



2025

JAHRESBERICHT

DER BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU ZÜRICH

SEITE

03	VORWORT BERICHT DES PRÄSIDENTEN
04	GENERALVERSAMMLUNG PROTOKOLL DER 78. GV
08	IM GESPRÄCH MIT HANS SCHMID
11	BEWOHNER-INTERVIEWS
18	GEMEINSAME ERLEBNISSE
23	EREIGNISSE JUBILARE/GEBURTEN/TODESFÄLLE
25	BERICHT REVISIONSSTELLE 2025
26	FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG 2025
35	BUDGET 2026
36	VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE 2025
38	WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT 2025
39	TRAKTANDENLISTE FÜR GV VOM 6. JUNI 2026

VORWORT Bericht des Präsidenten 2025

Ein sehr aktives Jahr liegt hinter der Schönau. Im Neubau wurden 89 Wohnungen bezogen, dazu kamen über 50 interne Umzüge, die durch die Verwaltung gemeistert werden mussten. Neue genossenschaftliche Aktivitäten wurden aufgegleist und es fand der angekündigte Wechsel in der Verwaltung statt.

Der Ersatzneubau wird mit der Bepflanzung abgeschlossen sein. Der bewilligte Kredit von Fr. 46,5 Mio. konnte eingehalten werden. Dies, obwohl die Baukosten massiv gestiegen sind und wir am Ende über Fr. 56 Mio. investiert haben. Davon entfallen rund 10% auf allgemeine Arbeiten und Investitionen, die für die Bewohnenden keinen direkten Einfluss auf die Mietzinse haben.

Mit der neuen Beschattung und der Ertüchtigung der Fassaden bei den REFH geht es langsam vorwärts und die Umsetzung wird im Frühjahr gestartet. Im Hochhaus ist noch keine überzeugende Lösung vorhanden, so dass zusätzliche Abklärungen nötig sind.

Die Verwaltung hat den riesigen Aufwand im Zusammenhang mit dem Einzug und den vielen internen Wechseln bravourös gemeistert und ist nebenbei auch noch selbst in den Neubau umgezogen. Corinne Gartmann, als Verwalterin, hat sich gut eingelebt und der frische Wind ist zu spüren.

Die Gästewohnung und der neue Gemeinschaftsraum werden schon rege genutzt, das Gemeinschaftsbüro ist am Anlaufen und das Fitness wird im Januar bereit sein. In der BSZ-App findet man alle Informationen zu den einzelnen Angeboten und auch Reservationen können dort direkt erfolgen.

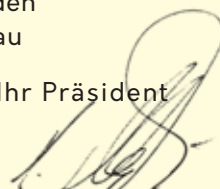
2009 haben wir das Projekt Erneuerung Schönauring in Angriff genommen und nun mit dem Bezug des Teilareals B abgeschlossen. Der damals mit der Echogruppe erarbeitete Aktionsplan sah eine etappenweise bewohnerfreundliche Umsetzung mit Zwischenentscheiden der GV vor. Rückblickend kann festgehalten werden, dass dieser gut eingehalten wurde. Beim Start hatten alle unsere Liegenschaften einen Wert von knapp Fr. 50 Mio. jetzt sind es gegen Fr. 122 Mio. Die Schulden sind dem entsprechend auch um über Fr. 80 Mio. angestiegen. Diese Zahlen beinhalten alle baulichen Aktivitäten der letzten 17 Jahre und es kann festgehalten werden, dass in dieser Zeit einiges gelaufen ist.

In meiner Zeit als Vorstandsmitglied hat sich die Schönau von einer «Wohngenossenschaft», bei der die Instandhaltung im Vordergrund stand, in eine «Baugenossenschaft» gewandelt. Mit dem Abschluss des Projektes Erneuerung Stammsiedlung dürfte die rege Bautätigkeit der letzten 20 Jahre abgeschlossen sein und die Schönau wird sich wohl eher wieder Richtung «Wohngenossenschaft» bewegen. Was sicherlich nicht schlecht ist. Trotz all der Bauprojekte hat der Vorstand in dieser Zeit auch das genossenschaftliche Zusammenleben weiter gefördert. Auch hat die Schönau ein modernes Gesicht mit, professioneller Verwaltung, eigener Homepage, erneuertem Auftritt und eigenen Netzwerk-App erhalten. In wichtigen Projekten wurden die Genossenschaftler*innen immer wieder direkt involviert und deren Meinungen abgeholt.

Es freut mich, dass die Schönau so gut aufgestellt ist und wir optimistisch in die Zukunft schauen können. Es gibt immer wieder Herausforderungen, aber auch Chancen und neue Möglichkeiten, um die Schönau als lebendige Genossenschaft weiterzubringen.

Zum Schluss bedanke ich mich bei allen für die schöne Zeit, die ich mit vorwiegend Hochs als Präsident erleben durfte. Ohne ein engagiertes Team in der Verwaltung und im Vorstand wäre all dies nicht möglich gewesen. Nicht zuletzt braucht es aber auch Genossenschaftler*innen, die sich immer wieder direkt involvieren und mit Ideen, Anträgen aber auch Kritik an den Präsidenten, den Vorstand und die Verwaltung gelangen. Ich bin überzeugt, dass mein Nachfolger zusammen mit dem neuen Vorstand, der Verwaltung und Ihnen die kommenden Herausforderungen problemlos meistern wird und die Schönau vor einer guten Zukunft steht.

Ihr Präsident



Beat Mörgele



Protokoll der 78. Generalversammlung

vom Samstag, 28. Juni 2025, 18.00 bis 20.00 Uhr in der Eventalm, 8153 Rümlang.

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler

Der Präsident, Herr Beat Mörgeli, begrüsst im Namen des Vorstands die Anwesenden zur 78. ordentlichen Generalversammlung in der Eventalm in Rümlang. Die Revisoren haben sich entschuldigt.

Herr Mörgeli informiert, dass die GV erneut in der Eventalm durchgeführt wird, da die Rückmeldungen nach der letzten Versammlung positiv ausgefallen sind. Er weist darauf hin, dass es im nächsten Jahr allenfalls Platzprobleme geben könnte, da sicher weitere Neu-Genossenschaftler*innen teilnehmen werden.

Er bedankt sich bei der Verwaltung für die geleistete Arbeit und streicht speziell die Vermietung des Neubaus heraus. Weiter spricht er seinen Dank an alle aus, die sich während des Jahres für die Genossenschaft engagieren: Betreuerteam, Freizeitkommission, Verantwortliche für Treppenhausreinigung und Waschküchenaufsichten, Reinigungsteam des Büros sowie das Bistroteam. Auch seinen Vorstandskolleginnen und -kollegen dankt er für die herausfordernde Arbeit angesichts der gestiegenen Baukosten.

Der Präsident freut sich über die Anwesenheit zahlreicher Neugenossenschaftler*innen und heisst sie herzlich willkommen.

Nach diesen einleitenden Worten eröffnet Herr Mörgeli die ordentliche Generalversammlung.

Als Stimmzähler wurden gewählt:

Tisch 1 + 2	Roman Schnellli
Tisch 3 + 4	Michael Portmann
Tisch 5 + 6	Daniel Würmli

Stimmen: Total Anwesende:	258
Total Stimmberechtigte:	139
Absolutes Mehr:	70

2. Protokolle

2.1. Protokoll der 77. Generalversammlung vom 22. Juni 2024

Das Protokoll der ordentlichen 77. Generalversammlung wurde allen Genossenschafter*innen zugestellt. Auf der Webseite der BSZ kann es jederzeit eingesehen und im Jahresbericht nachgelesen werden. Es sind keine Einsprüche oder Berichtigungen eingetroffen und gilt daher als genehmigt.

3. Jahresbericht 2024

Der Jahresbericht wurde am 12. Juni 2025 zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Genossenschafter*innen verteilt.

Der Bezug des Ersatzneubaus beginnt mit etwas Verspätung. Die Umgebungsarbeiten sind noch im Gange und die Grünbepflanzung erfolgt aus klimatischen Gründen voraussichtlich erst im Herbst. Der Schönau-ring wird als Begegnungszone ausgemaltes, jedoch verfügt die Stadt derzeit über kein Budget, um bauliche Massnahmen umzusetzen.

Kostenmässig bewegt sich das Projekt am Limit, mit einer voraussichtlichen Abweichung von rund 7% nach oben. Die Bauteuerung macht den grössten Anteil aus. Durch den Wegfall der kontrollierten Lüftung konnten jedoch Einsparungen erzielt werden, insbesondere im Unterhalt. Da dieser Entscheid erst während der Bauphase fiel, entstanden zusätzliche Kosten. Im Gegenzug konnten in den Wohnungen mehr Schränke eingebaut werden.

Die Mietzinse sind mit ausreichenden Reserven kalkuliert, weshalb keine Anpassungen notwendig sind. Der von der GV bewilligte Baukredit von CHF 46,5 Mio. wird eingehalten.

Der Präsident zeigt sich – nicht erst seit der Besichtigung vom 20. Juni – sehr zufrieden mit der neuen Etappe. Auch die Rückmeldungen zu den Wohnungen fallen positiv aus.

Im Rückblick bestätigte sich zudem der Entscheid, die gesamte Fassade Riedenholz zu sanieren und nicht nur die betroffenen Abschnitte. Die Schäden waren grösser als erwartet. Zusätzlich mussten Teile der Fenster ersetzt werden. Diese sind nun mit Dreifachverglasung in Bezug auf Wärmeschutz und Energieeffizienz auf dem neuesten Stand. Das bewilligte Budget wird eingehalten.

Für die Freizeitkommission übergibt der Präsident das Wort an Thomas Jordi. Dieser berichtet über die Aktivitäten der Freizeitkommission und empfiehlt, die App «beUnity» herunterzuladen. Beat Mörgeli bedankt sich bei der Freizeitkommission: Thomas Jordi, Corinne Gartmann und Simone Silva, sowie allen Helfer*innen.

Es sind keine weiteren Fragen zum Jahresbericht. Der Vorstand empfiehlt die Genehmigung des Jahresberichts.

Der Jahresbericht wurde einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2024

Die detaillierte Jahresrechnung inkl. Finanzbericht ist im Jahresbericht 2024. Die Revisoren haben die Jahresrechnung 2024 geprüft und zur Annahme empfohlen. Der Vorstand empfiehlt die Jahresrechnung zu genehmigen. Peter Mrosek erläutert den Jahresbericht.

Die Jahresrechnung wurde ohne Enthaltungen und Gegenstimmen angenommen.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Gewinnvortrag per 1.1.2024	CHF	756'823.66
Gewinn 2023	CHF	56'333.56
Zur Verfügung der Generalversammlung per 31.12.2024	CHF	813'157.22

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Einlage in den Reservefonds	CHF	0.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	CHF	26'609.45
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	786'547.77

Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Vorstands

Die Revision wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Auch dieses Jahr wurde uns wieder eine sehr gute Führung der Rechnung attestiert. Danke an dieser Stelle an das Büro und den Vorstand und an unsere Revisoren für die gute Zusammenarbeit.

Der Entlastung des Vorstandes wurde einstimmig zugestimmt.

7. Info über das Betriebsbudget 2025

Peter Mrosek erklärt detailliert das Betriebsbudget 2025 sowie die Prognosen 2026, welche im gelben Feld auf Seite 27 des Jahresberichts aufgeführt sind. Ziel für das Jahr 2026 ist es, Schulden abzubauen.

Er bedankt sich herzlich bei den Genossenschafter*innen für ihre gute Zahlungsmoral. Über das Budget wird nicht abgestimmt.

8. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

9. Diverses

Zudem gratuliert Beat Mörgeli allen **Jubilaren 2025**:

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

Er erwähnt, dass für alle Jubilar*innen ein Geschenk bereitsteht, das im Anschluss abgeholt werden darf.

Für alle treuen Helfer*innen wird auch in diesem Jahr als Dank ein gemeinsames Essen organisiert.

Informationen aus dem Vorstand:

REFH Beschattung und Fassadenerneuerung

Bei den REFH soll noch in diesem Jahr die Beschattung und Fassadenerneuerung starten. Dazu findet am 8. Juli eine Informationsveranstaltung statt.

Gestaltung der zugemauerten Badfenster in der Schwelli

Der Präsident berichtet, dass ihn die zugemauerten alten Badfenster in der Schwelli schon lange störten. Er nahm Kontakt mit der Schule für Gestaltung auf, welche im Rahmen eines Wettbewerbs studentische Vorschläge erarbeitete. Diese wurden gemeinsam mit der Schulleitung und der BSZ bewertet. Das Siegerprojekt von Kira Hiddink wird an der GV vorgestellt.

Freizeitkommission und Gemeinschaft

Der Präsident übergibt das Wort an Thomas Jordi. Dieser informiert über bestehende sowie neu ange-dachte Aktivitäten und Angebote zur Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens. Ziel ist es, die Gemeinschaft und das Leben zu fördern, Möglichkeitsräume zu schaffen und Begegnungen zu ermöglichen. Die Bewohner*innen werden aufgerufen, sich aktiv zu engagieren. Er appelliert zudem erneut, die App «beUnity» herunterzuladen. Thomas Jordi bedankt sich für das Interesse und verweist auf die geplante Umfrage zur Finanzierung der Projekte.

Verabschiedung von Baldo Sacchet

Der Präsident weist darauf hin, dass Baldo Sacchet Ende September pensioniert wird, die Genossen-schaft jedoch weiterhin beim Abschluss des Neubaus unterstützt. Baldo Sacchet verabschiedet sich verkleidet als Priester und blickt auf seine 15-jährige Tätigkeit zurück. Er erinnert daran, dass ihm stets eine gute Durchmischung der Genossenschafter*innen, die Förderung der Nachbarschaften sowie die sorgfältige Umsetzung von Sanierungen am Herzen lagen.

Er wünscht sich, dass die Bewohner*innen der BSZ Schönau weiterhin respektvoll miteinander umge-hen und bittet um Verständnis für die Sanierungen sowie um Toleranz angesichts der 50 internen Wohnungswechsel und 89 neuen Wohnungen. Er betont, wie schön es sei, die Entwicklung der Schönau hin zu attraktiven und bezahlbaren Wohnungen miterlebt zu haben. Sein Dank gilt allen, insbesondere Beat Mörgeli und Peter Mrosek.

Vorstellung der neuen Geschäftsführerin

Der Präsident freut sich, die Nachfolgerin von Baldo Sacchet vorzustellen: Corinne Gartmann, die bereits in der Genossenschaft tätig und bestens vertraut ist, übernimmt per Oktober die Geschäfts-führung.

Schlusswort

Der Präsident fragt die Genossenschafter*innen, ob Anliegen oder Bemerkungen von allgemeiner Bedeutung vorgebracht werden möchten. Da keine Wortmeldungen erfolgen, wird die 78. General-versammlung geschlossen.

Beat Mörgeli wünscht allen «en Guete» und einen schönen Abend.

Zürich, 28.Juni 2025

Beat Mörgeli
Präsident/Vorsitzender

Dimitra Oeler
Protokoll

72 Jahre in der Schönau

Hans Schmid, Einzug April 1954, jetzt wohnhaft im Hochhaus

Noch nie konnte in der Schönau ein Jubiläum von über 60 Jahre gefeiert werden, deshalb ist uns leider auch untergegangen, dass wir einen Genossenschafter unter uns haben, der bereits über 70 Jahre in der Schönau lebt. Gerne möchten wir dieses Versäumnis mit einem kurzen Bericht nachholen und gratulieren gleichzeitig zu diesem Rekord.



Wie uns Herr Schmid erzählt, wurden er und seine Frau Lotte von einem Bekannten auf freistehende Wohnungen in der Schönau hingewiesen und sie konnten damals sogar gleich 2 besichtigen. Im April 1954 zogen sie im Schönauring 95 ein und wechselten wenige Jahre später ins 97. Der erste Mietzins soll sich um die Fr. 140.–/Monat bewegt haben. Kaum zu glauben, aber in dieser Zeit floss in der Küche noch kein Warmwasser. Dieses musste man im Badezimmer am Boiler holen oder auf dem Kochherd wärmen.

Seine Frau war als Näherin tätig und hat damals mehr verdient als er in der Polizeischule. Der Polizei blieb er bis zu seiner Pensionierung in verschiedenen Positionen, zuletzt als Leiter des Postens Oerlikon, treu. In der praktischen kleinen 3-Zimmer-Wohnung zogen sie ihre zwei Töchter gross. Heute ist es kaum mehr vorstellbar, dass sich zwei Kinder bis ins jugendliche Alter ein Zimmer teilen.

Auf Grund seines Berufes war es ihm nicht möglich, ein Amt in der Schönau auszuüben. Am Genossenschaftsleben nahm Familie Schmid jedoch aktiv teil, auch gab es für sie nie einen Grund sich über eine Wegzug Gedanken zu machen. Es stimmt so wie es war und ist.

Seine Frau verstarb 2019 im hohen Alter von 91 Jahren. Nicht nur wegen des bevorstehenden Rückbaus, sondern auch wegen des fehlenden Lifts erfolgte 2021 der Umzug ins Hochhaus. Bei meinem Besuch traf ich einen Menschen an, der trotz der sich bemerkbar machenden Altersbeschwerden noch sehr positiv im Leben steht. Er wies mich voller Stolz auf eine schöne Kommode hin, die ihn seit seiner Hochzeit begleitet und erzählte mir auch einige Geschichten aus seinem Leben.

Trotz der eingeschränkten Mobilität versucht er nach wie vor aktiv zu bleiben und auch unter die Leute zu gehen. Wir wünschen Hans Schmid alles Gute und freuen uns, ihn, wenn möglich, am nächsten Genossenschaftstag wieder zu sehen.

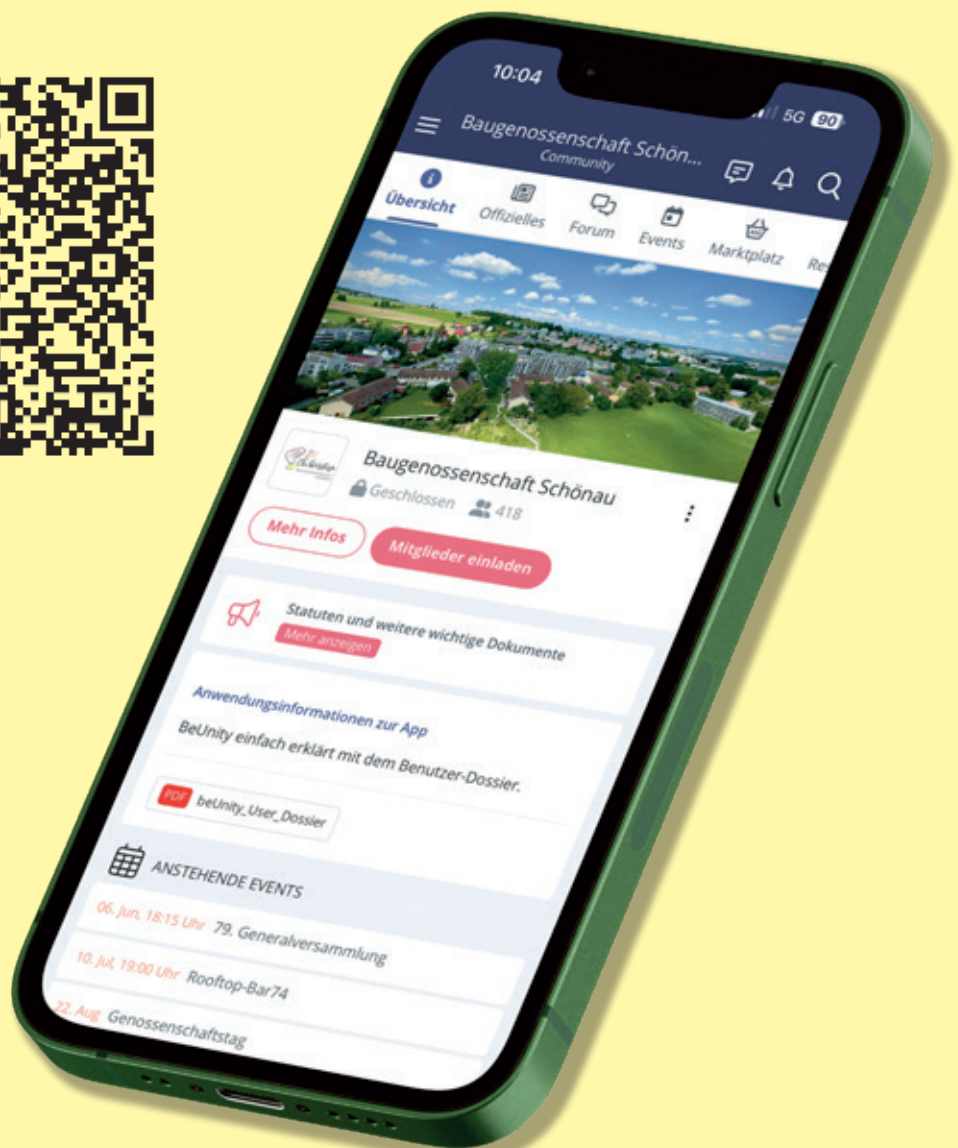
Beat Mörgeli

Immer verbunden dank unserer beUnity-App

Unsere beUnity-App hat sich im vergangenen Jahr als wichtiger digitaler Treffpunkt für unsere Bewohnerinnen und Bewohner etabliert. Sie wird rege genutzt, um miteinander in Kontakt zu bleiben, Informationen schnell zu teilen und das Zusammenleben aktiv mitzugestalten.

Ob Neuigkeiten, Veranstaltungen, Gruppen oder der Marktplatz: Die App bringt Menschen unkompliziert zusammen. Bewohnerinnen und Bewohner können sich nach ihren Interessen vernetzen, eigene Gruppen bilden, sich gegenseitig unterstützen oder Gegenstände anbieten, suchen, tauschen und weitergeben. So entstehen nicht nur digitale Verbindungen, sondern auch echte Begegnungen im Alltag.

Wir freuen uns sehr über die positive Resonanz und darüber, dass die beUnity-App einen wertvollen Beitrag zu einer lebendigen, informierten und gut vernetzten Gemeinschaft leistet.



1.OG, 2.5-Zimmer-Wohnung



Bewohner-Interviews

Welches ist ihr Lieblingsort oder -gegenstand in ihrer Wohnung und warum?

Familie Besch Schon in unserer vorigen Wohnung war unsere Bücherwand das Herzstück unserer Wohnung, die immer wieder auch zu Gesprächen mit Gästen angeregt hat. Beim Einzug im Schönauring hatten wir zunächst das Gefühl, diese ist zu gross für das Wohnzimmer, aber wir mussten es dann doch so arrangieren, dass diese wieder ihren Platz hat.

Familie Kümin/Struchen Unser Garten- und Sitzplatzbereich ist für uns ein ganz besonderer Ort, an dem wir uns sehr wohlfühlen. Besonders schätzen wir die ruhige Lage ohne Strasse – das gibt uns ein gutes Gefühl, vor allem im Alltag mit den Kindern, die sich frei draussen bewegen können. Die grosse Wiese vor dem Sitzplatz bietet viel Raum zum Spielen, Toben und Entdecken. Es ist schön zu sehen, wie lebendig diese genutzt wird.



Familie Besch

Familie Tshimanga Unser Lieblingsort ist das Wohnzimmer. Hier verbringen wir als Familie die meiste Zeit zusammen. Es ist sehr gemütlich eingerichtet und für uns der Mittelpunkt unseres Zuhauses. Wir empfangen hier auch gerne Familie und Freunde und heissen sie willkommen zu gemeinsamen, entspannten und gemütlichen Abenden.

Ruben & Catarina Unser Lieblingsort ist die Küche, weil wir gerne kochen und Neues ausprobieren.

Brigitte & Chrigi Brigittes Lieblingsort ist ihr bequemer Sessel im Wohnzimmer, in dem sie chillt und oft ihre geliebten Bücher liest.

Familie Egli Das Wohnzimmer mit unserem grossen Esstisch hat sich zum Mittelpunkt entwickelt. Von da aus sind wir auch rasch in unserem Garten und man kann die Abendsonne im Sommer wunderbar geniessen. Ebenfalls verweilen wir dort als Familie sehr oft zum Essen, Kaffee trinken, Spiele spielen, basteln und quatschen sowie auch mit Freunden, welche zu Besuch sind.

Familie Kümin/Albrecht Das Wohnzimmer und die Terrasse. So schön luftig und hell. Wir lieben es.

«Dass unsere Kinder nun zusammen aufwachsen können, wie früher wir, ist schon etwas Einzigartiges.»

Familie Egli

Was war ausschlaggebend dafür, dass Sie wieder in die Schönau zurückkehren wollten?

Brigitte & Chrigi

Wir haben hier unser soziales Umfeld, kennen viele Leute in der Schönau. Wir sind beide in diesem Quartier aufgewachsen und in die Schule gegangen.

Familie Egli

Claudio; Die Zustimmung meiner Frau Julia ;)) Spass bei Seite: Da ich noch in bester Erinnerung habe, wie schön es als Kind ist hier aufzuwachsen, fiel mir diese Entscheidung leicht. Und da durch das neue Teilareal-B viele REFH frei wurden, hat sich die Möglichkeit für eine Rückkehr ergeben.

Julia; «lacht» 😊 Claudio war es wirklich wichtig, dass auch ich mich hier zuhause fühle und ankommen kann. Nach einigen Besuchen, vor unserer offiziellen Anmeldung, merkte ich schnell, dass auch ich mich hier sehr wohlfühlen werde und es für Micah sehr toll sein wird, hier aufzuwachsen.

Wie unterscheidet sich die Schönau zu der Zeit wie Sie sie in Erinnerung haben?

Brigitte & Chrigi

Die Technik hat sich zu unseren Gunsten dahingehend geändert, dass Bekanntmachungen von der Verwaltung und der OK's viel schneller bei den Mietern in Umlauf sind. Die Gästewohnung und das Co-Working sind eine sehr gute Neuerung. Auch die vielen Aktivitätengruppen wie Bistro, Werkstatt, Gym und die Freizeitkommission fördern das Zusammenleben.

Familie Egli

Claudio; Ich denke es gibt heute mehr «Events» für Gross und Klein das ganze Jahr hindurch, was die Gemeinschaft sicherlich stärkt, wie z.B. das Töggeli-Turnier, das PingPong-Turnier, das Bistro jeden Donnerstag, der Genossenschaftstag, die Rooftop-Bar, den Kinderflohmi, der Plauschnamittag, den Samichlaus-Event mit Grittibänz und Marroni, das Advents-Chranzen, div. Angebote wie Krafttraing und natürlich neu mit dem eigenen Fitness-Raum und und und. Und was sehr schön zu sehen ist, ist, wie sich die Genossenschafter:innen bei diesen Events einbringen und unterstützen
Julia; Dazu kann ich nicht viel sagen. Aber ich finde es auf jeden Fall toll was alles angeboten wird und schätze den Zusammenhalt dabei sehr.



Brigitte & Chrigi

Was ist gleichgeblieben?

Brigitte & Chrigi

Gleichgeblieben ist der Zusammenhalt und die Hilfsbereitschaft unter den Mietern.

Familie Egli

Claudio; Der tolle Zusammenhalt der Genossenschafter:innen und die Nähe zu den Mietern.

«Man geht nach draussen und trifft sofort vertraute Gesichter.»

Familie Kümin/Struchen

Gab es beim Umzug ein lustiges oder chaotisches Erlebnis?

Familie Besch

Wir versuchen uns lieber nicht an den Umzug zu erinnern, am Umzugstag ist die Hälfte unserer Helfer krank ausgefallen. Dezember ist wohl keine gute Zeit zum Umziehen.

Familie Kümin/Struchen

Die ersten 3 Wochen nach dem Umzug mussten wir nur auf Matratzen schlafen, da wir die Schrauben fürs Bett nicht mehr gefunden hatten. Schlussendlich waren sie im Estrich in einem Koffer 😞

Ruben & Catarina

Als wir umzogen, trafen wir im Treppenhaus eine Nachbarin, die zufällig aus unserem Heimatland stammt und aus demselben Dorf wie wir kommt.



Familie Egli

Haben Sie hier Freundschaften geschlossen, die Sie sonst vielleicht nie getroffen hätten?

Familie Besch

Sehr viele! Ob unsere Nachbarn, Balkonnachbarn, Freunde unserer Kinder und viele andere. Dafür sind wir sehr dankbar.

Familie Kümin/Struchen

Ja, wir haben in der Nachbarschaft bereits schöne Freundschaften geschlossen. Besonders eng ist der Kontakt zu unseren direkten Nachbarn gegenüber, deren Kinder im ähnlichen Alter wie unsere Tochter sind. Kinderkleider und Spielzeuge werden ausgetauscht, oder fehlt einem etwas zum Kochen, ist es nur einen Katzensprung bis zu den Nachbarn, die gerne aushelfen.

Durch die Nähe ergibt sich ein sehr unkomplizierter Alltag – man sieht sich oft, winkt sich zu oder schaut kurz vorbei. Auch die gegenseitige Hilfsbereitschaft schätzen wir enorm.

Brigitte & Chrigi

Da es viele offene Menschen in der Schönau hat, war das Kennenlernen von neuen Freunden einfach.

Familie Egli

Claudio; Es sind einerseits neue Freundschaften, welche entstanden sind und andererseits (für mich) Kindheitsfreundschaften, welche aufgrund vieler Rückkehrer:innen neu entfacht wurden. Dass unsere Kinder nun auch zusammen aufwachsen können, wie früher wir, ist schon etwas Einzigartiges.

Julia; Ja, das kann ich nur unterschreiben – es ist sehr schön, wie viele tolle Leute auch ich schon kennenlernen durfte!



Familie Kümin/Struchen

Gibt es einen typischen Moment im Alltag, der für Sie das Leben hier besonders macht?

- Familie Besch Mit den Kindern auf den Spielplatz gehen und einfach andere bekannte Gesichter treffen und sich unterhalten. Das ist sicher an den wenigsten Orten in Zürich so.
- Familie Kümin/Struchen Ein ganz typischer Moment in unserer Genossenschaft ist, wenn man nach draußen geht und sofort vertraute Gesichter trifft. Der Spielplatz ist praktisch nie leer – Kinder spielen, Eltern unterhalten sich, und irgendwie ist immer Leben da. Oft bleibt man spontan stehen, redet ein bisschen, und aus einem kurzen Moment wird ein kleines Stück Gemeinschaft.
- Familie Tshimanga Die kleinen Begegnungen in der Siedlung. Ein Lächeln im Treppenhaus oder ein kurzer Austausch draussen, machen das Leben hier besonders und geben ein Gefühl von Gemeinschaft.
- Familie Egli Die spontanen Treffen mit der Nachbarschaft finde ich toll. Man kennt sich, unterhält sich miteinander und die Kinder spielen währenddessen zusammen.
- Familie Kümin/Albrecht Mit den Kindern auf den Spielplatz gehen – da zeigt sich am besten, wie wertvoll ein familiäres Umfeld mit Freunden & Familie ist.



Catarina & Ruben

«Das ist sicher an den wenigsten Orten in Zürich so.» *

Familie Besch



Familie Tshimanga

«Der Spielplatz ist praktisch nie leer.»

Familie Kümin/Struchen

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Schönau?

- | | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Familie Besch | Dass es weiterhin gelingt so eine gesunde Mischung aus Erneuerung und Altbekanntem hinzubekommen. |
| Familie Kümin/Struchen | Für die Zukunft der Schönau wünschen wir uns, dass sie für viele weitere Generationen ein Ort zum Wohlfühlen bleibt und dass die REFH noch lange stehen bleiben, sodass wir darin alt und grau werden dürfen :) |
| Familie Tshimanga | Wir wünschen uns, dass die Gemeinschaft weiterhin so offen, respektvoll und familienfreundlich bleibt und dass noch viele schöne Begegnungen entstehen. |
| Ruben & Catarina | Dass wir die Werte einer Genossenschaft gemeinsam erleben und leben können. |
| Brigitte & Chrigi | Für die Zukunft wünschen wir uns weiterhin einen so engagierten Vorstand und aktive Bewohnende wie jetzt. |
| Familie Egli | Weiterhin so einen schönen und tollen Zusammenhalt! |
| Familie Kümin/Albrecht | Das alles so bleibt wie es ist! |



Familie Kümin/Albrecht

EG, 5.5-Zimmer-Wohnung



Attika, 4.5-Zimmer-Wohnung





BERICHT DER FREIZEITKOMMISSION 2025

Freizeitkommission

Das grosse Ereignis in der Schönau im vergangenen Jahr war – es lässt sich nicht wegdiskutieren – der Erstbezug der neu-erstellten Liegenschaften im Teilareal B sowie die über 50 internen Umzüge.

Wir haben die neuen Mieter und Mieterinnen an zwei Anlässe eingeladen: Zum einen an die GV, wo sie als nicht stimmberechtigte Teilnehmer erste GV-Luft schnuppern konnten. Zum andern gab es einen speziellen Anlass, bei dem alle Willkommen geheissen wurden und der Schönau Film zum 75-Jahre-Jubiläum gezeigt wurde. Somit konnten unsere «Neuen» gleich Bekanntschaft mit dem Veranstaltungskalender der Schönau machen.

Fest etabliert hat sich mittlerweile das **Töggeliturnier** im Frühling, bei dem es sowohl für Ehrgeizige Spieler und Spielerinnen wie auch für plauschorientierte Teilnehmer etwas zu gewinnen gibt. Durch den Modus mit Hoffnungsrunde ist garantiert, dass das Glück des Tüchtigen auch zum Erfolg führen kann. **Tischtennis** ist der andere sportlich orientierte Anlass, bei welchem sich jung und alt messen kann. Wir durften auch dieses Jahr viele Teilnehmer begrüssen und freuen uns, dass das Angebot auf reges Interesse stösst.

Traditionell findet der **Genossenschafts-tag** Ende August statt – das letzte Mal feierten wir ohne unsere neue Piazza.

Mehr als 340 Personen und 160 Kinder nahmen am Fest teil und erfreuten sich an Spiel und Spass, an der Zauberaufführung, an Glitzertattoos, Glace und Popcorn. Heiss begehrt waren auch die gefüllten Teigtaschen (Momos), und das traditionelle Kuchenbuffet sorgte für eine süsse Abrundung des ganzen Angebots. Die Schnitzeljagd führte durch die gesamte Schönau – eine gute Möglichkeit mal die anderen Überbauungen kennenzulernen. Das Jetonkonzept hat sich ebenfalls bewährt, mussten doch viel weniger leere oder halbvolle Getränkeflaschen eingesammelt werden. Vielen Dank fürs Mithelfen!

Gut genutzt ist weiterhin unser Schönau-saal. Er bildet die Basis für die **Seniorenachmittage**, für das **Bistro jeden Donnerstagabend** und verwandelt sich zwischendurch in ein **Kino** für jung und alt. Dank der Schönau-App konnten wir sogar auf einfache Art und Weise einen Wunschfilm organisieren – auch die Einladungen an die Anlässe können wir nun praktisch steuern und verwalten.





Wer selber gerne Einladungskarten schreibt und gestaltet, für den war der **Handlettering Workshop** genau richtig. Schreiben ist eine Kunst und die Einführung in dieses Handwerk stiess auf reges Interesse. Offen ist, wer alles eine entsprechend gestaltete Neujahrskarte gekriegt hat.

Wie schnell die Zeit vergeht, konnten wir im Mai erleben: Eine weitere **Schönauolympiade** wurde ausgetragen, 3 Jahre sind es bereits her, seit wir – unterstützt von einer Sekundarklasse aus Wallisellen – die letzte organisierten. Das Teilnehmerfeld war bunt gemischt und die Disziplinen ein ausgewogener Mix zwischen Geschicklichkeit, Köpfchen und Glück. Revanche ist in 3 Jahren möglich.

Perfektes Wetter herrschte im Juli für die **Rooftopbar**. Bei strahlendem Sonnenschein genossen zahlreiche Besucher das herrliche Panorama und die feinen Drinks. Eine gute Gelegenheit, Seebach von oben zu sehen und die grossen Veränderungen in unserem Quartier aus der Vogelperspektive zu überblicken.

Wenn die Tage wieder kürzer werden, dann steht das **Kinderbasteln** vor der Tür. Rechtzeitig vor Weihnachten basteln unsere Kleinsten im Saal, um ein kleines Kunstwerk, einen schönen Wohnungsschmuck oder ein Geschenk zu basteln. In jeweils 2 Gruppen wird am Vormittag und Nachmittag der Saal zum Bastelparadies. Aber auch die Erwachsenen durften ihrer Kreativität Ende November beim **Kranzen** freien Lauf lassen. Nach dem grossen Andrang im letzten Jahr entstanden in diesem Jahr an zwei Abenden viele verschiedene Adventsgestecke.

Und während im Saal oben gebastelt wurde, wurde auch im Keller des Saals gearbeitet. Ein Fitnessraum – die einen nennen es auch Folterkammer – entstand in den luftigen Kellergewölben des Saals. Wo früher Lager und Bastelräume lagen, wird nun der Körper gestählt.

Doch nicht nur Fitnessraum, auch der neu eröffnete Partyraum ist bereits rege gebucht und bietet die perfekte Möglichkeit um Kindergeburtstage oder ähnliches zu feiern. Daneben eröffneten wir auch das Co-Working, wo man ungestört arbeiten kann, wenn es zu Hause mal wieder

drunter und drüber geht. Und in der neuen Gästewohnung kann man Besuch ganz einfach unterbringen. Alle Angebote werden gut genutzt und wir scheinen offensichtlich einen Nerv getroffen zu haben.

2025 brachte viel Neues: Neue Häuser, neue Angebote, neue GenossenschafterInnen, neue Kindergärten. Doch einiges bleibt bestehen: Vor Weihnachten kommt der **Samichlaus** in die Schönau und bringt den Kindern einen Grittibänz und allen angemeldeten Gästen ein Chlausesäckli, dazu gibt es Glühwein, Punsch und Marroni. Auf der Piazza installierten wir Feuerschalen, darum wurden Bänke gestellt und die Kinder konnten am Feuer Marshmallows braten.

Man sieht, in der Schönau läuft einiges. Hier wird gelebt und nicht nur gewohnt. Wir sind immer froh über helfende Hände, gute Ideen und MitstreiterInnen. Melden sie sich doch bei der Freizeitkommission oder im Büro.

Thomas Jordi







Jubilare

50 JAHRE EINTRITT 1975

Hess, Ruedi

40 JAHRE EINTRITT 1985

Brunner, Margrit

Egli, Heinz

Schärer, Ernst

25 JAHRE EINTRITT 2000

Schumacher, Jürg

10 JAHRE EINTRITT 2015

Lienhard-Cedron, Katia

Nussbaum-Stäubli, Sandra

Schneider, Daniel

Stäubli, Bettina

Vural, Özcan

Zimmerli, Myriam

Geburten

2025

Kindername	Geburtsdatum	Eltern
Norma	13.05.2025	Familie Schmid Bickel
Ada	07.07.2025	Familie Pantic/Bozkurt
Ema	11.08.2025	Familie Gaspar
Lynn	24.08.2025	Familie Fröse

Todesfälle

2025

Todestag	Geburtsdatum	Nachname	Vorname
03.02.2025	18.11.1935	Esslinger	Ruth
22.05.2025	08.07.1952	Liechti	Erwin
05.09.2025	21.02.1958	Würmli	Lilian
28.09.2025	23.12.1934	Bernet	Beda
08.10.2025	08.05.1933	Bernet	Martha

1. OG, 3.5-Zi. Whg.,



Atelier, 3.5-Zimmer-Wohnung



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 2025 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. Demnach 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, 23. April 2026

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

2025 Finanzbericht



ZUM GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr 2025 war, nach Bezugsbereitschaft des Ersatzneubaus, geprägt von der Vermietung der 89 neuen Wohnungen und den gleichzeitig stattgefundenen über 50 internen Wohnungswechseln. Auch dank Ihrem kulanten und verständnisvollen Mitmachen verliefen die Wohnungsbezüge relativ reibungslos. Auch der neu erstellte Kindergarten nahm seinen Betrieb plangemäss auf. Die neuen Freizeitangebote Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Co-Working-Büro und Fitnessraum werden inzwischen rege genutzt und bereichern das Leben in unserer Genossenschaft zusätzlich. Die Betriebskostenrechnung zeigt, dass sich die Angebote selber tragen, also die Gemeinschaftskasse nicht belasten.

Auf der Kostenseite ist es gelungen, während dem Erstellen des Ersatzneubaus ohne Mietzinserhöhungen auszukommen. Auch auf die Auflösung von stillen Reserven konnten wir verzichten und das in einem wohl einmalig schwierigen Umfeld mit der Corona-Pandemie, dem bis heute andauernden Ukrainekrieg, den noch nie dagewesenen Liefertermenschwierigkeiten und als Folge davon der galoppierenden Inflation und Teuerung. Auf der Kostenseite hat das auch bei uns Spuren hinterlassen, dennoch reichte der beantragte ZKB-Baukredit von CHF 46,5 Mio. für das Erstellen der 89 Wohnungen, den 3-fach-Kindergarten, dem unerwarteten Trafoersatz und der Photovoltaikanlage. Die 89 Wohnungen kamen auf CHF 51 Mio. zu stehen. Aktiviert unter dem Begriff Allg. Räume sind die Kosten von CHF 3,9 Mio. für die Räumlichkeiten Kindergarten, Gemeinschaftsraum, Co-Working und das BSZ-Büro. Die sich aus den geschilderten Umständen unerwartet ergebene Teuerung kam uns auf cirka CHF 4 Mio. zu stehen.

Sämtliche Mehrkosten konnten wir aus eigenen Mitteln finanzieren, ebenso die weiteren getätigten Projekte wie Ersatz Lift-Steuerung beim Hochhaus und weitere kleinere Projekte, ersichtlich im Verzeichnis Ausgabenvergleich. Auch abgeschlossen ohne Kostenfolge für uns ist die Angelegenheit Mängelbehebung bei der Kanalisation der Schwelli-Liegenschaften. Bis jetzt nicht ganz den Erwartungen entsprechend verliefen die vorgeschlagenen Varianten des Treppenhauses beim Hochhaus.

Weiterhin ist es unser Ziel, die Mietzinse stabil zu halten. Voraussetzung ist jedoch, dass es an der Zinsfront zu keinen starken Veränderungen kommt. Wir sind beim Ersatzneubau Teilareal B im Moment mit attraktiven Konditionen mit festen Vorschüssen finanziert, werden aber sobald sich die Gelegenheit bietet einen Grossteil längerfristig absichern. Priorität in den kommenden Jahren soll der Amortisation der Hypotheken zukommen.

Im Anhang zur Jahresrechnung finden Sie die Details zu den Fussnoten in Bilanz und Erfolgsrechnung.



ZUR BILANZ

Beim Anlagewert der Liegenschaften ist der Ersatzneubau des Teilareals B vom Baukonto in den Liegenschaftsbestand integriert worden. Die Anlagekosten der Wohnungen sind mit CHF 51'259'620 aktiviert. Der Anlagewert aller Liegenschaften beträgt CHF 140'726'600, bei einer Fremdfinanzierung von CHF 107'000'488. Die beiden Details Anlagewert sowie Hypothekenverzeichnis sind im Anhang zur Bilanz abgebildet. Die im Folgejahr noch anfallenden Kosten für den Ersatzneubau Teilareal B sind in der Bilanz unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Baukonto resp. Rückstellung angefangene Arbeiten berücksichtigt. Die Kosten für die Photovoltaik und den Trafo sind per Jahresende mit 1,05 Mio. aktiviert. Diese werden jährlich linear

über einen Zeitraum von 10, resp. 30 Jahren abgeschrieben. Die höheren Beträge gegenüber dem Vorjahr bei den Positionen Mietzins-Vorauszahlungen und Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten basieren auf der Grundlage, dass nach Bezug des Ersatzneubaus Teilareal B mehr Genossenschaftswohnungen bestehen.

Der Generalversammlung steht ein Bilanzgewinn von CHF 794'412.07 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

Bei den Mietzinsentnahmen im Betrag von CHF 5'459'851 sind erstmals für ein halbes Jahr wieder die Mieteinnahmen vom Teilareal B enthalten. Das hat zur Folge, dass auf der Aufwandseite auch die Kosten verglichen mit dem Vorjahr höher ausfallen. Bei den diversen Einnahmen sind wiederum Einnahmen des Kindergartens für die Rohbaumiete bis Bezug enthalten.

Vom Kostenblock Sanierungen Projekte im Betrag von CHF 1'194'369 sind CHF 350'000 dem Erneuerungsfonds für die Instandstellung aus den internen Wohnungswechseln, CHF 50'000 für den Ersatz der Liftsteuerung im Hochhaus und CHF 30'000 für den Austausch diverser Küchengeräte entnommen worden.

Die leichte Entspannung auf dem Zinsmarkt führte zu tieferen Zinskosten als budgetiert. Bei den bestehenden Liegenschaften sind die maximal erlaubten Einlagen für Amortisation und Erneuerungsfonds getätigt worden. Bei der Liegenschaft Ersatzneubau Teilareal B sind in den Erneuerungsfonds für ein halbes Jahr die vollen Einlagen berücksichtigt und bei der Amortisation ist in Absprache mit den Revisoren auch bereits ein Betrag von CHF 100'000 vorgenommen worden. Trotz Verzicht auf die Auflösung der budgetierten, bereits versteuerten stillen Reserven von CHF 200'000, kann ein kleiner Jahresgewinn von CHF 7'864.30 ausgewiesen werden.



ZUM BUDGET 2026

Erstmals sind im Budgetjahr 2026 wieder die vollen Mietzinseinnahmen auf all unseren Liegenschaften enthalten und beendet eine Zeit der sehr knappen Mittel. Die Absicht war, dass wir die Mietzinsen trotz tieferen Mietzinseinnahmen aus den fehlenden Einnahmen der abgebrochenen Liegenschaften auf dem Teilareal B nicht anheben wollten und gewillt waren, dazu bei Bedarf stille Reserven aufzulösen. Dank sehr haushälterischem Umgang gelang das ohne die stets budgetierten stillen Reserven zu beanspruchen.

Der Ersatzneubau auf dem Teilareal B ist gelungen, bereits Geschichte und bis zur GV schon fast ein Jahr lang bezogen. Bisher kamen keine Mängel von Bedeutung zum Vorschein, ganz im Gegensatz zu Neubauten von Genossenschaften in unserer Nachbarschaft.

An Projekten geplant ist die Verbesserung der Beschattung und Auffrischung der Fassaden der REFH, der Ersatz der Wegbeleuchtung REFH, der Ersatz der Stoffmarkisen bei den Schwelli-Liegenschaften, die Sanierung der Stromauflage Schwelli im Lokal Gehring. Die Kosten dieser Projekte werden dem Erneuerungsfonds entnommen. Daneben gibt es noch ein paar kleinere Projekte. In den Fussnoten beim Budget sind die Details gelistet. Die Äufnung der Fonds Amortisationen und Erneuerungsfonds sind maximal berechnet. Beim Kostenblock Hypothekarzinsen sind die Liegenschaften bis auf das Teilareal B langfristig abgesichert.

So kann ein Jahresergebnis vor Steuern von CHF 132'000 budgetiert werden.

HERZLICHEN DANK

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

Peter Mrosek

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2025 | CHF

AKTIVEN	Detail im Anhang-Nr.	2025	2024
Flüssige Mittel		980'019	707'170
Übrige kurzfristige Forderungen		80'777	36'133
Aufgelaufene Heizkosten		96'439	99'496
Ausstehende Mietzinszahlungen		3'917	2'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen		18'320	35'349
Total Umlaufvermögen		1'179'472	880'148
Finanzanlagen		5'200	5'200
Mobiliar, EDV, Fahrzeuge		3	3
Photovoltaik, Trafo		1'050'000	0
Total Anlagewert Liegenschaften (brutto)	1)	140'726'600	85'547'980
Liegenschaften im Bau – Ersatzneubau Teilareal B	1)	0	33'870'356
		140'726'600	119'418'336
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-17'563'184	-16'506'184
Heimfallfonds (Baurecht-Lieg. Riedenhholzstr. 22-30)	3)	-1'283'400	-1'212'100
Total Anlagewert Liegenschaften (netto)		121'880'016	101'700'052
Total Anlagevermögen		122'935'219	101'705'255
Total Aktiven		124'114'691	102'585'403
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		92'610	72'440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Baukonto		1'202'231	1'223'592
Mietzins-Vorauszahlungen		509'953	334'375
Akontozahlungen Mieter für Heiz- und Nebenkosten		246'256	193'533
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		32'543	39'006
Passive Rechnungsabgrenzungen		245'310	67'420
Rückstellung ang. Arbeiten		1'090'958	800'000
Hypotheken kurzfristig, verzinslich	4)	105'000	107'550
Total Fremdkapital kurzfristig		3'524'861	2'837'916
Hypotheken langfristig, verzinslich	4)	60'995'000	61'140'000
Feste Vorschüsse, Ersatzneubau Teilareal B	4)	45'900'488	26'550'000
Rückstellung Erneuerungsfonds	5)	9'300'930	8'409'930
Total Fremdkapital langfristig		116'196'418	96'099'930
Total Fremdkapital		119'721'279	98'937'846
Anteilscheinkapital		2'899'000	2'134'400
Reservefonds		700'000	700'000
Gewinnvortrag		786'548	756'824
Jahresgewinn		7'864	56'333
Total Eigenkapital		4'393'412	3'647'557
Total Passiven		124'114'691	102'585'403

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.- 31.12.2025 | CHF

	Detail im Anhang-Nr.	2025	Budget 2025	2024
Mietzinserträge netto		5'459'851	5'391'000	4'526'693
Diverse Einnahmen		75'273	45'000	132'601
Total Liegenschaftenertrag		5'535'124	5'436'000	4'659'294
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-510'853	-572'000	-459'967
Sanierungen, Projekte		-1'194'369	-1'370'000	-2'849'427
Ersatzneubau Wohnungen Teilareal B		-17'389'263	-17'000'000	-13'774'122
Entnahme Erneuerungsfonds	5)	430'000	540'000	1'860'000
Aktivierung Lieg.-Ersatzneubau Teilareal B	1)	17'389'263	17'000'000	14'514'121
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-118'266	-160'000	-107'753
Versicherungsaufwand		-101'133	-103'000	-84'372
Einlage in Erneuerungsfonds	5)	-1'321'000	-1'362'000	-1'172'000
Total Liegenschaftenaufwand		-2'815'621	-3'027'000	-2'073'520
Total Liegenschaftenerfolg		2'719'503	2'409'000	2'585'774
Personalaufwand	6)	-401'077	-404'000	-380'210
Beratungs- und Revisionsaufwand		-18'032	-22'000	-21'883
Post-/Bankspesen		-12'368	-13'000	-12'515
IT/Bürokosten/Hompage/App		-28'812	-36'000	-25'664
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-92'289	-85'000	-74'150
Allgemeine Unkosten		-16'462	-15'000	-13'391
Total Verwaltungskosten		-569'040	-575'000	-527'813
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		2'150'463	1'834'000	2'057'961
Einlage in Amortisationsfonds	2)	-1'057'000	-926'000	-926'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstr.	3)	-71'300	-71'000	-71'300
Abschreibungen auf Photovoltaik/Trafo		-70'000		
Total Abschreibungen		-1'198'300	-997'000	-997'300
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg		952'163	837'000	1'060'661
Hypothekarzinsen		-802'327	-884'000	-865'202
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
Total Finanzaufwand		-933'327	-1'015'000	-996'202
Finanzertrag		53	0	1'218
Betriebsergebnis vor Steuern		18'889	-178'000	65'677
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		0	200'000	0
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	0
Unternehmensergebnis vor Steuern		18'889	22'000	65'677
Steuern		-11'025	-10'000	-9'344
Jahresgewinn		7'864	12'000	56'333

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2025 | 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 Wertebussen 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	2025 Zu-/Abgang	2025	2024
Lieg. Schönauring - Teilareal A	Grundstück Baukosten	180'000 34'709'000		34'889'000	34'889'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B	Grundstück Baukosten (gerundet*)	120'000	51'259'620*	51'379'620	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 14'500'066		14'500'066	14'500'066
Köschenrütistrasse 95	Grundstück Baukosten	15'000 3'908'916		3'923'916	3'923'916
Allg. Räume (Saal, Kinder- garten, Gem.-Raum, Büro)	Grundstück Baukosten	0 2'228'000	3'919'000	6'147'000	2'228'000
	Grundstück Baukosten	650'000 84'897'980	55'178'620	140'726'600	85'547'980
Lieg. Ersatzneubau Whg. Teilareal B	Übertrag	33'870'356	17'389'263 -51'259'620*	0	33'870'356
Total Anlagewert Lieg. (brutto)				140'726'600	119'418'336

Amortisationsfonds	2)	Einlagen	Bezüge	2025	2024
Lieg. Schönauring - Teilareal A		451'000		4'496'000	4'045'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (Bezug Juli 2025)		100'000		100'000	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		96'000		3'369'041	3'273'041
Lieg. Schwellistrasse		179'000		4'006'952	3'827'952
Lieg. Hochhaus		98'000		4'441'191	4'343'191
Lieg. Köschenrütistrasse 95		63'000		816'000	753'000
Lieg. Allg. Räume		70'000		334'000	264'000
Saldo am 31. Dezember		1'057'000	0	17'563'184	16'506'184
Heimfallfonds (Baurecht)	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	2025	2024
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30	3)	71'300	0	1'283'400	1'212'100
Erneuerungsfonds	5)	Einlagen	Bezüge	2025	2024
Lieg. Schönauring - Teilareal A		410'000		2'689'000	2'279'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (ab Juli 2025)		205'000		205'000	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		235'000	350'000	1'928'126	2'043'126
Lieg. Schwellistrasse		169'000		708'273	539'273
Lieg. Hochhaus		26'000	50'000	2'339'931	2'363'931
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30		180'000	30'000	788'300	638'300
Lieg. Köschenrütistrasse 95		41'000		502'300	461'300
Lieg. Allg. Räume		55'000		140'000	85'000
Saldo am 31. Dezember		1'321'000	430'000	9'300'930	8'409'930
Hypotheken	4)	Zugang	Amort.	2025	2024
Schönauring - Teilareal A				30'200'000	30'200'000
Schönauring - Teilareal B		45'900'488		47'400'488	1'500'000
Schönauring - Teilareal C				8'240'000	8'240'000
Schwelli / Hochhaus				13'700'000	13'700'000
Riedenhholzstrasse 22-30			147'550	7'460'000	7'607'550
Köschenrütistrasse 95				0	0
Saldo am 31. Dezember			147'550	107'000'488	61'247'550
Abzüglich kurzfristige Hypotheken (jährliche Amort. Folgejahr)				105'000	107'550
				106'895'488	61'140'000
Personalaufwand	6)			2025	2024
Vorstandsentschädigung				78'290	76'380
Geschäftsstelle				228'434	218'731
Sozialversicherungen				94'353	85'099
Total				401'077	380'210

Anhang-Nr.	2025	2024
Weitere Angaben zur Jahresrechnung		
Baukommission		
Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission	4'500	8'850
Anzahl Mitarbeiter		
Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	x	x
> 10 bis 50 Vollzeitstellen		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften (Einstandswert) 1)	85'547'980	85'547'980
Liegenschaften im Bau - Teilareal B, Bezug ab Juli 2025 1)	51'259'620	33'870'356
Allg. Räume - Teilareal B (Ki-Garten, Gem-Raum, Büro) 1)	3'919'000	
	140'726'600	119'418'336
Hypothekarische Belastungen 4)	106'895'488	61'140'000
Hypothekarische Belastungen kurzfristig 4)	105'000	107'550
	107'000'488	61'247'550
Hypothek. Belastungen Liegenschaften im Bau 4)	0	26'550'000
Guthaben Baukreditkonto, Teilareal B	0	-13'765
Total hypothekarische Belastungen	107'000'488	87'783'785

Langfristige vertragliche Verpflichtungen der BSZ

Lieg. Riedenholzstr. 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

	31.12.2025	Vorjahr
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	786'547.77	756'823.66
Jahresgewinn	7'864.30	56'333.56
Total zur Verfügung der Generalversammlung	794'412.07	813'157.22
Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Einlage in den Reservefonds	0.00	0.00
Ausschüttung an die Genossenschaftler (1,25%)	31'020.25	26'609.45
Vortrag auf neue Rechnung	763'391.82	786'547.77

AUSGABENVERGLEICH | CHF

	2021	2022	2023	2024	2025
Passiv-/Baurecht-Zins	647'172	710'461	1'040'754	996'202	933'327
Gebäudeunterhalt					
Schreiner/Bodenleger	33'874	35'758	38'965	23'731	40'022
Dachdecker	22'192	20'959	19'169	28'133	29'021
Elektriker	17'260	14'050	15'974	14'125	17'775
Maler	78'745	49'065	49'831	35'540	29'679
Maurer/Kanalisation	21'513	23'831	24'149	37'816	16'299
Sanitär/Schlosser/Storen	43'404	39'997	35'634	42'270	61'879
Grünanlagen	72'006	83'323	67'531	62'109	73'761
Hauswartungen	151'047	143'352	156'606	144'139	175'560
Allgemein	109'730	70'855	73'170	72'104	66'857
Reparaturen/Unterhalt	549'771	481'190	481'029	459'967	510'853
Lieg. Unterhalt/Projekte*	5'012'812	1'354'796	477'412	2'849'427	1'194'369
Ersatzneubau Teil B	0	3'475'135	14'443'493	13'774'122	17'389'263
Entnahme Erneuerungsfonds	-942'000	-872'000	-230'000	-1'860'000	-430'000
Aktivierung Liegenschaften	-3'568'740	-3'475'135	-14'443'493	-14'514'122	-17'389'263
Gebäudeunterhalt	1'051'843	963'986	728'441	709'394	1'275'222
Werkgebühren	204'754	128'467	103'976	107'753	118'266
Steuern	20'711	8'697	7'938	9'344	11'025
Verwaltungskosten	388'661	397'821	395'546	402'093	419'109
Unkosten	257'957	326'569	264'439	210'093	251'065
Abschreibungen					70'000
Fondseinlagen	2'435'995	2'039'300	1'995'300	2'169'300	2'449'300
Zwischentotal Aufwand	5'007'093	4'575'301	4'536'394	4'604'179	5'527'314
Jahresgewinn	49'783	63'359	66'005	56'333	7'864
Total	5'056'876	4'638'660	4'602'399	4'660'512	5'535'178

*Detailangaben zu Position Liegenschaftenunterhalt/Projekte

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

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

Expertise Hochhaus und Riedenholzstrasse, Umrüstung Beleuchtung Riedenholzstrasse auf LED inkl. TG und Aussenbeleuchtung

Sanierung Fassade Riedenholzstrasse, Ersatzneubau Teilareal B, Vorbereitung Vermietung

Liftersatz Hochhaus, 56 interne Wohnungswechsel, Leitungsersatz in Bach beim HH, Malerarbeiten REFH, Rasenmäheraustausch, Fahnen, Einrichtung neue Allg.-Räume

HYPOTHEKENVERZEICHNIS | CHF

STAND 31. DEZEMBER 2025

Etappe	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	davon Hypothek kurzfristig	Total
Teilareal A	ZKB	1	Ø 0,8%	Saron		6'000'000		30'200'000
	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		Saron		1'500'000		47'400'488
		1		Baukonto		420'488		
		1		Feste Vorschüsse		45'480'000		
Teilareal C	ZKB	1	Ø 1,81%	fest	29.03.2029	2'600'000		8'240'000
	ZKB	1	Ø 2,30%	fest	23.08.2030	1'500'000		
	ZKB	1	Ø 0,72%	fest	23.08.2030	2'000'000		
	ZKB	1	Ø 0,60%	Saron		2'140'000		
Schwelli/HH	Raiffeisen	1	1,46%	fest	12.10.2030	4'700'000		13'700'000
	Raiffeisen	1	1,73%	fest	12.10.2038	4'000'000		
	EGW	2	0,32%	fest	09.05.2036	5'000'000		
Riedenholz	ZKB	1	1,10%	fest	04.03.2032	1'825'000	50'000	7'460'000
	ZKB	1	Ø 0,8%	Saron		1'000'000		
	UBS	1	Ø 0,85%	Saron		3'960'000	30'000	
	PK Stadt ZH	2	1,75%	variabel		675'000	25'000	
	WBG (SVW)	3		amortisiert		0		
Kösch-Str. 95	pfandfrei					0		0
Total Hypotheken						107'000'488	105'000	107'000'488
						106'895'488		
Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital								107'000'488

BUDGET 2026 | CHF

	Fussnote	Budget 2026	Budget 2025
Mietzinserträge netto	1)	6'444'000	5'391'000
Diverse Einnahmen		32'000	45'000
Total Liegenschaftenertrag		6'476'000	5'436'000
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-652'000	-572'000
Sanierungen, Projekte	2)	-1'670'000	-1'370'000
Ersatzneubau Teilareal B		0	-17'000'000
Entnahme Erneuerungsfonds	3)	1'290'000	540'000
Aktivierung		0	17'000'000
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-180'000	-160'000
Versicherungsaufwand		-113'000	-103'000
Einlage in Erneuerungsfonds		-1'600'000	-1'362'000
Total Liegenschaftenaufwand		-2'925'000	-3'027'000
Betrieblicher Nettoerfolg		3'551'000	2'409'000
Verwaltungs-/Revisions-/inkl. Sozialaufwand		-410'000	-426'000
Post-/Bankspesen		-13'000	-13'000
IT/Bürokosten/Hompag/App		-38'000	-36'000
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-100'000	-85'000
Allgemeine Unkosten		-15'000	-15'000
Total Verwaltungskosten		-576'000	-575'000
Einlage in Amortisationsfonds		-1'501'000	-926'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenhholzstrasse		-71'000	-71'000
Abschreibung Trafo, Photovoltaik		-70'000	
Total Abschreibungen		-1'642'000	-997'000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1'333'000	837'000
Hypothekarzinsen		-1'070'000	-884'000
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000
Total Finanzaufwand		-1'201'000	-1'015'000
Finanzertrag		0	0
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag			200'000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0
Jahresergebnis vor Steuern		132'000	22'000

Bemerkungen zum Budget 2026

1) Das Budget 2026 enthält erstmals ein volles Jahr vom Teilareal B

2) Budget 2026: enthalten sind der Stoffersatz Schwelli-Storen, Fensterischen Schwelli, Auflage Elektro bei Mieter Gehring Schwelli, Planung Treppenhaus Hochhaus, Beschattung und Neuanstrich REFH, Erstellung letzte Velobox und diverse kleinere Projekte.

3) 2026: CHF 1'150'000 Kosten Beschattung und Neuanstrich REFH, CHF 50'000 Beleuchtung REFH, CHF 90'000 Ersatz Stoff-Storen und Stromauflage Schwelli.

GESCHÄFTSSTELLE UND VORSTAND 2025

Gemeinsam für lebenswertes Wohnen



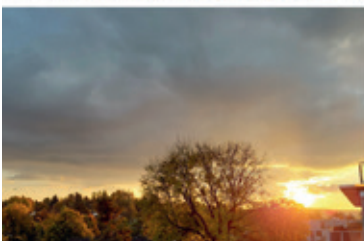
Von links nach rechts:

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

Foto-Wettbewerb

Vielen Dank an alle, die am Fotowettbewerb teilgenommen haben. Wir haben uns sehr über die vielen unterschiedlichen und kreativen Fotos gefreut. Sie zeigen eindrucksvoll, wie viele Facetten ein Umzug haben kann: vom kleinen Chaos über wertvolle Familienmomente bis hin zum Ankommen und Genießen im neuen Zuhause.

Das Gewinnerfoto stammt von Familie Schmickel. Herzliche Gratulation!



Einladung zur 79. Generalversammlung

am Samstag, 6. Juni 2026

18.15 Uhr

Eventalm

Meienbreitenstrasse 9, 8153 Rümlang

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler*innen
2. Protokolle der 78. GV vom 28. Juni 2025
3. Jahresbericht 2025
4. Jahresrechnung 2025
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung Vorstand
7. Info über das Betriebsbudget 2026
8. Wahlen
 - 8.1. Wahl der Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl stellen sich
Dimitra Oeler, Peter Mrosek, Juan Siuret, Thomas Jordi
 - 8.2. Ersatzwahl in Vorstand für die Rücktritte von Corinne Gartmann und Stefan Hess
Der Vorstand empfiehlt Gabriella Benredjem und Patrick Walzl zur Wahl
 - 8.3. Wahl des Präsidenten für den Rücktritt von Beat Mörgeli
Der Vorstand empfiehlt Thomas Jordi als Präsidenten zur Wahl
 - 8.4. Wahl der Revisionsstelle
9. Anträge
Es sind keine Anträge eingegangen
10. Varia

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

Impressum

Herausgeberin/Redaktion: Baugenossenschaft Schönau

Gestaltung und Umsetzung: Schellenberg Druck AG

Mitarbeit: Simone Silva, Corinne Gartmann, Dimi Oeler, Beat Mörgeli, Thomas Jordi und Peter Mrosek

Bildstrecke der Wohnungen aus dem Neubau Teilareal B von Marlon Demori

Druck: Schellenberg Druck AG

Auflage: 500 Exl.



Geschäftsstelle und Kontakt:

Baugenossenschaft Schönau, Schönauring 65, 8052 Zürich

Telefon: 044 301 23 34 | Mail: info@bsz-schoenau.ch

Revisionsstelle: SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG