone
Zwischenbächen 92, 8048 Zürich
044 431 00 95

**Geschäftsstelle/Verwaltungsmandat**
Netz Genossenschaften, Almut Kiefer
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
044 244 99 80

**Postadresse**
Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Zwischenbächen 94, Postfach, 8048 Zürich

## Impressum

**Fotos**
Daniel Sutter

**Redaktion & Konzept**
Dominik Bachmann, Ilja Langmair & Tim Wendel

**Texte**
Almut Kiefer, Erich Koller, Ilja Langmair, Kresh Peci, Michael Regtien, Markus Steiner & Florian Widmer, Andrea Wieland

**Korrektorat**
Luis Ledesma, Tim Wendel

**Gestaltung**
Dominik Bachmann

**Schrift**
ABC Walter Neue

**Druck**
Printoset, Zürich

**Papier**
Umschlag: Maxi Offset, holzfrei 170 g/m²
Innen: Maxi Offset, holzfrei 90 g/m²

**Auflage**
600 Exemplare

Nachdruck mit Genehmigung der Herausgeberin.
Dieses Produkt wurde klimaneutral produziert.
© 2025. Alle Rechte vorbehalten.