

*Schönan*  
BAUGENOSSENSCHAFT  
SCHÖNAU



2024

**JAHRESBERICHT**

DER BAUGENOSSENSCHAFT  
SCHÖNAU ZÜRICH



WIR HABEN  
EINE NEUE APP



## SEITE

03	<b>VORWORT</b> BERICHT DES PRÄSIDENTEN
04	<b>GENERALVERSAMMLUNG</b> PROTOKOLL DER 77. GV
07	<b>BERICHT SANIERUNG RIEDENHOLZ</b> FENSTER / FASSADE SÜD- UND WESTSEITE
08	<b>JAHRESBERICHT</b> FREIZEITKOMMISSION
15	<b>BERICHT ERSATZNEUBAU</b> TEILAREAL B
16	<b>EREIGNISSE</b> JUBILARE/GEBURTEN/TODESFÄLLE
17	<b>BERICHT REVISIONSSTELLE</b> 2024
18	<b>FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG</b> 2024
27	<b>BUDGET</b> 2025
28	<b>VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE</b> 2024
30	<b>WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT</b> 2024
31	<b>TRAKTANDENLISTE</b> FÜR GV VOM 28. JUNI 2025

# VORWORT Bericht des Präsidenten 2024

Der Ersatzneubau hat uns im abgeschlossenen Jahr nochmals stark beschäftigt, mussten doch in diesen unsicheren Zeiten die Start-Mietzinse festgelegt werden. Die unklaren Aussichten bei den Hypothekarzinsen und die weitere Entwicklung der Baupreise und auch die Lieferengpässe machten es nicht einfach. Der Bezug hat sich auf den Sommer 2025 verschoben und auch auf der Kostenseite zeigt sich, dass wir wohl ca. 10% über dem geplanten Budget liegen werden.

Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Planung vor der Ukraine Krise gemacht wurde und sich die Preise in allen Bereichen massiv erhöht haben. Auch wenn sie teilweise wieder zurückgekommen sind, werden die Kosten leider doch einiges höher ausfallen. Es wurden Sparmöglichkeiten ausgeschöpft, doch sind wir uns treu geblieben und haben nicht einfach die billigsten Lösungen, sondern die langfristig, vernünftigsten angestrebt. Der durch die GV bewilligte Baukredit sollte jedoch eingehalten werden. Das grosse interne Interesse an den neuen Wohnungen führt dazu, dass neben dem Bezug des Ersatzneubaues auch noch gegen 50 zusätzliche interne Wohnungswechsel zu meistern sind.

Die Mängel an der Fassade Riedenholz stellten sich als gravierender als in der Analyse aufgezeigt heraus und es zeigte sich, dass der Entscheid richtig war, die ganze Fassade zu erneuern. Die Arbeiten verlangten einiges Verständnis der Bewohnenden und die Sanierungsarbeiten waren vor den Weihnachtsfeiertagen abgeschlossen und das Gerüst demontiert. Die geplanten Kosten von ca. CHF 2,8 Mio. werden eingehalten.

Der Dauerbrenner Kanalisation Schwelli hat uns wieder beschäftigt. Nach langem Hin und Her sind die fehlerhaften Stellen auf Kosten des Erstellers fachgerecht Instand gestellt worden und inzwischen vom Amt abgenommen. Jetzt sollte sie aber endgültig saniert sein.

Da der Landhus-Saal nicht mehr zur Verfügung steht, mussten wir nach Alternativen für unsere GV suchen. Mit der Event-Alm in Rümlang haben wir einen Ersatz in einer anderen Atmosphäre gefunden. Die Reaktionen der Teilnehmenden waren sehr positiv, so dass auch die GV 2025 dort stattfinden wird. Einmal mehr kam ein Antrag auf Haltung von Hauskatzen zur Abstimmung. Dieser wurde durch die Initiantin vorgetragen. Die Abstimmung ergab eine knappe Ablehnung.

Durch die Freizeitkommission wurden wieder Anlässe über das ganze Jahr hindurch organisiert. Dieses Jahr fand der allseits beliebte «Senioren»-Ausflug, wie immer unter dem Motto die Jungen fahren für die Alten, endlich wieder statt. Ziel war das Zürcher Oberland mit der Besichtigung des Museums für mechanische Musikinstrumente in Dürnten. Mit einem feinen Nachtessen im Schönausaal wurde der Ausflug abgeschlossen. Hoffen wir, dass wir den Zweijahresrhythmus wieder einhalten können. Ein Dankeschön an alle Fahrer\*innen und an die Freizeitkommission, die uns immer wieder mit tollen Ideen überrascht.

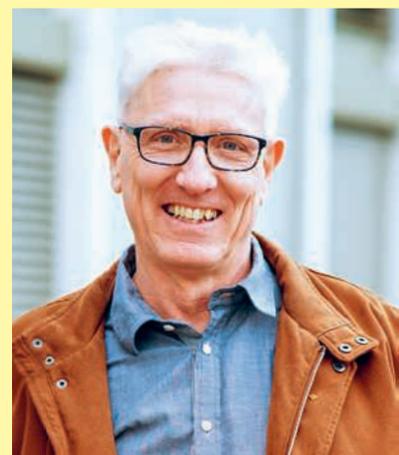
Wir wollen das genossenschaftliche Zusammenleben noch weiter fördern und verstärkt gemeinsame Aktivitäten und Angebote anbieten. Zu diesem Zweck haben wir im Dezember eine Umfrage durchgeführt, um Antworten auf unsere Ideen aber auch weitere Anregungen zu erhalten. Wir sind gespannt auf die Resultate und werden im neuen Jahr sicherlich darauf zurückkommen.

Es kam auch dieses Jahr wieder einiges zusammen und ich danke der Verwaltung und meinen Vorstandskolleg\*innen für die geleistete Arbeit. Ein sehr grosses Dankeschön aber auch an alle die sich in irgendeiner Form für die Schönau engagiert haben.

Ihr Präsident



-Beat Mörgeli



## Protokoll der 77. GV

der 77. Generalversammlung vom Samstag, 22. Juni 2024, 18:15 bis 19:30 Uhr  
In der Eventalm, 8153 Rümlang.

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Im Namen des Vorstands begrüsst der Präsident Herr Beat Mörgeli zur 77. ordentlichen Generalversammlung in der Eventalm in Rümlang.

Als Stimmenzähler wurden gewählt:

Tisch 1 + 2 inkl. Vorstand Jann Deiss

Tisch 3, 4 + 5 Matthias Kümin

Tisch 6 + 7 Patrick Fröse

Tisch 8 + 9 Rolf Wey

Stimmen: Total Anwesende: ca. 170

Total Stimmberechtigte: 127

Absolutes Mehr: 64

### 2. Protokolle

#### 2.1. Protokoll der 76. Generalversammlung vom 17. Juni 2023

Das Protokoll der ordentlichen 76. GV wurde auf der Homepage veröffentlicht. Es ist auch im Jahresbericht nachzulesen. Innerhalb der gesetzlichen Frist sind keine Einsprüche oder Berichtigungen eingetroffen und gilt als genehmigt. Wir bedanken uns bei Sonia Meier dafür.

### 3. Jahresbericht 2023

Der Jahresbericht wurde am 31. Mai 2024 zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Genossenschafter\*innen verteilt. Der Präsident ergänzt mit Informationen zum Baufortschritt, dem Vermietungsstand und zu den Kosten. Er appelliert nochmals an alle die in unterbelegten Wohnungen zu Hause sind, diese Gelegenheit zum Umzug in eine kleinere Wohnung zu nutzen. Zu den Aktivitäten gibt Thomas Jordi noch einige Kommentare. Der Vorstand empfiehlt den Jahresbericht zu genehmigen.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

#### 4. Jahresrechnung 2023

Die detaillierte Jahresrechnung inkl. Finanzbericht ist im Jahresbericht 2023. Die Revisoren haben die Jahresrechnung 2023 geprüft und zur Annahme empfohlen. Der Vorstand empfiehlt die Jahresrechnung zu genehmigen. Peter Mrosek erläutert den Jahresbericht.

Die Jahresrechnung wurde mit einer Enthaltung genehmigt.

#### 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Gewinnvortrag per 1.1.2023	CHF	768'303.62
Gewinn 2023	CHF	66'005.44
Zur Verfügung der Generalversammlung per 31.12.2023	CHF	834'309.06

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Einlage in den Reservefonds	CHF	50'000.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	CHF	27'485.40
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>756'823.66</b>

Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde einstimmig genehmigt.

#### 6. Entlastung des Vorstands

Die Revisoren haben die Jahresrechnung geprüft und zur Annahme empfohlen. Es sind keine Voten von Genossenschafter\*innen eingegangen. Damit spricht nichts dagegen den Verantwortlichen Entlastung auszusprechen.

Der Entlastung des Vorstandes wurde einstimmig zugestimmt.

#### 7. Info über das Betriebsbudget 2024

Das Betriebsbudget 2024 ist im zugestellten Jahresbericht und Rechnung aufgeführt. Die angebrachten Fussnoten erläutern die Details selbsterklärend. Peter Mrosek erklärt, dass im Laufe des August 2024 mit der Sanierung der Riedenholz-Fassade begonnen wird, welche uns ca. 2,8 Mio. kosten wird. Er ist zuversichtlich, dass wir keine Mietzins-Erhöhen in diesem Zusammenhang verzeichnen müssen.

#### 8. Anträge

Es ist rechtzeitig ein Antrag auf Erlaubnis zur Haltung von Hauskatzen eingegangen. Frau Biljana Morarescu-Radikic begründet ihren Antrag nochmals sehr fundiert. Aus grundsätzlichen Überlegungen empfiehlt der Vorstand den Antrag abzulehnen. Das Wort wird nicht verlangt, so dass direkt zur Abstimmung geschritten werden kann.

Der Antrag wird bei 13 Enthaltungen mit 58 zu 54 Stimmen abgelehnt.

## 9. Diverses

Zudem gratuliert Beat Mörgeli allen **Jubilaren 2024**:

- 10 Jahre in der BSZ, 0 Mieter\*innen
- 25 Jahre in der BSZ, 6 Mieter\*innen
- 40 Jahre in der BSZ, 0 Mieter\*innen
- 50 Jahre in der BSZ, 1 Mieter\*innen
- 60 Jahre in der BSZ, 3 Mieter\*innen

Er erwähnt, dass für alle Jubilaren ein Geschenk bereitsteht, welches sie anschliessend abholen dürfen. Für alle treuen Helfer wird auch dieses Jahr als Dank wiederum ein gemeinsames Essen organisiert.

Informationen aus dem Vorstand:

Die Sanierung der Fassade Riedenholz wird im Sommer erfolgen und erfreulicherweise nicht ganz so teuer werden wie ursprünglich angenommen.

Das Datenschutzgesetz hat geändert und dies hat auch Einfluss auf uns. Unsere Homepage muss ergänzt werden und alle Mieter werden eine neue Beilage zum Mietvertrag mit den neuen Datenschutzbestimmungen erhalten. Der Empfang muss quittiert werden.

Mit dem Hinweis auf den Wettbewerb anstelle einer Darbietung wird die GV geschlossen

Zürich, 22.Juni 2024

Beat Mörgeli  
Präsident/Vorsitzender

Dimitra Oeler  
Protokoll

# BERICHT SANIERUNG RIEDENHOLZ Fenster / Fassade Süd- und Westseite

## BERICHT ZUR SANIERUNG FENSTERFRONT/FASSADE RIEDENHOLZSTRASSE 22-30

Der gewählte Fenstertyp verursachte seit Jahren vor allem bei heftigen Regenfällen an der Süd- und Westseite Probleme mit der Dichtigkeit. Im März 2023 wurde zusammen mit dem Architekten Philipp Esch und der Bauleitung der GMS-Partner AG, welche seinerzeit den Neubau erstellten, nach Lösungen gesucht, um die Mängel nachhaltig zu beheben.

Die veranlasste Expertise zeigte auf, dass die Sanierung der wetterseitigen Fassade mit Dringlichkeit angegangen werden muss. Deutliche Schäden an der Konstruktion, insbesondere massive Holzfäulnis und Substanzverluste an den Rahmenanschlüssen, wurden sichtbar. Die Schutzschichten und Abdichtungen hatten versagt, was zu einem Eindringen von Feuchtigkeit und in der Folge zu strukturellen Schäden führte.

Eine umfassende Sanierung wurde zwingend notwendig, um den Wärmeschutz zu gewährleisten und die Lebensdauer des Gebäudes langfristig zu sichern.



Im Sommer 2024 wurde mit der Fassaden- sanierung begonnen. Trotz einiger Verzö- gerungen konnte noch vor Ende Jahr das Gerüst wieder demontiert werden und es mussten nur noch ganz wenige Arbeiten abgeschlossen werden, was Anfangs 2025 erfolgte.

Heute verfügen wir in unserer Liegenschaft Riedenhholzstrasse 22-30 wieder über eine funktionstüchtige West und Südfassade. Dank der neuen Dreifachverglasung sind wir nun im sanierten Bereich auch auf dem neusten Stand der Technik punkto Wärmeschutz und Energieeffizienz.

# JAHRESBERICHT FREIZEITKOMMISSION 2024

## Jahresbericht der Freizeitkommission 2024



### Das Leben in der Schönau von A bis Z

In der Schönau lässt sich gut leben. Wir von der Freizeitkommission setzen alles daran, dass es so bleibt. Entdecken Sie im Jahresbericht, was so läuft zwischen Schwelli, Schönauring, Köschenrütistrasse und Riedenholtz. Wir hoffen, Sie entdecken auch etwas für Ihren Geschmack.

**A**dventschranz basteln: Fast schon Tradition ist das «Chranzen» welches wir in der Voradventszeit jeweils im Saal organisieren. Jedes Jahr entstehen Meisterwerke, welche die Wohnungen und Balkone der Siedlung verschönern. Begleitet von etwas Musik und einem Apéro bietet der Anlass nicht nur die Möglichkeit zur individuellen Entfaltung seiner Kreativität, sondern auch Gelegenheit für einen Schwatz.



**B**istro: Im Bistro 78 werden Sie jeden Donnerstag von der Bistro-Crew verwöhnt. Ab 19 Uhr und mindestens bis 22 Uhr kann man sich bei einem reichhaltigen Getränkeangebot unterhalten, fürs Töggeliturnier trainieren oder einfach nur etwas relaxen. Ob Cola, Tee, Bier oder Wein – für jeden hat es etwas dabei. Und wenn ihr Lieblingsgetränk fehlen sollte, so wird Juan es sicher auftreiben können.



**C**horeographie: Verschiedene Angebote finden regelmässig im Saal statt: Krafteraining, Jazz Dance, Yoga sind nur einige Angebote. Sie möchten Ihre Haltung verbessern oder Ihren Tänzen mehr Stil verleihen? Erlernen Sie was Neues in unserem Saal.

**F**est: Das alljährliche Genossenschaftsfest Ende August bringt Jung und Alt zusammen. Das Wetter spielte dieses Jahr wieder mit und auf der Bühne zeigten junge Artistinnen ihr Können. Das Fest war das Letzte seiner Art: Ab 2025 werden uns die gesamte Piazza, ein Bistro und zwei Säle sowie die Arkaden am Schönauring 65 zur Verfügung stehen und somit können wir auch etwas mehr Experimente wagen. Unser Ziel bleibt dabei stets dasselbe: Jeder soll nach Hause gehen können, und in Gedanken murmeln «S'war halt doch ein schönes Fest».



**E**inweihung Teilareal B: Im April fand die Aufrichte für unseren Neubau statt. Zusammen mit den Bauarbeitern wurde mit einem grossen Angebot an Speis und Trank gefeiert. Die Bewirtung wurde durch freiwillige Helfer sichergestellt. Das nächste grosse Fest auf dem Teilareal B wird dann der Bezug im Sommer 2025 sein.



**D**ame: Wenn der Läufer den Springer schlägt, der König sich hinter dem Turm versteckt und der Bauer sich in eine Dame verwandelt, dann reden wir nicht von Märchen sondern von Schach. Schachkurse, durchgeführt von Roman Schnell, gehören auch zu unserem Angebot.

**G**eneralversammlung: Das Landhaus ist nicht mehr. Somit mussten wir für unsere Generalversammlung einen neuen Ort suchen. Wir haben uns für die Eventalm in Rümlang entschieden, die recht nahe liegt und gut erreichbar ist. Die Rückmeldungen zum neuen Ort waren ausnahmslos positiv, so dass wir vorläufig an diesem neuen Ort festhalten werden. Nicht nur das Dessertbuffet ist die Reise wert. Und sollte es Ihnen zu weit sein: Es findet sich garantiert eine Mitfahrgelegenheit für Jede und Jeden GenossenschafterIn.



**H**elferessen: Alle Anlässe wären nicht möglich ohne sie: Die Helfer. Sie organisieren, sie planen, sie leiten, sie bereiten vor und räumen auf. Eine stattliche Anzahl von Helfern unterstützte uns auch im vergangenen Jahr bei allen Events, die wir durchgeführt hatten. Als Dank gab es zum zweiten Mal ein Racletteessen im Saal.

**J**ugend: Jugendanlässe haben wir nach wie vor nicht viele im Programm. Nun ja, ich wollte damals in der Regel auch nicht mit so alten Grufties rumhängen. Die eigenen Kinder geben einem ja klar zu verstehen, dass alles über 25 Uralt ist. Falls sich jemand von den Jungen getraut, uns was vorzuschlagen: Wir sind offen für allerlei Vorschläge.

**I**m Bau: Mitten im Herz der Schönau steht sie noch: Die Baustelle mit der Neuüberbauung des Teilareals B. Die Bauwand, im 2023 von Jugendlichen der Schönau besprayed, wird bald verschwinden und unsere Genossenschaft wird wachsen. Die Aufnahme neuer Mitglieder bietet auch die Chance auf Veränderung. Neue Ideen werden mit den Bewohnern einziehen und hoffentlich auch unser Anlassangebot bereichern.

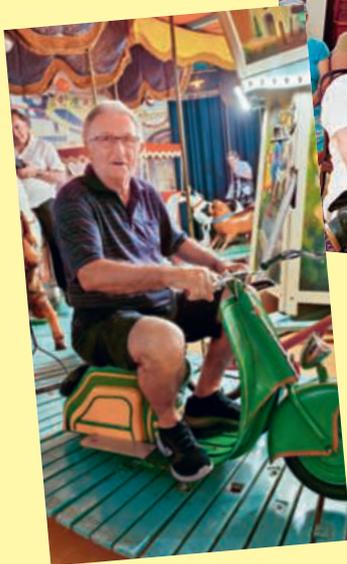
**K**araoke: Ab und zu wird während und nach dem Bistro laut gesungen: Dann ist Karaoke angesagt. Nicht jeder Ton sitzt, nicht immer ist Textsicherheit gegeben. Doch eines ist allen gemein: Die Teilnehmer singen mit Inbrunst und haben Applaus verdient. Mehrmals im Jahr bieten wir die Möglichkeit, in die Fussstapfen von Pavarotti und Polo Hofer zu treten. Spass macht es jedesmal.



**O**ben: Zuoberst in der Schönau, das ist zuoberst auf dem Hochhaus. Und da, jedes Jahr im Sommer, wird sie für einen Abend eröffnet: Die Rooftop-Bar. Von der Dachterrasse des Hochhauses aus lässt sich nicht nur Seebach überblicken, es gibt auch leckere Drinks und Knabbereien. Das Wetter war uns wohlgesonnen, der Besucherandrang entsprechend gross. Schön, waren Sie dabei.



**N**icht ganz Dicht: Ja, das war sie tatsächlich nicht, unsere Fassade im Riedenholz. Bei der Untersuchung zeigten sich doch viele morsche und faule Stellen, eine Lösung musste her. Die neue Fenster- und Fassadenkonstruktion ist nun wieder dicht und wird länger halten als der erste Wurf. Wir danken für das Verständnis während der Renovationszeit.



**M**useum: KMM Kulturzentrum Dürnten war der Zielort des Seniorenausflugs, organisiert mit der Unterstützung von R. Guhl. Nach der kurzweiligen Führung und der Heimfahrt gab es ein feines Znacht im Saal. Wir danken herzlich allen Fahrerinnen und Fahrern und hoffen, es hat allen gefallen.



**L**ichtspielhaus: Der Saal verwandelte sich auch im vergangenen Jahr mehrere Male in einen Kinosaal. Die Erwachsenen unterhielten sich mit «The Shawshank Redemption», für die Kinder gab es mehrere Zeichentrickabenteuer zu bestaunen. Popcorn und Getränke gehörten selbstverständlich dazu. Film verpasst? Dann ab in den Saal und nachschauen!

**P**ingpong-Turnier: Auch sportliche Aktivitäten haben wir angeboten. Beim PingPong-Turnier gab es Spass, Spannung und Spiel – und einen Sieger. Sie müssen nur knapp den Ball treffen, um mitspielen zu können, also keine Angst. Das Turnier kennt nur wenige Regeln und die Kategorie umfasst die ganze Schönau. Wir freuen uns auf ihre Anmeldung in diesem Jahr.

**Q**ualität: Wir geben uns Mühe, damit Sie sich an unseren Anlässen wohlfühlen. Geld zurück Garantie haben wir keine, aber eine hohe Qualität unserer Dienstleistungen ist uns wichtig. Deshalb sagen Sie uns doch, wenn was nicht stimmt oder passt. Oder auch, wenn was gut war. Nur so können wir unsere Qualität halten.

**R**entner: Plauschnachmittage für die über 60-jährigen sind auch im Angebot der Schönau. Reinschauen lohnt sich.



**S**amichlaus: Zuverlässig wie immer kommt er am 6. Dezember. So auch 2024. Der Samichlaus, der treue Begleiter der Schönau seit vielen Jahren. Tee und Glühwein, Maroni und Grittibänzen rundeten den Anlass ab. Die Lösung mit bestuhltem Saal hat sich gut eingependelt und wir freuen uns, dass auch die Kleinsten in der Schönau einen eigenen Anlass haben.

**T**öggelturnier: Falls Sie es bis hierhin geschafft haben, dürften Sie gemerkt haben: Der Saal, er wird gebraucht. Und da er für ein richtiges Fussballturnier doch zu klein ist, begnügen wir uns mit einem Töggelturnier, jeweils organisiert von den Töggeliweltmeistern Cindy und Filip. Die Jugend hat 2024 übrigens gewonnen. Congrats.



**U**mzug: Kennen Sie jemanden, der umzieht? Das grosse Umzugsjahr wird 2025 sein, doch Gedanken übers Umziehen mussten sich im vergangenen Jahr bereits viele machen. Die grosse Rochade wird die Schönau 2025 auf Trab halten – selbst die Geschäftsstelle zügelt.



**V**erkehrsregime: Einbahn oder nicht, das ist hier die Frage. Durch die Baustelle und die Auflagen der Stadt war das Verkehrsregime im Schönauring immer mal wieder etwas anders. Die Sache wird sich beruhigen, nach dem Ende der Bauerei wird eine Begegnungszone (20 km/h) signalisiert sein.

**Z**um Schluss noch dies: Schön haben Sie mitgemacht, schön tragen Sie dazu bei, die Schönau zu einem lebenswerten Ort zu machen und super, helfen Sie mit, unsere Oase am Stadtrand zu bewahren.

**Y**olo: You only live once. Deshalb besuchen Sie unsere Anlässe und beteiligen Sie sich am Genossenschaftsleben. Sie werden neue Freunde finden, Ehrenwort!

**X**-beliebig: Nicht der einfachste Buchstabe für so eine Übung. Oder kennen Sie einen Xylofonspieler in der Schönau, der gerne einen Kurs anbieten würde?

**W**erken für die Kleinen: Die Erwachsenen basteln einen Adventskranz, die Jüngsten eine Truhe, eine Schachtel oder eine herzige Figur. Das Basteln zur Adventszeit gehört mittlerweile einfach dazu. Jung und Alt gefällt. Uns auch!





## UNSERE NEUSTE OASE – SCHÖNAURING TEILAREAL B



Die 89 Wohnungen sind kurz vor Fertigstellung und vermietet.  
Die Zügelstage sind bekannt gegeben. Wir warten nun auf viele neue,  
engagierte, lässige Mieter\*innen, Familien und Kinder.

## Jubilare

### 60 JAHRE EINTRITT 1964

Grassi, Valerie  
Senn, Annelise  
Wilhelm, Heidi

### 50 JAHRE EINTRITT 1974

Dall'O, Richard und Paola

### 25 JAHRE EINTRITT 1999

Ghribi, Faouzi  
Harissa, Ali  
Hess, Stefan und Tina  
Maillard, Gabriela und Jean-Pierre  
Meier-Schweizer, Marcel und Eveline  
Shaarawy, Hossam

## Geburten

### 2024

Kindername	Geburtsdatum	Eltern
Liya	07.05.2024	Familie Bajra
Aiden	06.06.2024	Familie Hausherr/Glatt
Noe	09.11.2024	Familie Alasu

## Todesfälle

### 2024

Todestag	Geburtsdatum	Nachname	Vorname
12.04.2024	09.03.1929	Richiger	Paul
27.06.2024	11.10.1954	Guhl	Monika



SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich  
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Schönau, Zürich**

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

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

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

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

Zürich, 28. April 2025

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Bernhard Grimm  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Heinz Dutler  
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

# 2024 Finanzbericht



## ZUM GESCHÄFTSJAHR

In Anbetracht der anhaltenden weltweiten Turbulenzen haben wir das Kalenderjahr 2024 glimpflich hinter uns gebracht. Der Ersatzneubau auf dem Teilareal B schreitet trotz Schwierigkeiten bei den Material-Lieferketten gut voran. Die eingeleitete Zinswende der Nationalbank kam uns so weit zu Hilfe, dass wir die schon lange im Voraus kalkulierten Mietzinse aufrecht halten können. Einzig der Erstbezug der neuen Wohnungen mussten wir um zwei Monate nach hinten verschieben.

Die Fassaden-/Fenstersanierung auf der Süd- und Westseite der Liegenschaften Riedenhholzstr. 22-30 konnten bis Ende des Kalenderjahres abgeschlossen werden. Auch hier spürten wir die Engpässe auf der Handwerkerseite, was zu Verzögerungen bei der Fertigstellung und natürlich zu einer etwas längeren als vorgesehenen Beeinträchtigung im Wohnverhalten führte. Wie bei allen bisherigen Ersatzneubauten oder Sanierungen verzichten wir auf die Gewährung einer Mietzinsreduktion, da Sie als Genossenschaftler\*innen Eigentümerstatus vertreten. Wir konnten die Sanierung im budgetierten Rahmen abschliessen und komplett mit Eigenmitteln finanzieren.

Die Mängel an Teilen der Kanalisation bei den Schwelliliegenschaften konnten behoben werden. Die Auseinandersetzung mit dem beauftragten Unternehmen ist noch nicht abgeschlossen, jedoch sollten uns aus der Mängelbehebung keine Kosten anfallen.

Im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften haben wir bisher auf Mietzinserhöhungen verzichtet. Das möchten wir, soweit möglich, auch weiterhin beibehalten. Erstmals legen wir dem Jahresbericht nebst dem Budget für das Jahr 2025 auch eine Prognose für das Budget 2026 bei. Darin ist ersichtlich, dass wir nach der Fertigstellung des Ersatzneubaus auf dem Teilareal B wieder in eine etwas entspanntere Phase kommen und wir die Mietzinse stabil halten können. Vorausgesetzt ist, dass es an der Zinsfront zu keinen starken Veränderungen kommt. Die zukünftig freiwerdende Liquidität soll dann vorrangig für die Amortisation der Hypotheken verwendet werden, um bei Marktveränderungen etwas mehr Flexibilität zu haben.

Im Anhang zur Jahresrechnung sehen Sie die Fussnoten-Erklärungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung.



## ZUR BILANZ

Beim bestehenden Liegenschaften-Anlagewert sind anlässlich der Sanierung der Fenster-/Fassade an der Liegenschaft Riedenhholzstrasse 22-30 der wertvermehrende Anteil von CHF 740'000 aktiviert worden, sodass der Bestand auf gerundet CHF 85,5 Mio. anwuchs. In den laufenden Ersatzneubau Teilareal B wurden im Berichtsjahr weitere rund CHF 13,8 Mio. investiert. Per Ende 2024 sind gerundet CHF 33,8 Mio. Investitionskosten aktiviert. Finanziert ist der Ersatzneubau per Jahresende mit gerundet CHF 26,5 Mio. Fremdkapital.

Bei den Hypotheken haben wir CHF 10,0 Mio. vom kurzfristigen Saron in eine langfristig, bis Juni 2044 laufende Festhypothek umgeschichtet. Diese Massnahme sichert die langfristige Mietzinsstabilität.

Der Generalversammlung steht ein Bilanzgewinn von CHF 813'157.22 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung das Anteilscheinkapital wie im Vorjahr mit 1,25% zu verzinsen und den Rest auf die neue Rechnung vorzutragen.



## ZUR ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen liegen mit CHF 4'526'693 im budgetierten Bereich. Bei den diversen Einnahmen sind gerundet CHF 120'000 Rohbaumiete des Kindergartens enthalten.

Die Sanierungskosten der Fenster-/Fassade an der Riedenholzstrasse sind mit CHF 1,86 Mio. dem Erneuerungsfonds entnommen und der wertvermehrende Anteil von CHF 0,74 Mio. ist aktiviert worden. Sämtliche Kosten konnten wir aus eigenen Mitteln bestreiten. Die leichte Entspannung an der Zinsfront führte zu leicht tieferen Zinskosten als budgetiert. Nach Vornahme der maximal möglichen Einlagen in die verschiedenen Fonds und Verzicht auf die Auflösung von stillen Reserven kann ein Jahresgewinn von CHF 56'333.56 ausgewiesen werden.



## ZUM BUDGET 2025

Nach Fertigstellung des Ersatzneubaus auf dem Teilareal B Schönauring fliessen ab Mitte 2025 erstmals wieder auf all unseren Liegenschaften die Mietzinseinnahmen. Das erhöht die MZ-Einnahmen und führt aber auch auf der Gegenseite zu höherem betrieblichem Aufwand im Vergleich zum Budget 2024. An Projekten geplant ist die Erlangung der Baubewilligung für das Treppenhaus beim Hochhaus, damit dieses wieder für die nächsten Jahrzehnte den neusten behördlichen Vorgaben entspricht. Die Umsetzung ist dann frühestens im Folgejahr angedacht. Weiter geplant ist der Ersatz der Liftsteuerung im Hochhaus, Vorbereitungsarbeiten für den Neuanstrich der REFH und diverse kleinere Projekte wie im Budgetdetail erwähnt. Beim Kostenblock Hypothekarzinsen sind die bisherigen Liegenschaften auf lange Sicht abgesichert. Beim Ersatzneubau Teilareal B profitieren wir derzeit vom tieferen Saron-Zinssatz. Sobald es am Finanzmarkt möglich ist, planen wir einen grösseren Teil des Fremdkapitals wiederum langfristig abzusichern. Wie schon im Finanzbericht 2024 erwähnt, wird das Budgetjahr 2025 nochmals eng werden. Ziel während der gesamten Zeit des Ersatzneubaus war es, dass wir die Mieten stabil halten konnten und nicht wie viele andere Genossenschaften den Mietzins erhöhten. Dafür haben wir nochmals die Auflösung stiller, bereits versteuerten Reserven, im Betrag von CHF 200'000 budgetiert. So kann dennoch ein kleiner Jahresgewinn von CHF 12'000 budgetiert werden..

## HERZLICHEN DANK

Wiederum ist die gute Zahlungsmoral der Genossenschafter und Genossenschafterinnen sehr erfreulich. Wir bedanken uns recht herzlich bei Ihnen.

*— Peter Mrosek*

## BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024 | CHF

AKTIVEN	Detail im Anhang-Nr.	2024	2023
Flüssige Mittel		707'170	756'048
Übrige kurzfristige Forderungen		36'133	36'389
Aufgelaufene Heizkosten		99'496	97'936
Ausstehende Mietzinszahlungen		2'000	2'320
Aktive Rechnungsabgrenzungen		35'349	26'869
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>880'148</b>	<b>919'562</b>
Finanzanlagen		5'200	5'200
Mobilien, EDV, Fahrzeuge		3	3
Total Anlagewert Liegenschaften (brutto)	1)	85'547'980	84'807'980
Liegenschaften im Bau – Ersatzneubau Teilareal B	1)	33'870'356	20'096'235
		119'418'336	104'904'215
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-16'506'184	-15'580'184
Heimfallfonds (Baurecht-Lieg. Riedenhholzstr. 22-30)	3)	-1'212'100	-1'140'800
Total Anlagewert Liegenschaften (netto)		101'700'052	88'183'231
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>101'705'255</b>	<b>88'188'434</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>102'585'403</b>	<b>89'107'996</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		72'440	101'067
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Baukonto		1'223'592	2'316'441
Mietzins-Vorauszahlungen		334'375	336'906
Akontozahlungen Mieter für Heiz- und Nebenkosten		193'533	193'028
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		39'006	29'215
Passive Rechnungsabgrenzungen		67'420	73'950
Rückstellung ang. Arbeiten Riedenhholz u. Schwelli		800'000	0
Hypotheken kurzfristig, verzinslich	4)	107'550	140'300
<b>Total Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>2'837'916</b>	<b>3'190'907</b>
Hypotheken langfristig, verzinslich	4)	61'140'000	61'247'550
Feste Vorschüsse, Ersatzneubau Teilareal B	8)	26'550'000	11'950'000
Rückstellung Erneuerungsfonds	5)	8'409'930	9'097'930
<b>Total Fremdkapital langfristig</b>		<b>96'099'930</b>	<b>82'295'480</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>98'937'846</b>	<b>85'486'387</b>
Anteilscheinkapital		2'134'400	2'137'300
Reservefonds		700'000	650'000
Gewinnvortrag		756'824	768'304
Jahresgewinn		56'333	66'005
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3'647'557</b>	<b>3'621'609</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>102'585'403</b>	<b>89'107'996</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 1.1.- 31.12.2024 | CHF

	Detail im Anhang-Nr.	2024	Budget 2024	2023
Mietzinserträge netto		4'526'693	4'490'000	4'514'110
Diverse Einnahmen		132'601	10'000	32'648
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>		<b>4'659'294</b>	<b>4'500'000</b>	<b>4'546'758</b>
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-459'967	-520'000	-481'029
Sanierungen, Projekte		-2'849'427	-3'160'000	-477'412
Ersatzneubau Teilareal B		-13'774'122	-17'000'000	-14'443'493
Entnahme Erneuerungsfonds	5)	1'860'000	1'400'000	230'000
Aktivierung Lieg.-REFH, Schwelli und Lieg. im Bau	1)	14'514'121	18'400'000	14'443'493
Wasser, Abwasser, Kehrrecht, Strom		-107'753	-120'000	-103'976
Versicherungsaufwand		-84'372	-80'000	-77'377
Einlage in Erneuerungsfonds	5)	-1'172'000	-824'000	-824'000
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'073'520</b>	<b>-1'904'000</b>	<b>-1'733'794</b>
<b>Total Liegenschaftenerfolg</b>		<b>2'585'774</b>	<b>2'596'000</b>	<b>2'812'964</b>
Personalaufwand	6)	-380'210	-385'000	-375'266
Beratungs- und Revisionsaufwand		-21'883	-22'000	-20'280
Post-/Bankspesen		-12'515	-13'000	-10'643
IT/Bürokosten/Hompage		-25'664	-26'000	-19'231
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-74'150	-75'000	-142'477
Allgemeine Unkosten		-13'391	-15'000	-14'711
<b>Total Verwaltungskosten</b>		<b>-527'813</b>	<b>-536'000</b>	<b>-582'608</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>		<b>2'057'961</b>	<b>2'060'000</b>	<b>2'230'356</b>
Einlage in Amortisationsfonds	2)	-926'000	-1'100'000	-1'100'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstr.	3)	-71'300	-71'000	-71'300
<b>Total Abschreibungen</b>		<b>-997'300</b>	<b>-1'171'000</b>	<b>-1'171'300</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg</b>		<b>1'060'661</b>	<b>889'000</b>	<b>1'059'056</b>
Hypothekarzinsen		-865'202	-938'000	-909'754
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-996'202</b>	<b>-1'069'000</b>	<b>-1'040'754</b>
Finanzertrag		1'218	0	641
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>65'677</b>	<b>-180'000</b>	<b>18'943</b>
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	7)	0	200'000	55'000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	0
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>65'677</b>	<b>20'000</b>	<b>73'943</b>
Steuern		-9'344	-9'000	-7'938
<b>Jahresgewinn</b>		<b>56'333</b>	<b>11'000</b>	<b>66'005</b>

## ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2024 | CHF

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

### Anlagevermögen/Amortisationen/Erneuerungsfonds

Den Werteinbussen der Liegenschaften wird wie folgt Rechnung getragen:

#### Amortisationsfonds (Abschreibungen)

Zuweisung erfolgt aufgrund mutmasslicher Nutzungsdauer.

#### Erneuerungsfonds

Jährliche Zuweisung von 1% der Gebäudeversicherungssummen bis zum Wert von 15% des Gesamtwerts (Grundlage: Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21.12.2005).

#### Heimfallfonds

Zuweisung von 0,5% der Nettoanlagekosten (Grundlage: Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger).

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Einstandswerten oder tieferen Kurswerten ausgewiesen.

### Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)

Anlagewert Liegenschaften (brutto)	Anhang-Nr. 1)	Grundstück Baukosten VJ	2024 Zu-/Abgang	2024	2023
Lieg. Schönauring - Teilareal A	Grundstück Baukosten	180'000 34'709'000		34'889'000	34'889'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B	Grundstück Baukosten	120'000		120'000	120'000
Lieg. Schönauring - Teilareal C	Grundstück Baukosten	185'000 8'295'488		8'480'488	8'480'488
Lieg. Schwelli	Grundstück Baukosten	75'000 12'462'612		12'537'612	12'537'612
Lieg. Hochhaus	Grundstück Baukosten	75'000 8'793'898		8'868'898	8'868'898
Lieg. Riedenhholzstr. 22-30	Grundstück Baukosten	Baurecht 13'760'066	740'000	14'500'066	13'760'066
Köschenrütistrasse 95	Grundstück Baukosten	15'000 3'908'916		3'923'916	3'923'916
Lieg. Schönauring 78 (Saal)	Grundstück Baukosten	0 2'228'000		2'228'000	2'228'000
	Grundstück Baukosten	650'000 84'157'980	740'000	85'547'980	84'807'980
Lieg. im Bau, Ersatzneubau Teilareal B	Bauzinsen	20'096'235	13'453'347 320'774	33'870'356	20'096'235
<b>Total Anlagewert Lieg. (brutto)</b>				<b>119'418'336</b>	<b>104'904'215</b>

<b>Amortisationsfonds</b>	2)	Einlagen	Bezüge	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lieg. Schönauring - Teilareal A		450'000		4'045'000	3'595'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (abgebrochen, Ersatz im Bau)		0		0	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		114'000		3'273'041	3'159'041
Lieg. Schwellistrasse		178'000		3'827'952	3'649'952
Lieg. Hochhaus		99'000		4'343'191	4'244'191
Lieg. Köschenrütistrasse 95		62'000		753'000	691'000
Lieg. Schönauring - Saal		23'000		264'000	241'000
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>926'000</b>	<b>0</b>	<b>16'506'184</b>	<b>15'580'184</b>
<b>Heimfallfonds (Baurecht)</b>	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30	3)	71'300	0	1'212'100	1'140'800
<b>Hypotheken</b>	4)	Zugang	Amort.	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Schönauring - Teilareal A				30'200'000	30'200'000
Schönauring - Teilareal B				1'500'000	1'500'000
Schönauring - Teilareal C				8'240'000	8'240'000
Schwelli / Hochhaus				13'700'000	13'700'000
Riedenhholzstrasse 22-30			140'300	7'607'550	7'747'850
Köschentrütistrasse 95				0	0
<b>Saldo am 31. Dezember</b>			<b>140'300</b>	<b>61'247'550</b>	<b>61'387'850</b>
Abzüglich kurzfristige Hypotheken (jährliche Amort.)				107'550	140'300
				61'140'000	61'247'550
<b>Erneuerungsfonds</b>	5)	Einlagen	Bezüge	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lieg. Schönauring - Teilareal A		410'000		2'279'000	1'869'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (Ersatzneubau)		0	0	0	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		208'000		2'043'126	1'835'126
Lieg. Schwellistrasse		168'000		539'273	371'273
Lieg. Hochhaus		153'000		2'363'931	2'210'931
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30		178'000	1'860'000	638'300	2'320'300
Lieg. Köschentrütistrasse 95		40'000		461'300	421'300
Lieg. Schönauring - Saal		15'000		85'000	70'000
<b>Saldo am 31. Dezember</b>		<b>1'172'000</b>	<b>1'860'000</b>	<b>8'409'930</b>	<b>9'097'930</b>
<b>Personalaufwand</b>	6)			<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vorstandsentschädigung				76'380	74'510
Geschäftsstelle				218'731	212'904
Sozialversicherungen				85'099	87'852
<b>Total</b>				<b>380'210</b>	<b>375'266</b>

Anhang-Nr.	2024	2023
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg <sup>7)</sup></b>		
Restauflösung 2023 Rückstellung BSZ-Jubiläum	0	55'000
Teilauflösung versteuerte Rückstellung Erneuerungsfonds	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>55'000</b>

## Weitere Angaben zur Jahresrechnung

### Baukommission

Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission	8'850	16'650
---	-------	--------

### Anzahl Mitarbeiter

Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	x	x
> 10 bis 50 Vollzeitstellen		
> 50 bis 250 Vollzeitstellen		
> 250 Vollzeitstellen		

### Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	2024	2023
Liegenschaften (Einstandswert) <sup>1)</sup>	85'547'980	84'807'980
Liegenschaften im Bau - Teilareal B, Ersatzneubau <sup>1)</sup>	33'870'356	20'096'235
	<b>119'418'336</b>	<b>104'904'215</b>
Hypothekarische Belastungen <sup>4)</sup>	61'140'000	61'247'550
Hypothekarische Belastungen kurzfristig <sup>4)</sup>	107'550	140'300
	61'247'550	61'387'850
Hypothek. Belastungen Liegenschaften im Bau <sup>8)</sup>	26'550'000	11'950'000
Guthaben Baukreditkonto, Teilareal B	-13'765	-264'097
<b>Total hypothekarische Belastungen</b>	<b>87'783'785</b>	<b>73'073'753</b>

### Langfristige vertragliche Verpflichtungen der BSZ

Lieg. Riedenhholzstr. 22-30, Baurechtsvertrag über 62 Jahre ab HR-Eintrag 07.10.2005, läuft bis 2067

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS | CHF

	31.12.2024	Vorjahr
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	756'823.66	768'303.62
Jahresgewinn	56'333.56	66'005.44
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>813'157.22</b>	<b>834'309.06</b>
<b>Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Einlage in den Reservefonds	0.00	50'000.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	26'609.45	27'485.40
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>786'547.77</b>	<b>756'823.66</b>

## AUSGABENVERGLEICH | CHF

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Passiv-/Baurecht-Zins</b>	680'254	647'172	710'461	1'040'754	996'202
<b>Gebäudeunterhalt</b>					
Schreiner/Bodenleger	50'562	33'874	35'758	38'965	23'731
Dachdecker	22'211	22'192	20'959	19'169	28'133
Elektriker	15'367	17'260	14'050	15'974	14'125
Maler	82'497	78'745	49'065	49'831	35'540
Maurer/Kanalisation	21'445	21'513	23'831	24'149	37'816
Sanitär/Schlosser/Storen	45'460	43'404	39'997	35'634	42'270
Grünanlagen	75'147	72'006	83'323	67'531	62'109
Hauswartungen	149'608	151'047	143'352	156'606	144'139
Allgemein	113'401	109'730	70'855	73'170	72'104
<b>Reparaturen/Unterhalt</b>	<b>575'698</b>	<b>549'771</b>	<b>481'190</b>	<b>481'029</b>	<b>459'967</b>
Lieg. Unterhalt/Projekte*	5'285'302	5'012'812	1'354'796	477'412	2'849'427
Ersatzneubau Teil B	0	0	3'475'135	14'443'493	13'774'122
Entnahme Erneuerungsfonds	-2'028'000	-942'000	-872'000	-230'000	-1'860'000
Aktivierung Liegenschaften	-2'700'000	-3'568'740	-3'475'135	-14'443'493	-14'514'122
<b>Gebäudeunterhalt</b>	<b>1'133'000</b>	<b>1'051'843</b>	<b>963'986</b>	<b>728'441</b>	<b>709'394</b>
<b>Werkgebühren</b>	209'086	204'754	128'467	103'976	107'753
<b>Steuern</b>	78'811	20'711	8'697	7'938	9'344
<b>Verwaltungskosten</b>	371'730	388'661	397'821	395'546	402'093
<b>Unkosten</b>	217'040	257'957	326'569	264'439	210'093
<b>Fondseinlagen</b>	2'348'300	2'435'995	2'039'300	1'995'300	2'169'300
<b>Zwischentotal Aufwand</b>	<b>5'038'221</b>	<b>5'007'093</b>	<b>4'575'301</b>	<b>4'536'394</b>	<b>4'604'179</b>
<b>Jahresgewinn</b>	70'255	49'783	63'359	66'005	56'333
<b>Total</b>	<b>5'108'476</b>	<b>5'056'876</b>	<b>4'638'660</b>	<b>4'602'399</b>	<b>4'660'512</b>

\*Detailangaben zu Position  
Liegenschaftenunterhalt/  
Projekte

Sanierung  
Schwelli,  
Ausarb. Projekt  
Teilareal B für  
GV-Entscheid,  
Fenster Rieden-  
holzstrasse,  
Geräte-Ersatz  
Hochhaus u.  
Riedenholzstr.,  
Reinig-  
Maschine für  
TG

Planng  
Ersatzneubau  
Areal B,  
Kanalisation  
Schwelli,  
Heizung REFH,  
Ersatz Rasen  
REFH,  
Ausrüstung  
Luftschutz-keller  
Teil A,  
Windschutz  
Schö-Ring 95,  
Elektro-PP

Erstellung  
Veloboxen  
REFH, Heizung  
REFH, Ersatz  
Lifte Riedenholz  
28+30,  
Erneuerung  
WC-Anlage  
Schwelli-Gehring,  
Containerplatz  
Schwelli

Expertise Hoch-  
haus und Rieden-  
holzstrasse,  
Umrüstung Be-  
leuchtung Rieden-  
holzstrasse auf  
LED inkl. TG und  
Aussenbeleuch-  
tung

Sanierung Fassade  
Riedenholzstrasse,  
Ersatzneubau  
Teilareal B,  
Vorbereitung  
Vermietung

# HYPOTHEKENVERZEICHNIS | CHF

STAND 31. DEZEMBER 2024

Etappe	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	davon Hypothek kurzfristig	Total
Teilareal A	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		6'000'000		<b>30'200'000</b>
	ZKB	3	1,10%	fest	31.03.2032	3'200'000		
	St.Galler KB	1	0,95%	fest	31.03.2027	2'000'000		
	St.Galler KB	1	1,05%	fest	31.03.2029	2'000'000		
	St.Galler KB	1	1,08%	fest	31.03.2032	2'000'000		
	EGW	1	1,38%	fest	21.06.2044	10'000'000		
	EGW	2	0,3%	fest	25.11.2039	5'000'000		
Teilareal B	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		1'500'000		<b>1'500'000</b>
Teilareal C	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		2'600'000		<b>8'240'000</b>
	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		1'500'000		
	ZKB	1	0,72%	fest	23.08.2030	2'000'000		
	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		2'140'000		
Schwelli/HH	Raiffeisen	1	1,46%	fest	12.10.2030	4'700'000		<b>13'700'000</b>
	Raiffeisen	1	1,73%	fest	12.10.2038	4'000'000		
	EGW	2	0,32%	fest	09.05.2036	5'000'000		
Riedenholtz	ZKB	1	1,10%	fest	04.03.2032	1'875'000	50'000	<b>7'607'550</b>
	ZKB	1	Ø 1,5%	Saron		1'000'000		
	UBS	1	Ø 1,5%	Saron		4'000'000		
	PK Stadt ZH	2	1,75%	variabel		700'000	25'000	
	WBG (SVW)	3	1,0%	variabel		32'550	32'550	
Kösch-Str. 95	pfandfrei					0		<b>0</b>
<b>Total Hypotheken</b>						<b>61'247'550</b>	<b>107'550</b>	<b>61'247'550</b>
						<b>61'140'000</b>		
<b>Ersatzneubau Schönauring, Teilareal B</b>								
ZKB, Feste Vorschüsse						26'550'000		
ZKB, Baukonto, flüssige Mittel						-13'765		
Total Fremdkapital Ersatzneubau						26'536'235		<b>26'536'235</b>
<b>Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital</b>								<b>87'783'785</b>

## BUDGET 2025 | CHF

	Fussnote	Prognose 2026	Budget 2025	Budget 2024
Mietzinserträge netto	1)	6'442'000	5'346'000	4'490'000
Diverse Einnahmen		32'000	90'000	10'000
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>		<b>6'474'000</b>	<b>5'436'000</b>	<b>4'500'000</b>
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-655'000	-572'000	-520'000
Sanierungen, Projekte	2)	-3'595'000	-1'370'000	-3'160'000
Ersatzneubau Teilareal B		0	-17'000'000	-17'000'000
Entnahme Erneuerungsfonds	3)	1'600'000	540'000	1'400'000
Aktivierung Ersatzneubau Teil B	4)	1'600'000	17'000'000	18'400'000
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-200'000	-160'000	-120'000
Versicherungsaufwand		-117'000	-103'000	-80'000
Einlage in Erneuerungsfonds	5)	-1'622'000	-1'362'000	-824'000
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'989'000</b>	<b>-3'027'000</b>	<b>-1'904'000</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>3'485'000</b>	<b>2'409'000</b>	<b>2'596'000</b>
Verwaltungs-/Revisions-/inkl. Sozialaufwand		-421'000	-426'000	-407'000
Post-/Bankspesen		-13'000	-13'000	-13'000
IT/Bürokosten/Hompagekosten		-36'000	-36'000	-26'000
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-100'000	-85'000	-75'000
Allgemeine Unkosten		-15'000	-15'000	-15'000
<b>Total Verwaltungskosten</b>		<b>-585'000</b>	<b>-575'000</b>	<b>-536'000</b>
Einlage in Amortisationsfonds	5)	-1'526'000	-926'000	-1'100'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstrasse		-71'000	-71'000	-71'000
<b>Total Abschreibungen</b>		<b>-1'597'000</b>	<b>-997'000</b>	<b>-1'171'000</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1'303'000</b>	<b>837'000</b>	<b>889'000</b>
Hypothekarzinsen		-1'042'000	-884'000	-938'000
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-1'173'000</b>	<b>-1'015'000</b>	<b>-1'069'000</b>
Finanzertrag		0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	6)	0	200'000	200'000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>130'000</b>	<b>22'000</b>	<b>20'000</b>
Steuern			-10'000	-9'000
<b>Jahresgewinn</b>			<b>12'000</b>	<b>11'000</b>

### Bemerkungen zum Budget 2025 und Prognose 2026

- |  |   |
|--|---|
| <p>1) Die Prognose 2026 enthält erstmals ein volles Jahr vom Teilareal B</p> <p>2) Budget 2025: enthalten sind 500'000 für interne Whg-Wechsel, die Fensternischen der Schwelli-Liegenschaften, Liftsanierung Hochhaus, Planung Treppenhaus-Sanierung Hochhaus bis Baubewilligung, Vermietung Teil B, Vorbereitungsarbeiten Neuanstrich REFH und diverse kleinere Projekte.</p> <p>2) Prognose 2026: REFH Beschattung/Neuanstrich erste Etappe, Hochhaus Sanierung Treppenhaus von CHF 2'700'000 und kleinere Projekte</p> | <p>3) 2025: CHF 350'000 Kosten interne Whg-Wechsel, Sanierung Planung Treppenhaus Hochhaus</p> <p>3) 2026: REFH CHF 250'000 Erneuerung Beschattung/Farbanstrich, Hochhaus Erneuerung Treppenhaus CHF 1'350'000 EF 50%</p> <p>4) 2026: REFH CHF 250'000 Erneuerung Beschattung/Farbanstrich, Hochhaus Erneuerung Treppenhaus CHF 1'350'000 Aktivierung 50%</p> <p>5) 2026: erstmals FE-Einlage in Teilareal B von CHF 450'000 und Amortisation-Einlage von CHF 608'000</p> <p>6) Auflösung von versteuerten stillen Reserven</p> |
|--|---|

# GESCHÄFTSSTELLE UND VORSTAND 2024

**Damit Sie sich  
an Ihrem Wohnort  
wohlfühlen...**

**... sind wir für  
Sie am Puls.**



Von links nach rechts:

Peter Mrosek, Stefan Hess, Corinne Gartmann, Beat Mörgeli, Simone Silva, Manuela Meier,  
Dimi Oeler, Thomas Jordi, Baldo Sacchet, Juan Siuret, Philipp Manser

# Zeit Adieu zu sagen



Ich bin 2010 zu einer Zeit angetreten, als die BSZ erstmals Liegenschaften abubrechen und durch Ersatzneubauten zu ersetzen plante. Noch sehr gut erinnere ich mich an die Ängste, die Schlafprobleme der Betroffenen. In vielen Gesprächen gelang es, die grössten Existenzängste etwas zu mindern, aufzuzeigen, dass die BSZ da sein wird. Vertrauen aufzubauen war damals wichtig. Es war auch die Zeit der Opposition gegen die geplanten Abbrüche. Es herrschte eine regelrechte Anti-Vorstand-Stimmung. Einen ersten Höhepunkt erlangte diese Antistimmung an der denkwürdigen GV im Jahre 2011, als für das Thema Wahlen eine externe Person des Verbandes aufgeboden worden ist, einzig um das Thema Wahlen des Gesamtvorstandes sowie einer Ersatzwahl zu leiten. Die Lage war angespannt, die Wiederwahl von Vorstandmitgliedern gefährdet.

*Besorgt diskutierte ich mit Ex-Präsident Fredi Antonelli Massnahmen, damit es an den Wahlen nicht zu einem Debakel kommt. Fredi sagte zu, sich im Hintergrund mit seinem ganzen Gewicht einzusetzen, um Genossenschaftler, die sich für die GV noch nicht angemeldet hatten zu motivieren an die GV zu kommen oder sich vertreten zu lassen. Gut zwei Dutzend zusätzliche Stimmen kamen zusammen. Die Vorstandsempfehlungen wurden alle angenommen, wie auch der Vorschlag für die Ersatzwahl ging mit 5 Stimmen Unterschied zugunsten der Vorstandsempfehlung aus. Danke Fredi, inzwischen selig. Das war dein letztes Geschenk an die von dir so geliebte Schönau.*

Jahre später formierte sich der Widerstand gegen das Vorhaben des Ersatzneubaus auf dem Teilareal B erneut mit dem Ziel, den beantragten Kredit für die Ausarbeitung eines Projektes zu verhindern. An der GV im Jahre 2017 wurde mit Voten auf der emotionalen Ebene versucht, die Gutheissung des Kredites abzulehnen. Die Stimmung im Saal war durch diese Voten am Kippen und es drohte ein Nein zum beantragten Kredit. Doch dann stand der damals 88-jährige Paul Richiger auf und redete mit seinen Worten, verbunden mit seiner ganzen Glaubwürdigkeit, die ihn auszeichnete, der GV ins Gewissen. Die Stimmung kehrte spürbar und der Kredit wurde mit etwa 20 Stimmen über dem absoluten Mehr gutgeheissen.

*Weil ich so ein Szenario vorausahnte, hatte ich damals, zwei Tage vor der GV, Paul Richiger in seiner Wohnung aufgesucht und ihn gebeten, wenn es notwendig werden würde, im richtigen Moment aufzustehen und sich an die GV zu richten, dass es mit dem Ersatzneubau um die langfristige Zukunft und auch Sicherstellung von preiswerten, modernen Wohnungen für heutige und kommende Generationen geht. Danke Paul, inzwischen selig. Deine eindrücklich gewählten Worte, die du damals an die GV richtetest, überzeugten und ermöglichten wohl den Ersatzneubau.*

Das sind zwei Episoden, erzählt aus dem Nähkästlein. Es gäbe noch einige, doch das reicht. Inzwischen ist Ruhe eingekehrt.

Nach 15 Jahren Baumaschinenlärm – Sanierung der REFH, der Schwelli-Häuser, der Riedenhholzstrasse, dem Erstellen der beiden Ersatzneubauten, Teilareale A und B im Schönauring – ist die BSZ erneuert. Eine 15-jährige Umbruchphase, während derer sich die BSZ stark gewandelt hat, geht zu Ende. Meine Mission ist erfüllt.

Ich sage Allen von Herzen DANKE für das mir entgegengebrachte Vertrauen, die coole Zusammenarbeit und wünsche der Schönau für die Zukunft alles Gute, ganz besonders auch den drei Personen, abgebildet auf der Titelseite.

**Harmonie – Toleranz – Engagement – gegenseitiger Respekt**

DANKE Baldo Sacchet, Geschäftsleiter



**Einladung  
zur  
78. Generalversammlung**

**am Samstag, 28. Juni 2025**

**18.15 Uhr**

**Eventalm**

Meienbreitenstrasse 9, 8153 Rümlang

**Traktanden**

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler\*innen
2. Protokolle der 77. GV vom 22. Juni 2024
3. Jahresbericht 2024
4. Jahresrechnung 2024
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung Vorstand
7. Info über das Betriebsbudget 2025
8. Anträge  
Es sind keine Anträge eingegangen
9. Diverses

**Türöffnung um 17.30 Uhr**

*Als Stimmausweis  
gilt die beigelegte  
Stimmkarte.*

Der Vorstand heisst Sie zur Versammlung  
sowie zum anschliessenden gemütlichen Teil  
herzlich willkommen.

Der Vorstand



**Geschäftsstelle und Kontakt:**

Baugenossenschaft Schönau, Köschenrütistrasse 95, 8052 Zürich

**Telefon:** 044 301 23 34 | **Mail:** [info@bsz-schoenau.ch](mailto:info@bsz-schoenau.ch)

**Revisionsstelle:** SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG