

**BGO**

# Geschäftsbericht 2024

Baugenossenschaft  
Oberstrass



**BGO**

BAUGENOSSENSCHAFT  
OBERSTRASS

## Ideen entwickeln und diskutieren

BGO-App, Begleitgruppe Vermietung,  
Gartennutzung, Netto-Null



### **Bildfokus 2024**

Entdecken Sie die vielfältigen Arbeits- und Interessensgruppen der BGO-Genossenschafter:innen. Der Illustrator und Grafiker Raoul Schweizer hat sie in diesem Geschäftsbericht für uns eingefangen: Umschlag und Seite 2, 6, 16, 21, 22 und 25.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die BGO in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Schwerpunktthema: Einblicke in Zürcher Genossenschaften</b>	<b>6</b>
Kraftwerk1: Interne Wechsel – von Genossenschafter:innen geplant	8
FGZ: Soziale Durchmischung dank einkommensabhängigen Mieten	10
Vrenelisgärtli: Handverlesene neue Bewohner:innen	12
<b>Highlights 2024</b>	<b>14</b>
<b>Unsere Strategie</b>	<b>17</b>
Weichen stellen für die Zukunft	17
<b>So ist die BGO organisiert</b>	<b>18</b>
Vorstand	18
Geschäftsstelle	19
<b>In der BGO zu Hause</b>	<b>20</b>
Genossenschaftliches Zusammenleben und Vermietungsrichtlinien	20
<b>Bauen und Sanieren</b>	<b>26</b>
Planen, umsetzen, neu aufstellen	26
<b>Die BGO in Zahlen</b>	<b>28</b>
Jahresrechnung	28
Bericht der Revisionsstelle	38
<b>Impressum</b>	<b>39</b>

# Die BGO in Kürze

89

## Vorstands-Einsätze für die BGO

- 62 Sitzungen
- 12 Anlässe
- 15 Jubilare Ü70 besucht



8

## Veranstaltungen

Info, Austausch und Workshop



39%

122

61%

## Info-Broschüren, Einladungen & Flyer

Empfangspräferenzen 61% digital, 39% per Post

17 aktive Gruppen



8

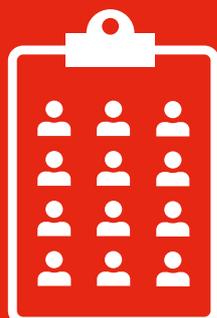


## Vom Tauschgesuch zum Wohnungstausch

15

- 8 x Tauschangebot angenommen
- 15 x Angebot abgelehnt

75



## Personen auf der Interessentenliste

- 26 wohnhafte Genossenschafter:innen
- 3 externe Genossenschafter:innen
- 46 Angehörige

# Vorwort



**Mathias Ninck,  
Präsident BGO**

**Liebe Genossenschafterinnen  
und Genossenschafter**

Die BGO ist regelmässig im Austausch mit anderen Genossenschaften. Es gibt in Zürich institutionalisierte Treffen der Geschäftsführer:innen und ebensolche der Präsident:innen. Der Zweck ist offensichtlich: Wenn man mit anderen darüber redet, was einen gerade beschäftigt, sieht man, wie andere mit ihren speziellen Herausforderungen umgehen und welche Lösungen sie anstreben. Dieses Zusammensitzen mit anderen Präsident:innen an den grossen, runden Tischen im «Falken» oder in der «Krone Unterstrass» mag ich deshalb sehr. Ich merke dabei immer, dass eigentlich alle Baugenossenschaften ungefähr die gleichen Probleme haben.

Im vergangenen Jahr haben wir an diesen Tischen darüber geredet, wie die Welt sich verändert und dass man das neuerdings auch in einer Genossenschaft spürt: Die gesellschaftliche Polarisierung und der zunehmende Anspruch auf Transparenz und Demokratisierung – beides ein Dauerthema in manchen Zürcher Genossenschaften. Es gibt fast in jeder Genossenschaft inzwischen Gruppen und Gruppierungen, die sich formieren und die Geschäftsstellen und Vorstände mit ihren Ideen herausfordern. Das Mitredenwollen der Genossenschafter:innen ist wichtig und trägt zur Weiterentwicklung der Genossenschaft bei. Gleichzeitig sollte es in einer gesunden Balance zum Vertrauen in die Kompetenz der Geschäftsstelle und des Vorstands stehen, da dieses Vertrauen eine wesentliche Voraussetzung für die effektive Arbeit und die erfolgreiche Umsetzung gemeinsamer Ziele ist.

**«Die Wohnungsnot ist so gross wie lange nicht mehr. Damit steigt in den Genossenschaften der Druck, mit ihren Wohnungen gerecht umzugehen.»**

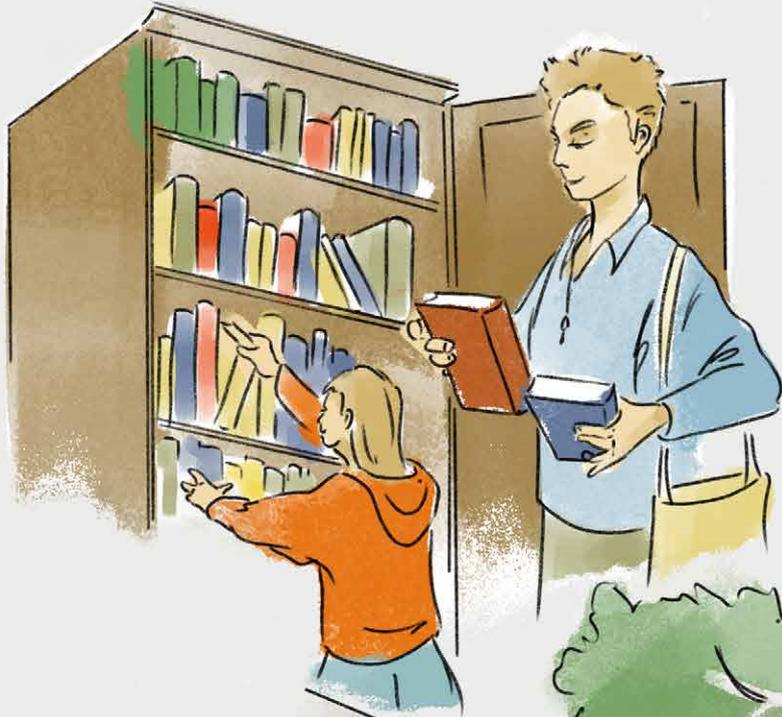
Gleichzeitig ist die Wohnungsnot so gross wie lange nicht mehr und damit steigt in den Genossenschaften der Druck, mit ihren Wohnungen gerecht umzugehen. Auch von aussen und in der Politik steigt der Druck auf die Baugenossenschaften. Das ist ebenfalls ein grosses und wiederkehrendes The-

ma an diesen runden Tischen. Im letzten Jahr sind die Mietpreise erneut angestiegen, im Durchschnitt kostet in Zürich eine 4-Zimmer-Wohnung 3300 Franken im Monat. Die Geschäftsstellen und die Vorstände müssen überall dafür sorgen, dass in Zeiten der Knappheit und des zunehmenden Bewusstseins für den Zusammenhang zwischen Klimazielen und Wohnflächenverbrauch nicht Platz verschwendet wird. Sie müssen dafür sorgen, dass unterbelegte Wohnungen frei werden, und dass man Wohnungen an diejenigen vermieten kann, die es finanziell nötig haben. Dieses Streben steht dann rasch und oftmals im Konflikt mit den Eigeninteressen mancher Genossenschafter:innen, die sich – ein Stück weit sogar nachvollziehbar – gegen eine Veränderung (sprich: Verschlechterung) ihrer Wohnsituation wehren. Auch das führt zu Widerstand in einer Genossenschaft.

Die Fragen der zu bewerkstelligenden Wohnungswechsel beschäftigen viele Genossenschaften. Dazu kommt die Frage, wie sie den Weg in eine erfolgreiche und bei den Genossenschafter:innen gut abgesicherte Zukunft zeichnen sollen. In diesem Jahresbericht werfen wir deshalb einen besonderen Blick auf andere Baugenossenschaften und beleuchten, wie sie arbeiten und welche Themen sie beschäftigen. Sie sehen: Nicht nur die BGO ist im Umbruch, die anderen sind es auch.

*Mathias Ninck*

Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO



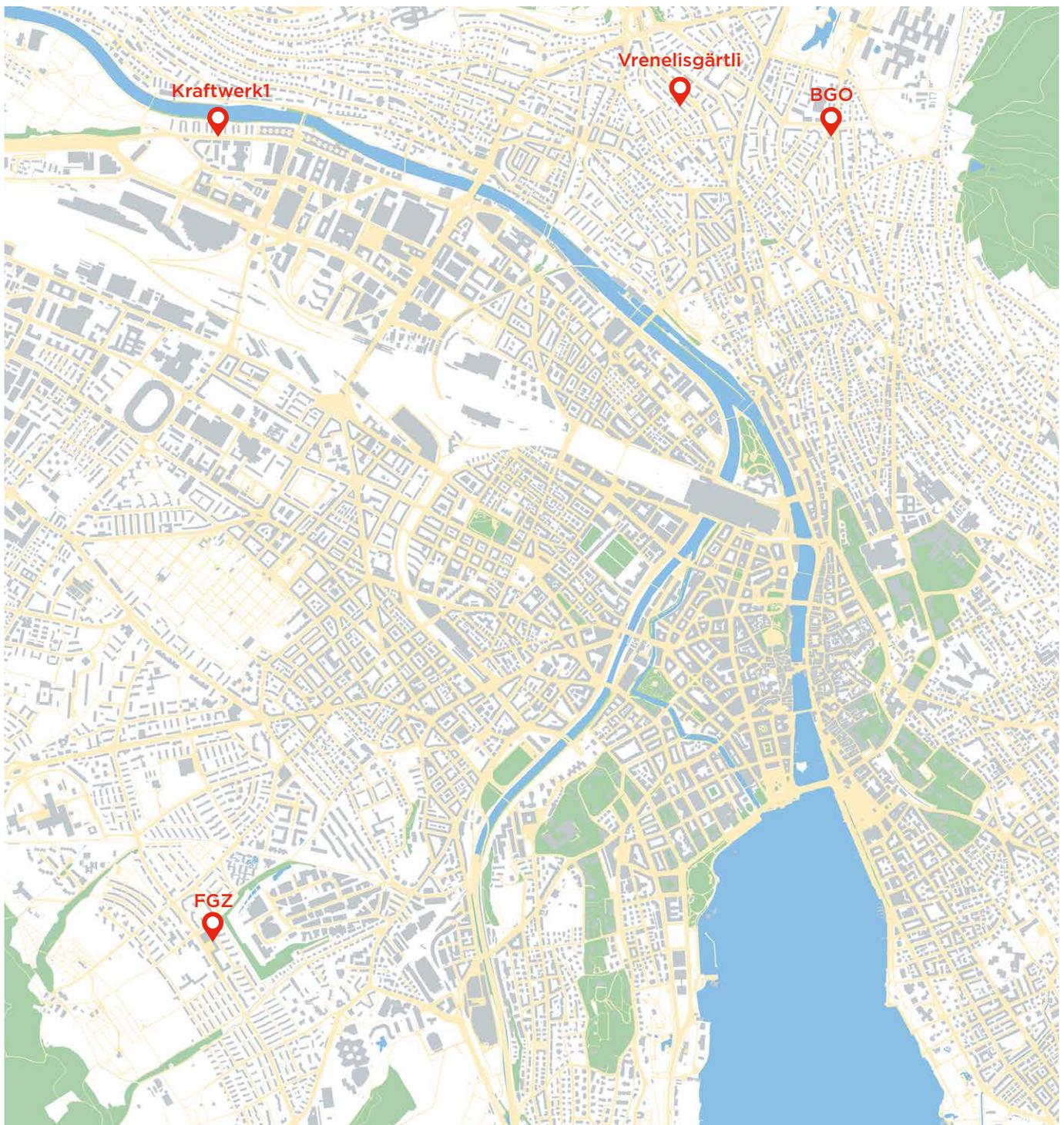
**Tauschen und Wiederverwerten**  
Offener Bücherschrank,  
Hol- und Bringtag



Aufstellen für die Zukunft

## So machen es andere

Die BGO stellt momentan viele Weichen, um sich weiterzuentwickeln. Dabei blickt sie auch stets in die Nachbarschaft und schaut: Wie sorgen andere Zürcher Genossenschaften für mehr Durchmischung? Nach welchen Prinzipien vergeben sie ihre Wohnungen? Mit welchen Schwierigkeiten sind sie dabei konfrontiert? Und wie lauten ihre Lösungen? Drei spannende Ansätze der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, der Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ und der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli haben wir herausgegriffen.



Aufstellen für die Zukunft

## Kraftwerk1: Interne Wechsel – von Genossenschaftler:innen geplant

In der Veränderungskonferenz (VÄK) der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 überlegen Bewohnende gemeinsam, welche Wohnungsrochaden Sinn machen.



Kraftwerk1-Siedlung im Hardturm

Wohnbedürfnisse verändern sich über die Zeit: Bewohner:innen brauchen mal mehr, mal weniger Platz. Damit sie innerhalb der Siedlung wohnen bleiben können, haben Bewohnende der Siedlung Hardturm von Kraftwerk1 vor über zehn Jahren die Veränderungskonferenz (VÄK) ins Leben gerufen. Was in der BGO die Geschäftsstelle übernimmt, tun Bewohnende von Kraftwerk1 selbst: Genossenschaftler:innen, die an einem Wohnungswechsel innerhalb

ihrer Siedlung interessiert sind, treffen sich und legen ihre Bedürfnisse auf den Tisch. Im Idealfall finden so mehrere Parteien zu einer besser passenden Wohnung. In zwei Sitzungen diskutieren die Teilnehmenden gemeinsam mögliche Wohnungsrochaden und arbeiten Tauschvarianten aus. Am Ende liegt es an der Vermietungskommission, eine der ausgearbeiteten Varianten mit vorgeschlagenen Wechsels zu genehmigen. So nahmen an einer der letzten VÄK

beispielsweise 15 Mietparteien teil – neun davon konnten letztendlich umziehen. «Das ist ein äusserst gutes und erfolgreiches Ergebnis», sagt Marianne Gadiant. Sie ist auf der Geschäftsstelle von Kraftwerk1 zuständig für Mietwesen und Immobilienbewirtschaftung. Manchmal hingegen müssen Veränderungswillige auch mehrere VÄK abwarten – die etwa einmal im Jahr stattfindet – bis sich eine Lösung für ihren Umzugwunsch findet.

## «Veränderungskonferenzen sind Teil unserer Philosophie»

Die VÄK ist Teil der Kultur von Kraftwerk1: Alle drei Siedlungen sind selbstorganisiert. Verantwortung zu übernehmen und sich zu engagieren, gehört zu den wichtigsten Werten – wie etwa in einer Betriebsgruppe mitarbeiten, an Plenen teilnehmen oder sich um den Aussenraum kümmern. Somit sind die Genossenschaftler:innen es gewohnt, sich in ihren Siedlungen zu organisieren und zu engagieren. «Für uns passt die VÄK ideal», sagt Marianne Gadiant. Denn für die Veränderungswilligen sei es einfacher, Kompromisse zu akzeptieren, wenn sie selbst am Prozess beteiligt sind: «Sitzt man zusammen und hört die unterschiedlichen Bedürfnisse voneinander, fällt es einem leichter, Verständnis aufzubringen.» Etwa dafür, dass eine andere Partei womöglich dringender eine Wohnung braucht als man selbst. Dann lässt man ihr vielleicht auch den Vortritt. Denn dies gehört ebenfalls zum Prozess: Gemeinsam Rochademöglichkeiten diskutieren, sich am Ende aber womöglich selbst zurücknehmen zu können und mit der zweitbesten Lösung zufrieden zu sein.

Weil Diskussionen um die eigene Wohnung jedoch mit vielen Emotionen verbunden sind, nicht immer harmonisch verlaufen und ein für alle passender Kompromiss oft schwer zu finden ist, wird die VÄK schon einige Jahre von einer externen Fachperson moderiert. Diese sorgt dafür, dass es fair bleibt, fängt erhitzte Gemüter wieder ein und verhilft ruhigeren zu Gehör. Denn es kann anspruchsvoll sein, sich mit Nachbar:innen über so hoch emotionale Themen wie Wohnen einigen zu müssen. «Veränderungskonferenzen sind jedoch Teil unserer Philosophie», sagt Marianne Gadiant. «Wir möchten, dass Bewohnende sich selbst damit auseinandersetzen.»

## «Es braucht die Bereitschaft, seine eigenen Bedürfnisse zurückzunehmen.»

Für die Geschäftsstelle bedeutet die VÄK – Moderation und Sitzungen organisieren, den Prozess begleiten und dokumentieren – einen deutlichen Mehraufwand. Der sich jedoch lohnt: «Langfristig sind die Menschen zufriedener mit Lösungen, die sie selbst gesucht und erarbeitet haben», sagt Marianne Gadiant. «Wir haben mit der gelebten Selbstorganisation auch die entsprechende Kultur dafür.» Was es braucht, damit so etwas wie eine Veränderungskonferenz erfolgreich ist? «Die Ausdauer, Zeit ins Aushandeln zu investieren, ausserdem am besten bereits Erfahrung in Bezug auf Selbstorganisation. Und vor allem die Bereitschaft, die Bedürfnisse anderer anzuerkennen und seine eigenen zugunsten besserer Lösungen zurückzunehmen.»

### Bau- und Wohngenossenschaft

## Kraftwerk1

**Kraftwerk1 wurde 1995 gegründet.** Aktuell leben rund 700 Menschen in 232 Wohnungen in drei Siedlungen. Insgesamt zählt die Genossenschaft gut 5'300 Mitglieder.

**Drei Siedlungen:** Hardturm (Zürich West, 2001), Heizenholz (Höngg, 2012) und Zwicky Süd (Dübendorf, 2015). Die vierte Kraftwerk1-Siedlung im künftigen Koch-Quartier ist im Bau und wird frühestens 2026 mit 123 weiteren Wohnungen bezugsbereit sein.

**Das Besondere:** Die Siedlungen sind selbstorganisiert. Bewohnende übernehmen Verantwortung und engagieren sich in Siedlungsorganisationen. So verwalten die Siedlungen etwa ihre eigenen Gelder, sogenannte

Spiritbeiträge, die sie einkommensabhängig monatlich zusätzlich zur Miete bezahlen. Hiermit finanzieren sie zum Beispiel Siedlungsfeste, neue Einrichtung für Gemeinschaftsräume oder Anschaffungen im Aussenraum.

**Blick in die Zukunft:** Kraftwerk1 ist dabei, für die Verwaltung mit Vorstand und Geschäftsstelle Soziokratie als Selbstorganisationsmodell einzuführen. Diese Organisationsform basiert auf Zusammenarbeit auf Augenhöhe und flachen Hierarchien. Alle sollen gehört werden, und Entscheide werden gemeinsam getroffen – dort, wo gearbeitet wird. Vorstand und Geschäftsstelle sind bereits geübt im Prinzip der soziokratischen Kreismoderation. Nun ist die Genossenschaft daran, Arbeitskreise zu etablieren mit gewählten Delegierten aus den Siedlungen. So werden künftig auch Bewohner:innen an den Grundsätzen von Kraftwerk1 mitentscheiden.



FGZ-Siedlung Pappelstrasse (Gründeretappe)

## Familienheim-Genossenschaft Zürich

### FGZ

**Die FGZ wurde 1924 gegründet.** Aktuell leben etwa 5600 Menschen in rund 2300 Wohnobjekten in 25 Siedlungen. Insgesamt zählt die Genossenschaft fast 3300 Mitglieder.

**Die 25 Siedlungen** liegen mit Ausnahme des Manessehofs alle im Quartier Friesenberg im Zürcher Kreis 3.

**Das Besondere:** Die FGZ ist heute die grösste Siedlungsbaugenossenschaft der Schweiz, da sich ihre Wohnungen alle im selben Quartier befinden. Familien stehen bei ihr im Zentrum.

**Blick in die Zukunft:** Neue Methoden der Mitwirkung stehen ganz oben auf der To-Do-Liste der FGZ, genauso wie Sanierungen in der Siedlung Arbental und Ersatzbauten in der Siedlung Grossalbis.

## Aufstellen für die Zukunft

## FGZ: Soziale Durchmischung dank einkommensabhängigen Mieten

Wer mehr verdient oder Vermögen versteuert, bezahlt in der Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ monatlich einen Mehrzins. Genossenschafter:innen mit tieferem Einkommen wohnen dafür um 5 bis 15 Prozent verbilligt.

Einkommensabhängige Mieten gibt es in der Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ bereits seit 35 Jahren. Ihr oberstes Ziel ist es, Familien günstigen und sicheren Wohnraum anzubieten. «Mit der gezielten Belegung unserer Siedlungen versuchen wir, ein Gleichgewicht an Mietparteien aus den unterschiedlichsten Einkommensstufen zu erreichen», sagt Sascha Haltinner. Er ist FGZ-Vorstandsmitglied und Präsident der Vermietungskommission. Die FGZ entlastet einkommensschwache Haushalte also mithilfe eines solidarischen Mietumlagesystems. Und sorgt damit gleichzeitig für soziale Durchmischung.

Dafür hat die Siedlungsgenossenschaft im Friesenberg fünf Einkommens- und Vermögensstufen festgelegt. Die ersten drei Stufen profitieren von diesem System und wohnen um 5 bis 15 Prozent verbilligt. In der vierten Stufe zahlt man die reine Kostenmiete. Und wer zur fünften Einkommens- und Vermögensstufe gehört, bezahlt einen monatlichen Mehrzins von 130 Franken. Damit, und auch mit Hilfe von eingezogenen Unterbelegungsbeiträgen, finanziert die FGZ die Stufen eins bis drei. Denn wer zum Beispiel in einer Zügelfrist stark unterbelegt wohnt, zahlt auch einen Betrag. Bei Familienobjekten gilt dabei etwa eine Zügelfrist von zwei bis acht Jahren, abgestuft nach Stärke der Unterbelegung des Objekts.

«Wir schichten jährlich knapp eine Million Franken um.»

Grob vereinfacht bedeutet dies: Familien bis zu einem Jahreseinkommen von 74'200 Franken oder einem Vermögen bis 210'000 Franken wohnen verbilligt. Familien, die über mehr als 98'001 Franken Jahreseinkommen verfügen oder mehr Vermögen als 315'001 Franken besitzen, zahlen einen Mehrzins. Zur Kostenmiete – also ohne Verbilligung oder Mehrzins – wohnen somit Familien, die über ein Jahreseinkommen zwischen 74'201 und 98'000 Franken verfügen oder über ein Vermögen zwischen 201'001 und 315'000 Franken. «Auf diese Weise schichten wir jährlich knapp eine Million Franken von reicheren zu ärmeren Haushalten um», sagt Simon Kägi, Sozialberater bei der FGZ.

Lässt sich damit das Gleichgewicht an Mietparteien aus den unterschiedlichsten Einkommensstufen gut regeln? «Zum Teil», sagt Sascha Haltinner. Klassischerweise ziehen junge Familie mit kleinen Kindern in die Genossenschaft. Die Eltern arbeiten in dieser Phase in kleineren Pensen, verdienen also weniger. Werden die Kinder jedoch grösser und somit auch Arbeitspensum und Lohn der Eltern, finden sich Familien schnell in Stufe fünf wieder. Um eine Durchmischung in den Siedlungen zu gewährleisten, werden deshalb seit einiger Zeit nur noch Personen oder Haushalte aus den unteren drei Einkommens- und Vermögensstufen aufgenommen. Ihr Anteil, so das Ziel, soll in der Genossenschaft mindestens 50 Prozent betragen.

«Die Genossenschafter:innen sind stolz darauf, dass wir so solidarisch sind.»

Für die Verwaltung der FGZ bedeuten die einkommensabhängigen Mieten momentan einen grossen Aufwand. Denn jedes Jahr müssen die Bewohner:innen ihre Steuerunterlagen offenlegen und einreichen – ein Prozess, der bisher noch nicht digitalisiert ist.

Doch die Vorteile überwiegen. «Als Genossenschaft gibt uns dieses System mehr Freiheiten beim Sanieren», sagt Sascha Haltinner. «Normalerweise steigt anschliessend der Mietzins. Dank der einkommensabhängigen Mieten lässt sich das jedoch für weniger gut situierte Familien abfedern. Deshalb können wir uns für umfassende ökologische Sanierungen entscheiden statt nur für minimale Erneuerungen.»

Auch die Genossenschafter:innen stehen voll hinter diesem System, sagt Simon Kägi: «Die Leute sind stolz darauf, dass wir im Friesenberg so solidarisch sind. Viele könnten sich sogar noch mehr vorstellen.» So gäbe es immer wieder Vorschläge, den Mehrzins für Gutsituierte zu erhöhen. Doch vorerst hat sich die FGZ nur an die Heizkosten gewagt: Nachdem die Energiepreise so stark gestiegen sind, beschloss sie, Haushalten mit geringem Einkommen die Heizkostennachzahlung zu erlassen.

## Aufstellen für die Zukunft

# Vrenelisgärtli: Handverlesene neue Bewohner:innen

Bis zum Sommer ist der Ersatzneubau der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli komplett bezugsfertig – was das Wohnungsangebot der Genossenschaft vergrössert. So können rund 70 neue Genossenschafter:innen einziehen. Diese hat die Geschäftsstelle sorgfältig ausgewählt.

Nicht weit von der BGO entfernt entstand in den letzten Monaten der Ersatzneubau der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli. Rund 83 neue Wohnungen gibt es seit Anfang des Jahres an der Seminar- und Rötelstrasse. Dies brachte Bewegung in das Wohnungsangebot von Vrenelisgärtli.

2023 hatte die Genossenschaft ihr Vermietungsreglement angepasst. Seither lautet der neue Belegungsschlüssel: Anzahl der Zimmer minus eine Person (zuvor: minus zwei Personen) – was etwa dazu führte, dass Paare in 4-Zimmer-Wohnungen, aus denen die Kinder ausgezogen sind, neu unterbelegt waren und nach einer festgelegten Übergangszeit zügeln mussten. «Wir hatten intern also einen grossen Bedarf an Wechselwohnungen», sagt Claudia Zebib, Vorstandsmitglied bei der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli und zuständig für Zusammenleben und Kommunikation.

## Über 1300 Bewerbungen für rund 70 Wohnungen

Nachdem die eigenen Genossenschafter:innen alle mit Wohnungen versorgt waren – im Neu- oder Altbau – hatte Vrenelisgärtli aber immer noch rund 70 Wohnungen zu vergeben und schrieb diese aus. Über 1300 Bewerbungen flatterten der Genossenschaft daraufhin ins Haus. Doch wem nun den Vorzug geben? «Auslosen wäre das einfachste gewesen», sagt Claudia Zebib, «aber uns war wichtig, dass es fair und gerecht zugeht und die soziale Durchmischung stimmt.» Die Geschäftsstelle erarbeitete ein Punktesystem, nahm jedes der 1300 Dossiers einzeln zur Hand und wertete es aus.

«Bewohnende sollen sich am genossenschaftlichen Leben beteiligen.»

Ein Hauptkriterium war das Einhalten des Vermietungsreglements unter Berücksichtigung einer optimalen Belegung. Wer sich zu dritt für eine 3-Zimmer-Wohnung bewarb, erhielt mehr Punkte als zwei Personen, die sich die gleiche Wohnung wünschten. Auch die Dringlichkeit zählte: Wer in gekündigten Wohnverhältnissen lebte oder zu

fünft in einer 2-Zimmer-Wohnung, bekam ebenfalls Punkte. Auch die Verbundenheit zum Quartier – wer wohnt bereits im Quartier, hat Kinder, die hier integriert sind oder kann gar etwas zum Quartierleben beitragen? – war Vrenelisgärtli wichtig. Im Rahmen des Bewerbungsprozesses konnten sich die Interessenten ausserdem für zwei konkrete Wohnungen anmelden. Bewerber:innen mit der höchsten Punktzahl für die jeweilige Wohnung wurden schliesslich zu einem Gespräch geladen. «Dort haben wir dann erklärt, dass das Zusammenleben in einer Genossenschaft anders funktioniert als auf dem freien Markt», erzählt Claudia Zebib, «und wir Wert darauf legen, dass sich Bewohnende am genossenschaftlichen Leben beteiligen.»

«Uns war es wichtig, jede einzelne neue Mietpartei zu interviewen.»

Insgesamt war es ein sehr aufwändiger Prozess, bei dem alle Mitglieder aus Geschäftsstelle und Vorstand sehr viele Extrastunden investierten. Doch das sorgfältige Vorgehen habe sich auf jeden Fall gelohnt: «Zum einen, weil wir den Vermietungsprozess möglichst fair und gerecht gestalten wollten. Zum anderen, weil dies auch der Nährboden ist für ein gutes Zusammenleben in unserer Genossenschaft», so Claudia Zebib. Denn rund 70 neue Genossenschafter:innen mit einem Schlag aufzunehmen – zu den bestehenden 231 – sei schliesslich nicht ohne. «Darum war es uns auch wichtig, jede einzelne neue Mietpartei zu interviewen.»

Doch nicht nur die neuen Genossenschafter:innen sollen sich wohl fühlen, sondern auch die alteingesessenen. Was dabei hilft, ist die automatische räumliche Durchmischung: Dank des grossen internen Wechsels ziehen neue Mieter:innen nicht nur in den Neubau, sondern auch in die Altbauten. Ausserdem hat sich eine Arbeitsgruppe gebildet, die Willkommens-Aktivitäten plant, beispielsweise Treffen organisiert und ein Gotte-Götti-System von alten und neuen Bewohner:innen ins Leben gerufen hat. «Wir haben einen richtigen Kulturwandel vor uns», sagt Claudia Zebib, «aber ich glaube, so kommt er gut».



Der Ersatzneubau "Tokeh" an der Seminar- und Rötelstrasse

## Baugenossenschaft

# Vrenelisgärtli

**Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli wurde 1930 gegründet.** Bis Ende 2024 lebten hier insgesamt 388 Menschen in rund 183 Wohnungen. Ab Sommer sind es gut 580 Menschen in rund 270 Wohnungen.

**Drei Siedlungen:** Die Siedlungen befinden sich im Quartier Zürich-Unterstrass, auf Höhe Milchbuck zwischen Schaffhauser- und Bucheggplatz. Die Siedlungen Trapez und Fresco mit 220 Wohnungen stammen aus den 1930er Jahren. 2025 ist auch der Ersatzneubau Tokeh mit 83 Wohnungen bezugsbereit.

**Das Besondere:** Der Ersatzneubau Tokeh ist eine autoarme Siedlung mit städtischen Auflagen. Alle Mietparteien im Tokeh mieten entweder einen Parkplatz im Tokeh oder sie unterschreiben eine Autoverzichts-erklärung. Der Bezug einer Anwohnerparkkarte für die blaue Zone ist nicht erlaubt.

**Blick in die Zukunft:** Im Fokus für Vrenelisgärtli steht momentan Nachhaltigkeit in den Aussenräumen. Diese werden seit kurzem ökologisch gepflegt. Ausserdem sollen dort noch Treffpunkte für Bewohner:innen geschaffen werden. Weiter beschäftigt die Genossenschaft ihr hundertjähriges Jubiläum (2030), das sie auch als Anlass für eine Standortbestimmung nehmen möchte.

# Highlights 2024

## Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick



### Einmal die Woche geht's den Zürichberg hoch

**In der Gruppe «Nordic Walking» treffen sich seit Anfang 2024 laufbegeisterte Genossenschaffer:innen – mit und ohne Stöcke.**

Margareta Harb macht schon lange Nordic Walking – mal alleine, mal mit Kolleginnen. Frisch pensioniert beschloss die Genossenschafterin letztes Jahr, eine Gruppe in der BGO ins Leben zu rufen. Und so treffen sich jeden Dienstag um 9:30 Uhr Gleichgesinnte vor der Geschäftsstelle. Zu Fuss geht's den Zürichberg hoch; etwa 1,5 Stunden sind sie im Wald unterwegs. Das Schöne daran? «Man ist in der Natur, tut was für die Gesundheit und kann sich erst noch dabei austauschen und neue Leute kennen lernen», zählt Margareta Harb auf. Leichter Regen oder Nebel kann das Grüppchen nicht schrecken. Nur bei Glätte oder starken Niederschlägen haben sie das gemeinsame Laufen auch schon mal abgesagt. Wer Lust hat mitzulaufen, stösst einfach dazu – ob mit oder ohne Stöcke.

### Alternative Lösung für den Kunststoff

**Eine neue Firma holt nun die vollen Säcke in der BGO ab. Dass die Kunststoffsammlung ohne Unterbruch weitergehen konnte, ist aktiven Genossenschaffer:innen zu verdanken.**



Anfang 2023 überraschte die Firma, die regelmässig den Kunststoffmüll in der BGO abholte, mit der Nachricht: «Wir stellen den Betrieb ein. Mitte des Jahres ist Schluss.» Fünf Jahre lang hatte das Unternehmen gesammeltes Recyclinggut aus Kunststoffmüll abtransportiert. Für die Gruppe, die das Projekt ins Leben gerufen hatte, war damals sofort klar: «Diese gut etablierte Sammlung darf nicht sterben!» Umgehend suchten die aktiven Genossenschaffer:innen nach einer möglichst nahtlosen Anschlusslösung – und wurden fündig. Heute wird der Kunststoff wie gewohnt jeden zweiten Mittwoch an den einschlägigen Sammelplätzen abgeholt. Lediglich neue Säcke müssen dafür verwendet werden. Neu bezahlt die BGO jedoch für die Abholung. Auch sonst ist die Projektgruppe aktiv: Sie unterstützt beim Verkauf von Kunststoffsammlensäcken und ist zur Stelle, wenn es Probleme mit der Sammlung gibt.

## Glühmost und Alphörner

**Zum traditionellen Weihnachtsapéro stellte sich im vergangenen Jahr nicht nur der Samichlaus ein. Auch ein Alphorn-duo sorgte für weihnachtliche Stimmung.**



Im Schein der Feuerschalen, Fackeln und des Christbaums verteilte der Samichlaus seine Gaben an die freudigen Kinder. Bei Suppe, Apfelmost und Glühwein sowie – ganz neu! – Marroni liessen es sich die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut gehen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit gab es diesmal feines vegetarisches Essen. Ausserdem waren die Genossenschafter:innen gebeten worden, ihre eigenen Tassen mitzubringen. (Noch) mehr Bewohnende als in früheren Jahren hatten sich zu dem traditionellen Event vor dem BGO-Gemeinschaftsraum eingefunden. Ein besonderes Highlight war dabei das Alphornduo Wildbach: Marie-Thérèse und Daniel Keller aus Hinwil verzauberten die Anwesenden mit ihren Klängen. Und überraschten ganz zum Schluss, als Daniel Keller sein Alphorn auf eine ganz ungewohnte Weise zusammenbaute: Plötzlich entlockte er dem Instrument Töne, die an ein Didgeridoo der australischen Aborigines erinnerten.



## Weihnachtswichteln in der BGO

**Bereits im vierten Jahr waren in der Vorweihnachtszeit die BGO-Wichtel unterwegs. Und machten sich gegenseitig eine Freude.**

Bis Ende November konnten sich Wichtelwillige für diese Aktion anmelden. Nachdem auf der Geschäftsstelle die Paarungen ausgelost waren, erfuhren die Teilnehmenden, wem sie eine kleine Freude machen durften. Im Advent zogen die Wichtel dann durch die BGO und überbrachten heimlich ihre Geschenke. Aufgelöst wurde die ganze Aktion bei einem gemeinsamen Apéro im neuen Jahr. Dann hiess es: Lerne deinen Wichtel kennen!

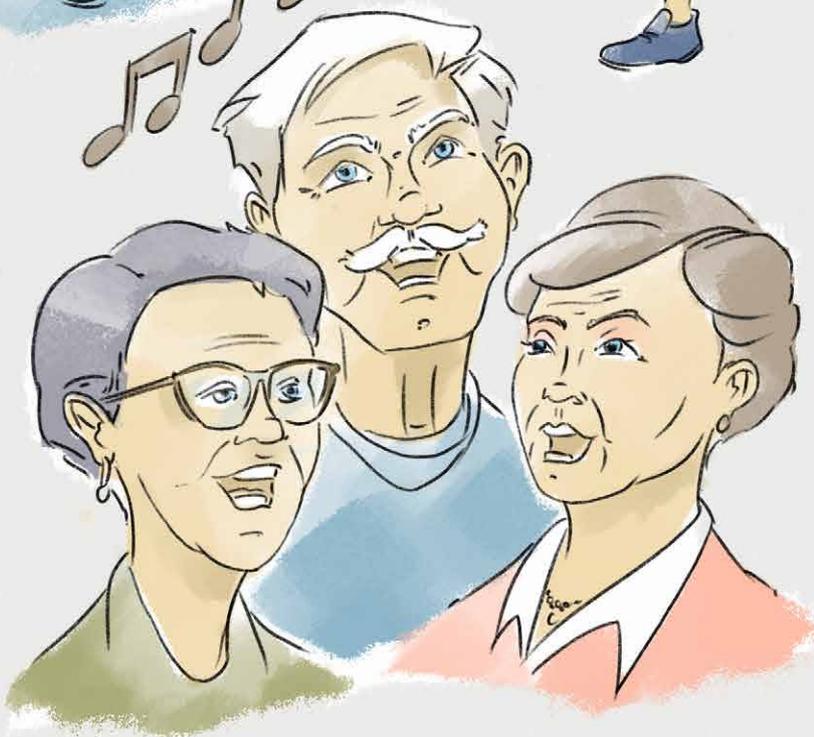
## Netto-Null Speierling

**Feierliche Pflanzung im September**



An der Generalversammlung 2024 schenkte die Klimagruppe Oberstrass der BGO einen jungen Speierling mit Namen «Sorbus domestica». Dieser sommergrüne, kegelförmige Kleinbaum zeichnet sich besonders durch seine hitzeverträgliche, trockenresistente und wärmeliebende Art aus. Während der Blütezeit von Mai bis Juni trägt er weisse Blüten, aus denen sich im September essbare, grün-rote Früchte entwickeln.

Die Idee der Klimagruppe Oberstrass: Der Speierling soll genauso gedeihen und gross werden wie das Engagement der BGO hinsichtlich Netto-Null. Im September wurde der Speierling feierlich gepflanzt. Er freut sich über Besuche an der Scheuchzerstrasse 186, rechts vom Haus, beim Kiesplatz.



**Gemeinsam  
ist es schöner**

Wichteln, Häkel- und  
Strickspass, Sing-Café,  
Nordic Walking

## Weichen stellen für die Zukunft

# Wie die Weiterentwicklung der BGO gelingt

Ein halbes Jahr lang haben sich Genossenschafter:innen in Arbeitsgruppen mit den zentralen Fragen der Weiterentwicklung der BGO und der Vermietung befasst. Die Grundlagen für die Verankerung von Netto-Null-Zielen in der BGO-Strategie wurden in einer weiteren Serie von Workshops erarbeitet.

**Im vergangenen Jahr sind Vorstand und Geschäftsstelle in wichtigen Themen entscheidend vorangekommen. Zum einen bei den Vermietungsthemen und dabei, wie sich die BGO weiterentwickeln und öffnen kann. Gerade in Zeiten, da die interne Mobilität eingeschränkt ist und viele unterbelegte Wohnungen jahrelang nicht frei werden. Zum anderen, wie sich die Klimaschutzziele (Netto-Null) in die Strategie der BGO und in ihren Geschäftsalltag einbauen lassen.**

### Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse: Es geht voran

Die Wohnungsfrage hat die BGO im Jahr 2024 auf zwei Schienen angepackt. Einerseits hat sie das Projekt der Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse so weit gebracht, dass der Baukredit an der Generalversammlung 2025 zur Genehmigung vorgelegt werden kann. Stimmt die GV zu, beginnen die Arbeiten im Frühjahr 2026. Dank der geplanten Anbauten kann der Wohnungsmix optimiert werden. Es entstehen attraktive Wohnungen für Paare oder für Familien, deren Kinder ausgezogen sind und die heute in einer unterbelegten Wohnung leben. Dies ermöglicht viel Bewegung im BGO-Wohnungsmarkt, was zahlreichen Genossenschafter:innen den dringend nötigen Umzug ermöglicht.

### Ein Wegweiser für das Vermietungsreglement

Andererseits hat die BGO die vor sechs Jahren angeschoebene Diskussion über eine Revision des Vermietungsreglements im letzten Jahr in eine Partizipation mit den Genossenschafter:innen überführt. Die Erkenntnisse daraus dienen dem Vorstand als Wegweiser für die Überarbeitung des Reglements. So wird der Vorstand noch im 1. Quartal 2025 die Änderungen im Grundsatz verabschieden.

### Endlich Rechtssicherheit in Sachen Ersatzneubau

Im letzten Jahr ist in Bern auch endlich ein für die BGO wichtiger politischer Entscheid gefallen: Das Parlament hat das revidierte Umweltschutzgesetz verabschiedet mit den angestrebten Lockerungen für das Bauen an lärmigen Strassen. Da niemand das Referendum gegen die Gesetzesänderung ergriffen hat, wird es etwa in einem Jahr in Kraft gesetzt werden. Es herrscht dann wieder Rechtssi-

cherheit – und damit Planungssicherheit für alle, die – wie die BGO – an einer verkehrsbelasteten Strasse bauen wollen. So kann der Vorstand die Frage, wie es mit dem Neubauprojekt an der Unteren Winterthurerstrasse weitergehen soll, wieder an die Hand nehmen.

### Netto-Null-Bericht wird vorgestellt

Über ein Jahr lang hat sich eine Arbeitsgruppe – unter der Leitung und Mitwirkung von externen Fachpersonen – intensiv mit dem Thema «Netto-Null in der BGO» auseinandergesetzt. Neben Mitgliedern von Vorstand und Geschäftsstelle arbeiteten dort auch Genossenschafter:innen mit. Der entstandene Bericht, welcher den interessierten Genossenschafter:innen im Juli 2024 vorgestellt wurde, analysiert den aktuellen Stand, beschreibt verschiedene Handlungsfelder und skizziert mögliche Massnahmen, wie die BGO bis 2040 Netto-Null erreichen kann. Der Vorstand hat vor, die wichtigsten Ziele in den nächsten Jahren in die BGO-Strategie zu integrieren und so die Genossenschaft zukunftstauglich zu machen.

### Erneuerung im Vorstand und auf der Geschäftsstelle

Die Weiterentwicklung der BGO kann allerdings nur gelingen, wenn das, was in den letzten Jahren erarbeitet worden ist, durch die anstehenden personellen Wechsel im Vorstand und auf der Geschäftsstelle nicht verloren geht. Deshalb hat der Vorstand im 2024 viel Gewicht auf die sorgfältige Erneuerung und Nachfolgeplanung gelegt. Im Vorstand wurden vier neue Mitglieder eingearbeitet, so dass in jeder Kommission bei den anstehenden Rücktritten langjähriger Vorstandsmitglieder keine Lücken mit Know-how-Verlust entstehen.

Und auf der Geschäftsstelle haben wir endlich zwei Stellen geschaffen, die uns in die Gegenwart katapultieren: Einerseits eine Kommunikationsstelle, andererseits eine Projektleitungsstelle Bau, die sowohl die Baukommission wie auch die Geschäftsführerin entlastet. Die strategische Erneuerung des Vorstands und die Verstärkung der Geschäftsstelle sollen dazu beitragen, dass die nun angestossenen Themen der BGO erfolgreich weiterverfolgt werden.

Vorstand

# Wir haben das grosse Ganze im Blick

Der Vorstand legt die Organisation und Strategie fest, setzt die an der GV gefassten Beschlüsse um und stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen.

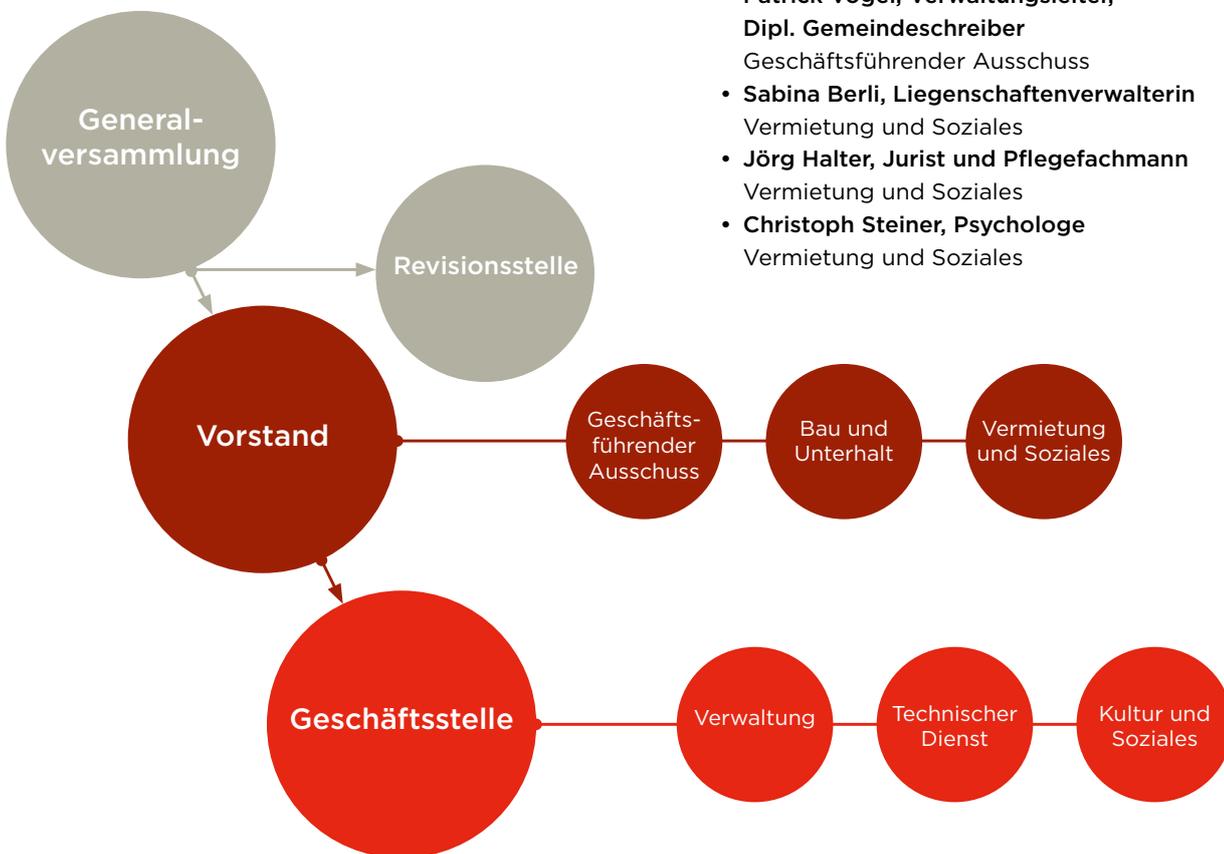
Der Vorstand der BGO ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er leistet in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die Kommissionsarbeit. Zudem macht er eine Jahresplanung und ist zuständig für das Risikomanagement.

Der Vorstand pflegt ein Netzwerk mit externen Partner:innen, wie etwa Banken und Behörden, stellt Personal ein und legt die Löhne fest. Darüber hinaus obliegen ihm die Finanzen und er stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen. Auch die Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt.

Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

## Vorstand 2024

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**  
Bau und Unterhalt
- **Britta Böenkamp, Architektin**  
Bau und Unterhalt
- **Bea Roth, Architektin**  
Bau und Unterhalt
- **Barbara Meyer, Journalistin**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Patrick Vogel, Verwaltungsleiter, Dipl. Gemeindeschreiber**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabina Berli, Liegenschaftsverwalterin**  
Vermietung und Soziales
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**  
Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**  
Vermietung und Soziales



## Geschäftsstelle

# Wir sind für Sie da!

Ob konkrete Anliegen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Vermietungen, Reparaturen oder Unterhalt: Bei der BGO-Geschäftsstelle laufen alle Fäden zusammen.

**Das operative Geschäft der Genossenschaft liegt fest in der Hand der Geschäftsstelle. Sie bewirtschaftet die Liegenschaften professionell und kümmert sich um alles, was mit Vermietungen zu tun hat.**

In erster Linie aber ist die Geschäftsstelle die wichtigste Ansprechpartnerin und unterstützt Genossenschafter:innen in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO. Die

Mitarbeitenden des technischen Dienstes sorgen ausserdem dafür, dass der Schnee geräumt wird, der Garten gepflegt und sämtliche Reparaturen erledigt werden. Finden in den Liegenschaften Umbauten, Sanierungen oder Erneuerungen statt, begleitet und koordiniert dies die Geschäftsstelle. Sie steht zudem in engem Kontakt und Austausch mit anderen Genossenschaften und verwaltet den Gemeinschaftsraum.



Die BGO Geschäftsstelle an der Unteren Winterthurerstrasse

## Mitarbeitende Geschäftsstelle 2024

- **Esther Weber**  
Geschäftsführerin
- **Maja Hauser**  
Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung
- **Sarah Arnold**  
Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Nora Howald**  
Kultur und Soziales, Kommunikation
- **Miriam Dudli**  
Kommunikation
- **Monika Riederer**  
Gemeinschaftsraum, Support
- **Oliver Speck**  
Technischer Hauswart
- **Severin Sekinger**  
Technischer Hauswart
- **Flavio Cotichini**  
Gärtner
- **Aladin Lienhard Graf**  
Gärtner
- **Claudia Strassmann**  
Gärtnerin
- **Hamed Ismail**  
Lernender EFZ Betriebsunterhalt

## Genossenschaftliches Zusammenleben und Vermietungsrichtlinien

# Bewohner:innen wirken mit

Im Rahmen eines Partizipationsprozesses nahm die BGO 2024 genossenschaftliches Zusammenleben und Vermietungsthemen unter die Lupe. Genossenschafter:innen bescherte dies viele Gelegenheiten, sich einzubringen.

**Bei Partizipations-Fachfrau Barbara Emmenegger liefen im vergangenen Jahr alle Fäden zusammen: Sie leitete den Prozess «BGO wohin?». Bei diesem breit angelegten Mitwirkungsprozess ging es darum zu zeigen, wie Genossenschafter:innen zusammenwohnen möchten und wohin die BGO-Reise gehen soll.**



Die BGO verfolgt damit zwei Ziele: Der Mitwirkungsprozess schafft eine gute Grundlage, um die Vermietungsrichtlinien zu überarbeiten. Und lotet darüber hinaus Möglichkeiten aus, wie sich die BGO weiterentwickeln, öffnen und an neue gesellschaftliche Bedingungen anpassen kann.

### Themen erkennen, die Bewohner:innen wichtig sind

Zunächst wurde eine sogenannte Begleitgruppe gebildet, bestehend aus vier Bewohner:innen sowie Mitgliedern der Geschäftsstelle. Unter der Leitung von Barbara Emmenegger traf sich die Gruppe sechsmal zwischen September 2023 und Oktober 2024. Die Begleitgruppe reflektierte den gesamten Prozess kritisch aus Sicht von Bewohner:innen und Geschäftsstelle. Um die Themen zu erfassen, die den Genossenschafter:innen wichtig sind, führte Barbara Emmenegger Gespräche mit Bewohner:innen aller Siedlungen und aus verschiedenen Lebenssituationen, wie etwa Familien, Einzelpersonen, Paaren, langjährigen Bewohner:innen und neuen Mieter:innen. Dabei zeigte sich: In der BGO gibt es sehr unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Werte.

In einem nächsten Schritt wurden alle Bewohner:innen zu insgesamt vier Gruppenworkshops eingeladen. Jeweils 12 bis 20 Teilnehmende pro Gruppe diskutierten zwischen April und Juni ihre Haltungen und Werte miteinander. Es ging darum, verschiedene Meinungen zu hören, die Sichtweisen anderer zu verstehen und Unterschiede kennen zu lernen. Dabei wurde deutlich, dass es viele Möglichkeiten gibt, wie sich die BGO öffnen und verändern kann.

Den Abschluss bildete schliesslich der grosse Workshop «BGO wohin? Zusammenleben und Vermietungsrichtlinien». Trotz wunderschönem Wetter nahmen rund 60 Personen an der Veranstaltung teil. Die angeregten und teils hitzigen Diskussionen lohnten sich. Der Anlass bot noch einmal allen interessierten Bewohner:innen Gelegenheit, ihre unterschiedlichen Haltungen zu diskutieren, sich einander anzunähern und Kompromisse zu finden. Auch Vorstand und Vertreterinnen der Geschäftsstelle waren nun dabei.

### Wie es nach dem Workshop weiterging

Dank der Resultate aus den verschiedenen Veranstaltungen hat der Vorstand nun einen Wegweiser, um das Vermietungsreglement zu modifizieren. Die Kommission Vermietung und Soziales arbeitet seither daran, um aus den Resultaten, den strategischen Überlegungen des Vorstands sowie den Erfahrungen aus der Vermietungspraxis das Vermietungsreglement anzupassen. Im 2025 soll dieses vom Gesamtvorstand verabschiedet und zusammen mit einer Infobroschüre an alle BGO-Haushalte verschickt werden.

### Engagierte Genossenschafter:innen in Arbeitsgruppe aktiv

Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses zur Weiterentwicklung der BGO kristallisierten sich auch fünf Handlungsfelder heraus, in denen sich die BGO in Zukunft verändern könnte, wie etwa: «Die BGO öffnet sich durch ihr Engagement für Gemeinschaftsprojekte mit der umliegenden Nachbarschaft.» Die BGO lud daraufhin interessierte Genossenschafter:innen ein, an diesen Themen weiter zu arbeiten. Im Februar 2025 traf sich die «Arbeitsgruppe zur Mitgestaltung der Entwicklung und Öffnung der BGO» zu einer ersten konstituierenden Sitzung.

## Nachhaltige Projekte konzipieren und umsetzen

Kunststoffsammlung, Kompost,  
Netto-Null-Redaktion



# Gärtnern, ernten, verarbeiten

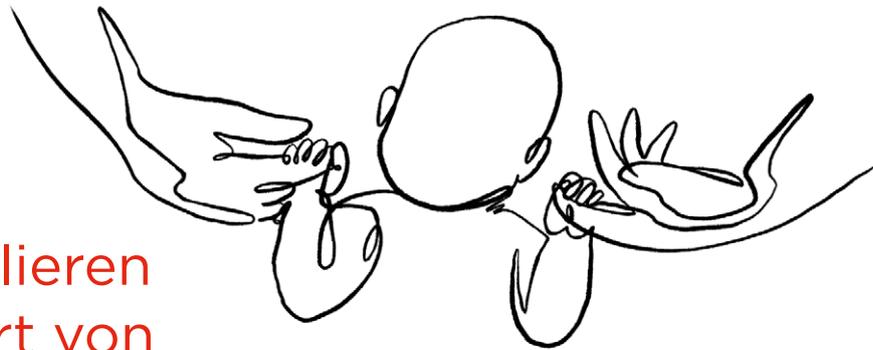
Urban Gardening, Wümmet



# Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden

Geburten 2024

Wir gratulieren zur Geburt von



5. Juli 2024

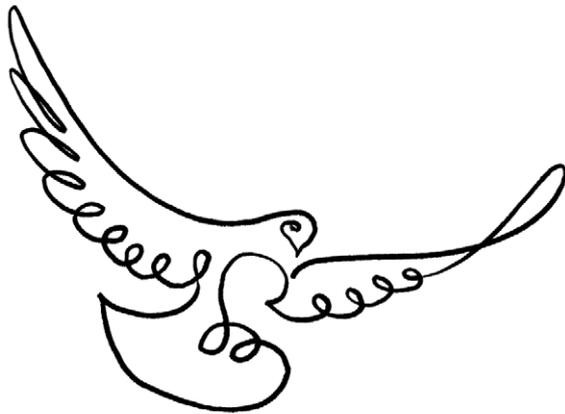
**Amalia**

der Familie Mirzade-Gossweiler

5. September 2024

**Philomena Alba**

der Familie Gerber-Meister



Todesfälle 2024

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus zum Tod von

4. Januar 2024

**Theres Lüchinger**

Neue Genossenschafter: innen 2024

Wir begrüßen neu in der BGO

Niko Broich und Svenja Schmid

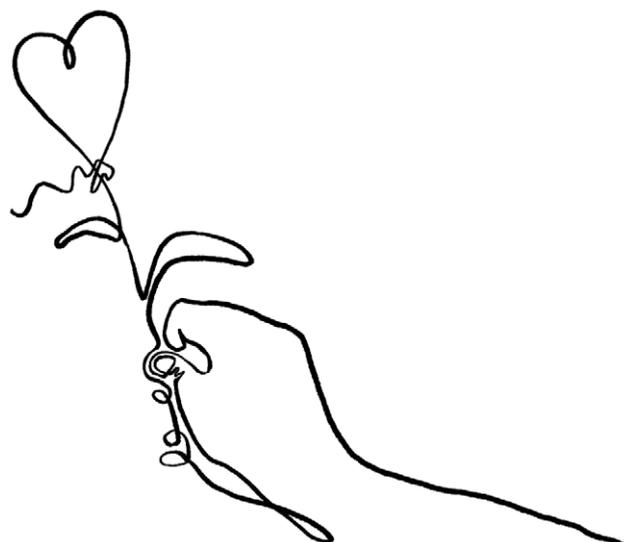
Makda Tekuabo

Elie und Badriah Khudari

Hanim und Keyfo Sefil

Lea Deak

Helene Hatvani und Nico Bühler



Das Wohnungsangebot der BGO

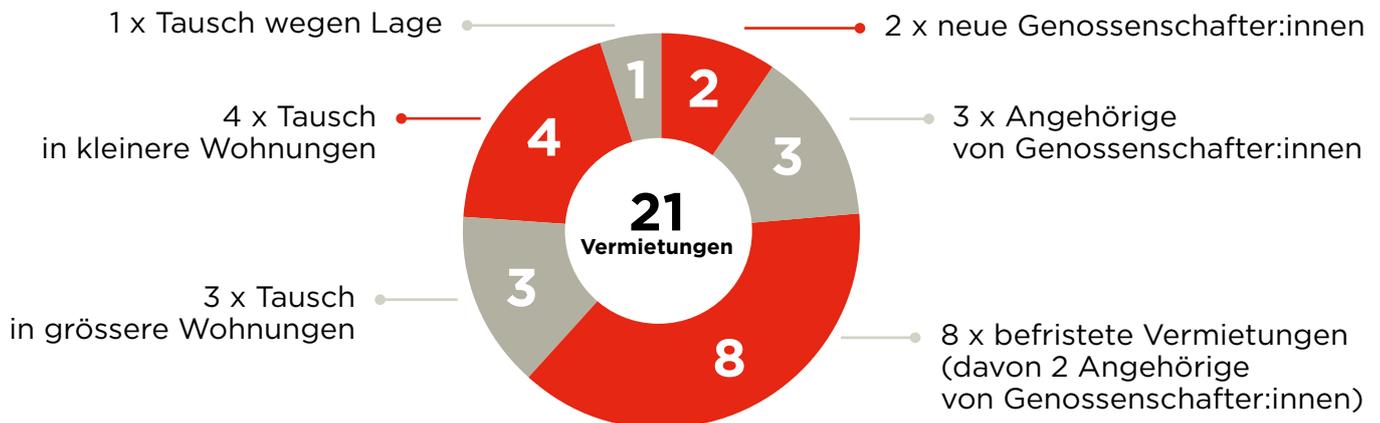
# Liegenschaftenverzeichnis

1923 gegründet, verfügt die BGO im Kreis 6 über fünf Siedlungen, die alle in Gehdistanz zueinander liegen: Insgesamt sind dies rund 400 Wohnungen, verteilt auf 62 Häuser.

## Liegenschaftenverzeichnis 2024

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lager-räume	Ge-schäfts-lokale	Auto-einstell-plätze	Auto-abstell-plätze	Motor-räder
	1 bis 1,5	2 bis 2,5	3 bis 3,5	4 bis 4,5	5 bis 5,5	6 bis 6,5						
<b>Obere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstr. 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstr.										19		
<b>Untere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 89-123	1	8	48	10				3	5		3	
Langmauerstrasse 90	1	4	1	1								
<b>Langmauer-/Scheuchzerstrasse</b>												
Langmauerstr. 58-88		6	26	8	13	1		14	1			
Scheuchzerstr. 126-140		5	8	15	7		2	10				
<b>Röslihof</b>												
Röslistrasse 21-29		1	13	3	7			1	1	3		
Werikonweg 5, 7		2	8		3					3		
Langmauerstr. 20-30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlistrasse 35, 37		1	15					1				
<b>Scheuchzerhof</b>												
Scheuchzerstr. 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
<b>Total 394 Wohnungen</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>230</b>	<b>70</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>14</b>	<b>8</b>

## Wohnungsvermietungen 2024



## Zusammensitzen und Feste feiern

Neujahrsapéro, Sommerfest,  
Röslihof Brunch, Tag der Nachbarn



Planen, umsetzen, neu aufstellen

## Eine Baubewilligung, mehr Naturnähe und personelle Verstärkung in Sachen Bau

2024 wurde die Planung der Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse (noch) konkreter. Auch im Röslihof tat sich einiges. Und im Scheuchzerhof gibt es ab 2025 Stellplätze mit Elektroanschluss.

**Im Jahr 2024 stand die Planung des Projekts Langmauer-/Scheuchzerstrasse im Mittelpunkt: Das Planerteam unter der Leitung von Bischof Föhn Architekten vertiefte die Entwürfe und schloss die Phasen Vorprojekt und Bauprojekt erfolgreich ab. Das Bauprojekt umfasst neben Plänen, Materialisierungsideen und technischen Konzepten auch den Kostenvoranschlag (+/-10%). Dieser bildet die Grundlage für den Baukredit, über den die Generalversammlung 2025 vor dem Start in die Ausschreibungsphase entscheidet. Der geplante Baubeginn – und damit die erste von insgesamt drei Etappen – wurde neu auf das Frühjahr 2026 gelegt. Dies ermöglicht es, Bauzeit und Auswirkungen auf Bewohnende besser zu planen.**

Vergangenen Juni wurde zudem die rechtliche Grundlage für das Projekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse geschaffen: Die BGO reichte das Baugesuch ein für die Gesamt-sanierung, die Photovoltaikanlage auf den Dächern und die fünf zweigeschossigen Anbauten an der Langmauerstrasse. Im Oktober erteilte die Stadt Zürich dann die Baubewilligung für das Projekt. Rekurse gingen erfreulicherweise keine ein. Vor Eingabe des Baugesuches hatte die Kommission Bau und Unterhalt eine Frage-Sprechstunde für Interessierte aus der Nachbarschaft angeboten. Das eher geringe Interesse daran hatte bereits darauf hingedeutet, dass gegen das sorgfältige und gut in die bestehende Baustruktur eingepasste Sanierungsprojekt kaum Widerstand der Nachbarschaft zu erwarten sein würde.

### Regelmässige Austauschkanäle mit Genossenschafter:innen

Um die Bewohnenden der Siedlung und die übrigen Genossenschafter:innen transparent über den Projektverlauf zu informieren, Fragen zu beantworten und etwas über Perspektive und Bedürfnisse der Anwesenden zu erfahren und diese falls überzeugend und umsetzbar zu berücksichtigen, lud die BGO von Anfang an regelmässig zu Austauschmöglichkeiten ein. So entschied sich die Kommission Bau und Unterhalt im Anschluss an den Austausch über das Vorprojekt, drei zusätzliche Studios im Dachgeschoss der Langmauerstrasse 70 einzuplanen. Die Anlässe werden dabei jeweils von Broschüren begleitet, die die wichtigsten Informationen dokumentieren.

Aufgrund des frühen Projektstands konnten jedoch viele Fragen noch nicht beantwortet werden – vor allem, was den konkreten Bauablauf und dessen Auswirkungen auf die Bewohnenden betrifft. Für den Vorstand steht somit auch für 2025 im Fokus, Fragen zum Projekt zu klären, Gründe für die Gesamt-sanierung darzulegen sowie aufzuzeigen, wie sich Auswirkungen auf die Bewohnenden abfedern lassen.

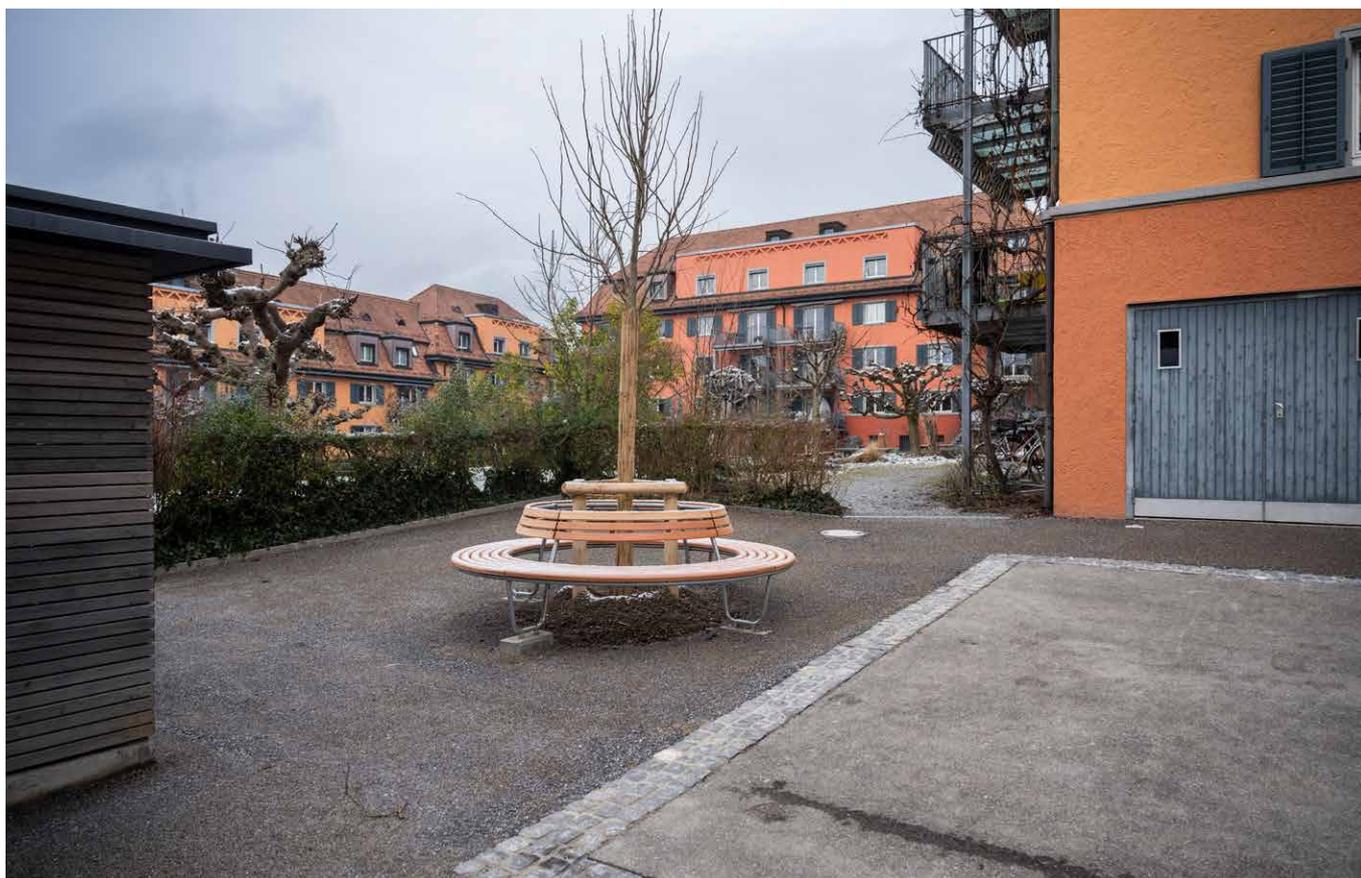


Bauarbeiten im November 2024

### Ökologisch aufgewerteter Röslihof

Nach einer gemeinsamen Begehung mit den Bewohner:innen des Röslihofs im Frühling wurden weitere Projekt-schritte des Projekts «Röslihof naturnah» in Angriff genommen und schliesslich im Herbst umgesetzt. Seither sind die Vorplätze an Röslistrasse, am Werikonweg sowie das Garagendach an der Langmauerstrasse ökologisch aufgewertet und nach den naturnahen Grundsätzen der BGO umgestaltet. Gleichzeitig entstanden neue Aufenthaltsorte: Dabei wurden auch Ideen der Bewohnenden integriert, wie etwa ein Schachfeld sowie ein Baum mit Rundbank.

Eine Umfrage unter den Genossenschafter:innen bestätigte im vergangenen Jahr zudem die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Aufgrund dessen nahm die BGO die Planung an die Hand: Ab 2025 werden in der Garage Scheuchzerhof elf Stellplätze mit Elektroanschluss verfügbar sein.



Bei einem Info-Rundgang im Frühling 2024 hatten Genossenschafter:innen die Idee für dieses Bänkli - Ende Jahr war es verwirklicht.

### Personelle Verstärkung in Sachen Bau

Insgesamt blickt die Kommission Bau und Unterhalt auf ein bewegtes und arbeitsintensives Jahr zurück mit vielen Anlässen, Sitzungen und Begehungen. Umso mehr freut sich die Kommission, dass die GV 2024 Bea Roth als neues Vorstandsmitglied wählte und die Kommission nun ein weiteres Mitglied hat. Dank Bea Roths beruflichem Hintergrund als planende und ausführende Architektin ist sie eine ideale fachliche Ergänzung. Sie führt ein eigenes Architekturbüro in Zürich und wohnt mit ihrer Familie seit vielen Jahren an der Scheuchzerstrasse 138.

Weil es aufgrund der langfristigen Erneuerungsstrategie in Zukunft kontinuierlich Bauprojekte geben wird, möchte sich die BGO auch auf der Geschäftsstelle in diesem Bereich stärker aufstellen. Deshalb hat der Vorstand eine Teilzeitstelle für eine Projektleitung Bau ausgeschrieben. Aus vielen interessanten Bewerbungen wurde Ende Jahr Sarah Gatto ausgewählt und angestellt. Sie ist ebenfalls eine erfahrene Architektin und wird in Zukunft die grossen und kleinen Bauprojekte der BGO fachlich begleiten und steuern – im engen Austausch mit der Kommission Bau und Unterhalt.

## Bau- und Sanierungsvorhaben 2024

<b>Gesamterneuerung</b>	Vorprojekt, Bauprojekt Langmauer-/Scheuchzerstrasse
<b>Naturnahe Gartengestaltung</b>	Neugestaltung Böschung und Garagendach (Langmauerstrasse) und Entsigelung und Neugestaltung der Vorhöfe (Röslistrasse und Werikonweg)
<b>Optimierung Heizung</b>	Ersatz der Strangreguliertventile im Röslihof
<b>Boiler-Ersatz</b>	Teilweiser Ersatz von Wohnungsboilern an der Unteren Winterthurerstrasse

## Jahresrechnung

**Bilanz**

per 31. Dezember 2024

Aktiven	2024		2023	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassa	4'593.05		6'413.45	
Bank	4'189'540.05	<b>4'194'133.10</b>	3'089'691.90	<b>3'096'105.35</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Mieter:innen (Mietzins etc.)	1'742.90		3'579.67	
Dritte	11'348.29	<b>13'091.19</b>	5'527.45	<b>9'107.12</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>357'795.05</b>		<b>246'079.19</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4'565'019.34</b>		<b>3'351'291.66</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00		10'000.00	
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00		5'000.00	
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5'000.00		5'000.00	
Anteile Raiffeisenbank	500.00	<b>20'500.00</b>	500.00	<b>20'500.00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Gebäude	61'068'480.60		61'045'874.20	
Garagen / Heizungen	2'325'938.78		2'308'535.68	
Grundstücke	1'106'141.15		1'106'141.15	
Wertberichtigung	-21'026'554.55		-20'326'127.20	
a.o. Wertberichtigung	-6'094'341.50		-6'094'341.50	
Untere Winterthurerstrasse				
Baukonto Ersatzneubau	1'100'000.00		2'296'673.70	
Baukonto Gesamtanierung La/Sch	1'461'787.36		561'961.06	
<b>Total Immobilien</b>	<b>39'941'451.84</b>		<b>40'898'717.09</b>	
Büromobiliar / EDV	17'605.10		15'588.35	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	5'649.85		9'216.75	
Gemeinschaftsraum	1'265.75		1'687.65	
<b>Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge</b>	<b>24'520.70</b>	<b>39'965'972.54</b>	<b>26'492.75</b>	<b>40'925'209.84</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>39'986'472.54</b>		<b>40'945'709.84</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>44'551'491.88</b>		<b>44'297'001.50</b>

Passiven	2024		2023	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>486'270.23</b>		<b>371'273.90</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>64'408.55</b>		<b>52'358.00</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>780'045.80</b>		<b>719'170.45</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'330'724.58</b>		<b>1'142'802.35</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Darlehenskasse	14'932'879.87		16'002'768.02	
Hypotheken	10'000'000.00	<b>24'932'879.87</b>	10'000'000.00	<b>26'002'768.02</b>
<b>Rückstellungen / Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	12'212'591.56		11'069'163.16	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	181'950.20	<b>13'144'541.76</b>	180'350.20	<b>11'999'513.36</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>38'077'421.63</b>		<b>38'002'281.38</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>39'408'146.21</b>		<b>39'145'083.73</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Genossenschafter:innen	1'685'000.00		1'723'000.00	
Partner:innen	153'000.00		141'000.00	
Externe Genossenschafter:innen	276'000.00	<b>2'114'000.00</b>	279'000.00	<b>2'143'000.00</b>
<b>Reserven</b>				
Gesetzliche Gewinnreserven	611'000.00		606'000.00	
Freiwillige Gewinnreserven	1'838'320.63	<b>2'449'320.63</b>	1'838'320.63	<b>2'444'320.63</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Vortrag Vorjahr	521'978.29		520'436.96	
Jahresgewinn	58'046.75	<b>580'025.04</b>	44'160.18	<b>564'597.14</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'143'345.67</b>		<b>5'151'917.77</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>44'551'491.88</b>		<b>44'297'001.50</b>

## Jahresrechnung

## Erfolgsrechnung 2024

Erfolgsrechnung	2024		2023	
<b>Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'560'164.40</b>		<b>5'253'873.80</b>
./. Leerstände / Mietzinsverluste		<b>-14'097.00</b>		<b>-13'904.00</b>
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>		<b>24'665.20</b>		<b>27'640.16</b>
<b>Nettoerlös</b>		<b>5'570'732.60</b>		<b>5'267'609.96</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>				
Personalaufwand Technischer Dienst	-394'965.55		-355'399.55	
Unterhalt / Reparaturen	-636'972.72	<b>-1'031'938.27</b>	-926'267.20	<b>-1'281'666.75</b>
<b>Versicherungen / Abgaben / Gebühren</b>				
Versicherungen	-64'051.95		-60'718.00	
Wasser / Abwasser	-83'614.75		-81'625.70	
Meteorwasser	-4'178.15		-4'162.55	
Kehrichtabfuhr	-19'372.30		-18'142.20	
Strom	-76'172.10		-66'297.30	
Kabelfernsehen (upc cablecom)	166.85	<b>-247'222.40</b>	690.10	<b>-230'255.65</b>
<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>		<b>-1'185'523.30</b>		<b>-1'123'679.00</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-2'464'683.97</b>		<b>-2'635'601.40</b>
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>3'106'048.63</b>		<b>2'632'008.56</b>
<b>Verwaltungskosten</b>				
Personalaufwand Geschäftsstelle	-508'334.53		-445'754.53	
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-91'516.72		-90'666.67	
Revisionsstelle	-9'372.25		-9'154.50	
Büroaufwand	-81'848.15		-76'641.63	
Beratungen	-35'733.45		-48'846.90	
Genossenschaftliche Anlässe/Buch	-32'763.09		-292'017.54	
Sonstiger Aufwand	-53'217.94	<b>-812'786.13</b>	-59'070.22	<b>-1'022'151.99</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Abschreibung Liegenschaften	-700'427.35		-712'586.05	
a.o. Abschreibung Ersatzneubau	-1'196'673.70		-500'000.00	
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-13'560.55	<b>-1'910'661.60</b>	-14'075.80	<b>-1'226'661.85</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>382'600.90</b>		<b>383'194.72</b>
<b>Finanzaufwand</b>				
Zinsaufwand Hypotheken	-162'500.00		-162'500.00	
Zinsaufwand Darlehenskasse	-155'030.95		-164'351.25	
Übriger Finanzaufwand	-	<b>-317'530.95</b>	-	<b>-326'851.25</b>
Finanzertrag		<b>20'580.30</b>		<b>8'995.61</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>85'650.25</b>		<b>65'339.09</b>
<b>Steuern</b>		<b>-27'603.50</b>		<b>-21'178.90</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>58'046.75</b>		<b>44'160.19</b>

## Jahresrechnung

# Bilanzgewinn 2024

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2024

Bilanzgewinn	2024
Gewinnvortrag Vorjahr	521'978.29
Jahresgewinn 2024	58'046.75
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>580'025.04</b>
Zuweisung Gesetzliche Gewinnreserven	-5'000.00
Zuweisung Freiwillige Gewinnreserven	
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.75%	-37'049.70
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>537'975.34</b>

## Jahresrechnung

# Anhang zur Jahresrechnung

**Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957 ff. erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

**Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung****Bilanz**

Aktive Rechnungsabgrenzung	2024	2023
Heiz- und Nebenkosten	278'551.85	217'978.45
Steuern	29'900.00	2'000.00
Diverse	49'343.20	26'100.74
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>357'795.05</b>	<b>246'079.19</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	2023
Lieferanten / Handwerker	343'888.38	284'433.25
Diverse Kreditoren (Abgaben)	142'381.85	86'840.65
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>486'270.23</b>	<b>371'273.90</b>

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2024	2023
AHV Ausgleichskasse	10'729.65	4'056.60
Steuerverwaltung	53'678.90	48'301.40
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>64'408.55</b>	<b>52'358.00</b>

Passive Rechnungsabgrenzung	2024	2023
Vorausbezahlte Mietzinsen	393'839.20	356'077.35
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	335'706.50	334'144.00
Steuern	5'500.00	4'000.00
Diverse	45'000.00	24'949.10
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>780'045.70</b>	<b>719'170.45</b>

Erneuerungsfonds	2024	2023
Saldo per 1. Januar	11'069'163.16	10'051'535.86
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	<u>1'185'523.30</u>	<u>1'123'679.00</u>
	12'254'686.46	11'175'214.86
Verwendung für Sanierungen 2024:		
Naturnahe Gartengestaltung im Röslihof	-24'691.85	
Heizventilersatz Röslihof	-17'403.05	-42'094.90
		-106'051.70
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>12'212'591.56</b>	<b>11'069'163.16</b>

Genossenschaftsfonds	2024	2023
Saldo per 1. Januar	750'000.00	750'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>750'000.00</b>	<b>750'000.00</b>

Solidaritätsfonds	2024	2023
Saldo per 1. Januar	180'350.20	177'400.20
Einnahmen von Vertragsgebühren	1'600.00	2'950.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>181'950.20</b>	<b>180'350.20</b>

Genossenschaftskapital	2024	2023
Stand 1. Januar	2'143'000.00	2'162'000.00
Rückzahlungen	<u>-74'000.00</u>	<u>-81'000.00</u>
	2'069'000.00	2'081'000.00
Neuzeichnungen	45'000.00	62'000.00
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>2'114'000.00</b>	<b>2'143'000.00</b>

**Rückzahlungsmodalitäten (Auszug Art. 19, Absatz 2 und 3 der Statuten):** Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.

## Erfolgsrechnung

Reparaturen / Unterhalt	2024	2023
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	42'094.90	129'899.42
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	636'972.72	902'419.48
Personalaufwand Technischer Dienst	<u>394'965.55</u>	<u>355'399.55</u>
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'074'033.17	1'387'718.45
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	<u>-42'094.90</u>	<u>-106'051.70</u>
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>1'031'938.27</b>	<b>1'281'666.75</b>

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2024	2023
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	80'750.05	80'000.00
Sozialleistungen	<u>10'766.67</u>	<u>10'666.67</u>
<b>Total</b>	<b>91'516.72</b>	<b>90'666.67</b>

Entschädigung Personal	2024	2023
Personal Geschäftsstelle	508'334.53	445'754.53
Personal Technischer Dienst	<u>394'965.55</u>	<u>355'399.55</u>
<b>Total Personalkosten (7-8 Stellen)</b>	<b>903'300.08</b>	<b>801'154.08</b>
davon Sozialleistungen	153'338.98	136'031.93

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2024 gemäss Bilanz

Siedlungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen	Versicherungs-wert	Hypothek	Gläubiger
------------	-------------	-----------------	--------------------	----------	-----------

### Gebäude

Obere Winterthurerstrasse 106 Wohnungen	1929/1930	12'972'479.55	33'541'151.00	-	
Untere Winterthurerstrasse 74 Wohnungen	1924/1926	11'406'080.50	25'396'360.00	-	
Langmauer- / Scheuchzerstr. 89 Wohnungen	1926/1927	14'831'098.15	35'139'834.00	-	
Röslihof 82 Wohnungen	1928	11'115'089.50	27'628'211.00	-	
Scheuchzerhof 43 Wohnungen	1931	10'743'732.90	19'906'089.00	10'000'000.00	EGW
<b>Gebäudewert</b>		<b>61'068'480.60</b>	<b>141'611'645.00</b>		

### Garagen und Heizungen

Garage Winterthurerstr. 112-118	1964	17'418.85	- 1)		
Garagen Langmauerstr. 20-26	1949	38'680.00	226'390.00		
Garage Scheuchzerstr. 186-198	1978	322'240.55	1'596'341.00		
Heizzentrale Winterthurer-/Langmauerstrasse		1'071'331.73 <sup>2)</sup>	- 1)		
Heizzentrale Röslihof		135'863.10	514'312.00		
Heizzentrale Scheuchzerhof		740'404.55	- 1)		
<b>Gebäudewert Garagen / Heizungen</b>		<b>2'325'938.78</b>	<b>2'337'043.00</b>		

### Grundstücke

Obere Winterthurerstrasse		377'793.30			
Untere Winterthurerstrasse		130'749.10			
Langmauer- / Scheuchzerstrasse		134'652.50			
Röslihof		240'002.95			
Scheuchzerhof		222'943.30			
<b>Grundstückwert</b>		<b>1'106'141.15</b>			

<b>Total</b> (Gebäude / Garagen / Heizungen / Grundstücke)		<b>64'500'560.53</b>	<b>143'948'688.00</b>	<b>10'000'000.00</b>	
--	--	----------------------	-----------------------	----------------------	--

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Jahresrechnung

# Finanzbericht 2024

## Allgemein

Nachdem die Mietzinsen in den vergangenen 14 Jahren kontinuierlich gesunken waren, sah sich die BGO gezwungen, die Mieten per 1. Mai 2024 deutlich zu erhöhen. Ausschlaggebend dafür war einerseits der Anstieg des Referenzzinssatzes um 0.5 % auf 1.75 % innerhalb kurzer Zeit. Zudem erhöhte die Gebäudeversicherung aufgrund steigender Baukosten den Versicherungsindex innerhalb eines Jahres gleich zweimal. Diese beiden Faktoren machten eine Mietanpassung um 11.25 % erforderlich.

Die baulichen Investitionen konzentrierten sich in erster Linie auf die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts für die Gesamterneuerung der Liegenschaften an der Langmauerstrasse und der Scheuchzerstrasse. Darüber hinaus wurden kleinere Projekte realisiert, darunter die Weiterführung der naturnahen Gartengestaltung sowie der Austausch der Heizventile, beide im Röslihof. Zudem wurden die Projektierungskosten für den Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse um weitere 1,197 Millionen Franken abgeschrieben.

## Erfolgsrechnung

### Geschäftsgang

Durch die Mietzinsanpassung im Mai stiegen die Mieteinnahmen um rund CHF 300'000. Während der Vorstand im Jahr 2023 noch von einer Mietzinserhöhung absah, war im Jahr 2024 eine deutliche Anpassung erforderlich.

Die Bauinvestitionen blieben mit rund CHF 980'000 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und konnten vollständig aus dem Cashflow finanziert werden. Für den Liegenschaftenerhaltung und für Reparaturen wurden zusätzlich rund CHF 1.03 Mio. aufgewendet.

### Finanzaufwand

Der Finanzaufwand (Zinsen für Hypotheken und Darlehenskasse) war im 2024 nochmals leicht tiefer im Vergleich zum Vorjahr. Hypotheken können aufgrund einer festen Laufzeit bis 2029 nicht weiter amortisiert werden. Mit 5.7 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand ausserordentlich tief. Der Branchendurchschnitt beträgt 14 Prozent (WBG 2021).

### Verwaltungsaufwand

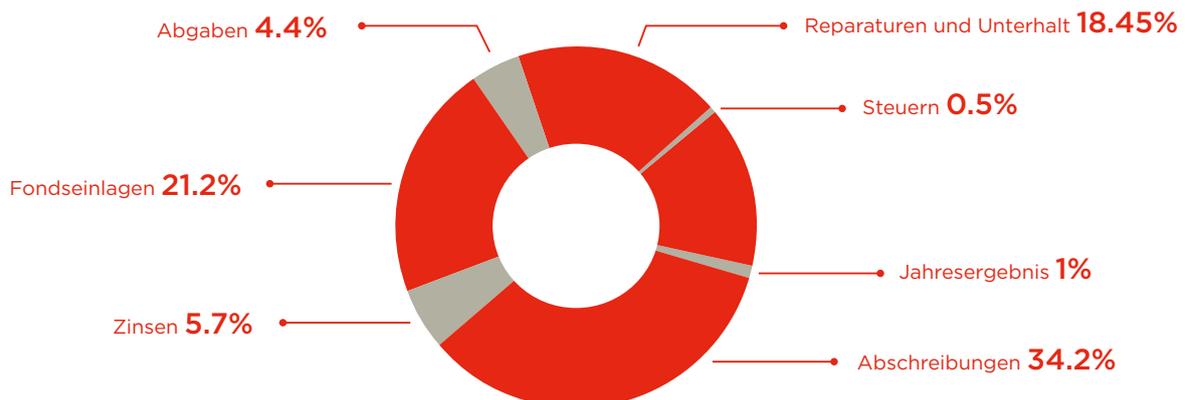
Der Verwaltungsaufwand kehrte nach den ausserordentlichen Ausgaben für das Jubiläumjahr im Vorjahr wieder auf das gewohnte Niveau zurück.

### Abschreibungen

Die Rahmenbedingungen für Bauen im Lärm wurden vom Parlament überarbeitet. Was dies für das Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse bedeutet, muss nun definiert werden. Die bisher erbrachten Planungsarbeiten wurden in diesem Jahr um weitere CHF 1.197 Mio. abgeschrieben.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften über 700'427 Franken waren etwas tiefer als im vergangenen Jahr.

## Wohin unsere Mieten fließen:



## Bilanz

### Liegenschaften und Investitionen

Das Anlagevermögen stieg lediglich um 40'000 CHF und beträgt nun 64'500'560 Franken (ohne Amortisation). Der Gebäudeversicherungswert stieg aufgrund der Anpassung des Index von 1130 auf 1190 Punkte auf rund 143.9 Mio. Franken. Der GVZ-Wert ist auch Teil der Formel zur Berechnung der Kostenmiete, welche in den Zürcher Genossenschaften angewendet wird.

Für die Planung der Gesamtsanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden im aktuellen Jahr Investitionen von rund 900'000 Franken getätigt. Das Baukonto des Ersatzneubaus ist aufgrund der getätigten Abschreibungen gesunken.

### Fremdkapital

Die Darlehenskasse verzeichnete erneut einen Rückgang um CHF 1.07 Mio., sodass die Einlagen per Ende 2024 bei rund CHF 14.9 Mio. lagen. Da die Hypotheken aufgrund ihrer Laufzeit bis 2029 derzeit nicht weiter amortisiert werden können, wurden die hohen liquiden Mittel vorübergehend in Festgeldanlagen investiert. Diese Mittel werden für das geplante Sanierungsprojekt benötigt werden.

Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 14.9 Prozent. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz liegt bei 62.1 Prozent. Diese Zahlen bestätigen,

dass die BGO - im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften - kaum Erneuerungen im Liegenschaftsbestand umgesetzt hat. In der BGO beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken Ende Jahr 1.625 Prozent.

### Rückstellungen / Fonds

Die Einlage in den Erneuerungsfonds betrug 1'185'523 Franken. Mit einer Entnahme von lediglich 42'095 Franken wurde der Fonds kaum in Anspruch genommen.

Der Solidaritätsfonds verzeichnete Einnahmen im Betrag von CHF 1'600 aus Vertragsgebühren. Der Fonds wurde in diesem Jahr nicht beansprucht.

### Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital betrug Ende Jahr CHF 2'114'000. In der Siedlung Untere Winterthurerstrasse bestehen keine Genossenschaftsverhältnisse, da alle Wohnungen weiterhin befristet vermietet sind.

### Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt CHF 58'046.70. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich<sup>1</sup> schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.75 Prozent vor.

## Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2024 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genosschafter:innen (Darlehenskasse)	14'932'879.87	1.00%	Innerhalb 3 Mte
EGW (Hypothek)	10'000'000	1.625%	11.05.2029

<sup>1</sup> Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003, SG 841.170.

# Revisionsbericht



044 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

### Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2024 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 3. März 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

## Impressum

<b>Herausgeberin</b>	<b>Baugenossenschaft Oberstrass</b> Winterthurerstrasse 123 8006 Zürich
<b>Ausgabe</b>	<b>101. Geschäftsbericht</b>
<b>Auflage</b>	<b>250</b>
<b>Texte</b>	<b>Kristina Reiss</b>   freischaffende Journalistin <b>Mathias Ninck</b>   Seite 5, 17 <b>Patrick Vogel</b>   Seite 15 <b>Sabine Herzog</b>   Seite 26, 27 <b>Esther Weber</b>   Seite 36, 37
<b>Layout und Illustration</b>	<b>Raoul Schweizer</b> ,   <a href="http://www.schweizergrafik.ch">www.schweizergrafik.ch</a> Umschlag und Seite   2, 7, 16, 21, 22, 23, 25
<b>Fotos</b>	<b>Reto Schlatter</b>   Seite 5 <b>Andrin Winteler</b>   Seite 15, 19 <b>Mina Monsef</b>   Seite 15, 20 <b>Urs Jaudas</b>   Seite 26, 27 <b>Thomas Haug</b>   Seite 8 <b>Vrenelsgärtli</b>   Seite 12 <b>Puzzle Media</b>   Seite 10 <b>Miriam Dudli</b>   Seite 14 <b>Margareta Harb</b>   Seite 14 <b>Isabelle Nicolier</b>   Seite 15
<b>Korrektorat</b>	<b>Isabelle Nicolier</b>   freischaffende diplomierte Übersetzerin DOZ/FH
<b>Druck</b>	<b>Kasimir Meyer AG</b> Kapellstrasse 5 5610 Wohlen AG
<b>Entwicklung</b>	<b>Baugenossenschaft Oberstrass</b> Geschäftsführender Ausschuss Nora Howald, Miriam Dudli

## Baugenossenschaft Oberstrass

Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 400 zeitgemässen und zahlbaren Wohnungen.

Die Siedlungen der BGO liegen alle in attraktiver Umgebung im Kreis 6. Wir stehen Einzelpersonen, Paaren und Familien jeden Alters und jeder Herkunft offen, sind unabhängig (nicht subventioniert) und finanziell gesund. Die BGO betreibt eine eigene Geschäftsstelle, die in allen Bereichen für eine professionelle Betreuung von Genossenschaft, Mitgliedern und Liegenschaften sorgt.

### **BGO**

BAUGENOSSENSCHAFT  
OBERSTRASS

Winterthurerstrasse 123  
CH-8006 Zürich

Telefon 044 368 20 70  
info@bgoberstrass.ch

[www.bgoberstrass.ch](http://www.bgoberstrass.ch)