

132. GESCHÄFTS- BERICHT 2024: MIETZINS- ERHÖHUNG UND HARMONISIERUNG.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

VERWALTUNGS- ORGANE 2024

VERWALTUNG 2022–2025:

VORSTAND

Urs Brüngger, Co-Präsident
Angela Perriard, Co-Präsidentin
Helga Mesaros (bis GV Mai 2024)
Roman Blaser
Adrian Iten
Nicholas Frei (ab GV Mai 2024)
Diana Huber (ab GV Mai 2024)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt

VERWALTUNGS-ASSISTENTIN

Graziella Scarcia

KONTROLLSTELLEN 2023–2025:

INTERNE KONTROLLSTELLE

Peter Marti
Cüneyt Budakoglu

EXTERNE REVISION

Ostschweizerische Treuhand Zürich (OTG)
Markus Harsch

GESCHÄFTS- STELLE

Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich
T: 044 361 08 08 (Bettina Burkhardt)
M: 076 366 63 94 (Graziella Scarcia)
info@zbwg.ch, www.zbwg.ch

ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag, Mittwoch, Donnerstag ganzer Tag

VORWORT— 2

BAUTÄTIGKEIT— 4

VERMIETUNGEN— 4

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN— 5

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG— 5

SOZIALES— 6

FINANZEN— 6

BILANZ 2024— 8

ERFOLGSRECHNUNG 2024— 10

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG— 18

BERICHT INTERNE

KONTROLLSTELLE— 21

BERICHT REVISIONSSTELLE— 22

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN— 23

EINLADUNG ZUR GV— 27

ZBWG GESCHÄFTS- BERICHT 2024

An der Generalversammlung im Jahr 2024 erfolgte eine Statutenänderung, die eine höhere Anzahl Vorstandsmitglieder erlaubt. So konnten nach dem Rücktritt von Helga Mesaros an der gleichen Generalversammlung gleich zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt werden. Dies führte aufgrund der laufenden und geplanten Projekte und dem damit verbundenen Mehraufwand zu einer wünschenswerten Entlastung. Die Zusammenarbeit im neuen Vorstand funktioniert gut. Wir sind zuversichtlich, die laufenden Aufgaben und neue Vorhaben in dieser Aufstellung gut und im Sinne der ZBWG bewältigen zu können.

Der Vorstand hat sich im Jahr 2024 sehr intensiv mit der Anpassung und Harmonisierung der Mietzinse beschäftigt. Die Genossenschaftler*innen wurden an einer Infoveranstaltung und mittels Flyer über die Gründe und das Vorgehen informiert. Es wurden neue einheitliche Mietverträge erarbeitet, deren Grundlage die Kostenmiete-Formel des Zürcher Modells bildet. Die Anpassung der Mieten erfolgt schrittweise, um eine verhältnismässige Umsetzung der Harmonisierung sicherzustellen. Auch für alle Mansarden wurden neue, von den Wohnungen unabhängige Mietverträge ausgestellt. Die neuen Mietverträge wurden im November 2024 versendet und sind ab dem 1. April 2025 wirksam. Bis Ende Dezember 2024 wurden alle Mietverträge unterschrieben retourniert. Wir möchten uns an dieser Stelle herzlich bei der Geschäftsführerin und den Berater*innen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, für die wirkungsvolle und gelungene Zusammenarbeit bedanken. Zudem ein herzliches Dankeschön an alle Bewohner*innen der Genossenschaft für ihr Verständnis und ihre Solidarität. Sie tragen so wesentlich zu fairen und transparenten Mieten sowie zur Verhinderung einer zu grossen Verschuldung der ZBWG zu Lasten der nächsten Generationen bei.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt der Vorstandstätigkeit umfasste die Erarbeitung des Mansardenreglements und dessen Vernehmlassung. Der Vorstand bedankt sich für die konstruktiven Rückmeldungen im Rahmen der Vernehmlassung, von denen viele in das Reglement aufgenommen wurden. Das

Reglement wird ebenfalls am 1. April 2025 in Kraft treten. Zusammen mit den neuen Mietverträgen und dem neuen Vermietungsreglement aus dem Jahr 2023 verfügt die ZBWG nun über gute Instrumente, um eine langfristig nachhaltige und faire Vermietung ihrer Liegenschaften sicher zu stellen.

Ebenfalls intensiv hat sich der Vorstand mit der Nachfolgeplanung der Geschäftsstelle auseinandergesetzt und verschiedene Lösungen evaluiert. Basierend auf diesen Abklärungen konnte eine Partnerin für ausgewählte Verwaltungstätigkeiten gefunden werden. Die Pfannenstiel Immobilien AG übernimmt ab Januar 2025 das Rechnungswesen. Die Zusammenarbeit ab der Pensionierung der Geschäftsführerin im September 2025 wird weiter ausgearbeitet. Wir freuen uns, mit der Pfannenstiel Immobilien AG eine gute und passende Partnerin gefunden zu haben, mit der wir eine individuelle, für die Genossenschaft massgeschneiderte Zusammenarbeit entwickeln können.

Das Co-Präsidium möchte sich abschliessend bei allen bedanken, die zu einem langfristig nachhaltigen Fortbestehen der ZBWG beitragen. Ein besonderer Dank gilt unseren Vorstandskolleg*innen und Mitarbeiter*innen sowie unseren externen Partner*innen, die unsere Projekte mit grosser Sorgfalt unterstützen und begleiten. Ihre fortwährende Unterstützung und Zusammenarbeit ist mitentscheidend und inspiriert uns, hinsichtlich der ZBWG optimistisch ins Jahr 2025 zu blicken.

Angela Perriard und Urs Brüngger, Co-Präsidium ZBWG, Januar 2025

BAUTÄTIGKEIT

UNTERHALT UND SANIERUNG VON WOHNUNGEN

Das Jahr 2024 stand im Zeichen der vielen Wohnungsrochaden und -wechsel (siehe Abschnitt Vermietung) insbesondere in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse. Es mussten einige Wohnungen aufgefrischt werden, wobei der Umfang des Unterhalts unterschiedlich war. Diese vielen Wohnungswechsel sind auch der Grund für die relativ hohen Unterhaltskosten im Betriebsjahr. Die weiteren Unterhalts- und Reparaturarbeiten über alle ZBWG-Siedlungen im Jahr 2024 beschränkten sich wie in vorhergehenden Jahren auf diverse Geräteerneuerungen oder -anschaffungen, notwendige Ausbesserungsarbeiten sowie Schadensbehebungen.

SANIERUNG DER SIEDLUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Im Jahr 2024 ist das Projektteam für die Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse durch Thommen Katic AG erweitert worden, ein erfahrenes Bauleitungsunternehmen mit vielen Referenzprojekten im Bereich von denkmalgeschützten Gebäuden. Zudem wurden die Verträge mit den Ingenieuren und anderen spezialisierten Fachplanern abgeschlossen. Die Baukommission hat sich mit einem unabhängigen Berater von Ernst Basler Partner (EBP) AG Verstärkung geholt. In dieser Zusammensetzung ist die ZBWG für das Bauvorhaben sehr gut aufgestellt.

Im Laufe des Jahres 2024 wurden in einigen Liegenschaften Sondierungen gemacht, Abklärungen mit den städtischen Behörden getroffen und gemeinsam der Projektumfang erarbeitet. Dabei zielte die Baukommission stets auf ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen der Baumassnahmen. Wo möglich sollen in Planung und Bau Synergien genutzt werden. Die Gebäude werden nach dem Grundsatz «so viel wie nötig – so wenig wie möglich» saniert: lieber wenige, dafür aber

qualitativ gute, langlebige Eingriffe tätigen. Wo möglich und sinnvoll, will der Vorstand Bestehendes instand stellen. Damit bleibt auch die Identität unserer Liegenschaften gewahrt.

Gemäss Planungsstand per Ende 2024 sind folgende Massnahmen vorgesehen (Änderungen vorbehalten): Die Dächer werden neu eingedeckt und bei dieser Gelegenheit auch gedämmt. Die Mansarden erhalten einen einheitlichen, einfachen Ausbaustandard. In der Sonneggstrasse 48 wird im Mansardengeschoss der Einbau einer zusätzlichen Wohnung geprüft. An den Fassaden werden punktuelle Instandstellungen gemacht. Alle Treppenhäuser werden in Bezug auf Brandschutz und Absturzsicherung der geltenden Gesetzgebung angepasst, die elektrischen Installationen werden geprüft und alle Oberflächen erneuert. In der Sonneggstrasse 64 müssen die in die Jahre gekommenen Wasserleitungen im Separat-WC ersetzt werden.

Die ersten beiden Bauetappen (Sonneggstrasse 48/50/52 und Sonneggstrasse 64/66) werden gleichzeitig geplant und sollen kurz aufeinanderfolgend realisiert werden. Dadurch sind, aufgrund der grösseren Auftragsvolumen, beträchtliche Kosteneinsparungen zu erwarten. Der Baubeginn der ersten Etappe (Sonneggstrasse 48/50/52) ist auf Ende 2026 / Anfang 2027 vorgesehen. Im Frühherbst 2025 wird ein Informationsanlass zum Umbau stattfinden.

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2024 fanden mehrere interne Wohnungsrochaden in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse statt. Mit dem Wegzug einer Person aus einer 3-Zimmerwohnung an der Sonneggstrasse 60 begann der Wohnungswechsel. Die Initialzündung war der freiwillige hausinterne Wechsel einer Partei von ihrer 5-Zimmer- in eine kleinere

3-Zimmer-Wohnung im gleichen Haus. Es gab einige Familien, die schon lange auf eine grosse Wohnung warteten und daher suchte man das Gespräch mit weiteren Genossenschafter*innen in unterbelegten Wohnungen. Mit umsichtiger Planung konnte der Vorstand darauffolgend weitere sechs Parteien zum Wechsel bewegen. Insgesamt konnten so vier Familien in eine grosse 5-Zimmer-Wohnung umziehen. Drei Personen sind ganz von der ZBWG weggezogen. Neuzuzüger*innen gab es an der Sonneggstrasse 48, 54, 58 und 62. Im Hinblick auf die geplante Dachsanierung in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurden zwei dieser Wohnungen nur befristet bis zum Baustart vermietet.

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2024

Die 131. ordentliche Generalversammlung fand am 30. Mai 2024 im Saal der Linde Oberstrass statt. Durch die Generalversammlung führten Angela Perriard und Urs Brüngger.

VORSTAND

An zehn regulären und einer ausserordentlichen Sitzung behandelte der Vorstand vor allem die Mietzinserhöhung und -harmonisierung und die damit verbundene Kommunikation. Im Frühjahr stand vorwiegend die Vorbereitung der 131. Generalversammlung im Fokus, musste doch eine Vorstands-Ersatzwahl durchgeführt und ein Antrag behandelt werden.

Im Rahmen der geplanten ersten Sanierungsetappe der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurde ein Evaluationsverfahren zur Findung einer Bauleitungsfirma durchgeführt, und die Sanierungs- und Finanzplanung der ersten Etappe waren weitere Themen mehrerer Vorstandssitzungen.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Die ausserordentlich vielen Wohnungswechsel hatten einen grossen Einfluss auf die Bewirtschaftung und Verwaltung. Die Wohnungen mussten aufgefrischt und bezugsbereit gemacht werden. Die Verwaltungsassistentin hatte einige Überstunden zu leisten und begleitete die Rochaden in zuverlässiger Weise. Die Meldung von Schäden oder Mieter*innenanliegen über die Flink-Plattform hat sich mehrheitlich eingestellt, ganz zur Freude und Entlastung der Verwaltungsassistentin.

Die Geschäftsführung beschäftigte sich im Berichtsjahr mehrheitlich mit der Mietzinserhöhung und -harmonisierung. Neben der Berechnung mussten neue Mietvertragsvorlagen erstellt und juristisch geprüft werden. Danach erfolgte das Einpflegen aller Mietzinse und Akonti ins Verwaltungsprogramm, worauf die 243 neuen Mietverträge – Wohnungen und Mansarden – ausgedruckt und versendet werden konnten. Nach einem Erinnerungsmail und einigen Telefonaten haben letztlich alle Genossenschafter*innen ihre neuen Verträge bis Ende Dezember bei der Verwaltung eingereicht. Das ist ein grosser Erfolg!

Im Frühjahr 2024 kündigte die Geschäftsführerin ihre vorzeitige Pensionierung per Ende September 2025 an, was die begonnene Evaluation einer Nachfolge beschleunigte. Als neue Verwaltung wurde die Pfannenstiel Immobilien AG ausgewählt und diverse Schnittstellen wurden bereits im Jahr 2024 aufgegleist.

Der Hofpfleger bewirtschaftete den Hof Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse auch im Berichtsjahr wieder gut und zuverlässig.

SOZIALES

GESELLSCHAFTLICHE ANLÄSSE

Auch in diesem Berichtsjahr wurde am 25. Mai 2024 der gemeinsame «Hofputz», unter der Leitung des Hofpflegers, in den Siedlungen Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse durchgeführt. Anschliessend haben sich die Mitwirkenden zu einem gemeinsamen Picknick getroffen. An dieser Stelle möchte sich der Vorstand bei den Beteiligten herzlich bedanken und hofft, dass im nächsten Jahr die Unterstützung noch grösser sein wird.

Der Hofgrill war im Berichtsjahr wieder ein voller Erfolg. Dies auch dank des engagierten Hofgrill-Teams. Vier Mal haben sich zahlreiche Bewohner*innen der Siedlungen Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse im Hof getroffen, gemeinsam grilliert und bis weit in die Nacht interessante Gespräche geführt.

Ende Jahr wurde die unordentliche Velo-Situation in derselben Siedlung in Angriff genommen. Vom 28. November bis zum 3. Dezember 2024 konnten die Bewohner*innen ihre nicht mehr benutzten Fahrräder der Organisation Velafrica für ein zweites Velo-Leben übergeben. Total sind 16 Fahrräder abgeholt worden, ein sehr schönes Resultat.

Kurz darauf folgte der Adventsapéro, der wegen schlechtem Wetter im Gemeinschaftsraum stattfand. Die treuen Apéro-Helferinnen haben die Leute mit Glühwein und Lebkuchen verwöhnt. Das jährliche Christbaumschmücken einige Stunden vor dem Apéro stiess leider auf wenig Anklang, was die Kommission Soziales bedauert. Sie hofft, dass im kommenden Jahr die weihnachtlichen Aktionen wieder reger genutzt und das gesellige Zusammensein mit anderen Genossenschaftler*innen aktiver gepflegt werden.

SIEDLUNGSDELEGIERTE

Die Siedlungsdelegierten der Feldstrasse organisierten einen Apéro und bestellten einen Ping-pong-Tisch, der zur Förderung der Gemeinschaft beiträgt. Der Vorstand würde es sehr begrüßen, wenn die Siedlungsdelegierten auch im 2025 vielfältige soziale Anlässe in allen Siedlungen organisieren würden.

GÄSTEZIMMER

Auch im 2024 konnte die ZBWG eine gute Belegung des Gästezimmers vermerken. Die Buchungen über die Flink-App haben sich gut etabliert und die direkten Zahlungen über Twint haben die Abläufe der Vermietung vereinfacht. Den reibungslosen Zimmerservice erledigt eine Einzelperson, wofür sich der Vorstand herzlich bedankt.

FINANZEN

FINANZSTRATEGIE

Die Finanzkommission hat sich im Jahr 2024 eingehend mit den neuen Mietzinskalkulationen und der Harmonisierung beschäftigt. Die Berechnung der effektiven Kosten über die letzten fünf Jahre hat gezeigt, dass die aktuellen Mieteinnahmen der Genossenschaft rund 20% zu tief sind. Die Notwendigkeit einer Mietzinserhöhung wurde bereits im Vorjahr angekündigt. Der Vorstand hat sich entschieden, die maximal erlaubte Kostenmiete (nach Zürcher Formel) vorerst nicht zu 100%, sondern nur zu rund 90% auszuschöpfen. Mit der gestaffelten Erhöhung der Mieten von max. 15% im Jahr 2025 – aber erst ab April 2025 – und danach jährlich um weitere 5% für alle Haushalte, die die Grenze von 90% noch nicht erreicht haben, wird es ein paar Jahre dauern, bis die ZBWG kostendeckende Mieteinnahmen hat.

Grosszyklische Sanierungen sind aus den Erneuerungsfonds und nicht aus dem laufenden Unterhaltsbudget zu decken. Die Erneuerungsfonds werden bei der ZBWG reglementskonform siedlungsbezogen geführt. Der Erneuerungsfonds für die anstehende Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse ist lediglich knapp zu einem Drittel des steuerlich maximal zugelassenen Betrags von CHF 7.48 Mio. geüfnet. Die Etappierung der Sanierungen und die Finanzplanung sind daher äusserst präzise aufeinander abzustimmen.

BETRIEBSRECHNUNG

Den Erneuerungsfonds wurde 1% vom Gebäudeversicherungswert, d.h. CHF 696'000, zulasten der Erfolgsrechnung zugewiesen. Für die neue Heizungsanlage wurden dem Erneuerungsfonds Feldstrasse CHF 105'000 entnommen. Dem Erneuerungsfonds der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurden total CHF 96'000 ausserordentlich eingelegt. Dazu ist eine steuerlich begründete Umbuchung des Erneuerungsfonds Fliederstrasse erfolgt, weil für die Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse eine Unterdeckung für ein konkretes Sanierungsprojekt besteht, während der belastete Fonds eine Überdeckung aufwies. Dadurch kann der jeweilige Instandhaltungsbedarf angemessen gedeckt werden.

Grössere Sanierungen, die eine Aktivierung (Wertvermehrung) rechtfertigen würden, gab es im Jahr 2024 keine, trotz hohem Unterhaltsaufwand in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse.

Seit 2020 wendet die ZBWG für das Abschreibungsverfahren die degressive Methode an. Abgeschrieben wurde 1% auf den Restwert der Gebäude ohne Land. Das sind zulasten der Betriebsrechnung CHF 213'000.

DEPOSITENKASSE

Das revidierte Reglement der Depositenkasse trat am 1. Januar 2020 in Kraft und erlaubt seither keine Einlagen über CHF 200'000. Im Berichtsjahr haben Genossenschaftler*innen insgesamt CHF 35'000 in die Depositenkasse einbezahlt. Auszahlungen an Genossenschaftler*innen gab es im Betriebsjahr keine.

HYPOTHEKEN UND FESTGELD

Zwei Hypotheken der Zürcher Kantonalbank im Betrag von CHF 600'000 und CHF 300'000 sind Ende 2024 ausgelaufen. Diese wurden nicht mehr erneuert, sondern zurückbezahlt. Im Jahr 2024 wurden mehrfach kurzfristige Festgeldanlagen von CHF 1 bis 1.5 Millionen – maximal für sechs Monate – angelegt. Der Zins variierte zwischen 1.0106% und 1.0175%, was in der Summe Zinseinnahmen von rund CHF 20'000 ergab. Die Strategie der kurzfristigen Festgeldanlagen wird der Vorstand weiterführen.

BILANZ 2024

Die interne Kontrollstelle hat die Buchhaltung und verschiedene Tätigkeitsfelder der Geschäftsführung überprüft. Die Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) führte die gesetzlich vorgeschriebene eingeschränkte Revision durch. Die Berichte der internen Kontroll- und der Revisionsstelle sind Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

BILANZ PER	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'757'946.83	3'116'813.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mieter*in	4'138.55	5'754.10
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	99'263.30	76'687.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	14'926.67	41'195.45
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	2'876'275.35	3'240'450.70
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	2'001.00	3'001.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	24'647'000.00	24'647'000.00
- Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-3'833'000.00	-3'620'000.00
Baukonto	216'805.73	16'276.16
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	22'569'806.73	22'583'277.16
TOTAL AKTIVEN	25'446'082.08	25'823'727.86

BILANZ PER	31.12.2024	31.12.2023
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	39'659.79	162'486.97
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	200'000.00	900'000.00
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	315'910.42	264'400.65
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	555'570.21	1'326'887.62
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	16'800'000.00	17'000'000.00
- gegenüber Mietenden (² Depositenkasse)	2'504'051.12	2'452'446.52
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	6'600.00	5'600.00
³ Erneuerungsfonds	4'176'000.00	3'585'000.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	23'486'651.12	23'043'046.52
Mitgliedschafts- / Wohnungsanteilscheine	1'048'500.00	1'043'000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Bilanzgewinn / -verlust		
- Gewinnvortrag	360.47	24'398.30
- Jahresgewinn	-44'999.72	-13'604.58
TOTAL EIGENKAPITAL	1'403'860.75	1'453'793.72
TOTAL PASSIVEN	25'446'082.08	25'823'727.86

1-3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2024

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2024	2023
	CHF	CHF
⁴ Nettomiettertrag	2'153'999.16	2'104'735.45
Übriger betrieblicher Ertrag	7'261.83	23'542.62
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'161'260.99	2'128'278.07
Liegenschaftenerhaltung	-599'439.94	-475'069.14
Einlagen Erneuerungsfonds	-696'000.00	-696'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-84'393.10	-82'581.40
Nebenkostenaufwand	-60'476.65	-52'322.45
Bauliche Analysen, Projektaufwand	-3'974.90	-88'828.64
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	716'976.40	733'476.44
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-252'955.85	-236'716.70
Verwaltungsaufwand	-46'204.48	-49'779.01
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-60'084.65	-32'615.25
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'831.55	-9'208.35
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-1'000.00	-1'000.00
- Immobilien	-213'000.00	-215'000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	135'899.87	189'157.13
⁶ Finanzaufwand	-200'652.50	-196'907.71
Finanzertrag	20'055.31	0.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	-44'697.32	-7'750.58
Direkte Steuern	-302.40	-5'854.00
JAHRESVERLUST	-44'999.72	-13'604.58

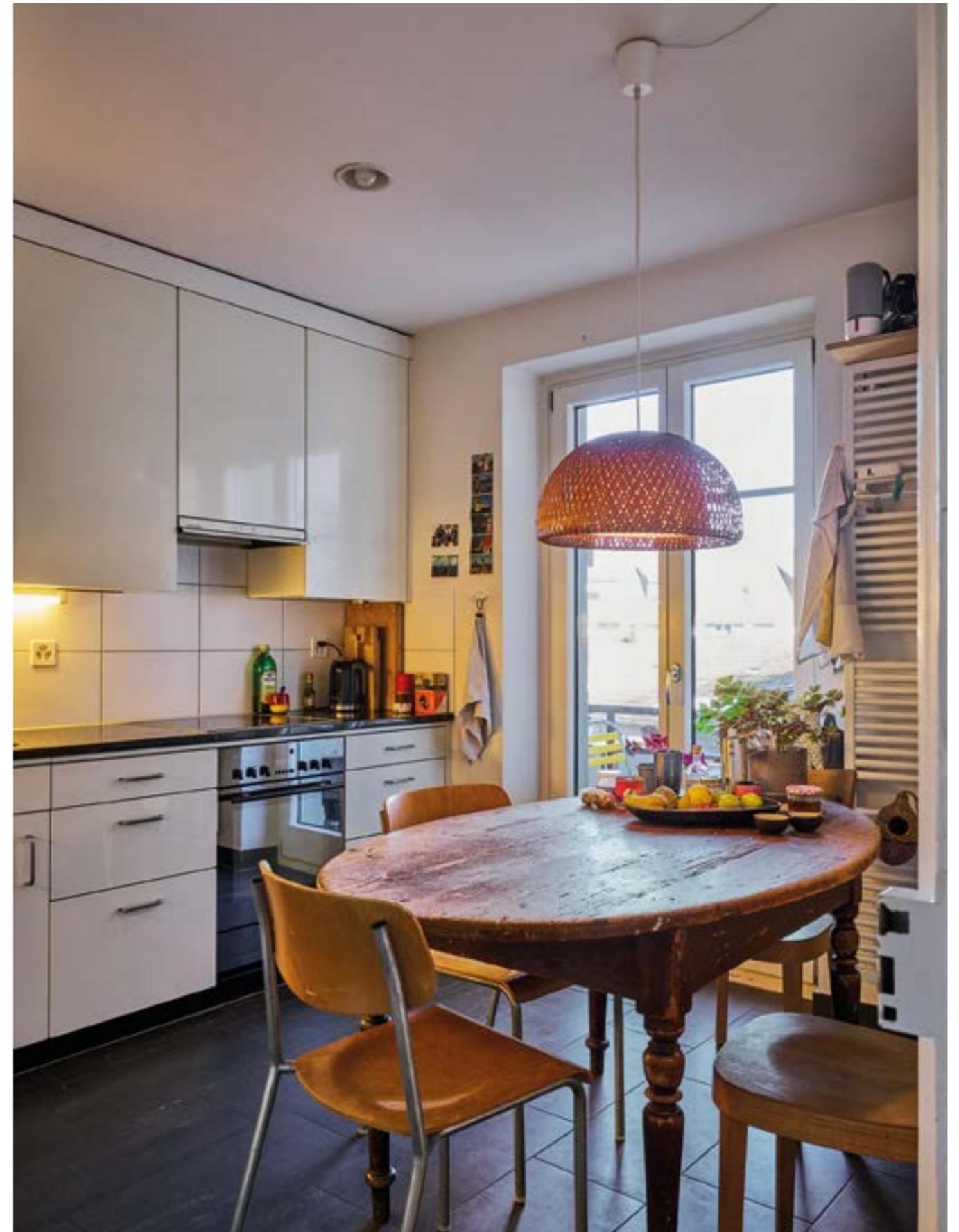
4–6 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung



Sonneggstrasse 56



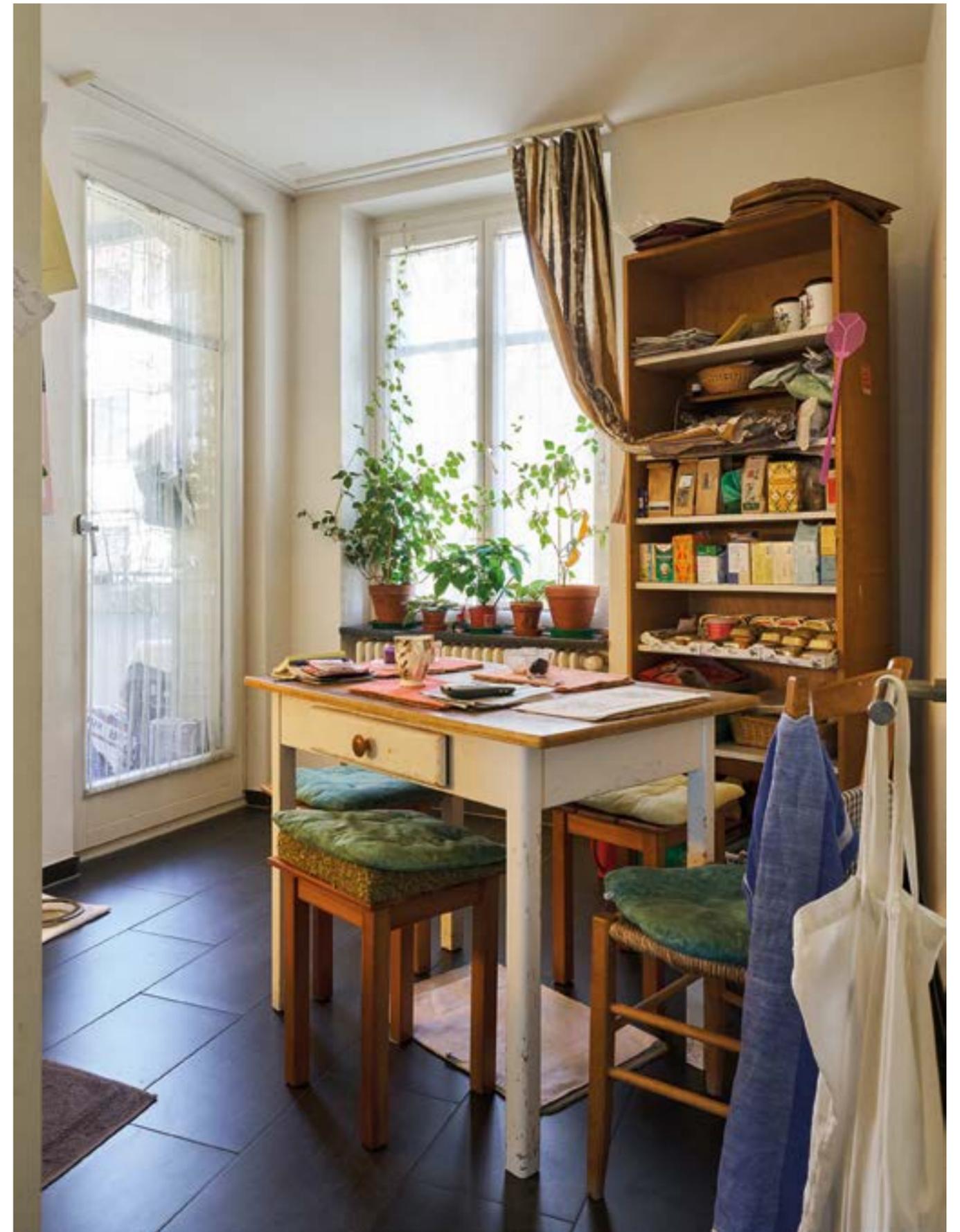
Sonneggstrasse 50



Feldstrasse 115



Feldstrasse 121



Sonnegstrasse 54



Feldstrasse 115



Höschgasse 32

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Personen (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als «Mietende» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermietenden wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken, Darlehen und die Depositenkasse werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr vorgesehene oder zu leistende Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2024

2023

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG

CHF

CHF

¹ Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietenden		
- für Mietzinsen	151'156.35	140'437.75
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	100'624.00	98'898.85
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	64'130.07	25'064.05

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	315'910.42	264'400.65
--------------------------------------	-------------------	-------------------

² Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	2'452'446.52	2'375'621.32
Nettozu- /-abflüsse	27'000.00	53'000.00
Zinsgutschriften	24'604.60	23'825.20

BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'504'051.12	2'452'446.52
--------------------------------	---------------------	---------------------

Gemäss Reglement der Depositenkasse ist die Genossenschaft verpflichtet, für angemessene Sicherheiten im Umfang der ausgewiesenen Schuldsomme zu sorgen. Der Vorstand hat dieser Bestimmung durch hohe Geldmittel und noch ausschöpfbare Kreditlimiten bei Banken Rechnung getragen.

³ Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	3'585'000.00	2'889'000.00
Ordentliche Einlagen	668'000.00	696'000.00
Ausserordentliche Einlagen Sonnegg-/Nelkenstrasse	96'000.00	0.00
Entnahmen		
- Heizungsersatz Feldstrasse	-105'000.00	0.00
- Umbuchung aus Erneuerungsfonds Fliederstrasse	-68'000.00	0.00

BESTAND AM 31. DEZEMBER	4'176'000.00	3'585'000.00
--------------------------------	---------------------	---------------------

⁴ Nettomiettertrag		
Sollmietertrag	2'119'559.75	2'067'385.45
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	62'550.36	54'665.45
- Kosten der Leerstände	-27'947.10	-16'419.65
- Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-163.85	-895.80

NETTOMIETERTRAG	2'153'999.16	2'104'735.45
------------------------	---------------------	---------------------

	CHF	CHF
⁵ Davon Entschädigungen Organe gem. Art. 23 der Statuten		
Max. Vorstandsentschädigung gem. Reglement Stadt Zürich	79'412.70	79'412.70
Effektiv ausgerichtet		
- Entschädigungen Vorstand	64'439.75	64'159.95
- Entschädigungen Baukommission	8'250.00	5'535.00
- Entschädigungen interne Kontrollstelle	5'377.25	5'345.00
- Entschädigungen Revisionsstelle*		
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	133'886.05	135'804.85
Zinsaufwand EGW-Anleihen	41'550.00	36'623.75
Zinsaufwand Depositenkasse	24'604.60	23'825.20
Übriger Finanzaufwand	611.85	653.91
FINANZAUFWAND	200'652.50	196'907.71

*Als Revisionsstelle wurde eine Treuhandgesellschaft gewählt und zu branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

FIRMA: ZÜRCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT (ZBWG)

Sitz, UID: Zürich, CHE-107.345.104

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN (IM JAHRES DURCHSCHNITT) weniger als 10 weniger als 10

BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'346'000.00	22'559'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	22'400'000.00	22'400'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	22'400'000.00	22'400'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	17'000'000.00	17'900'000.00
in Anspruch genommen durch Depositenkasse	2'504'051.12	2'452'446.52

BERICHT INTERNE KONTROLLSTELLE

Als interne Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir im Geschäftsjahr 2024 unsere Prüfungshandlungen im Sinne der statutarischen Vorschriften vorgenommen.

Bei unserer Prüfung konnten wir feststellen, dass:

- bei der stichprobenweisen Prüfung der Zahlungsausgänge, auf deren Übereinstimmung mit dem Genossenschaftszweck, keine negativen Feststellungen gemacht wurden.
- der Übergabeprozess des Verwaltungsmandates an Pfannenstiel Immobilien AG in sich stimmig und schlüssig ist.

Über jede Prüfung wurde ein detailliertes Protokoll erstellt. In diesem Sinne empfehlen wir die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 27. Januar 2025

Die interne Kontrollstelle:
Peter Marti, Cüneyt Budakoglu



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESHÖBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Zürcher Bau- und Wohngewossenschaft (ZBWG), Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Zürcher Bau- und Wohngewossenschaft (ZBWG) für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. März 2025

Beilagen:
• Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

GELDFLUSSRECHNUNG	2024	2023
	CHF	CHF
Jahresverlust	-44'999.72	-13'604.58
Abschreibungen	214'000.00	216'000.00
Bildung Rückstellungen	697'000.00	690'000.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	-105'000.00	0.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	-66'008.58	144'897.17
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	694'991.70	1'037'292.59
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-200'529.57	-50'387.11
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-200'529.57	-50'387.11
Finanzierung / Definanzierung Dritte	-900'000.00	0.00
Finanzierung / Definanzierung Mieter*in (Depositenkasse)	51'604.60	76'825.20
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	5'500.00	-21'500.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-10'433.25	-21'693.15
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-853'328.65	33'632.05
TOTAL GELDFLÜSSE	-358'866.52	1'020'537.53
Liquidität 31. Dezember	2'757'946.83	3'116'813.35
Liquidität 1. Januar	3'116'813.35	2'096'275.82
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	-358'866.52	1'020'537.53

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGEN/RÄUME

Liegenschaften	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	2-2.5 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	5-5.5 Zimmer	Mansarden Zimmer	Gewerberäume/ Sondernutzungen
Sonneggstrasse 48	1895	8	1	7			9	
Sonneggstrasse 50	1895	5			2	3	3	
Sonneggstrasse 52	1895	4			4		4	Gästezimmer
Sonneggstrasse 54	1895	8			8		10	Werkstatt
Sonneggstrasse 56	1894	9			9		7	
Sonneggstrasse 58	1894	8		8			7	
Sonneggstrasse 60	1894	10		5	2	3	2	
Sonneggstrasse 62	1894	8		8			8	
Sonneggstrasse 64	1896	9		9			6	
Sonneggstrasse 66	1896	9		5	4		6	Verwaltung
Nelkenstrasse 4	1897	6		6			12	
Nelkenstrasse 6	1897	6	6				8	
Siedlung Sonnegg-/Nelkenstr.		90	7	48	29	6	82	
Feldstrasse 115	1899	8		8			12	2 Ladenlokale
Feldstrasse 119	1899	4		4			5	1 Ladenlokal
Feldstrasse 121	1899	9	1	8			13	2 Büroräume
Siedlung Feldstrasse		21	1	20	0	0	30	
Höschgasse 32	1893	9	1	8			1	
Siedlung Höschgasse 32		9	1	8	0	0	1	
Fliederstrasse 23	1893/2016	4		1	3			1 PP
Siedlung Fliederstrasse 23		4	0	1	3	0	0	
TOTAL		124	9	77	32	6	113	

Alle Räume in den Kellergeschossen (inkl. Waschküchen und dortigen Trockenräume) sind in obiger Tabelle nicht dargestellt.

	Laufzeit- beginn	Laufzeit- ende	Stand 31.12.2024 CHF	Zinssatz %
ZKB Festhypothek	15.01.2015	15.01.2025	200'000	1.550
ZKB Festhypothek	01.03.2021	01.03.2028	1'500'000	0.730
ZKB Festhypothek	02.04.2022	01.04.2032	1'300'000	1.030
ZKB Festhypothek	31.03.2020	30.03.2035	4'500'000	1.060
TOTAL ZKB			7'500'000	
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	25.03.2023	20.3.2043	2'100'000	1.983
TOTAL EGW			2'100'000	
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	1'000'000	0.490
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	2'800'000	0.490
GKB Fester Vorschuss	02.04.2020	03.04.2030	3'600'000	0.670
TOTAL GKB			7'400'000	
TOTAL			17'000'000	

EINLADUNG ZUR 132. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

DIENSTAG, 27. MAI 2025
18.30 UHR IM RESTAURANT KRONE
UNTERSTRASS, SCHAFFHAUSERSTR. 1,
8006 ZÜRICH

TRAKTANDEN

1. Abnahme des Protokolls der letzten ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2024
2. Genehmigung des Jahresberichts 2024
3. Abnahme der Jahresrechnung 2024 sowie Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle und der internen Kontrollstelle
4. Entlastung der Mitglieder des Vorstands
5. Erneuerungswahl Vorstand / Wahl Co-Präsidium
6. Wahl Revisions- und interne Kontrollstelle
7. Verschiedenes

TEILNEHMENDE

Das Recht zur Teilnahme an Diskussionen, Abstimmungen und Wahlen haben Genossenschaftler*innen sowie Familienangehörige, welche schriftlich von einem*einer Genossenschaftler*in zur Stellvertretung delegiert sind (siehe Vollmachtsbeispiel auf dem Rückblatt dieses Geschäftsberichtes). Dieser Geschäftsbericht gilt als Ausweis. Nach der ordentlichen Generalversammlung gibt es für alle Anwesenden ein gemeinsames Nachtessen.

Zürich, April 2025
Der Vorstand der ZBWG

VOLLMACHT

Der*die unterzeichnende Genossenschafter*in
bevollmächtigt hiermit

Name der*des Bevollmächtigten:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

an der 132. Generalversammlung der ZBWG vom
27. Mai 2025 zu vertreten und insbesondere
das Stimmrecht auszuüben wie er*sie dies bei
persönlicher Anwesenheit tun könnte.

Name des*der Vollmachtgebers*in:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

Unterschrift:

Auszug aus den Statuten der ZBWG vom 30.05.2024

Art. 27 (Stimmrecht, Grundsatz und Vertretung)

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen.
Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN
Verwaltung der ZBWG,
Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich

REDAKTIONELLE MITARBEIT
Vorstand und Geschäftsführung

GESTALTUNG
Stillhart Konzept und Gestaltung

FOTOGRAFIE
Saskja Rosset

DRUCK
Druckerei Odermatt

AUFLAGE
400 Exemplare

April 2025

VERMIETEN

BAUEN

UNTERHALTEN

ERNEUERN