

Geschäftsbericht 2024

Baugenossenschaft Glattal Zürich



Inhalt

Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	
Aus dem Vorstand	8
Übersicht Fachkommissionen	10
Personal	12
Organigramm	14
Vermietung und Vermarktung	16
Bauwesen	18
Liegenschaftenunterhalt	20
Fachbereich Zusammenleben	22
In memoriam	26
Lagebericht	28
Ausblick	32
Verzeichnis der Liegenschaften	33
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	51



Die Siedlung Schuppis I in Schwamendingen aus der Vogelperspektive.

Facts & Figures

Der Jahresbericht und die Jahresrechnung bieten wie jedes Jahr spannende Einblicke in unsere Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2024 haben wir einige Kennzahlen herausgegriffen, um Ihnen einen prägnanten Überblick zu geben.

Diese Zahlen verdeutlichen nicht nur die Vielfalt unserer Tätigkeiten, sondern auch das Engagement unserer Mitarbeitenden, die tagtäglich einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der BGZ leisten.

Liegenschaften

Anzahl bewohnte Siedlungen
35

Anzahl Wohnungen
2'339



Mehrfamilienhäuser
245



Einfamilienhäuser
95

Anzahl Genossenschafter/innen



Gesamtbestand per 31.12.2024
2'748

wovon Zweitgenossenschafter/innen
664

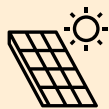
wovon Genossenschafter/innen ohne Wohnung
30

Piketteinsätze der Hauswarte



Anzahl Piketteinsätze der Hauswarte 2024
ca. 57 Einsätze mit total 155 Pikett-Std.

Fotovoltaik



Stromerzeugung in kWh mit
Fotovoltaikanlagen «Solarstrom» im Jahr 2024
1'283'905 kWh
ca. 2.5% weniger als im Jahr 2023 auf Grund der Witterung
Damit können ca.
**610 Zweipersonen-, 510 Dreipersonen-,
oder 420 Vierpersonenhaushalte**
mit Strom versorgt werden

Unterhaltsprojekte



Aufgenommen: **83**
Abgeschlossen: **40**
In Arbeit: **43**

E-Ladestationen



15 Tiefgaragen ausgerüstet mit
max. **352 E-Parkplätzen**

Leerstandsquote



Leerstandsquote 2024:
0.52 %
(Inkl. Instandstellungen bei internem Wechsel)

Wohnungswechsel



Anzahl Wohnungswechsel:
170

Davon Mietverträge an Externe 21 und
Mietverträge an Interne 149 (Umsiedlungen)
dazu Erstbezüge: Keine

Zinsen



AK-Verzinsung = 1.25 %
DK-Verzinsung = 1.50 %
durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = 1.21 %

Anlagewerte



Anlagewerte = **CHF 767 Millionen**
GVZ-Werte = **CHF 832 Millionen**

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter



«Nichts ist so beständig wie der Wandel.»
Heraklit von Ephesus

Oft wird dieses Zitat in der Geschäftswelt oder im Zusammenhang mit politischen Umbrüchen bemüht. Doch auch in der Stadtentwicklung ist der Wandel allgegenwärtig, wenn auch normalerweise in gemächlicherem Tempo. Wer jedoch einen Blick auf die städtischen Entwicklungsräume wirft, insbesondere in den Kreisen 11 und 12, erkennt schnell: Die Veränderung ist hier nicht nur sichtbar, sondern inzwischen auch eine Konstante. Dass solche Entwicklungen auf gemischte Gefühle oder gar Kritik stossen, ist verständlich.

Wohnungsnot und Proteste
Im vergangenen Jahr war die Wohnungsnot in städtischen Ballungszentren, besonders in Zürich, ein viel diskutiertes Thema. Kurz vor Weihnachten sorgte die Leerkündigung, in drei

der neun «Sugushäuser» im Kreis 5, für grosse mediale Aufmerksamkeit. Auch in Schwamendingen kam es zu Leerkündigungen, die den Verlust von dringend benötigtem Wohnraum bedeuteten. Der Protest blieb nicht aus: Im Frühjahr 2024 demonstrierten Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Schwamendingerplatz. Auch in anderen Quartieren regt sich Widerstand gegen den drohenden Verlust von bezahlbarem Wohnraum. Leider setzen nicht alle Eigentümerinnen auf eine schrittweise Umsetzung ihrer Bauprojekte oder frühzeitige Kommunikation. Ersatzwohnraum wird nur selten angeboten.

Die Rolle der BGZ im Wandel
Auch die BGZ trägt zur städtischen Entwicklung bei. In Seebach und Schwamendingen entstehen durch unsere Genossenschaft Hunderte neuer Wohnungen – genau dort, wo bereits Wohnraum bestand. Wir führen dazu regelmässig Informationsveranstaltungen durch, um diese Projekte gemeinsam zu diskutieren und an einer Generalversammlung darüber abzustimmen. Dass Wandel demokratisch gestaltet werden kann, zeigt das klare Votum für das Ersatzneubauprojekt Im Drüegg: Mit 86 % Ja-Stimmen wurde das Vorhaben bewilligt. Im Namen des Vorstandes danke ich Ihnen herzlich für Ihre engagierte Beteiligung, Ihre Weitsicht und Ihr Vertrauen.

Ohne Entwicklung würde der BGZ irgendwann der Wohnraum ausgehen – und damit künftige Generationen vor grosse Herausforderungen

Ohne Entwicklung würde der BGZ irgendwann der Wohnraum ausgehen – und damit künftige Generationen vor grosse Herausforderungen stellen.

stellen. Wir halten daher stets Ausschau nach neuen Bauarealen oder Kooperationsprojekten. Allerdings sind bezahlbare Grundstücke und Projekte in Zürich rar, und im Wettbewerb mit gewinnorientierten Investoren haben wir oft das Nachsehen. Dennoch bleibt unser oberstes Ziel, unsere bestehenden Liegenschaften langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Gemeinschaft und Zusammenhalt
Das Leben in unseren Quartieren wird durch engagierte Bewohnerinnen und Bewohner bereichert. Wir als Vorstand freuen uns über die zahlreichen Veranstaltungen und Feste für Gross und Klein. Besonders beeindruckt hat mich die Solidarität im Haus Guido in Bülach: Nach einem Kellerbrand war das Gebäude für einige Tage unbewohnbar, doch durch gegenseitige Unterstützung und Zusammenhalt konnte die Situation gemeistert werden. Solche Ereignisse führen uns aus unserer Komfortzone, doch mit einer lebendigen Gemeinschaft lassen sie sich besser bewältigen. Für Ihr Engagement zugunsten der Gemeinschaft danke ich Ihnen herzlich.

Ein besonderer Dank geht auch an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen, an die Geschäftsleitung und alle Mitarbeitenden für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Die Einführung unserer neuen Buchhaltungs- und Liegenschaftsverwaltungssoftware hat uns viele Ressourcen gekostet, war aber ein wichtiger Schritt für die Zukunft der BGZ.

Für Ihr Engagement zu Gunsten der Gemeinschaft danke ich Ihnen herzlich.

Nun wünsche ich Ihnen eine spannende Lektüre unseres Geschäftsberichts und freue mich auf Ihr zahlreiches Erscheinen an unserer Generalversammlung im Hallenstadion. Dort stehen wir Ihnen für Fragen zum Geschäftsgang zur Verfügung und nehmen gerne Ihre Anregungen zur Weiterentwicklung der BGZ entgegen.

Herzlichst



Thomas Lohmann
Präsident

Rückblick

Aus dem Vorstand

Im Berichtsjahr 2024 führte der Gesamtvorstand nebst diversen Fachkommissions- und Projektgruppensitzungen, 14 ordentliche Vorstandssitzungen durch. In der Regel finden alle Sitzungen als Präsenzveranstaltungen in den Räumlichkeiten der BGZ statt. In Ausnahmefällen können sich Sitzungsteilnehmer auch per Video zuschalten lassen. Einzelne, eher kurze Sitzungen wurden auch gänzlich per Videokonferenz durchgeführt.

Ergänzend zu den Alltagsgeschäften beschäftigte sich der Vorstand speziell mit:

- dem Richtfest und dem Start der Erstvermietung der Siedlung Buchwiesen
- der Vorbereitung und Durchführung der 81. Generalversammlung im Hallenstadion
- den Abklärungen zur neuen Baubewilligungspraxis im Zusammenhang mit dem ISOS
- der Teilnahme am Schwamendinger Baumpflanztag der Stadt Zürich
- der Vorbereitung und Durchführung der Mieterinformation zum Projekt «Im Drüegg»
- der Vorbereitung der a.o. GV zur Kreditbewilligung der Siedlung «Im Drüegg»

Der Präsident besuchte Anlässe des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich und nahm an Veranstaltungen der IG pro Zürich 12, der Spurgruppe Überlandpark und dem Quartier-

verein Schwamendingen teil. Auf Einladung der Stadt Zürich stand Thomas Lohmann zudem als Podiumsteilnehmer an zwei Veranstaltungen zu den Themen «ISOS» und «etappiertes Bauen» zur Verfügung.

Marion Schrade, Ximena Schaeidt und Hans Peter Sommer haben an der 13. Fachtagung des gemeinnützigen Wohnungsbaus teilgenommen, der ganz im Zeichen der Mobilität und den damit zusammenhängenden Herausforderungen für die Bauträger stand. Übergeordnete Verkehrs- und Emissionssenkungsstrategien sollen rechtzeitig in eigene Mobilitäts- und Parkierungskonzepte einfließen.

Mitglieder des Vorstandes haben zudem verschiedene interne Siedlungsveranstaltungen der aktiven Gruppen besucht.



Ersatzneubau Buchwiesen
Anfangs Juni konnte bei schönstem Wetter der Abschluss der Rohbauarbeiten aller Häuser gefeiert werden. Das laue Sommerwetter und die saftigen Grilladen sorgten für ein gelungenes Aufrichtefest.



Projektpräsentation der Ersatzneubauten Im Drüegg
Im Saal des reformierten Kirchgemeindehaus Schwamendingen stellten der Vorstand, unsere Bau- und Vermietungsabteilung, sowie die Architekten das Ersatzneubau-Projekt «Im Drüegg» vor. Der Anlass stiess auf grosses Interesse und wurde von zahlreichen Genossenschafter und Genossenschafterinnen besucht.

Übersicht der Fachkommissionen 2024

Die Fachkommissionen sind sachverständige Gremien, die vom Vorstand zur Bearbeitung von Geschäften in einem bestimmten Sachgebiet dauernd eingesetzt werden. Die Ziele sowie die Aufgaben und Kompetenzen sind in Organisationsreglementen festgehalten. Neben Entscheidungen in eigener Kompetenz bereiten sie alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen entsprechende Anträge. Die Fachkommissionen werden von der Geschäftsleitung oder anderen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle unterstützt und beraten. Die Mitglieder setzen sich deshalb aus Vorstandsmitgliedern und Vertretern der Geschäftsstelle zusammen. Eine Übersicht der Mitglieder, Aufgaben und der Tätigkeiten aller Fachkommissionen im Berichtsjahr finden sich nachfolgend.

Strategie

- Vorsitz** Thomas Lohmann
Mitglieder Philipp Furrer
Marion Schrade Pasteur
Petra Roth

Aufgaben

- Strategische Ziele überprüfen und bei Bedarf neue Ziele erarbeiten
- Strategische Workshops vorbereiten und durchführen

Meilensteine 2024

Es haben im Berichtsjahr keine Sitzungen stattgefunden

Finanzen und Personal

- Vorsitz** Martin Egli
Mitglieder Isabel Gebhard
Thomas Lohmann
Ximena Schaeidt

Aufgaben

- Überprüfung Finanzierungskonzepte, Budget und Reporting
- Vorbereitung Zahlenmaterial für Jahresbericht und GV
- Überprüfung steuerlicher Aspekte und Abschreibungspraxis
- Kontakt mit Banken, Revisionsstelle, Dachverband wbg
- Überprüfung der Versicherungen
- Vorbereitung und Antrag der DK- und AK Zinssätze
- Erstellung und Überwachung der HR-Prozesse

Meilensteine 2024

- Vorbereitungen für den Abschluss der Jahresrechnung 2024
- Erarbeitung des Budgets 2025
- Verfolgung der Zins- und Inflationsentwicklung
- Steuerrevision
- Überwachung der Personalmutationen und des Personalbedarfs
- Überprüfung des Organigramms

Bau und Unterhalt

- Vorsitz** Eva Stillhard
Mitglieder Marion Schrade
Hans Peter Sommer
Thomas Lohmann (a.i.)

Aufgaben

- Definition und periodische Überarbeitung der Immobilienstrategie
- Überwachung und Umsetzung Bauleitbild
- Vorgaben für übergeordnete Bauthemen erarbeiten

Meilensteine 2024

- Überwachung der Preisentwicklung im Baugewerbe
- Überprüfung Prozesse, Qualitätssicherung und Kontrolle der Bauprojekte
- Überarbeitung Baustandards
- Aufgleisung Revision Bauleitbild / Masterplan unter Berücksichtigung der Entwicklung im Baubewilligungsverfahren, insb. der ISOS-Direktanwendung

Kommunikation

- Vorsitz** Philipp Furrer
Mitglieder René Nötzli
Isabel Gebhard
Rocco Schiavano

Aufgaben

- Überprüfung der Einhaltung und Erneuerung des Corporate Designs und der Corporate Identity
- Überwachung Auftritte aller BGZ-Organisationen
- Überarbeitung der GV-Organisation

Meilensteine 2024

- Erarbeitung der Vorgaben eines Kommunikationskonzept zur Umsetzung zusammen mit externer Begleitung

Vermietung & Vermarktung

- Vorsitz** Philipp Furrer
Mitglieder René Nötzli
Petra Roth
Aysun Coskun

Aufgaben

- Überprüfung von Mietvertragstypen, Richtlinien, Bestimmungen und Vermietungsreglementen
- Behandlung von Mieterbedürfnissen

Meilensteine 2024

Aufgrund Ausfall der Leiterin Vermietung & Vermarktung haben im Berichtsjahr keine Sitzungen stattgefunden

Zusammenleben

- Vorsitz** René Fuhrmann
Mitglieder Ximena Schaeidt
Hans Peter Sommer
Rocco Schiavano

Aufgaben

- Grundlagenerarbeitung für die Planung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungszonen
- Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission

Meilensteine 2024

- Freigabe der Baustandards für Gemeinschaftsräume zuhanden der Baukommission
- Verabschiedung der neuen Reservations- und Nutzungsbedingungen für Gemeinschaftsräume

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand per 31.12.2024

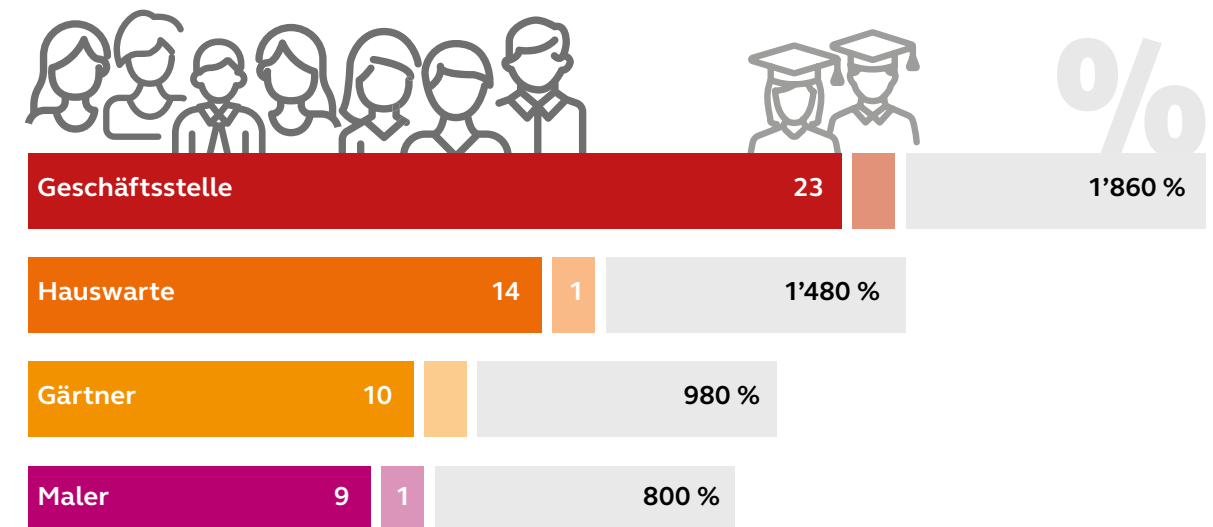
Präsident	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
Vizepräsident	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
Aktuarin	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark
Finanzdelegierte	Isabel Gebhard, Riedthofstrasse 75, 8105 Regensdorf
Mitglieder	Ximena Schaeidt, Katzenbachstrasse 71, 8052 Zürich Marion Schrade Pasteur, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich Hans Peter Sommer, Kirchenfeld 56, 8052 Zürich Rocco Schiavano, Buchwiesen 50a, 8052 Zürich
Ehrenpräsident	Albert Deubelbeiss
Revisionsstelle	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

Unser Team per 31. Dezember 2024

56 Mitarbeitende

2 Lernende

5'120 Stellenprozente



Mitarbeitende auf Stundenlohnbasis

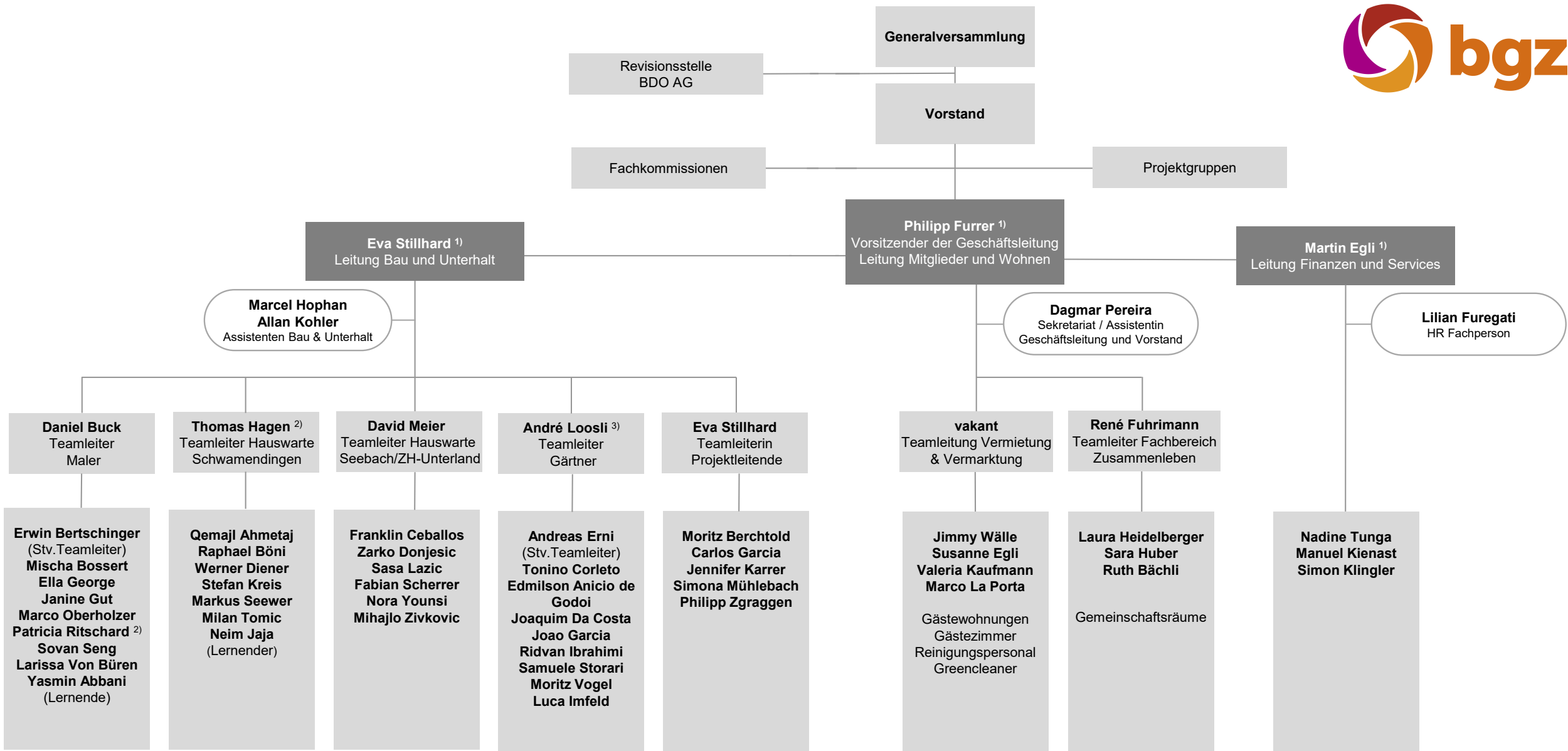
Bewirtschaftung Gemeinschaftsräume	9
Reinigung	2
Green-Cleaning	1

Eintritte

Austritte

Geschäftsstelle Jennifer Karrer Lilian Furegati Ruth Bächli Simon Klingler Moritz Berchtold	Aysun Coskun Marco Di Giuseppe
Hauswarte Nora Younsi Saša Lazic	
Gärtner Samuele Storari Ridvan Ibrahim	Fabrizio Martinelli Nematollah Goul
Maler Larissa von Büren	

Organigramm – Mitarbeitende



1) Mitglied der Geschäftsleitung
2) KOPAS (Kontaktperson Arbeitssicherheit)
3) SiBe (Sicherheitsbeauftragter)

Vermietung und Vermarktung

Im vergangenen Jahr stand die Abteilung Vermietung und Vermarktung vor mehreren bedeutenden Herausforderungen, die viel Zeit und Kapazität erforderten. Einige dieser Aufgaben sind für Aussenstehende nicht sofort erkennbar, hatten aber eine grosse Bedeutung für die Effizienz und Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Ein zentrales Projekt war der Wechsel der Software für die Erfassung und Bearbeitung sämtlicher Mieterdaten. Dank einer langen Vorbereitungsphase und der Unterstützung von temporärem Personal konnten wir diese anspruchsvolle Umstellung bewältigen. Der Wechsel für unsere Genossenschaftsmitglieder verlief dadurch grösstenteils reibungslos. Das bisherige, über viele Jahre eingesetzte System wurde durch eine moderne Lösung ersetzt, die mehr Stabilität, Effizienzgewinne und erweiterte digitale Möglichkeiten verspricht. Wir sind zuversichtlich, dass sich diese Vorteile in Zukunft auch für unsere Mitglieder positiv bemerkbar machen werden.

Eine weitere Herausforderung ergab sich durch den krankheitsbedingten Ausfall unserer Teamleiterin Aysun Coskun seit Mai 2024. Dieser Ausfall stellte das gesamte Team vor grosse Anforderungen und machte eine Neuverteilung der Aufgaben sowie eine direkte Unterstellung des Teams unter den Geschäftsführer notwendig.

Dank des grossen Engagements aller Mitarbei-

Unser Ziel ist es, alle Betroffenen bestmöglich zu begleiten und ihnen eine passende Lösung anzubieten.



Erstvermietung Ersatzneubausiedlung Buchwiesen I

Die Erstvermietung benötigte intensive und gute Vorbereitung. Im ersten Quartal 2025 werden die ersten Häuser bezugsbereit sein.

tenden konnten wir die Auswirkungen für unsere Genossenschaftsmitglieder weitgehend minimieren. Umso mehr freuen wir uns, dass die Vakanz ab Februar 2025 wieder besetzt werden konnte.

Ein besonders prägendes Ereignis war die Erstvermietung der Ersatzneubausiedlung Buchwiesen I, die auch öffentlich viel Beachtung fand. Die monatelangen Vorbereitungen und Nacharbeiten für dieses Projekt waren umfangreich. Alle relevanten Daten für die Website zur Erstvermietung mussten intern und extern gesammelt und für die Programmierung aufbereitet werden. Die gestaffelten Zugänge zur Website erforderten eine minutiöse Planung: Zunächst erhielten die Bewohnenden der zweiten Bauetappe sowie die von Ersatzneubauten betroffenen Genossenschaftsmitglieder die Möglichkeit, sich für eine der rund 120 neuen Wohnungen zu bewerben. Danach folgten die übrigen Genossenschaftsmitglieder, bevor die noch verbleibenden rund 60 Wohnungen öffentlich ausgeschrieben wurden. Innerhalb einer Stunde nach Öffnung der Website gingen über 350 Bewerbungen ein, sodass die Seite schnell wieder geschlossen werden musste. Die anschliessende Zuteilung, Mietvertragserstellung und Erstgespräche mit den neuen Mietparteien haben uns über Wochen hinweg stark gefordert.

Parallel dazu widmeten wir uns intensiv den internen Wohnungswechseln im Zusammenhang mit der nächsten Bauetappe «Im Drüegg». Für die vom Rückbau betroffenen Genossenschaftsmitglieder suchen wir nach individuellen Lösungen, die ihren Bedürfnissen gerecht werden. Diese Aufgabe erfordert Geduld, Finger-spitzengefühl und oft auch längere Gespräche. Unser Ziel ist es, alle Betroffenen bestmöglich zu begleiten und ihnen eine passende Lösung anzubieten.



Ersatzneubau Buchwiesen I

Dank der guten Vorbereitung konnte die Erstvermietung der Buchwiesen I reibungslos abgeschlossen werden

Neben dem Tagesgeschäft mussten wir uns auch mit aufwändigen und oft komplizierten Mietersituationen auseinandersetzen. Streitigkeiten zwischen Mietparteien, Zahlungsausfälle, Messie-Fälle, Diebstähle und Sachbeschädigungen erforderten viel Einsatz und Zeit. In vielen Fällen war eine enge Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen der Genossenschaft notwendig. Dank der Qualifikationen und Erfahrung unserer Mitarbeitenden konnten wir jedoch auch schwierige Situationen souverän bewältigen.

Trotz der Herausforderungen blicken wir mit Zuversicht nach vorne. Wir freuen uns darauf, weiterhin für Sie tätig zu sein, und hoffen auf viele spannende und angenehme Kontakte mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

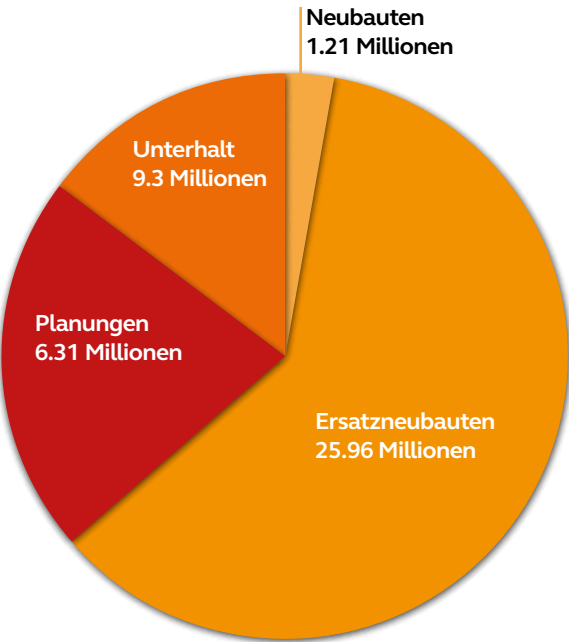
Bauwesen

Bautätigkeiten

Im Jahr 2024 war die Bautätigkeit sehr intensiv, begleitet von umfangreichen Planungsmassnahmen. Ein Ersatzneubau befand sich in der Ausführungsphase, während zwei weitere Projekte in der Planungsphase waren. Die Planungs- und Bauarbeiten, die sich im Spannungsfeld aussergewöhnlicher Bauteuerung, steigender Finanzierungskosten und zunehmender behördlicher Auflagen bewegen, stellen höchste Anforderungen an unsere internen und externen Teams.

Auch die Mängelbehebungen bei Neubezügen sowie die Sanierungsarbeiten an bestehenden Siedlungen erforderten grossen Einsatz von der Abteilung Bau und Unterhalt. Die neu geschaffene Position eines Projektleiters für den Unterhalt wurde im Februar 2024 besetzt, sodass die wichtigen Garantieabnahmen nun mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt werden können.

Nachfolgend sind die wesentlichen Tätigkeiten und Meilensteine aufgeführt:



Investitionen Bau und Unterhalt 2024

Ersatzneubauten im Bau

Buchwiesen

Im Jahr 2024 waren die Arbeiten am Projekt Buchwiesen insbesondere durch den Fassadenbau, den Innenausbau und die haustechnischen Installationen geprägt. Die Inbetriebnahme der ersten Etappe mit 115 Wohnungen wurde Ende 2024 eingeleitet, sodass die Abnahmen Anfang 2025 beginnen können.

Bei den heute herrschenden hohen Preisen im Bausektor ist es wichtig, genügend Zeit für die Bereinigung und Optimierung der Angebote sowie für die Verhandlungen mit den Unternehmern einzuplanen. Aus diesem Grund wurde die Ausschreibung für die Arbeiten der zweiten Etappe frühzeitig im Jahr 2024 gestartet, um den Baustart im Sommer 2025 optimal vorzubereiten.

Neuwiesen

Die Baueingabe für den Ersatzneubau Neuwiesen, der direkt neben der Autobahn-Einhausung Schwamendingen liegt, wurde im April 2023 eingereicht. Leider haben wir im Jahr 2024 keinen Bauentscheid erhalten, wir erwarten diesen jedoch im Laufe des Jahres 2025.

Die auf hohem Niveau verharrenden Baupreise stellen nach wie vor eine Herausforderung dar. Wobei insbesondere Holzbauten stärker betroffen sind. Aus diesem Grund wurde das Projekt 2024 hinsichtlich der Kosten und Konstruktion überprüft, um mögliche Einsparungen zu identifizieren und umzusetzen.

Die Überprüfung hat zum Entschluss geführt, das Projekt im Totalunternehmermodell auszuführen – ein Novum für die BGZ. Der Vorteil dieses Ausführungsmodells besteht in der Kostensicherheit von Beginn an.



Ersatzneubau Buchwiesen

Impression von der Baustelle Ersatzneubau Buchwiesen. Im ersten Quartal 2025 werden die ersten Häuser bezugsbereit sein.

Sobald der Bauentscheid eintrifft, kann nach der Abarbeitung der offenen Punkte, der Baustart erfolgen. Leider können wir derzeit keine Prognose für den Termin abgeben.

Baufeld B – Im Drüegg

Nach der im Jahr 2023 erhaltenen Genehmigung des Wasserbauprojektes für den eingedolten Schürgigraben, erhielten wir Planungssicherheit für die weitere Projektentwicklung – dachten wir zumindest. Dann kam jedoch die ISOS-Thematik ins Spiel, was zu zusätzlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens führte.

Auch im Projekt «im Drüegg» wurde zu Beginn und Mitte 2024 nach Möglichkeiten zur Kostenoptimierung gesucht. Die ermittelten Einsparungen konnten so integriert werden, dass die prognostizierten Mieten weiterhin tragbar bleiben. Die Planung wurde im Jahr 2024 parallel zur Optimierung vorangetrieben, sodass das Projekt mittlerweile so weit fortgeschritten ist, dass die ausserordentliche Generalversammlung, die für Anfang 2025 geplant ist, bereits vorbereitet werden konnte.

Siedlung am Park

Das Gemeinschaftsprojekt mit der Baugenossenschaft Luegisland wurde 2024 vorübergehend pausiert, da ihr derzeit die personellen Kapazitäten fehlen. Die Wiederaufnahme ist für 2025 geplant.

2- und 5-Jahresgarantieabnahmen

Um die Qualitätssicherung und -kontrolle künftig nachhaltig zu gestalten, werden die Garantieabnahmen digitalisiert und intensiver durchgeführt. Ziel ist es, Mängel frühzeitig zu erkennen, bevor der Anspruch der BGZ auf Behebung verfällt.

Die Siedlung Glasi in Bülach, die 2024 bereits seit zwei Jahren bewohnt ist, wurde im Rahmen der 2-Jahresgarantieabnahmen auf mögliche Mängel geprüft. Die Mängelbehebung gestaltet sich jedoch aufgrund der Nachlassstundung des Totalunternehmers Steiner AG als schwierig und wird die BGZ auch im Jahr 2025 weiterhin beschäftigen.

Im Jahr 2024 wurden zudem die fünfjährigen Garantieabnahmen sowie die daraus resultierenden Mängelbehebungen in der Siedlung Katzenbach 5 und der Siedlung Schuppis 1 erfolgreich durchgeführt.

Liegenschaftenunterhalt 2024

Das kontinuierliche Wachstum der Genossenschaft, sowohl in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen als auch auf die zu bewirtschaftende Gesamtsiedlungsfläche, setzt sich unverändert fort. Neben einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäude und technischer Anlagen gibt es auch eine vielfältige Bauweise mit unterschiedlichsten Materialien und Altersklassen, die einen massgeschneiderten und gezielten Unterhalts- und Wartungsaufwand notwendig macht. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2023 die Hauswarte in zwei Teams aufgeteilt. Dies machte die Schaffung einer zweiten Teamleiterstelle erforderlich, die im Februar 2024 erfolgreich aus den eigenen Reihen der BGZ Hauswarte besetzt wurde.

Zur weiteren Förderung der Biodiversität in unseren Aussenräumen wurde im Rahmen der Aktion «Mehr Bäume für Schwamendingen» ein grosser Baumpflanztag in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich organisiert. Dabei haben wir im Oktober 2024 rund 21 einheimische Bäume in unseren Siedlungen gepflanzt.

Spielplätze

Da für den Bau von Spielplätzen ebenfalls ein Baugesuch erforderlich ist, dauert der Prozess vom Projektbeginn bis zur tatsächlichen Inbetriebnahme oft lang. Für die Siedlung Saatlen war es 2024 schliesslich so weit. Nach langem Warten konnte der neue Spielplatz den Kindern zur sehnsüchtig erwarteten Nutzung übergeben werden.

Für den Spielplatz und Velounterstand in Stadel konnte 2024 die Baufreigabe erzielt werden, die Arbeiten sind für Anfang 2025 eingeplant.

Unterhaltsprojekte

Der neue Projektleiter Unterhalt konnte in diesem Jahr wichtige Sanierungs- und Unterhaltsprojekte

in Angriff nehmen. Lange unentdeckt gebliebene Schadenfälle und unbearbeitete Unterhaltsprojekte wurden systematisch erfasst und laufend abgearbeitet.

Von den zu Beginn seiner Tätigkeit aufgenommenen 83 Unterhaltsprojekten, konnten 40 im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Fast täglich kommen allerdings neue Projekte dazu, wobei diese vermehrt nicht nur Bauten sondern auch Haustechnikanlagen betreffen.

Im Kindergarten der Siedlung Katzenbach IV wurde im Jahr 2023 ein Feuchtschaden entdeckt, welcher umfangreiche Sanierungsarbeiten nötig machte. Nach abgeschlossener Planung im Jahr 2023, konnten die Sanierungsarbeiten im Berichtsjahr abgeschlossen werden.

Die Gebäudeautomation im Schuppis 1 wurde instandgesetzt.

Im Wriighthouse begann die Planung einer bereits unumgänglichen gewordenen Sockelsanierung, welche im Frühjahr 2025 ausgeführt werden kann.

Im Glasi Quartier konnten in den obersten Geschossen Markisen nachgerüstet werden. Dafür musste ein Kran gestellt werden, welcher beim Aufbau von der SBB überwacht wurde, da das Glasi Quartier sich in Gleisnähe befindet.

In der Einstellhalle Schuppis I und II wurden Bodenmarkierungen und Signalisationstafeln angebracht, welche die Sicherheit von Fussgängern in der Einstellhalle verbessern.

Auch der Brandfall im Haus G im Glasiquartier hat den Bereich Unterhalt im 4. Quartal auf Trab gehalten. Die Sanierungsarbeiten konnten aber glücklicherweise grösstenteils im Jahr 2024 abgeschlossen werden.



Die bewirtschaftete Fläche nimmt zu, so auch der Unterhaltsaufwand.

Der Unterhalt der Liegenschaften umfasst eine Vielzahl an Projekten und ist äusserst komplex. Dazu gehören beispielsweise Feuchtschäden, Fassadenerneuerungen, Reparaturen und Instandsetzungen nach einem Brand, sowie die Pflege und Bewirtschaftung unserer Aussenanlagen.

Fachbereich Zusammenleben

Personal und Organisation

Zu Beginn des Jahres 2024 wurde das Team des Fachbereichs Zusammenleben durch die Einstellung von Ruth Bächli verstärkt. In ihrer Funktion als Verantwortliche für Administration und Organisation, mit einem Pensum von 60 Stellenprozent, unterstützt sie die Verwaltung durch die Übernahme administrativer und organisatorischer Aufgaben, wodurch sie das Fachpersonal entlastet und die Effizienz der Arbeitsabläufe steigert.

Im Februar 2024 zog der Fachbereich von der Kronwiesenstrasse 95 in eine 3-Zimmerwohnung an der Kronwiesenstrasse 64 um. Dieser Wechsel wurde notwendig, da die Verwaltung an der bisherigen Geschäftsstelle mehr Platz benötigte. Die neuen Räumlichkeiten bieten die notwendige Infrastruktur und unterstützen die Effizienz der Arbeitsprozesse.

Siedlungen und Projekte

Mitwirkungsprozesse

Ein Mitwirkungsprozess ist ein strukturierter Ansatz bei (Ersatz-)Neubauprojekten, der Bewohnerinnen und Bewohner aktiv in die Gestaltung und Entwicklung ihres Wohnumfelds einbindet. Er beginnt vor dem Einzug mit Willkommensanlässen, setzt sich mit Informations- und Nachfolgeveranstaltungen fort und führt zur Gründung von Arbeitsgruppen, die konkrete Projekte umsetzen. Langfristig wird eine Aktive Gruppe aufgebaut, die das Gemeinschaftsleben koordiniert und nachhaltig fördert. Ziel ist es, das soziale Miteinander zu stärken und eine unterstützende und lebendige Nachbarschaft zu schaffen.

Der Fachbereich konnte 2024 mehrere Mitwirkungsprozesse erfolgreich abschliessen. Im Glasi Bülach wurde ein solcher Prozess der Gemein-

schaftsbildung planmässig beendet. So lag der Fokus 2024 insbesondere in der Unterstützung und Förderung verschiedenen Arbeitsgruppen von engagierten Bewohnenden, welche auf Ende Jahr in ihrer Gesamtheit in eine Aktive Gruppe überführt werden konnten. Ein Highlight war das von Bewohnenden und Gewerbe organisierte Herbstfest mit Marktständen und Kürbisschnitten. Zudem fand Mitte März ein Quartierrundgang im Glasi statt, an welchem gemeinsam mit interessierten Personen aus dem Quartier die Aufenthaltsqualität der verschiedenen Plätze diskutiert und Ideen für Verbesserungen gesammelt wurden. 2025 sollen nun verschiedene Massnahmen umgesetzt werden.

In der Siedlung Riedacker wurde im Rahmen des Mitwirkungsprozesses im Frühling 2024 ein Gemeinschaftsgarten gemeinsam mit den Bewohnenden aufgebaut. Ende Juni organisierte eine engagierte Gruppe das erste Siedlungsfest der Siedlung. Im September fand ein Siedlungsrundgang statt, bei dem die Aufenthaltsqualität in den verschiedenen Aussenbereichen diskutiert und Überlegungen zu sinnvollen Ergänzungen für weitere Nutzungen angestellt wurden. Die ergänzende Ausstattung im Aussenraum wird im 2025 gemeinsam mit den Bewohnenden umgesetzt.

In Saatlen etablierte sich 2024 eine neue Aktive Gruppe, welche verschiedene Anlässe selbständig organisierte. Der Höhepunkt war erneut das Siedlungsfest nach den Sommerferien. Auch in dieser Siedlung konnte somit der 2022 mit dem Neubau des Gemeinschaftsraumes initiierte Mitwirkungsprozess erfolgreich abgeschlossen werden. Der partizipative Prozess für den Neubau des Spielplatzes in der Siedlung wurde im Vorjahr durchgeführt. Im Oktober 2024 konnte der Bau beginnen. Zum Auftakt fand ein Mitmach-Tag vor Ort statt, an dem Kinder und Eltern aus der

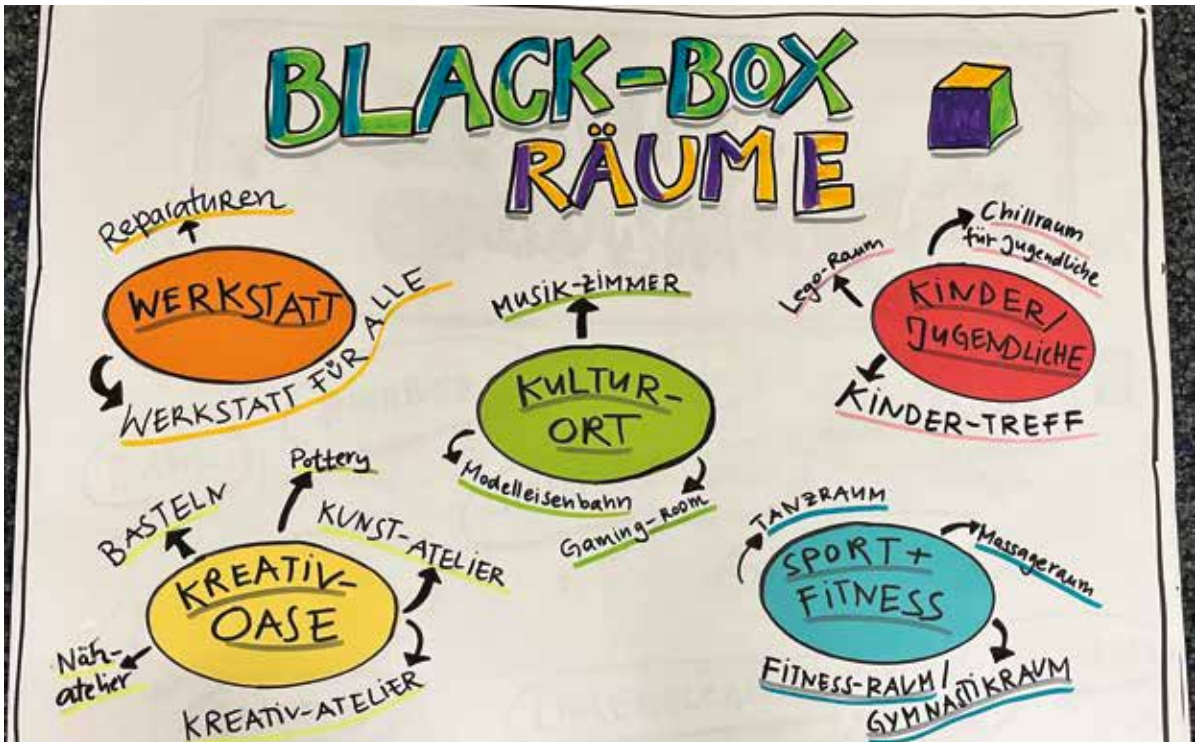
Siedlung aktiv teilnahmen. Der Spielplatz wurde Ende 2024 fertiggestellt.

Im Schuppis konnte 2024 zudem der Gemeinschaftsgarten erfolgreich aufgebaut werden, und in der ersten Saison wurde erfolgreich gegärt. Der Gemeinschaftsgarten ist ein Beispiel für eine Mitwirkungsfläche, die es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, durch gemeinsame Aktivitäten eine lebendige Nachbarschaft zu schaffen. Eine Mitmachaktion ermöglichte es den Bewohnerinnen und Bewohnern, den neuen Spielplatz durch Malaktionen, den Bau von Sitzgelegenheiten und die Einweihung der Spielwiese mit einem mobilen Tor aktiv mitzugestalten. Auch der Aufbau der Hausgemeinschaft 55+ wurde abgeschlossen; die Gruppe wird nun punktuell begleitet. Zusätzlich wurde im Rahmen des Mitwirkungsprozesses das Pilotprojekt Black-Box-Raum an der Dübendorfstrasse 41 initiiert. Black-Box-Räume sind gemeinschaftlich genutzte Räume, welche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten, die in der eigenen Wohnung nicht machbar sind. Sie erfüllen das Bedürfnis nach Aneignung und Entfaltungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld. Mögliche Nutzungen können ein Textilatelier, eine Werkstatt oder eine Fitnessbox sein. Hier wurden ein Betriebskonzept sowie eine Gruppe für die Nutzung des Raumes erarbeitet. Die Eröffnung des Angebots ist für die erste Jahreshälfte 2025 geplant.

Wie oben beschrieben konnten einige Mitwirkungsprozesse erfolgreich abgeschlossen werden. In Buchwiesen steht der Start eines neuen Mitwirkungsprozesses bevor. Ziel ist es, durch Willkommensanlässe und Arbeitsgruppen das soziale Miteinander zu fördern und eine Aktive Gruppe aufzubauen, die das zukünftige Gemeinschaftsleben nachhaltig gestaltet. Dabei wird eng mit den Bewohnenden zusammengearbeitet, um



Eine engagierte Gruppe von Bewohnenden organisierten ein Herbstfest in der Siedlung Glasi in Bülach, welches rund 300 bis 400 Gäste anlockte.



Impulse setzen zur möglichen Nutzung der neu geschaffenen Black Box Räume in den Siedlungen «Schuppis» und «Buchwiesen».

das gemeinsame Leben in der neuen Siedlung optimal zu gestalten. Die Planung des Neubaus in Buchwiesen ist bereits abgeschlossen, der Fokus liegt nun auf der Förderung einer aktiven und partizipativen Nachbarschaft.

Anliegen & Ideen

Unter dem Titel «Anliegen & Ideen» können Bewohnerinnen und Bewohner dreimal im Jahr ihre Projektideen bei der Mitwirkungskommission einreichen. Ziel ist es, das Zusammenleben in ihrer Siedlung aktiv mitzugestalten und zu verbessern. 2024 wurden mehrere Anliegen geprüft und bearbeitet. Beispiele für umgesetzte Anliegen sind ein Boxsack für den Schopf in Stadel II, ein Weihnachtsbaum für Saatlen oder eine Feuerschale für Stadel I. Weitere Projekte wie die Anschaffung eines Gasgrills und von Bank-Tisch-Garnituren für Glasi Bülach oder die Förderung der Biodiversität in Ahorn befinden sich aktuell in Bearbeitung. Dieses Instrument stärkt die Partizipation der Bewohnenden und trägt zur kontinuierlichen Verbesserung des Zusammenlebens in den Siedlungen bei.

Beiträge zur Bauplanung

Neben der Arbeit in den Siedlungen ist der Fachbereich auch in die Planung neuer Bauprojekte involviert. Dabei gibt der Fachbereich Inputs zur Gestaltung von Mitwirkungsflächen, die Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten schaffen und den sozialen Zusammenhalt stärken. Zu Dies umfasst z.B. die Planung von Begegnungsorten wie Themenplätzen, Gemeinschafts- und Black-Box-Räumen, die auf die Bedürfnisse verschiedener Bewohnergruppen abgestimmt sind. Wichtige Beiträge wurden zu den Bauprojekten «Im Drüegg» und «Neuwiesen» geleistet, wobei der Fokus darauf lag, wie das Zusammenleben durch die Architektur gefördert werden kann.

Meilensteine 2024

- Stärkung der administrativen Kapazitäten durch die Einstellung von Ruth Bächli.
- Erfolgreicher Abschluss der Mitwirkungsprozesse in Glasi Bülach, Riedacker, Saatlen und Schuppis II.



In Zusammenarbeit mit den Bewohnenden der Siedlungen werden Ideen und Konzepte zur Gestaltung des gemeinsamen Zusammenlebens erstellt und verwirklicht. Mit der Nachbarschafts-App «beUnity» soll der Austausch unter den Nachbarn gefördert werden.



In memoriam

Im Jahr 2024 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

Babic Marica	Dübendorfstrasse 61
Bahcic Hans	Ahornstrasse 30b
Baur Daniel	Unterfeldstrasse 43
Bucher Rosa	Winterthurerstrasse 628
Fischer Nubia	Unterfeldstrasse 49
Hotz Brigitte	Grosswiesenstrasse 80
Käser Benno	Roswiesenstrasse 4
Kulli Rudolf	Saatlenstrasse 277
Lüthi Maurice	Winterthurerstrasse 642
Molnar Margrit	Kronenwiesenstrasse 49
Richli Hanspeter	Ahornstrasse 30a
Ryser-Martinelli Ursula	Altwiesenstrasse 65
Scheidegger Rudolf	Luchswiesenstrasse 31
Steimann-Schüpbach Heidi	Kirchenfeld 30
Zanin Antonio-Mariano	Altwiesenstrasse 62
Zeier Elsbeth	Kronenwiesenstrasse 75

Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.



Lagebericht

Allgemein

Das Jahr 2024 war geprägt von intensiver Bautätigkeit und einer stabilen, gut funktionierenden Geschäftsleitung. Die dreiköpfige Führungsebene konnte sich weiter festigen und erfolgreich verschiedene strategische Projekte anstossen.

Nach der Mietzinserhöhung im Vorjahr war 2024 keine weitere Anpassung der Mietpreise erforderlich. Dennoch blieben Mängelbehebungen und Sanierungsarbeiten kontinuierliche Aufgaben. Während der Wohnungsbestand unverändert blieb, wurde ergänzend Personal eingestellt, um die Teams in den Betrieben und der Geschäftsstelle optimal aufzustellen.

Geschäftsverlauf

Die Investitionen im Berichtsjahr betrugen 33.8 Mio. Franken und wurden grösstenteils durch Fremdfinanzierung gedeckt. Dies führte zu einem Anstieg des Hypothekenbestandes um 18.3 Mio. auf insgesamt 499.7 Mio. Franken. Bei der Darlehenskasse wurde ein Rückgang von rund 1 Mio. Franken auf 36.3 Mio. Franken verzeichnet, trotz einer attraktiven Zinssatzerhöhung von 1.25% auf 1.5%.

Die steigenden Finanzierungskosten der laufenden Bauprojekte konnten auch 2024 nicht vollständig durch die zusätzlichen Einnahmen aus der Mietzinserhöhung sowie den Erstbezügen im Vorjahr kompensiert werden. Daher war es weiterhin nicht möglich, die steuerlich maximal zulässigen Amortisationen vorzunehmen. Die Staats- und Bundessteuern sind bis und mit 2022 definitiv veranlagt.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Im Rahmen eines kontinuierlichen Prozesses identifiziert und bewertet die Fachkommission Finanzen und Personal potenzielle Risiken. Notwendige Massnahmen werden regelmässig in einem Risikobericht zusammengefasst. Dieser wird im Jahr 2025 aktualisiert. Aktuell bestehen keine wesentlichen Bedrohungen für die Geschäftstätigkeit.

Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)

Die vorgesehenen internen Prüfmechanismen wurden planmässig durchgeführt. Dabei wurden keine gravierenden Abweichungen oder notwendigen Korrekturen festgestellt.

Vermietungssituation

Die Anzahl der Wohnungen blieb 2024 unverändert. Ein nächster Anstieg wird mit der Fertigstellung der Siedlung Buchwiesen im Jahr 2025 erwartet.

Der Leerstand bewegte sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Trotz der zahlreichen internen Wohnungswechsel konnten die Instandstellungen effizient durchgeführt werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach unseren Neubauten bestätigt unsere starke Marktposition.

Nach der Mietzinserhöhung im Vorjahr war 2024 keine weitere Anpassung der Mietpreise erforderlich.



Die Entstehung des Ersatzneubaus Buchwiesen I während dem Jahr 2024 – vom Rückbau bis zum Innenausbau.

Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen

Das Bauprojekt Buchwiesen steht kurz vor der Fertigstellung und wird 2025 bezugsbereit sein. Die Planungen für die Projekte «Neuwiesen» und «Im Drüegg» schreiten weiter voran.

Die Vielzahl der parallellaufenden Bauprojekte stellt hohe Anforderungen an die Organisation. Um die Bauqualität und einen nachhaltigen Wohnungsbau sicherzustellen, wurden die Kapazitäten im Projektmanagement ausgebaut. Durch eine enge Abstimmung mit der Unterhaltsabteilung wird darauf geachtet, Neubauten mit langfristig geringen Betriebskosten zu realisieren.

Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine aussergewöhnlichen Vorkommnisse bekannt, die sich wesentlich auf die Jahresrechnung auswirken würden.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach unseren Neubauten bestätigt unsere starke Marktposition.

Zukunftsaussichten

Die Hypothekarzinsen sind 2024 nicht weiter gestiegen, sondern leicht rückläufig. Dennoch bleiben die Finanzierungskosten auf einem höheren Niveau als während der vergangenen Niedrigzinsphase.

Die anhaltenden Baukostensteigerungen stellen weiterhin eine Herausforderung für die wirtschaftliche Umsetzung laufender Bauprojekte dar. Unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, bleibt dadurch anspruchsvoll.

Eine solide Finanzierung ist angesichts des wachsenden Kapitalbedarfs durch laufende Bauprojekte essenziell. Dank ausreichender Kreditlimiten und vorhandener unbelasteter Schuldbriefe ist die Finanzierungsstruktur gesichert. Die wirtschaftliche Entwicklung und der langfristige Finanzbedarf werden kontinuierlich überwacht und bei Bedarf angepasst.



Am Infoanlass zum Projekt im Drüegg nahmen zahlreiche Interessenten und Genossenschafter und Genossenschafterinnen teil.

An der ausserordentlichen Generalversammlung im Februar 2025 stimmen die Mitglieder über den Projektkredit ab.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen – ist nicht nur in der Stadt Zürich sehr hoch, sondern erstreckt sich auch auf die angrenzende Agglomeration und bis in ländliche Gebiete. Diese Dynamik spüren wir auf der Geschäftsstelle tagtäglich durch die Vielzahl an Anfragen für freie Wohnungen. Mit Ersatzneubauten können wir unser Angebot zwar moderat erweitern. Doch um den steigenden Bedarf an gemeinnützigem Wohnraum zu decken, reicht dies allein nicht aus. Daher prüfen wir kontinuierlich Angebote auf dem Immobilienmarkt – sei es für Bestandsbauten oder Bauland. Dabei legen wir grossen Wert darauf, dass die Bedingungen in Bezug auf Lage, Preis, Zustand und die Möglichkeiten eines Bauprojekts zu uns passen. Dank unserer langjährigen Erfahrung im Bau und Unterhalt sind wir in der Lage, Chancen schnell und umfassend zu bewerten. Sollte sich eine attraktive Kaufmöglichkeit ergeben, werden wir Sie darüber informieren oder – je nach Projektgrösse – der Generalversammlung zur Entscheidung vorlegen.

Unsere Genossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren durch Ersatzneubauten und Zukäufe deutlich vergrössert. Dieses Wachstum spiegelt sich auch in der Anzahl unserer Mitarbeitenden wider: Mit über 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir inzwischen ein stattliches KMU. Dieses Wachstum bringt jedoch auch organisatorische Herausforderungen mit sich. Zuständigkeiten und Abläufe müssen neu definiert und klar abgegrenzt werden, unsere IT-Infrastruktur steht vor einer notwendigen Modernisierung, und die Rekrutierung von qualifiziertem Personal gestaltet sich im aktuellen Umfeld des Fachkräftemangels anspruchsvoll. All diese Veränderungen erfordern sowohl zeitliche als auch fachliche Ressourcen und müssen parallel zum täglichen Geschäft bewältigt wer-

den. Wo es sinnvoll ist, arbeiten wir mit externer Unterstützung zusammen, um diese Prozesse effizient zu gestalten.

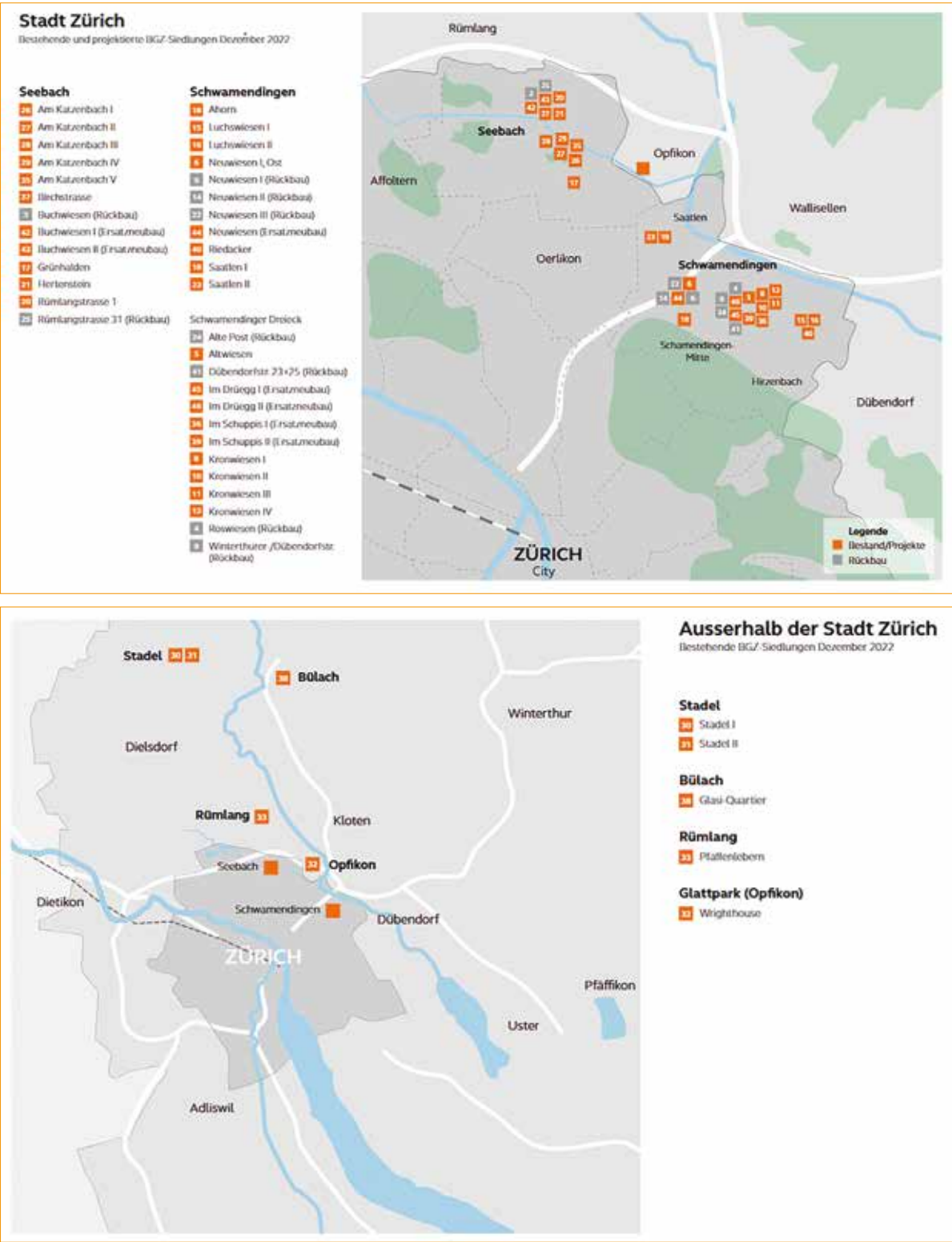
Um die langfristige Entwicklung unserer Genossenschaft und die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden zu sichern, haben wir zudem gezielte Massnahmen ergriffen. Für unser Führungspersonal haben wir einen Workshop organisiert, der darauf abzielt, unsere Unternehmens- und Arbeitskultur weiter zu stärken. Werte wie Fairness, Wertschätzung, die Einbeziehung verschiedener Meinungen und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit stehen dabei im Fokus. Diese Prinzipien möchten wir als Arbeitgeberin nicht nur vorleben, sondern auch kontinuierlich weiterentwickeln.

Darüber hinaus beobachten wir aufmerksam die Entwicklungen im wirtschaftlichen, politischen und baulichen Umfeld. Themen wie die Regulierung des Wohnungsmarkts, die Verknappung von Bauland und steigende Baukosten stellen uns vor neue Herausforderungen, bieten aber auch Chancen für innovative Ansätze. Durch eine vorausschauende Planung, kluge Investitionen und den engen Dialog mit Behörden, Gesellschaft und Partnerorganisationen wollen wir sicherstellen, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft eine tragende Rolle in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spielt.

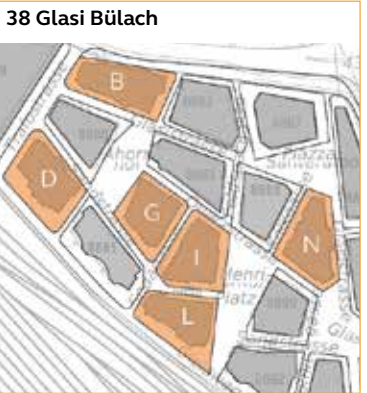
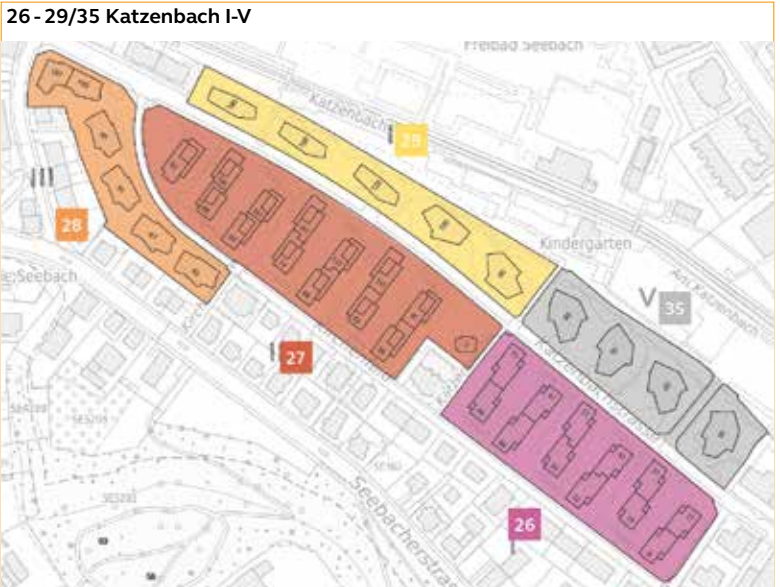
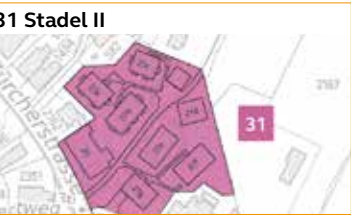
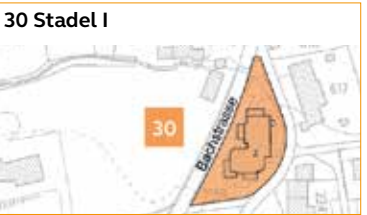
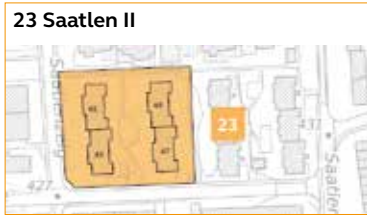
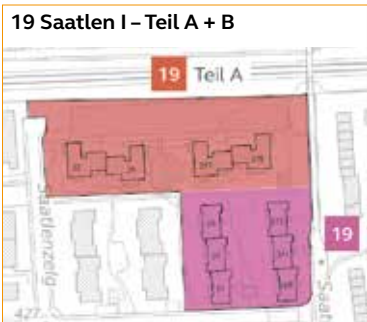
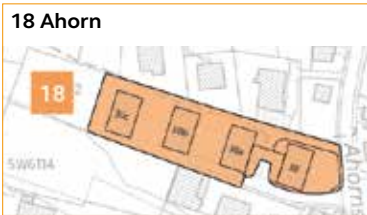
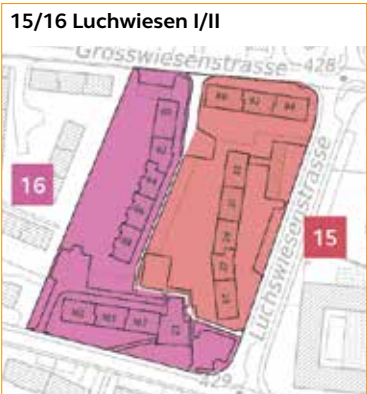
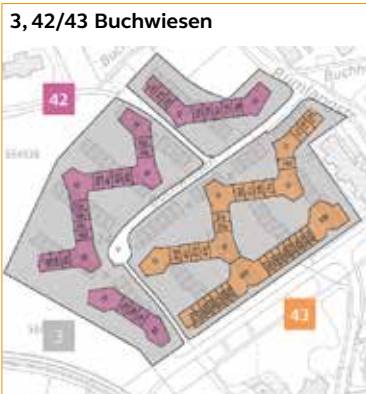
Unser Ziel bleibt es, unseren Genossenschaftsmitgliedern einen zuverlässigen und zukunftsorientierten Service zu bieten. Mit vereinten Kräften – innerhalb unseres Teams und gemeinsam mit unseren Mitgliedern – setzen wir uns dafür ein, die Lebensqualität in unseren Siedlungen nachhaltig zu sichern und weiter zu verbessern.

Verzeichnis der Liegenschaften

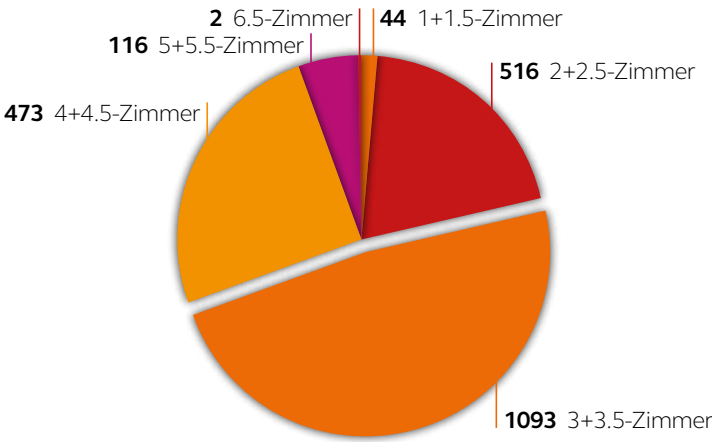
Siedlungsübersicht



Siedlungsübersicht



Wohnungsgrössentypen



Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Siedlung	Bemerkung in Fussnote	Erstellungsjahr	Letzte Renovationen	Anzahl MFH	1-Zimmer	1 1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5-Zimmer	5 1/2-Zimmer	6 1/2-Zimmer	Total Wohnun- gen	4-Zimmer EFH	Total EFH	Total Wohneinheiten	Separatzimmer	Gewerberäume	BGZ-Werkstatt	Lager	Gemeinschafts- raum	Kindergarten / Hort	(Gross)-WG	subventionierte WHG	Anlagekosten	Versicherungs- wert
3	Buchwiesen		1946/47	1976/78													0	51	51	51									4'059'332	17'995'074
4	Roswiesen		1947/48	1987	23			12		115		3					130		130		4								8'800'000	32'524'649
5	Altwiesen		1948/49	2020	12					32							32	22	22	54						1			6'859'867	17'350'779
6	Neuwiesen I		1949	1981	11			4		45	9		4				62		62										4'367'620	10'314'165
8	Kronwiesen I		1951	1991	13			5		79	11						95	11	11	106		1							9'800'000	28'467'120
9	Winterthurer-/Dübendorferstr.	1	1952	1987/88	4					6		2					8		8										1'600'000	7'647'208
10	Kronwiesen II		1951/52	1992	4			4		9	11						24		24										2'500'000	8'513'446
11	Kronwiesen III	2	1953/54	1994	23	6		17	9	84	16	17		6			155	10	10	165						1			16'859'000	45'058'263
13	Kronwiesen IV		1955/56	1995	10			17		34		17					68		68										6'425'000	16'487'966
14	Neuwiesen II		1956/57	1996	5			8		24		4					36		36										3'295'340	8'437'867
15	Luchswiesen I		1959	1998	8			22		26	4	9	9				70		70			1		1					7'000'000	20'885'956
16	Luchswiesen II		1959	1997	8			8	4	36	4	18					70		70										6'640'000	16'981'613
17	Grünhalden		1966	2002	1			4	9		2						15		15										3'738'700	4'272'390
18	Ahorn		1973	2009/10	4		12		12		12						36		36										8'100'000	10'989'703
19	Saatlen I		1974/75	2010/11	10			12	13		63		48		7		143		143		1								42'500'000	50'935'254
20	Rümlangstrasse 1		1975	2014	1		10		10				2				22		22				1						6'400'000	10'042'440
21	Hertenstein		1979	2013	3		3		24		3		4				34		34										8'400'000	12'352'781
22	Neuwiesen III		1985		4				12		7		7		1		27		27										5'126'000	14'082'629
23	Saatlen II		1986	2022	4			2	20		18		18		2		60		60			1		1					19'240'000	21'327'122
24	Alte Post		1952														0				1								1'100'000	3'117'161
26	Am Katzenbach I		2007		12				15		35		39		16		105		105		9	1					1	26	40'950'000	51'244'928
27	Am Katzenbach II		2010		13				13		42		40		20	2	117		117		4		1		1		1		49'000'000	59'891'251
28	Am Katzenbach III		2013		6			3	9		22		14				48		48				2					18	17'370'000	19'086'208
29	Am Katzenbach IV		2015		5				3		30		12		12		57		57							2		27	24'550'000	27'991'123
30	Stadel I		2012		1				5		3		6				14		14										6'200'000	4'697'296
31	Stadel II		2013/14		8			2	6		25		8	1	7		49		49			1							25'575'000	22'660'160
32	Wrightshouse		2014		2				36		39		6				81		81			5							48'900'000	34'105'900
33	Pfaffenlebern		2018		7				32		21		28				81		81		3		1		1				43'750'000	32'476'910
34	Dübendorfstrasse 25		1917		1					3							3		3										950'000	827'747
35	Am Katzenbach V	3	2019		4			12	31		29		10				82		82		10	1	1		1				27'670'000	32'170'578
36	Im Schuppis I	4	2019		12			11	13	20	36	12	12	4	16		124		124		12	3	1		1			40	53'880'000	57'189'660
37	Birchstrasse	5	2021/22		3	2			2		3		27				34		34				1						16'075'648	15'220'390
38	Glasi Bülach	5	2021/22		6	1	9		35		60	11	45	1	8		170		170		13	20	1		2				95'581'732	72'352'003
39	Schuppis II	5	2022/23		12		1	18	19	4	36		23		8		109		109		6	2			1				50'397'288	43'110'000
40	Riedacker	5	2022/23		5				23		35		18		7		83		83		4		1						34'594'435	-
41	Dübendorfstrasse 21+ 23		1942															1	1	1									1'500'000	701'903
42	Buchwiesen I	6	2024/25																										42'798'738	-
43	Buchwiesen II	6	2027																										3'539'067	-
44	Im Drüegg B	6	2027/30																										7'289'109	-
45	Neuwiesen I-III	6	2026																										5'109'879	-
Total					245	9	35	161	355	517	576	93	380	12	104	2	2244	95	95	2339	61	40	11	1	9	4	2	111	768'491'757	831'509'643

Fussnoten:

1 1 Betagtemheim

2 Geschäftsstelle BGZ

3 je 1 Aufenthaltsraum + Werkraum im Ü60 Haus

4 inkl.1 Zweigstelle der BGZ

5 Angewerte provisorisch

6 im Bau

Jahresrechnung nach OR

Bilanz

AKTIVEN		Anhang	2024	2023
			CHF	CHF
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel			3'301'560	3'259'042
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1		565'334	39'433
Übrige kurzfristige Forderungen			71'639	299'380
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2		1'126'711	1'133'627
Total Umlaufvermögen			5'065'244	4'731'483
Anlagevermögen				
Finanzanlagen	3		8'129'250	8'129'250
Sachanlagen	4		657'767'441	633'531'933
Immaterielle Werte			100'957	151'435
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital			45'336	50'120
Total Anlagevermögen			666'042'984	641'862'738
Total Aktiven			671'108'227	646'594'220

PASSIVEN		Anhang	2024	2023
			CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			2'107'534	1'343'579
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			164'350	164'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5		775'785	732'131
Passive Rechnungsabgrenzungen	6		4'214'966	4'692'614
Total kurzfristiges Fremdkapital			7'262'635	6'932'674
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7		535'948'972	518'619'346
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	8		15'522'685	15'803'360
Rückstellungen	9		87'861'638	80'589'659
Total langfristiges Fremdkapital			639'333'295	615'012'365
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	10		22'081'000	22'298'600
Gesetzliche Gewinnreserve			1'174'000	1'144'000
Gewinnvortrag			907'897	712'631
Jahresgewinn			349'401	493'950
Total Eigenkapital			24'512'297	24'649'181
Total Passiven			671'108'227	646'594'220

Erfolgsrechnung

Anhang	2024	2023
	CHF	CHF
Mietzinserträge	35'850'614	32'421'046
Nebenkosten	857'106	808'059
Mieterzahlungen	255'708	211'957
Übriger Ertrag	1'579'193	1'559'951
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	38'542'622	35'001'012
Unterhalt und Reparaturen	-5'494'760	-4'721'584
Baurechts- und Pachtzinsen	-36'082	-36'002
Versicherungen	-253'174	-217'124
Abgaben und Gebühren	-1'506'202	-1'300'683
Einlage Erneuerungsfonds	-7'658'804	-7'515'801
Liegenschaftenaufwand	-14'949'023	-13'791'194
Bruttoergebnis	23'593'599	21'209'818
Betrieb	-3'809'367	-3'623'105
Geschäftsstelle	-2'165'574	-2'266'491
Personalaufwand	-5'974'941	-5'889'596
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'345'891	-1'186'435
Organkosten	-260'045	-285'168
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'605'935	-1'471'603
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	16'012'722	13'848'620

Anhang	2024	2023
	CHF	CHF
Einlage Amortisationskonto	-9'291'983	-8'544'298
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-247'294	-456'306
Abschreibungen immaterielle Werte	-50'478	-50'478
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-9'648'950	-9'110'276
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	6'363'773	4'738'344
Zinsaufwand Hypotheken	-5'606'962	-4'807'001
Zinsaufwand Darlehenskasse	-553'981	-468'607
Übriger Finanzaufwand	-3'708	-977
Finanzaufwand	-6'164'651	-5'276'585
Finanzertrag	201'628	207'312
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	400'750	-330'930
Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden-fremder Ertrag12	21'776	886'575
Jahresergebnis vor Steuern	422'526	555'646
Direkte Steuern	-73'125	-61'696
Jahresgewinn	349'401	493'950

Anhang zur Jahresrechnung

Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird wie folgt abgeschrieben:

Gebäude auf eigenem Land:	1.5 % degressiv auf Gebäude ohne Land
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
PV-Anlagen:	50% degressiv in den ersten beiden Jahren, danach 5 Jahre linear
Mobiliar und Einrichtungen:	10 Jahre
Fahrzeuge:	7 Jahre
Maschinen:	5 Jahre
EDV-Anlagen:	3 Jahre
Immaterielle Werte	3-5 Jahre

Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich geäufnet.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2024	2023
		CHF	CHF
	Forderungen gegenüber Dritten	524'003	14'122
	Forderungen gegenüber Genossenschaftern (ausstehende Mieten)	41'330	25'311
	Delkredere	0	0
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	565'334	39'433
2	Aktive Rechnungsabgrenzungen	2024	2023
		CHF	CHF
	Heizkostenaufwand	946'281	843'888
	Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	180'430	289'739
	Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'126'711	1'133'627
3	Finanzanlagen	2024	2023
		CHF	CHF
	Aktien Logis Suisse SA ¹	8'008'750	8'008'750
	Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
	Genossenschaftsanteile Raiffeisen	500	500
	Total Finanzanlagen	8'129'250	8'129'250
¹ Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues			
4	Sachanlagen	2024	2023
		CHF	CHF
	Gebäude auf eigenem Land	656'724'227	649'748'708
	Bebautes Land	41'800'337	41'800'337
	Amortisationskonto	-109'507'183	-100'215'200
	Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
	Heimfallfonds	-2'625'537	-2'566'344
	Sachanlagen im Bau	58'850'217	32'348'212
	Übrige Sachanlagen	1'840'532	1'484'076
	WB übrige Sachanlagen	-1'153'851	-906'557
	Total Sachanlagen	657'767'441	633'531'933

Erläuterungen zur Jahresrechnung

5	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2024	2023
		CHF	CHF
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	192'431	161'899
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	28'750	102'600
	Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	49'250	12'500
	Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	280'676	280'676
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	8'244	156'239
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	216'435	18'217
	Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	775'785	732'131
6	Passive Rechnungsabgrenzungen	2024	2023
		CHF	CHF
	Vorausbezahlte Mietzinsen	934'041	996'500
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'640'942	1'642'485
	Akontozahlungen Wasserkosten	0	2'760
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'639'983	2'050'870
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	4'214'966	4'692'614
7	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2024	2023
		CHF	CHF
	Hypotheken	499'671'925	481'336'275
	Darlehenskasse	36'277'047	37'283'071
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	535'948'972	518'619'346
	Darlehenskasse		
	Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.5% (im Vorjahr 1.25%).		
8	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2024	2023
		CHF	CHF
	Darlehen Stadt Zürich	8'802'690	8'802'690
	Darlehen Kanton Zürich	6'719'995	7'000'670
	Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	15'522'685	15'803'360

Erläuterungen zur Jahresrechnung

9	Rückstellungen	2024	2023
		CHF	CHF
	Erneuerungsfonds	81'267'932	73'998'728
	Spezialfonds (versteuert)	493'706	490'931
	Akquisitionsfonds (versteuert)	5'950'000	5'950'000
	Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	150'000	150'000
	Total Rückstellungen	87'861'638	80'589'659
10	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile		
		Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.	
11	Vorstand- und Bauentschädigungen	2024	2023
		CHF	CHF
	Vorstandsentschädigung	120'350	120'390
	Zusatzentschädigung Vorstand	0	42'480
	Bauentschädigung	200'000	200'000
	Für die operativen Tätigkeiten des Vorstandes zur Überbrückung und Sicherstellung der Geschäftsführung infolge mehrerer personeller Veränderungen in der Geschäftsleitung im Zeitraum vom 5. Dezember 2022 bis 31. August 2023 wurde an den Vorstand eine Zusatzentschädigung ausgerichtet. Das Finanzdepartement der Stadt Zürich hat dieser zusätzlichen operativen Entschädigung mit Schreiben vom 4. Dezember 2023 zugestimmt.		
12	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2024	2023
		CHF	CHF
	Diverser periodenfremder Ertrag	21'776	0
	Aufwertung Land Buchwiesen aufgrund Steuerentscheid	0	263'000
	Korrektur Überabschreibung Katzenbach V und Im Schuppis II	0	498'683
	Auflösung Steuerrückstellungen 2019 bis 2021	0	124'892
	Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	21'776	886'575

Erläuterungen zur Jahresrechnung

13

Nettoauflösung stiller Reserven

	2024	2023
	CHF	CHF
Auflösung versteuerter Rückstellungen	0	141'268

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Arbeitgeberbeitragsreserven in der Höhe von CHF 156'599 verwendet.

14

Sonstige Angaben

Zur Sicherstellung der Hypotheken und Darlehen dienen die Liegenschaften mit folgenden Anschaffungs- bzw. Buch- und Versicherungswerten:

	2024	2023
	CHF	CHF
Hypotheken und Darlehen	515'639'635	497'584'661
Anlagewert Liegenschaften	710'363'263	703'387'745
Buchwert Liegenschaften	598'230'543	600'606'201
Gebäudeversicherungswert	831'509'643	748'648'401

15

Baurechtsverträge

	Zins p.a.	Laufzeit
Grünhalden	11'100	31.12.2062
Ahorn	24'640	22.12.2033

16

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt:

	2024	2023
	CHF	CHF
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-90'560	-75'719

17

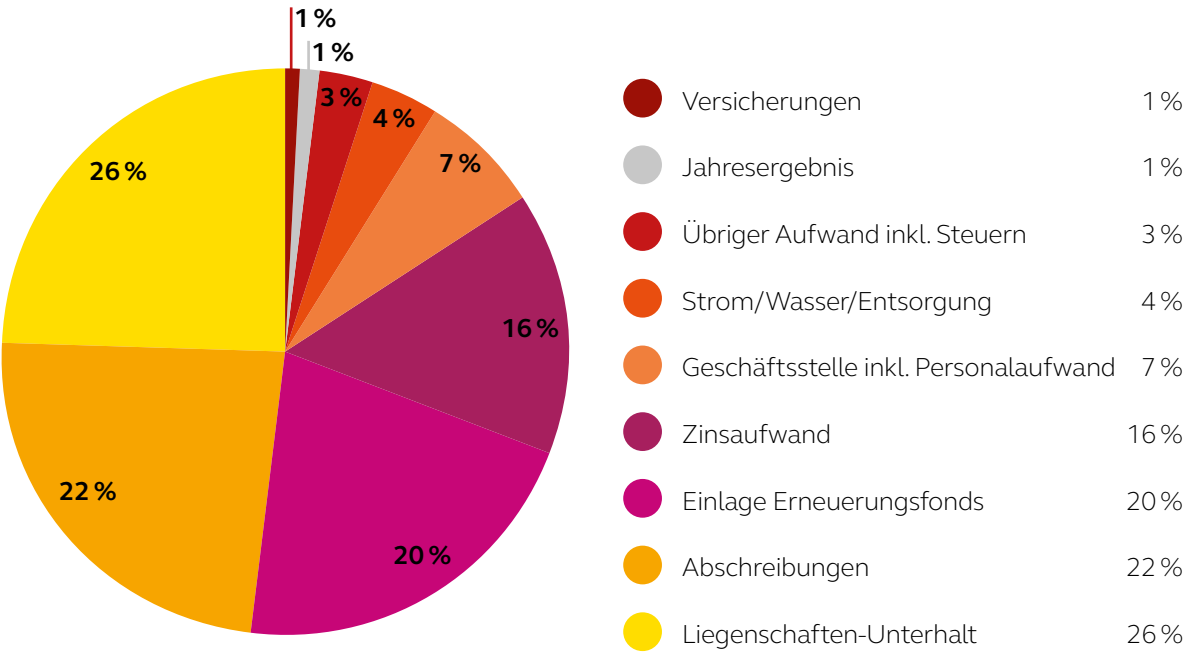
Anzahl Vollzeitstellen

	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12.	51.2	48.2

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	2024	2023
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	907'897	712'631
Jahresgewinn	349'401	493'950
Bilanzgewinn	1'257'297	1'206'581
Verzinsung Anteilkapital zu 1.25%	-277'492	-268'684
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	949'805	907'897

Mieterfranken



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 38–47) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichtes erhaltenen Lagebericht als Teil des Geschäftsberichtes aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung

einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt,

stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefungrevisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 14. Februar 2025
BDO AG

A. Blattmann

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

R. Inderbitzin

Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Jahresrechnung nach «Swiss GAAP FER»

Die schweizerischen Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellte BGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der BGZ-Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

Impressum

Auflage	3'000 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion:	Philipp Furrer
Lektorat:	Fiona Hediger
Texte	Philipp Furrer Martin Egli Eva Stillhard Thomas Lohmann Ruth Bächli René Fuhrimann Laura Heidelberger Sara Huber Fiona Hediger
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich Christian Senti, Zürich
Gestaltung/Satz	dubb AG, Reto Rahm, Augst BL
Druck	Sprüngli Druck AG, Langenthal
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Zustellung von Belegsexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich erbeten.

Gedruckt auf Papier mit folgenden umweltrelevanten Produktzertifikaten:

- FSC®
- Europäisches Umweltzeichen (EU Ecolabel)
- Skandinavisches Umweltzeichen (Nordic Swan)
- Deutsches Umweltzeichen (Blauer Engel)
- Prozesschlorfrei gebleicht (PFC)





Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich

T 043 299 44 44 · bgz@bg-glattal.ch

www.bg-glattal.ch