



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsbericht 2023

Inhalt

Bericht

Editorial des Präsidenten	4
Organisation der Genossenschaft	6
Bericht Vorstand	8
Bericht Netz Genossenschaften	16
Bericht Baukommission	17
Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission	23
Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission	25

Jahresrechnung

Kommentar zur Bilanz- & Erfolgsrechnung	32
Bilanz	35
Erfolgsrechnung	37
Anhang zur Jahresrechnung	40
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	44
Revisionsbericht	45
Liegenschaften Wertberichtigung	48
Hypothekenverzeichnis	48
Liegenschaftenverzeichnis	48
Aufwandspositionen	49
Küchen-Karrieren im Zwischenbächen	52
Ausblick 2024	56
Impressum	60

Umschlag: Der Ersatzneubau der Siedlung Zwischenbächen (Mai 2024) führt die hohe Qualität des Bestandes fort. Das Verhältnis von Baukörper und Freiraum ist aufeinander abgestimmt. Foto: Daniel Sutter



Die Siedlung Höniggerberg ist eine der ersten genossenschaftlichen Siedlungen in Hönigg. Die genossenschaftliche Gartensiedlung bietet grosszügige Aussenflächen und einen Spielplatz. Foto: Daniel Sutter

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen & Leser,

der Jahresbericht dient als Rechenschaft vom Vorstand gegenüber den Mitgliedern. Letztes Jahr war es ein Blick zurück, insbesondere auch mit Bildern aus dem Archiv und dieses Jahr steht die Architektur der Siedlungen im Fokus.

Strategische Ausrichtung: Vorstand

Da der Vorstand primär für die strategische Ausrichtung zuständig ist und hier noch Entwicklungsbedarf besteht, wurde in Zusammenarbeit mit Peter Schmidt eine Analyse durchgeführt und mit Jerome Garabell wurden erste Instrumente entwickelt. Der Vorstand wird zukünftig an regelmässigen Retraiten seine strategische Ausrichtung überarbeiten und neue Führungsinstrumente einführen. Zudem wird gemeinsam geprüft, inwiefern operative Aufgaben ausgelagert und interne Prozesse effizienter gestaltet werden können. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Verbesserung der Kommunikation mit den Mitgliedern.

Wachstum: Ersatzneubau Zwischenbächen

Nach 69 Jahren wird die geliebte Zwischenbächen-Siedlung durch den Ersatzneubau «Salomon» von Michael Meier und Marius Hug Architekten ersetzt – ein Meilenstein für die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen. Der Vorstand widmete sich intensiv der Vermietung und Betriebsplanung. Dabei wurden auch die Anforderungen an eine neue Bewohner-App definiert. Durch ein Ticketing-System wurden Reparaturmeldungen digitalisiert. Smart-Home-Funktionen ermöglichen die Beobachtung des Energieverbrauchs pro Wohnung.

Baukommission

Die Baukommission war mit insgesamt drei Bauprojekten besonders intensiv eingebunden.

Siedlung HB

Nachdem der Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau Höggerberg 2021 abgeschlossen wurde, begann das Vorprojekt mit Esch Sintzel Architekten und Caretta Weidmann. Trotz der Optimierung des Projektes und Abwägungen der Anforderungen, stiegen die Kosten beträchtlich, insbesondere für die Neubauhäuser auf der Nordparzelle. Nachdem das Vorprojekt abgeschlossen war, wurde vom Vorstand beschlossen, das Projekt weiter zu verbessern, einschliesslich der Option einer Sanierung der Häuser auf der Nordparzelle. Im Januar 2024 wurden die Bewohner informiert, und das Projektteam der BK beauftragt, die Sanierungsoption zu prüfen und die Kosten für beide Optionen zu evaluieren. Die Ergebnisse werden bis Ende Mai 2024 erwartet, um eine Entscheidungsgrundlage für die Genossenschaft zu bilden.

Siedlung WH

Die Zufahrt zur Siedlung Winzerhalde ist von 2023 bis 2026 durch die Baustelle der Stadt Zürich stark beeinträchtigt. Danach stehen nur noch 26 von 130 Blaue-Zone-Parkplätzen zur Verfügung, und eine verkehrsberuhigte Begegnungszone entsteht zwischen Winzerhalde 76 und 87. Gleichzeitig findet eine Aussenraumsanierung statt, was zu erheblichen Lärm- und Geruchsbelastungen sowie Zufahrtsbeschränkungen für alle Bewohner führen wird.

Siedlung ZB

Der Ersatzneubau Zwischenbächen konnte mit der Werksübergabe Ende 2023 der Genossenschaft für neuzeitliches Wohnen zum Betrieb übergeben werden. Es werden insgesamt 93 Wohnparteien einziehen und es freut uns besonders, wenn der Wohn- und Aussenraum von allen belebt wird.

Kulturkommission

Es wird zunehmend schwieriger, engagierte Mitglieder für Kommissionen zu finden, was eine Herausforderung für alle Genossenschaften darstellt. Dennoch gelingt es unseren Siedlungskommissionen immer wieder, sich neu zu organisieren und neue Mitglieder zu motivieren. Dies ist besonders erfreulich.

Ein wichtiger Schwerpunkt lag in der Sicherstellung der Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus durch einen Härtefallantrag. Dabei leistete die GKK einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung eines entsprechenden Regelwerkes zur Überprüfung der Härtefälle.

Verwaltungs- & Finanzkommission

Es gab viele administrative Aufgaben, vor allem Verträge und Reglemente erforderten viel Aufmerksamkeit. Die Vermietung und Mietzinsberechnung für den Ersatzneubau waren zentral, wobei deutlich wurde, dass Kommunikation auch Enttäuschungen hervorrufen kann. Steigende Kapitalkosten wegen den gestiegenen Hypothekenzinsen führten bei der Berechnung zu höheren Mietzinsen. Die gestiegenen Mietzinsen lösten Existenzängste bei den Bewohnenden aus. Ich bin erleichtert über die sozialverträgliche Lösung. Vielen Dank an die engagierten Mitglieder für ihren Beitrag zur Lebensqualität in den Siedlungen. Ich freue mich auf weitere Zusammenarbeit.



Ilja Langmair

Organisation der Genossenschaft

Vorstand

Präsident Vorsitz:
Verwaltungs- & Finanzkommission

Ilja Langmair
Winzerhalde 76, 8049 Zürich

Vize-Präsidentin
Mitglied der Verwaltung
Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission

Michelle Curti
Dübendorfstrasse 10, 8602 Wangen

Mitglied der Verwaltung
Vorsitz: Baukommission

Markus Steiner
Zwischenbächen 94, 8048 Zürich

Mitglied der Verwaltung
Einsitz: Baukommission

Kresh Peci
Weiherstrasse 11b, 8107 Buchs

Mitglied der Verwaltung
Einsitz: Baukommission

Saied Rahmani
Winzerhalde 78, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung
Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission

Tim Wendel
Engadinerweg 18, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung
Vorsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission

Florian Widmer
Winzerhalde 48, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung
Einsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission

Igor Balta
Engadinerweg 9, 8049 Zürich

Kürzlich wurde die Landschaftsgestaltung bei Zwischenbächen fertiggestellt. Bäume sorgen in heissen Sommermonaten für eine Abkühlung. Foto: Daniel Sutter



Bericht Vorstand

Bericht vom Vorstand

Markus Steiner übergab auf Ende 2023 die BK-Leitung an unseren langjährigen Vorstandskollegen Kresh Peci weiter. Leider verabschiedet sich Saied Rahmini aus persönlichen Gründen aus der Baukommission. Wir wünschen Saied und Michelle Curti, die auch per nächster GV zurücktritt, alles Gute für die Zukunft. Wir freuen uns jedoch für die Generalversammlung 2024 zwei erfahrene und ausgewiesene Fachleute gefunden zu haben (Andrea Wiehland und Sevjete Morina).

Sitzungen: Es fanden insgesamt sieben Sitzungen statt.

Themen:

- Personelle Änderungen Baukommission und Rekrutierung einer Finanzfachfrau
- Einbezug von Peter Schmidt als Organisationsentwickler: Personelles, Finanzen, strategische Themen.
- Digitalisierungsprozess der Ablage, Vereinheitlichung und Transparenz gewährleisten (Microsoft-Teams und 365).
- Allthings-App: Anforderungen vom VS bestimmen und in Einbezug der Geschäftsstelle Planung der Umsetzung in der Siedlung Zwischenbächen.
- Mietzinsberechnung (Zwischenbächen): Grundsatzentscheide bezüglich Aufschlägen, Zinssatz und Betriebsquote.
- Neuvermietung Zwischenbächen: Gründung einer Vermietungskommission, Reglement und Vermietungsrichtlinien.
- Abschluss von Hypotheken für den Ersatzneubau Zwischenbächen.
- Vorprojekt Höniggerberg (Ersatzneubau): Beschlussfassung über die verschiedenen Varianten.
- Reglemente: Statuten, Vermietungsreglement, Siedlungsfonds, Hausordnung Zwischenbächen, Anpassung der Reglemente, damit BVG möglich ist und Erschaffung eines BVG-Reglements, SIKO Leitfaden und Reglement ergänzen, Ausführungspapier GKK-Härtefälle, GKK-Reglement, Anteilscheinreglement.
- Prüfung, Einführung einer GPK
- Beschlussfassung zur Siedlung Winzerhalde I und II: Übergang von Primeo zu EWZ und Fernwärme.
- Ersatzneubau Zwischenbächen, Nebenkostenabrechnung Neovac und ZEV: Planung, Betrieb.
- Vorbereitung der Generalversammlung.
- Durchführung der Revision.
- Durchführung der 75. Generalversammlung.

Vorstandsmitglieder: Ilja Langmair (Präsident), Michelle Curti (Vizepräsidentin), Tim Wendel (VFK), Markus Steiner (Leitung BK), Kresh Peci (BK), Saied Rahmini (BK), Florian Widmer (Leitung GKK), Igor Balta (GKK)

Vorstand

Organisationsentwicklung

Der Wechsel im Vorstand hat dazu geführt, dass der Vorstand mit Peter Schmidt eine vertiefte Analyse der Finanzen, der Mietzinse und der Organisation durchführte. Die Resultate zeigen folgendes Bild: Die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen steht finanziell gut da. Eigenes Land und damit hohe stille Reserven bilden das Rückgrat. Die Reglemente sind auf einem guten Stand und die Kommissionen funktionieren in sich. Und doch stellte sich auch heraus, dass gewisse strategische Instrumente, wie Jahresziele oder eine mehrjährige Geschäftspolitik, nicht vorhanden sind. Hier setzte der Vorstand einen ersten Fokus, indem eine Reتراite geplant und organisiert wurde, wo diese Themen angegangen werden. Bei der Überprüfung der Mietzinsberechnung Zwischenbächen konnten keine Unregelmässigkeiten festgestellt werden.

Antragsrecht der Siedlungsversammlung

Die Mietzinsberechnung vom Ersatzneubau Zwischenbächen war eine grosse Aufgabe. Diese konnte auch dank des Rückweisungsantrages der Siedlungsversammlung insbesondere mit Auf- und Abschlägen nochmals optimiert und transparent gemacht werden.

Finanzierungen

Da die Zinsen sehr volatil waren, gestaltete sich der Abschluss von Hypotheken zu attraktiven Konditionen als ein schwieriges Unterfangen. Insbesondere in solchen Zeiten war es sinnvoll, für die zweite Etappe (Ersatzneubau Zwischenbächen) ein Darlehen beim BWO mit dem Fonds des Roulement zu beantragen. Der positive Bescheid im Dezember 2023 über 3.2 Mio. CHF zu einem Zinssatz von einem Prozent über eine Dauer von 25 Jahren war sehr erfreulich für den Vorstand.

Digitalisierung Ablage & App

Eine weitere wichtige Aufgabe war die Digitalisierung. Es musste zunächst der Umstieg auf das neue Bewirtschaftungssystem Abacus und später die Einführung der Allthings-App für die Siedlung Zwischenbächen gemeistert werden. Für das Bewirtschaftungssystem musste eine Schnittstelle erstellt werden. Die Allthings-App geht Anfang April 2024 in Betrieb. Der Gewinn ist ein digitales Ticketing-System für Reparaturmeldungen, eine Ablage mit den wichtigsten Unterlagen, eine Möglichkeit der Mietenden, sich miteinander zu vernetzen und zu organisieren.

Ein weiteres Projekt war die Implementierung von Microsoft-Teams und 365. Die Integration führte zu Beginn zu Anpassungsschwierigkeiten, hat in den letzten Monaten aber dazu geführt, dass die Ablagen vereinheitlicht werden konnten. Da Netzgenossenschaften auch mit Teams arbeiten und die Hauswartung dies in Zukunft auch tut, ist es eine Vereinfachung, welche zusätzlich die Transparenz innerhalb des Vorstandes erhöht und vereinheitlicht.

Neuvermietung Zwischenbächen

Die Neuvermietung Zwischenbächen war eine grosse Aufgabe und hatte zur Folge, dass wir einen umfangreichen Vertrag erarbeiten mussten. Für die Neuvermietung wurde eine Vermietungskommission geschaffen. Die höheren Anteilscheine (5 Prozent) führten dazu, dass neue Möglichkeiten geschaffen werden mussten. Es wurden keine Pflichtdarlehen mehr erhoben, damit ist eine Teilzahlung möglich geworden. Bei dem Anteilscheinkapital wurde die Möglichkeit geschaffen, auch mit BVG Vermögen einzahlen zu können.



Ansicht Winzerhalde 91 und 89: Am Ufer der Limmat befindet sich eine grüne Blumenwiese direkt vor der farnefrohen Balkonfassade.
Foto: Daniel Sutter

Die Reglemente wurden entsprechend angepasst und neue Richtlinien bspw. für die Vergabe von Härtefallgeldern geschaffen. Mit den Depositenkassen besteht weiterhin die Möglichkeit, Gelder zu einem attraktiven Zins in die Genossenschaft zu investieren und die Eröffnung neuer Konten wurde wieder zugelassen.

Themen: Verwaltung

Nachdem im Jahr 2022 eine neue Verwaltung mit Netz Genossenschaften die Arbeit aufnahm, wurde die Zusammenarbeit im letzten Jahr intensiviert.

Buchhaltung

Die Buchhaltung konnte im letzten Jahr wie gewohnt ihre Aufgaben aufnehmen. Mittlerweile funktioniert der Kontenplan für Zahlungsvorgänge (Debitoren und Kreditoren) gut und der Prozess über das neue Bewirtschaftungssystem (Abacus) konnte nach anfänglichen Schwierigkeiten der Zuständigkeit und mit der Integration optimiert werden. Die Rechnungen werden je nach Kommission und Kontierung von der zuständigen Kommissionsleitung freigegeben. Diese Kontrolle und der Prozess haben sich im letzten Jahr sehr bewährt. In diesem Jahr wird der Prozess der Lohnläufe optimiert und entsprechend angepasst, damit diese gesammelt zur Buchhaltung gelangen und dort ausgeführt werden können. Zudem konnte die Buchhaltung noch Altlasten im Bereich Debitoren und Kreditoren bereinigen.

Kaufmännische Bewirtschaftung

Die Verwaltung erwies sich insbesondere bei der Erarbeitung der Mietverträge (Ersatzneubau Zwischenbächen) in Rücksprache mit dem Rechtsdienst als sehr lösungsorientiert. Es gelang ihr gut, die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kommission immer wieder zusammenzubringen und einen Vertrag zu erstellen, der auch rechtlich abgesichert ist. Der Zusatzaufwand für die Verwaltung war trotz flatfox.ch gross. In einem ersten Schritt wurden die internen Wohnungen vergeben. Die Ausschreibung erfolgte über flatfox.ch und der Andrang war immens. Dann wurden aufgrund der Belegungskriterien eine grosse Anzahl Bewerbende zur Besichtigung einer Musterwohnung und im Anschluss zu einem Kennenlerngespräch mit der Vermietungskommission eingeladen. Nach Prüfung der Referenzen wurden Zusagen erteilt.

Entwicklungspotenzial besteht im Moment insbesondere bei dem Vermietungstool flatfox.ch. Hier schaut der Vorstand gemeinsam mit Netz Genossenschaft, inwiefern es bessere Alternativen gibt (Bspw. E Monitoring). Aufgrund der temporären Verträge in der Siedlung HB kommt es vermehrt zu Kündigungen. Die Verträge sind vorerst bis Juni 2025 befristet verlängert worden.

Technische Bewirtschaftung

Diese umfasst die Wohnungsabnahmen und wurde im letzten Jahr gemeinsam mit der Hauswartung durchgeführt. Der Prozess konnte sich im Verlauf des Jahres gut einspielen. Die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen konnte dank der guten Arbeit der Hauswartung und der Bewirtschafterin vermehrt übermässige Abnützungen den bisherigen Mietenden in Rechnung stellen, anstatt diese über die Siedlungsabrechnung zu finanzieren.

Hauswartung: Reparaturmeldungen

Der Prozess mit den Reparaturmeldungen wird wie bisher durchgeführt. Dies bedeutet entweder digital per E-Mail oder per Reparaturmeldung. In Zukunft wird durch die neue App ein zusätzlicher Kanal zur Verfügung stehen: Die Meldungen kommen direkt zum Hauswart und dieser schaut vor Ort, was wie gemacht werden muss und er bietet gemäss Handwerkerliste einen Handwerker auf. Dank dem regelmässigen Jour fixe mit der Hauswartung, der Geschäftsstelle und dem Präsidenten, konnten die Anliegen rasch und speditiv geklärt werden. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Koordination mit den nebenamtlichen Reinigungsfachkräften, der nebenamtlichen Hauswartung und den externen Firmen wie Drahtzug oder Etcetera für die Umgebungsarbeiten im Aussenraum der Siedlungen. Ich möchte mich bei allen engagierten nebenamtlichen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen bedanken. Die Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, dem Vorstand und der Hauswartung ist als insgesamt konstruktiv und positiv einzuschätzen. Herzlichen Dank, dass ihr die Siedlungen gut unterhaltet und sie in einem sauberen Zustand haltet.

Mandat der Verwaltung: Netz Genossenschaften (Almut Kiefer, Michael Regtien)
Mandat Hauswartung: Casaserv GmbH (Marco Iannaccone)

Nebenamtliche Hauswarte

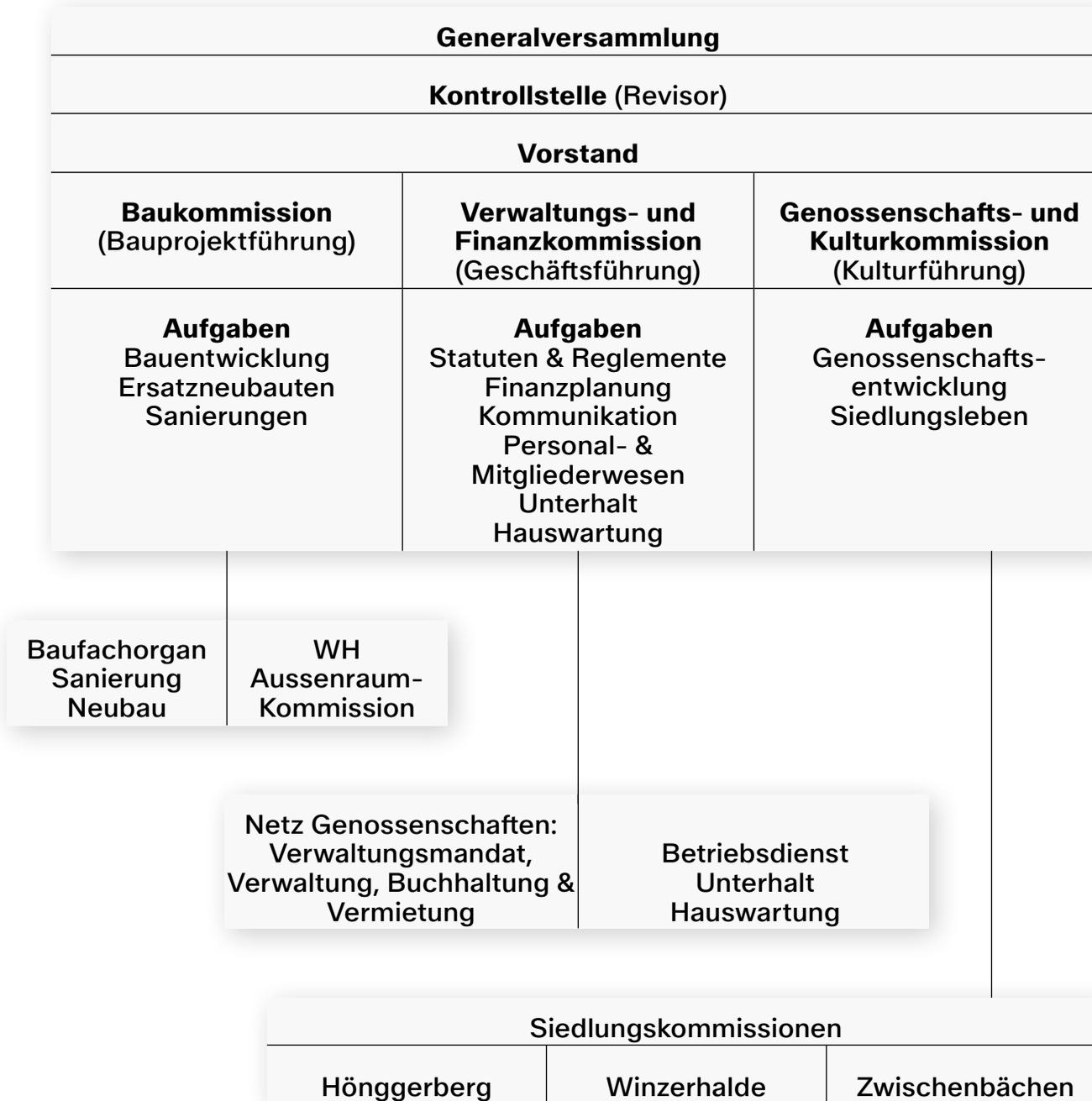
Hönggerberg	Winzerhalde	Zwischenbächen
Veli Kesler Zeynel Köse Celal Meral	Sergio Martinez Alexis Simancas	Selvet Jusufi

Treppenhausreinigung

Hönggerberg	Winzerhalde	Zwischenbächen
Zelia Dagdelen Sultan Kessler Hava Meral	Karin Bollinger Maria Salgueiredo Daria Lopez Josefa Novoa-Martinez Matijana Zuka	Arta Jusufi Endina Bajra

Ilja Langmair

Vorstandsstrukturen



Die Siedlung Hönggerberg liegt in einer städtischen Umgebung und bietet viel Grünfläche sowie Obstbäume.
Foto: Daniel Sutter



Bericht Netz Genossenschaften

Im Jahr 2023 haben wir in der Bewirtschaftung die Zusammenarbeit mit dem Vorstand weiter konsolidiert und Routine im Tagesgeschäft entwickelt. Als gutes Gefäss hat sich der wöchentliche Jour fixe mit Präsident, Hauswart und Netz Genossenschaften etabliert, an welchem aktuelle Fragen und Probleme schnell besprochen und in der Folge erledigt werden können. So können wir z. B. insbesondere bei Wiedervermietungen, auch dank des guten Vermietungsreglements, die Entscheidungsgrundlagen sehr gut vorbereiten, sowie auch weitestgehend alle anderen wiederkehrenden Prozesse in der Bewirtschaftung selbständig erledigen und damit den Vorstand substantiell entlasten.

Eine besondere Herausforderung, die wir gerne angenommen haben, war die administrative Unterstützung bei der Erstvermietung des Ersatzneubaus Zwischenbächen. Wir konnten den Vorstand bei der Mietzinsberechnung unterstützen, die besonderen Mietverträge mit vielen speziellen Beilagen erarbeiten, die Verteilung der Wohnungen an die internen Genossenschafter, die aus dem Altbau Zwischenbächen zügeln mussten, organisieren und zu guter Letzt die erfreuliche Anzahl von ca. 60 Wohnungen auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt ausschreiben und somit etlichen Personen neu eine Wohnung zur Kostenmiete anbieten.

Im Bereich Buchhaltung hatten wir Anfangs 2023 noch mit den Aufräumarbeiten aus dem Verwaltungswechsel im 2022 zu kämpfen, sodass wir den Abschluss 2022 nicht fristgerecht für eine GV im ersten Halbjahr 2023 fertigstellen konnten. Diese Arbeiten sind jetzt abgeschlossen, sodass die GV 2024 wieder wie gewohnt im Juni stattfinden wird.

Almut Kiefer

Bericht Baukommission

Markus Steiner, Kresh Peci, Raphael Risi, Saied Rahmani, Erich Koller

Personelles

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine personellen Veränderungen. Nachfolgelösungen wurden frühzeitig thematisiert und optimale Lösungen angestrebt. Saied Rahmani hat seinen Rücktritt aus der Baukommission auf den 31.12.2023 bekannt gegeben. Lieber Saied, besten Dank für deinen Einsatz in der Baukommission. Mit der Übergabe der Leitung der Baukommission von Markus Steiner an Kresh Peci auf den 1.1.2024 konnten die Kontinuität und die Beständigkeit der Baukommission weiter beibehalten werden. Es freut uns sehr, dass Kresh diese doch zeitintensive und herausfordernde Aufgabe gerne übernimmt und Markus sein Pensum reduzieren kann.

Projekt Höggerberg	Projekt Aussenraum Winzerhalde	Projekt Zwischenbächen (2. Etappe)
Kresh Peci (Projektleiter) Erich Koller	Saied Rahmani (Projektleiter) Markus Steiner	Markus Steiner (Projektleiter) Raphael Risi

bis Ende 2023

Sitzungen

An den monatlichen BK-Sitzungen behandelte die Baukommission folgende Geschäfte:

- Durchführung Vorprojekt Ersatzneubau Höggerberg
- Begleitung Bauprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen 1. Etappe
- Begleitung Projekt Aussenraum Winzerhalde (Start der Etappen)
- Begleitung der Umsetzung Fernwärme Winzerhalde
- Baurechtliche Themen (Abklärungen und Verhandlungen)
- Organisation der Umsiedlung Altbau Zwischenbächen in den Ersatzneubau
- Vorbereitung Rückbau des Siedlungsteils Zwischenbächen Nord
- Anträge und Themen der Aussenraumkommission Winzerhalde
- Unterhaltsthemen der Siedlungen
- Bauten Dritter

Weitere monatliche und Ad-hoc-Sitzungen mit Mitgliedern der Baukommission, die einzelne Projekte begleiten:

- Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Meier Hug Architekten und Caretta+Weidmann
Baumanagement AG → Ersatzneubau Zwischenbächen
- Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Esch Sintzel Architekten und Caretta+Weidmann
Baumanagement AG → Ersatzneubau Höggerberg.
- Planikum AG → Projekt Aussenraum Winzerhalde

Arbeitsgruppen & Kommissionen (BK unterstellt)

Aussenraumkommission Winzerhalde

- Karla Haemmig
- Barbara Imhof
- Britt (Birgitta) Meyer
- Sadik Küçük

Arbeitsgruppe Höggerberg (Ersatzneubau HB)

- Anna Kessler
- Miguel Lopez
- Myrta Papastergios
- Michelle Wendel

Arbeitsgruppe Zwischenbächen (Ersatzneubau ZB)

- Selvet Jusufi
- Heidi Soldera

Siedlung Höggerberg

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs für den Ersatzneubau Höggerberg im Jahr 2021 konnten wir mit dem Team von Esch Sintzel Architekten und Caretta Weidmann das Vorprojekt starten. Dieses konnten wir nach etlichen und intensiven Sitzungen und Workshops Ende September 2023 abschliessen. Die von der Arbeitsgruppe und der BK für den Wettbewerb ausgearbeiteten Anforderungen wurden inhaltlich umgesetzt und weiter optimiert. Während der Vorprojektphase wurden wir mit der erheblichen Kostensteigerung (verglichen zum Wettbewerbsstand) konfrontiert. Mit dieser Kostensteigerung konnten wir keine vertretbare Grundlage für eine Weiterarbeit des Projektes schaffen. Konkret waren die Neubauhäuser auf der nördlichen Parzelle sehr kostenineffizient. Nach reiflicher Überlegung nach Abgabe des Vorprojektes haben wir und der Vorstand entschieden, das Projekt einer weiteren Optimierungsrunde zu unterziehen. Dabei haben wir die Option der Sanierung der Häuser auf der Nordparzelle in Betracht gezogen. Im Januar 2024 wurden die Bewohner und Bewohnerinnen bei einer Veranstaltung zu diesem Thema informiert und Fragen beantwortet. Das Projektteam mit Erich Koller und Kresh Peci hat die Aufgabe erhalten, die Sanierungsoption auf der Nordparzelle und gleichzeitig eine weitere Kostenoptimierung des Neubaus auf der Südparzelle zu prüfen und auszuarbeiten. Mit diesem Schritt soll Klarheit über die Kosten geschaffen werden, um anschliessend den Mitgliedern der Genossenschaft das Dossier zur Abstimmung vorlegen zu können. Konkret wurden Unternehmen beauftragt, die Sanierung in ihrer Machbarkeit und bezüglich Kosten zu evaluieren. Diese Unternehmen sind auf Sanierungen spezialisiert und werden uns einen Leistungsbeschrieb mit deren Kosten bis Ende Mai 2024 vorlegen. Gleichzeitig haben wir andere Unternehmen beauftragt, das Vorprojekt der Architekten zu prüfen und Optimierungen zu evaluieren, damit hierzu ebenfalls eine fundierte Aussage zu Machbarkeit und Kosten vorliegt. Mit diesen zwei Aufgaben werden wir in der Lage sein, der Genossenschaft eine Entscheidungsgrundlage zu verschaffen. Ausblickend sind wir davon überzeugt, dass wir mit diesen Optionen das Optimum für unsere Genossenschaft herausholen werden.

Kresh Peci
Projektleitung Höggerberg

Ein Kieferbaum verdeckt die Sicht auf die Winzerhalde 68–70. Foto: Daniel Sutter



Siedlung Winzerhalde

Projekt Aussenraum

Im Juni 2023 wurden die Bauarbeiten an dem Aussenraum begonnen. Bei dem Projekt werden bis zum Anfang 2025 alle maroden Wege sowie die Beleuchtung modernisiert und so weit wie möglich an die gesetzlichen Vorgaben angepasst. Dabei werden die Zugänge und die Vorplätze für die Bewohner optimiert. Auch moderne und geruchsimmisionsarme Unterflurcontainer wurden hier zur Umsetzung freigegeben. Im Weiteren werden gut in der Umgebung integrierte Velohäuser zur Entlastung der bestehenden, überfüllten Veloräume realisiert. Auch Besucherparkplätze haben eine grosse Bedeutung und werden mit insgesamt neun Parkplätzen für die gesamte Siedlung berücksichtigt.

Energieverbund Altstetten & Höngg

Die in letzter Zeit von der Baustelle geplagten Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Siedlung Winzerhalde sind seit dem 15.12.2023 erfolgreich an den frisch verlegten Fernwärmeverbund Höngg-Altstetten angeschlossen und somit auch von der Pelletheizung mit deren volatilen Preisen befreit. Auch ein separater Anschluss für Winzerhalde II wurde rechtzeitig in Auftrag gegeben, um ggf. die Heizung der WH II umstellen zu können.

Strassenprojekt Winzerhalde

Die Arbeiten am städtischen Projekt der Verlegung von Versorgungsleitungen wie Fernwärme und Frischwasserleitungen gingen von April bis Dezember 2023. Im Weiteren werden bis Ende 2024 neue Entlastungskanäle in der Winzerhalde gebaut und im Anschluss bis Herbst 2025 die Strasse komplett aufgewertet, indem auf der Höhe Spielplatz Winzerhalde I eine Begegnungszone für Langsamverkehr eingeführt wird.

Saied Rahmani
Projektleitung Winzerhalde

Siedlung Zwischenbächen

Ersatzneubau

Konstruktionsbedingt konnte die Gebäudehülle erst auf Mitte Januar 2023 als dicht bezeichnet werden. Durch die konsequente Dokumentation (Fotos) der Bauherrschaft und Bauherrenberatung wurden wir der Aufsichtspflicht gerecht und konnten uns gegenüber der ARGE und den einzelnen Unternehmern als aufmerksame Auftraggeber positionieren. Auch bei dem Innenausbau waren die Themen Fachkräftemangel, Lieferengpässe und Teuerung ständige Begleiter. 2023 war kein einfaches Jahr, es stellte hohe Anforderungen an die Bauleitung und an die Baukommission. Die starke Präsenz der Bauherrschaft auf der Baustelle weckte nicht überall eitle Freude, zeigte aber Wirkung: man konnte der bgnzwo nicht alles verkaufen und die Bauherrschaft konnte an Sitzungen mit der ARGE und Unternehmern fundiert und überzeugend auftreten. Das Wissen und die Erfahrung vor Ort waren auch gute Begleiter zu wichtigen Entscheidungen, die innerhalb der Baukommission und auch im Vorstand anstanden. So auch der Entscheid, den Einzug der Mieter nochmals um einen Monat zu verschieben. Das lösungsorientierte Arbeiten und ein gutes Miteinander im Team haben dazu geführt, dass das Projekt Zwischenbächen weiterhin auf Kurs ist. Sei das in baulichen, qualitativen oder finanziellen Belangen. Mit den Werkübergaben, die Ende 2023 begonnen haben und im Januar/Februar 2024 beendet wurden, ist die erste Etappe Ersatzneubau Zwischenbächen abgeschlossen und für den Betrieb bereit. 93 Mietparteien werden den ersten Teil der neuen Siedlung bewohnen und bespielen – freuen wir uns auf das neue Leben in der Siedlung Zwischenbächen!

Markus Steiner
Projektleitung Zwischenbächen

Hauswartung

Mit einer weiteren Reorganisation und der vertraglichen Vereinbarung mit Netz Genossenschaften (Geschäftsstelle) wurde die Hauswartung wieder der Verwaltungs- und Finanzkommission unterstellt. Ab 1.3.2023 wird die Hauswartung von der Geschäftsstelle betreut und geführt. Die Aufsicht obliegt der Verwaltungs- und Finanzkommission. Mit diesem Schritt konnte die Baukommission entlastet werden.

Persönlich freut es mich sehr, etwas kürzerzutreten und die Leitung der Baukommission an Kresh übergeben zu dürfen. Ich möchte mich an dieser Stelle für das entgegengebrachte Vertrauen und die grosse Unterstützung, die die Baukommission erfahren durfte, recht herzlich bedanken.

Markus Steiner
für die Baukommission



Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission

Sabina Alija, Anna Kessler, Timo Kern, Igor Balta, Florian Widmer

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 2023 traf sich die GKK an fünf Sitzungen, dabei wurden unter anderem folgende Themen behandelt:

- Planung der Siedlungsversammlungen 2023
- Budget für die Sikos 2023
- Kommunikation mit den Genossenschfter:innen (Aushänge, Nöis vo öis, Mieterwechsel, Todesfälle)
- Vernetzung der Sikos (Veranstaltungen, Materialtausch, Know-how)
- Bearbeitung der Anträge von Genossenschafter:innen
- Informationsfluss von den Siedlungen zum Vorstand
- Bearbeiten der Härtefallanträge aufgrund Neubau Zwischenbächen

Personell hatten wir ein stabiles Jahr und man hat gemerkt, dass wir routinierter werden. Ende Jahr hat Sabina Alija bekannt gegeben, dass sie aufgrund ihres Wegzugs die Kommission leider verlassen wird. Selvet Jusufi hat sie dann ab 2024 ersetzt. Durch sein langjähriges Engagement in der Siko Zwischenbächen ist er aber auch schon mit den Abläufen in unserer Genossenschaft vertraut.

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. Gerade letzteres wurde in den vergangenen Jahren immer schwieriger, weshalb teilweise auf andere Orte ausgewichen werden musste, die Kosten verursachen. Dies wurde im Reglement berücksichtigt und die Sikos können dafür künftig ein Budget beantragen.

Für bestehende Genossenschafter bestand bei der Neuvermietung Zwischenbächen die Möglichkeit, einen Härtefallantrag zu stellen, wenn mit dem bisherigen Einkommen die Miete schwierig zu tragen wäre. Dabei wurde zum grössten Teil festgestellt, dass das Einkommen gut ausreichend ist. Bei anderen Fällen wurden Abklärungen getroffen und beispielsweise organisiert, dass die Stadt Zürich für die Anteilsscheine bürgt. Aufgrund des sehr geringen Unterstützungsbedarfs wurde der Siedlungsfonds zurückgestellt. Überschüssige Mittel, die für Härtefallanträge vorgesehen waren, werden für die Siedlung Zwischenbächen verwendet.

Auch im vergangenen Jahr hat wieder ein reges Siedlungsleben stattgefunden. Die Sikos sind sehr engagiert, vor allem wenn es darum geht, Feste vorzubereiten, durchzuführen und auch wieder aufzuräumen. Daneben nehmen sie

Sicht auf die Nordparzelle der Siedlung Hönngerberg, wo eine Strangsanierung geplant ist. Foto: Daniel Sutter

das Siedlungsleben wahr, leiten Anträge weiter und überlegen 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, wobei in Zwischenbächen aufgrund des Neubaus auch letztes Jahr keine Wohnungen angeboten werden konnte. In der Winzerhalde und im Hönggerberg wurden 310 Übernachtungen verzeichnet. Im Mittel werden die Wohnungen jeweils für ca. zwei Tage vermietet. Die Bereitstellung, Reinigung und Verwaltung der Wohnungen ist recht komplex. Christine und Jürg Frischknecht haben das Ganze aber auch im letzten Jahr wieder souverän koordiniert. 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 Marcel Konrad Anna Kessler	Harald Heinstein Melanie Gubler Timo Kern Martin Nobs (Interim)	Sultan Kessler Sabina Alija Selvet Jusufi Marco Soldera

Florian Widmer

Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission

Vorsitz: Ilja Langmair/Einsitz: Ilja Langmair, Tim Wendel, Michelle Curti

Das Jahr 2023 hat gleich mit der grossen Herausforderung der Mietzinsberechnung für den Neubau Zwischenbächen angefangen. Die Berechnungsgrundlagen wurden bereits in den Vorjahren erstellt, nichtsdestotrotz gibt es für die Realität eines Neubaus diverse Feinjustierungen und Detailänderungen. Mit der neuen unattraktiven Situation auf dem Finanzmarkt haben sich einige Zahlen verändert und dies natürlich nicht im Sinne der zukünftigen Bewohner.

Auch administrative Lösungen für die Aufnahme der neuen Bewohner mussten gefunden und neue Verwaltungsabläufe implementiert werden, um z. B. die neuen Bedingungen für die Anteilscheinkapitalien geordnet zu kriegen. Zudem mussten auch die neuen Mietverträge inkl. Zusatzreglemente erstellt werden. Insgesamt war das Jahr von vielen administrativen und wegweisenden Entscheidungen geprägt.

Parallel zu den Berechnungen für den Neubau Zwischenbächen konnten auch für das Bauprojekt Hönggerberg schon grundlegende Berechnungen gemacht werden. Auch hier ist es ein schmaler Grat zwischen einer nachhaltigen Berechnung und trotzdem tragbaren Mietzinsen für die Neuvermietung.

Die hohen Finanzzinsen auf dem Kapitalmarkt geben Grund zur Sorge. Wir konnten aber für die Neubauprojekte finanziell sehr attraktive Lösungen finden und sind daher immer noch unter dem aktuell gültigen Finanzmarkt. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Personen und Institutionen, welche mitgeholfen haben, die Finanzierung so preiswert wie möglich zu gestalten.

Auch möchten wir der Geschäftsstelle und der Vermietungskommission ein Dankeschön aussprechen, dass der Vermietungsprozess im Jahr 2023 erfolgreich implementiert werden konnte. Erfreulich war die Resonanz auf die Ausschreibung der frei werdenden Vorstandsposition von Michelle Curti. Bereits im Jahr 2023 konnten wir einige Kandidaten verzeichnen, welche dann im Jahr 2024 in den Auswahlprozess kommen.

Folgend noch eine kleine Auflistung mit Fakten und Zahlen:

Per 31.12.2023

Depositenkasse Zinssatz 1.1.23-31.5.23 → 0.50%
 Depositenkasse Zinssatz 1.6.23-30.11.23 → 0.75%
 Depositenkasse Zinssatz 1.12.23-31.12.23 → 1.00%
 Referenzzinssatz 1.1.23-31.5.23 → 1.25%
 Referenzzinssatz 1.6.23-30.11.23 → 1.50%
 Referenzzinssatz 1.12.23-31.12.23 → 1.75%

Michelle Curti



Die Siedlung Winzerhalde 1 verfügt über einen Gemüsegarten und viele Grünflächen. Im Jahr 2025 wird hier eine Begegnungszone entstehen. Foto: Daniel Sutter

Todesfälle

Name, Vorname	Geburtstag	Verstorben am	Adresse
Füry Susanne		19.03.2023	WH 52
Aregger Monika		07.04.2023	WH 80
Brandt Françoise		04.2023	EN 14
Schilling Friedmann		12.06.2023	MI 53
Vassella Alberto	08.01.1933	22.08.2023	WH 70
Casanova Rösli	22.05.1933	03.09.2023	WH 83

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

Geburten in den Siedlungen

Name, Vorname	Geburtstag	Eltern	Adr.
Moseti Neyo Myima	30.08.2023	Tenzin Mäntschung & Denis Moseti	WH 92
Kücük Taner	19.12.2023	Sadik und Maria Kücük	WH 66
Kücük Tamer	19.12.2023	Sadik und Maria Kücük	WH 66

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich!

Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2021	Wechsel 2022	Wechsel 2023
Hönggerberg	80	12	5	11
Winzerhalde I	145	24	11	13
Winzerhalde II	60	12	3	2
Zwischenbächen	*36	14 ** (34)	2	7
Total	323	62	21	33

Jahresrechnung



Das vielfältig gestaltete hierarchische Wegenetzwerk ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu den Gebäuden. Ein kontinuierliches «Begegnungsband» durchzieht und verknüpft die Bauwerke sowie die Bewohnenden miteinander. Foto: Daniel Sutter

Kommentar zur Bilanz & Erfolgsrechnung 2023

Bilanz

Umlaufvermögen: Aufgrund geringerer Liquidität und Forderungen gegenüber Mietern ist das Umlaufvermögen 0.5 Mio tiefer als 2022.

Anlagevermögen: Alle mobilen Sachanlagen wurden bis einem Franken abgeschrieben. Die Liegenschaften Winzerhalde I und II wurden gemäss Steuergesetz abgeschrieben. Unter der Position «Liegenschaften im Bau» sind die aufgelaufenen Kosten für den Ersatzneubau Zwischenbächen aufgeführt. Die noch nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betreffen ebenfalls den Ersatzneubau Zwischenbächen.

Kurzfristiges Fremdkapital: Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben 2023 zugenommen. Dies gilt auch für die Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten. Letzterer Zuwachs hat damit zu tun, dass manche Mieter, antizipierend auf die steigenden Energiepreise, ihren Akontobeitrag freiwillig erhöht haben. Auch die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen nahmen 2023 zu, mehrheitlich, da der Q4 SARON-Zins erst am 3.1.2024 belastet wurde.

Langfristiges Fremdkapital: Die Pflichtdarlehen und die Depositenkasse nahmen 2023 leicht ab. Die Hypotheken und Darlehen nahmen wegen der Finanzierung des Ersatzneubaus Zwischenbächen um 16.3 Mio zu.

Eigenkapital: Das Anteilkapital wuchs 2023 durch Einzahlungen für den Ersatzneubau Zwischenbächen. Im statutarischen Genossenschaftsfond wurden 2023 CHF 34'226 eingelegt.

Erfolgsrechnung

Mietzinsertrag: Die Mietzinserträge 2023 blieben auf gleichem Niveau wie 2022.

Liegenschaftenunterhalt: Der Liegenschaftenunterhalt beinhaltet die Kosten für den direkten Unterhaltsaufwand, die Betriebskosten, Versicherungen und Abgaben. Durch die geringere Anzahl an Wohnungswechseln und Reparaturen waren die Kosten 2023 tiefer als 2022. Der Erneuerungsfonds wurde um CHF 925'300 erhöht, basiert auf die gestiegenen Gebäudeversicherungswerte per 1.1.2024. Die Personalkosten waren tiefer wegen der Einstellung des Betriebsdienstes per 1.7.2022.

Verwaltungsaufwand: Aufgrund der stabilen Situation mit der Geschäftsstelle hat sich der Verwaltungsaufwand 2023 mit TCHF 130 im Vergleich zum Jahr 2022 verringert.

Abschreibungen: Alle mobilen Sachanlagen wurden bis einem Franken abgeschrieben. Die Liegenschaften Winzerhalde I und II wurden gemäss Steuergesetz abgeschrieben.

Finanzaufwand: Der Finanzaufwand ist 2023 um TCHF 417 höher wegen der Finanzierung des Ersatzneubaus Zwischenbächen.

Steuern: Der Steueraufwand weist die zu erwartenden Steuern für das Geschäftsjahr 2023 aus.

Jahreserfolg: Der Jahresverlust beträgt 2023 CHF 2'376.20.

Michael Regtien



Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Aktiven		

Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'616'738.35	1'869'977.75
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		
gegenüber Mietern	14'654.48	137'235.30
gegenüber Dritten	13'541.40	5'431.20
Delkredere	-22'650.00	-21'900.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	12'004.95	17'435.75
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	515'544.93	575'632.75
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	10'358.50	26'976.60
Total Umlaufvermögen	2'160'192.61	2'610'789.35

Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	80'000.00	80'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	4.00	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	-29'749'279.82	-29'178'379.82
Rückstellung für Rückbauten ¹⁾	-100'000.00	-100'000.00
Liegenschaften im Bau, Baukonten	43'282'313.99	24'864'202.41
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	700'247.00	15'600.00
Total Anlagevermögen	86'979'562.69	68'447'704.11
Total Aktiven	89'139'755.30	71'058'493.46

Sicht auf die Siedlung Zwischenbächen.
Foto: Daniel Sutter

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Passiven		

Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		
gegenüber Dritten	601'494.65	448'744.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	8'367.00	1'840.00
gegenüber Dritten	0.00	4'945.95
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen Mieten	210'859.53	211'164.00
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	755'974.42	564'102.10
übrige	252'495.80	148'143.30
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'829'191.40	1'378'940.00

Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)	760'170.00	838'200.00
gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse) ²⁾	2'538'637.54	2'644'818.55
Hypotheken/Darlehen/Anleihen	64'400'000.00	48'100'000.00
Erneuerungsfonds ³⁾	16'112'154.15	15'386'841.00
Total langfristiges Fremdkapital	83'810'961.69	66'969'859.55

Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile ⁴⁾	2'537'048.00	1'751'250.00
Gesetzliche Gewinnreserven	366'000.00	366'000.00
Statutarischer Genossenschaftsfonds ⁵⁾	27'090.30	20'603.80
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	571'840.11	482'052.25
Jahresverlust/Jahresgewinn	-2'376.20	89'787.86
Total Eigenkapital	3'499'602.21	2'709'693.91
Total Passiven	89'139'755.30	71'058'493.46

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022
Verweis im Anhang	CHF	CHF

Sollmietertrag	3'936'552.50	3'937'719.15
Leerstandsaufwand	-29'412.15	-39'856.16
Mietzinsausfälle/Anpassung Delkredere	-1'390.70	-19'343.00
Übriger betrieblicher Ertrag	64'665.43	78'790.10
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'970'415.08	3'957'310.09

Liegenschaftenerhaltung	-703'003.60	-997'882.03
Einlagen Erneuerungsfonds ³⁾	-925'313.15	-710'180.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	-83'428.38	-164'482.31
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-46'965.15	-47'063.60
Betrieblicher Nettoerfolg	2'211'704.80	2'037'702.15

Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung⁷⁾	-104'802.35	-97'131.84
Büro- & Verwaltungsaufwendungen ⁶⁾	-501'806.52	-633'505.28
Genossenschafteraufwand, Kommunikation	-106'846.39	-87'201.24
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'240.80	-7'599.30
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
-Immobilien	-570'900.00	-570'900.00
-Mobilien	0.00	-33'797.28
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern	919'108.74	607'567.21

Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-907'712.14	-490'480.00
Finanzergebnis	0.00	250.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg ⁸⁾	0.00	992.00
Jahresergebnis vor Steuern	11'378.80	118'329.21

Direkte Steuern	-13'755.00	-28'541.35
Jahresverlust/Jahresgewinn	-2'376.20	89'787.86



Winzerhalde 46, 52.
Foto: Daniel Sutter

Anhang zur Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	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 (Genossenschaftler*innen) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftlermieter 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		
Stand am 31. Dezember	100'000.00	100'000.00

2) Depositenkasse		
Stand am 1. Januar	2'644'818.55	2'752'336.00
Ein-/Auszahlungen	-123'514.61	-121'106.55
Zinsen	17'333.60	13'589.10
Stand am 31. Dezember	2'538'637.54	2'644'818.55

3) Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	15'386'841.00	14'676'661.00
Ordentliche Einlagen	925'313.15	710'180.00
Entnahme		
– Winzerhalde I Fernwärmeanschluss	-141'463.00	0.00
– Winzerhalde II Fernwärmeanschluss	-58'537.00	0.00
Stand am 31. Dezember	16'112'154.15	15'386'841.00

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF

4) Genossenschaftsanteile		
Pflichtanteile	2'525'548.00	1'739'750.00
Freiwillige Anteile	11'500.00	11'500.00
Total Genossenschaftsanteile	2'537'048.00	1'751'250.00

5) Statutarischer Genossenschaftsfonds		
Stand am 1. Januar	20'603.80	10'476.85
Ordentliche Einlagen	34'226.00	35'098.00
Spenden, freiwillige Einlagen	0.00	213.95
Entnahmen		
Beiträge an die Siedlungskommissionen	-16'200.00	-16'090.00
Beitrag Solidaritätsfonds WBG, Zookarten	-11'539.50	-9'095.00
Stand am 31. Dezember	27'090.30	20'603.80

6) Büro- & Verwaltungsaufwendungen		
Raumkosten Verwaltung	-138.90	-1'197.00
Rechts-, übrige Beratungen	-23'605.30	-30'684.85
Verwaltungshonorar	-357'084.35	-374'101.83
Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten	-120'977.97	-227'521.60
Total Büro- & Verwaltungsaufwendungen	-501'806.52	-633'505.28

7) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	425.75

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	42'916'997.70	44'058'797.70
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	64'400'000.00	33'600'000.00



Oberer Spielplatz Winzerhalde 76-78.
Foto: Daniel Sutter

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF

8) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Ertrag aus Mieterwechsel	0.00	992.00
Total	0.00	992.00

Weitere statutarisch vorgeschriebene Angaben		
Art. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe		
7) Vorstandsentschädigungen (Bruttoentschädigung)		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	-92'051.95	-82'899.19
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten enthalten)	-82'435.40	-42'022.25
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.)		
(in diversen Positionen enthalten)	-3'887.20	-4'565.20
	-178'374.55	-129'486.64
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)	-8'831.40	-11'039.25

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2023	2022
	CHF	CHF

Gewinnvortrag	571'840.11	482'052.25
Jahresgewinn	-2'376.20	89'787.86
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	569'463.91	571'840.11

Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven ^{a)}	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	569'463.91	571'840.11
Total verfügbarer Bilanzgewinn	569'463.91	571'840.11

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

a) Weil die gesetzlichen Gewinnreserven bereits mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand, auf eine Reservenzuweisung von 5% des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR zu verzichten.



Otschweizerische 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 2023 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.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Mai 2024

Beilagen:

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

MITGLIED VON EXPERTSUISSE

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



Unterer Spielplatz Winzerhalde 52.
Foto: Daniel Sutter

Liegenschaften Wertberichtigungen per 31.12.2023

Liegenschaften	Zwischenbächen CHF	Hönggerberg CHF	Winzerhalde I CHF	Winzerhalde II CHF	Total CHF
Gebäudewert	7'033'260	7'180'600	44'058'958	11'164'100	69'436'918
Sanierungen		14'539	440'347	927'993	1'382'879
Landwert	408'340	644'200	1'265'320	740'000	3'057'860
Anlagewert 31.12.2023	7'441'600	7'839'339	45'764'625	12'832'093	73'877'657
WB Total per 01.01.2023	-4'449'500	-4'235'002	-16'458'278	-3'771'100	-28'913'880
Abschreibung 2023 1 % Anschaffungswert			-455'800	-111'700	-567'500
WB Total per 31.12.2023	-4'449'500	-4'235'002	-16'914'078	-3'882'800	-29'481'380
Buchwert per 31.12.2023	2'992'100	3'604'337	28'850'547	8'949'293	44'396'277

(ohne Photovoltaikanlagen)

Hypothekenverzeichnis

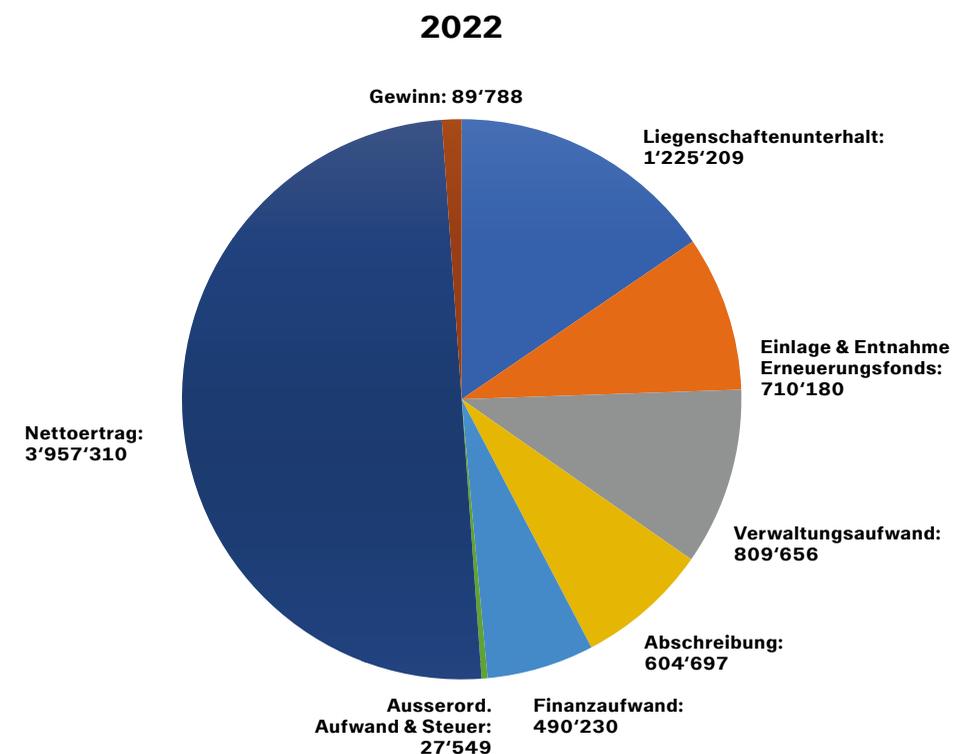
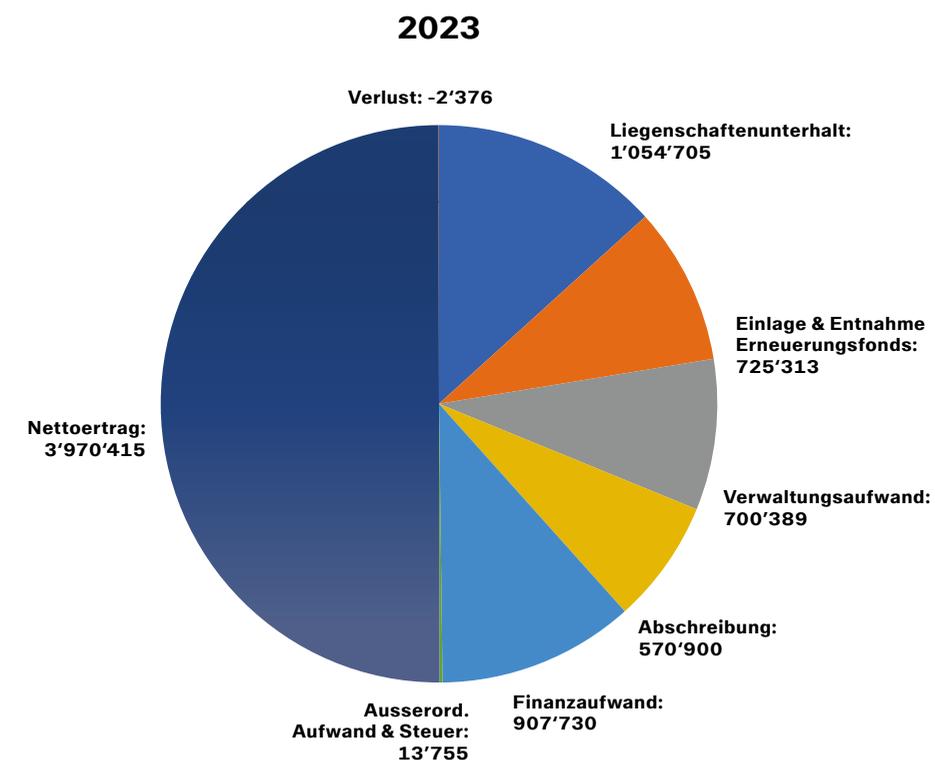
Institution	Zins %	Stand 01.01.2023 CHF	Veränderung 2023 CHF	Stand 31.12.2023 CHF
Emissionzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	1.75%	10'000'000		10'000'000
	1.25%	13'500'000		13'500'000
SGKG	0.7%	5'100'000		5'100'000
SGKG	1.35%	2'000'000		2'000'000
SGKG	Variabel	17'500'000	-3'700'000	13'800'000
SGKG	1.88%		10'000'000	10'000'000
SGKG	2.25%		10'000'000	10'000'000
Total		48'100'000	16'300'000	64'400'000

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
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		8	43	165	96	11	323	2	137

*Ab 1.7.2021 Abbruch von 48 Wohnungen. Bestand am 31.12.2021: 38 Wohnungen.

Erfolgsrechnung in graphischer Darstellung





Siedlungsabrechnung

	GS/ Verwaltung	Zwischen- bächen	Hönggerberg	Winzerhalde I	Winzerhalde II	Rechnung 2023
Mietzinserträge	0.00	336'813.00	744'574.00	2'116'798.50	709'319.85	3'907'505.35
Diverse Erträge	5'595.30	4'444.93	18'633.50	10'663.55	23'572.45	62'909.73
Total Erträge	5'595.30	341'257.93	763'207.50	2'127'462.05	732'892.30	3'970'415.08
Hypothekar- u.a. Zinsen, DK	-18'457.49	-482'768.36	0.00	-388'267.00	-18'213.00	-907'705.85
Unterhalt	-5'004.05	-31'250.35	-168'550.62	-384'335.34	-143'860.92	-733'001.28
Abgaben und Versicherungen	-1'321.60	-6'543.06	-13'654.62	-26'627.09	-11'034.98	-59'181.35
Besoldungen	-193'835.84	-13'158.20	-9'006.90	-12'520.10	-1'539.70	-155'060.74
Administration (Büro- und Verw. kosten)	-442'005.84	-14'991.85	-25'048.55	-28'668.64	-22'141.23	-607'856.11
Total Betriebsaufwand 1	-660'624.82	-548'711.82	-216'260.69	-840'418.17	-196'789.83	-2'462'805.33
Abschreibungen total	0.00	0.00	0.00	-455'800.00	-115'100.00	-570'900.00
Rückstellungen / EF	0.00	0.00	-177'427.00	-525'849.30	-222'036.85	-925'313.15
Total Abschreibungen und Rückstellungen	0.00	0.00	-177'427.00	-981'649.30	-337'136.85	-1'496'213.15
Total Betriebsaufwand 2	-660'624.82	-548'711.82	-393'687.69	-1'822'067.47	-533'926.68	-3'959'018.48
Finanzerfolg	-17.80	0.00	0.00	0.00	0.00	-17.80
a.o.Erfolg	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Steuern	-13'755.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-13'755.00
Total a.o.Kosten und Steuern	-13'772.80	0.00	0.00	0.00	0.00	-13'772.80
Betriebsergebnis brutto	-668'802.32	-207'453.89	369'519.81	305'394.58	198'965.62	666'426.12
Umlage GS VW und VO	668'802.32	-78'682.63	-165'647.63	-300'236.34	-124'235.73	-668'802.32
Betriebsergebnis netto	0.00	-286'136.52	203'872.18	5'158.24	74'729.89	-2'376.20

Rechnung 2023 nach Siedlungen.

Für die Kostenmiete werden jeweils fünf Jahresdurchschnitte berechnet und daher können einzelne Kalenderjahre ein positives Ergebnis haben und trotzdem eine negative Kostenmiete. Mit dem Durchschnitt können die Schwankungen innerhalb der Kalenderjahre ausgeglichen werden. Die Resultate bei der Kostenmietberechnung können daher nicht mit einem einzelnen Jahr der Siedlungsabrechnung verglichen werden.

Sicht vom Wehr auf die Winzerhalde 68–70.
Foto: Daniel Sutter

Küchen-Karrieren im Zwischenbächen

In der ersten Etappe des Neubaus Zwischenbächen wurden 92 neue Küchen eingebaut. Zuvor hatten sich Baukommission und Architekt*innen intensiv mit dem «Herzstück der Wohnung» auseinandergesetzt. Mittlerweile sind die Küchen in Betrieb und werden auf Herz und Nieren getestet – während die alten Küchen auf ein zweites Leben warten.

Als die Baukommission im Jahr 2017 das Programm für den Architekturwettbewerb «Zwischenbächen» formulierte, berücksichtigte sie die verschiedenen Bedürfnisse der künftigen Mieterschaft: Sie gab vor, dass sowohl offene wie auch geschlossene Küchen zu planen seien.

Im siegreichen Beitrag «Salomon» von Michael Meier und Marius Hug Architekten war dies zwar der Fall, doch die stirnseitig geplanten Küchen entsprachen nicht den Vorstellungen der Genossenschaft. Als Herzstück der Wohnung sollten sie eher im Zentrum der Wohnlandschaft stehen.

«Zusammen mit den Architekten entwickelten wir in einem längeren Prozess die L-förmigen Küchen, die zur Loggia hin orientiert sind und heute in den meisten Wohnungen stehen. Nur in zwölf Wohnungen haben wir Küchen, die mit einer Schiebetür abgetrennt werden können», erklärt Markus Steiner, zuständig für das Projekt Zwischenbächen in der Baukommission. Dabei handelt es sich um Durchwohn-Grundrisse mit einer Öffnung auf beiden Seiten des Gebäudes.

Nachhaltige Systemwahl

Der Entscheid zugunsten von Metallküchen von Forster fiel früh, er war eine Vorhabe seitens der Baugenossenschaft. Markus Steiner erläutert: «Ausschlaggebend war die Dauerhaftigkeit und die optimale Recyclingfähigkeit dieser Küchenmöbel.» Dazu muss man wissen: Für die Forster-Küchen sind auch im Jahr 2045 Ersatzteile lieferbar, so das Kundenversprechen der Firma. Die Baugenossenschaft rechnet daher mit einem Renovationszyklus von etwa 35 Jahren – das rechtfertigt auch den höheren Anschaffungspreis.

Die Küchen werden in Arbon am Bodensee hergestellt. Dort wurde die heutige Forster Swiss Home AG im 19. Jahrhundert als Spenglerbetrieb gegründet und spezialisierte sich 1953 auf den Küchenbau. Heute bestehen die Küchenmöbel aus einer Sandwich-Konstruktion; zwischen zwei Stahlblechen sind Kartonwaben verbaut. Die Platten und Tablare sind leicht und formstabil.

Zweites Leben für die alten Küchen

Dank der Dauerhaftigkeit lassen sich die Metallküchen selbst nach Jahrzehnten in Gebrauch weiterverwenden. Die Forster-Küchen (Baujahr 2000) des Altbaus der ersten Etappe wurden demontiert, eingelagert und erwarten in einem Neubau der Stiftung Habitat in Basel auf dem Lysbüchel-Areal ihr zweites Leben. Sie sollen im Sommer 2024 verbaut werden. «Dieses Vorgehen hat rund 40 Tonnen CO₂ eingespart», erklärt ein Fachmann. Das entspricht etwa 130'000 Kilometer mit einem Benzin-Auto. Ähnlich wird übrigens mit den 34 Alt-Küchen der zweiten Etappe verfahren.



So trifft der Küchenmonteur am Morgen seinen Arbeitsplatz an. Foto: Girts Apskalns



Beim Abwasch genießt man die Aussicht ins Grüne. Foto: Igor Balta



Ein-Mann-Küchen – im Bau

Im August 2023 trifft man auf der Zwischenbächen-Baustelle auf zwei selbständige Monteure, die in verschiedenen Etagen an der Arbeit sind. «Ein Mann, eine Küche, ein Tag Arbeit», könnte man als Formel mitnehmen. «Nur bei Mehrfrontenküchen lohnt es sich, zu zweit zu arbeiten, sonst steht man sich zu oft im Weg.» Die Arbeit mit den Forster-Bauteilen verlangt viel Präzision und Umsicht, denn im Unterschied zu Küchenmöbeln aus Holz lassen sich die Metallküchen auf der Baustelle kaum anpassen. «Trotzdem ist immer wieder mal ein Detail anders, keine Küche ist genau gleich wie die andere, deshalb ist vieles freihand», sagt der Küchenmonteur und wendet flink einen Kunstgriff an, um einen Millimeter Überstand auszugleichen.

Haben die Schreiner ihre Arbeit beendet, kommt der «Granitler», wie es auf der Baustelle heisst, um die Küchenabdeckung aus Keramik anzubringen. Die Herdplatte will nach allen Seiten «im Wasser» verbaut werden, damit das Öl in der Bratpfanne nicht an den Rand läuft. Anschliessend folgen die sanitären Kücheneinrichtungen und der Starkstrom-Anschluss des Herdes durch den «Stromer».

Komplimente für die neuen Küchen

Zu den zahlreichen Alt-Mieter*innen, die im Neubau eine Wohnung reserviert haben, zählt Friedy Decurtis-Durrer. 1966 ist sie ins Zwischenbächen gezogen, während der Bauzeit bewohnte die 78-Jährige eine Wohnung am unteren Ende der Siedlung. «Ich freue mich auf den Umzug, der helle Boden gefällt mir ebenso wie die Küche. Und mit dem Induktionsherd kenne ich mich auch schon aus, ich habe bei der Tochter geübt», sagt sie bei der Erstbesichtigung im September 2023 voller Zuversicht. Dass sie für die oberen Tablare der Oberschränke zu kurz gewachsen ist: geschenkt!

Mike Weibel

Mike Weibel berichtet für unser Magazin «Nöis vo öis» regelmässig über den Wandel in der Siedlung Zwischenbächen.

Die Hochschrank-Türen sind im Nu montiert.
Foto: Girts Apskals

Ausblick 2024

Am Tag der offenen Türe der Siedlung Zwischenbächen im April 2024 hat die Öffentlichkeit und das Quartier die Möglichkeit in Kontakt mit den Bewohnenden zu treten. Die Veranstaltungen am Freitag und am Samstag werden ausserordentlich gut besucht. Der Bezug der Häuser Zwischenbächen 94–100 ist mittlerweile schon fortgeschritten.



Marius Hug von Meier Hug Architekten stellt in seiner Arbeit lokale Bezüge her und verfolgt einen Ansatz mit Fokus auf Baukultur.



Marie-Noëlle Adolph, Inhaberin von Manoa Landschaftsarchitekten.



Markus Steiner, Vorstand der Baukommission, äussert sich zur aktuellen Situation über den Ersatzneubau in der Siedlung.



Interessentinnen und Interessenten. Fotos: Daniel Sutter



Ein Entrée führt an den Zimmern vorbei zum L-förmigen Wohn- und Essraum, der sich um den Balkon und die Küche erstreckt.



Die Waschräume dienen auch als Begegnungsräume.



Ein bestehender Fussweg unterteilt die alte und neue Siedlung in zwei Bereiche und den Bauablauf in zwei Etappen.



Das anschliessende Erkerzimmer reflektiert im Kleinen die privilegierte Lage Altstettens zwischen zwei Wäldern.
Fotos: Igor Balta & Daniel Sutter

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

Igor Balta & Daniel Sutter

Redaktion & Konzept

Dominik Bachmann & Ilja Langmair

Texte

Michelle Curti, Almut Kiefer, Ilja Langmair, Kresh Peci,
Saied Rahmani, Michael Regtien, Markus Steiner,
Mike Weibel & Florian Widmer

Korrektorat

Luis Ledesma

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.

© 2024. Alle Rechte vorbehalten.

