

JAHRESBERICHT 2022

Baugenossenschaft **Rotach** Zürich



Editorial



Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach über zwei Jahren, in denen das gesellschaftliche Leben aufgrund der Corona-Pandemie stark eingeschränkt war, durften wir im Berichtsjahr wieder zu einem weitge-

hend normalen Alltag zurückkehren. Auch in der Baugenossenschaft Rotach konnten dadurch wieder alle Versammlungen physisch vor Ort durchgeführt werden.

Nach einem kurzen Durchatmen Anfang Jahr dank der offiziell aufgehobenen Corona-Massnahmen hat uns der bald darauf begonnene Angriffskrieg auf die Ukraine sehr betroffen gemacht. Die Baugenossenschaft Rotach hat sich aufgrund dessen entschieden, Flüchtlingen aus der Ukraine Wohnraum anzubieten. In Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich sowie den jeweiligen Gemeinden konnten so einige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist nach wie vor hoch. Wir begegnen diesem ungebrochenen Bedürfnis seit vielen Jahren mit einem stetigen, aber moderaten Wachstum. Mit der Genehmigung des jährlichen Arrondierungskredits sowie der Freigabe von Bauprojekten ermöglichen Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter dieses Wachstum. So konnten im Berichtsjahr zwei Häuser, direkt angrenzend an unsere Siedlung Hard West, erworben werden. Zudem haben unsere laufenden Bauprojekte Neubau Birchweid in Uetikon am See sowie der Ersatzneubau Triemli 4 in Zürich grosse Fortschritte gemacht, sodass im Jahr 2024 insgesamt 60 neu gebaute Wohnungen bezogen werden können. Auch die Planung des Bauprojekts Wechselwiesenstrasse in Zürich Schwamendingen schreitet voran. Mit dem Ersatzneubau können 15 Wohnungen realisiert werden.

2 Das Bauprojekt mit dem dazugehörigen Objekt-

kredit wird voraussichtlich der Generalversammlung 2024 zur Abstimmung vorgelegt.

Die in den letzten Jahren bereits erfolgte Verjüngung des Vorstands konnte im vergangenen Jahr einen weiteren Schritt nach vorne machen. Die Generalversammlung 2022 stimmte dem Antrag des Vorstands, die Anzahl seiner Mitglieder vorübergehend von sieben auf acht Personen zu erhöhen, zu. Dadurch war es im Anschluss möglich, als Ersatz für die zurücktretende Esther Nogler gleich zwei neue Vorstandsmitglieder zu wählen. Anouk Kernin und Michael Murer wurden mit grosser Mehrheit in ihr neues Amt gewählt.

Im Jahr 2022 ging die lange Phase von stetig sinkenden Hypothekarzinsen zu Ende. Doch nicht nur die Hypothekarzinsen sind gestiegen, auch die Teuerung – insbesondere die Bauteuerung – hat stark zugelegt. Das hatte auch Auswirkungen auf die Mietzinse der Baugenossenschaft Rotach, welche bereits ein erstes Mal angehoben werden mussten. Da der Referenzzinssatz, welcher Bestandteil der Berechnung der Kostenmiete ist, ebenfalls steigen wird, muss leider auch im laufenden Jahr mit einer weiteren Mietzinserhöhung gerechnet werden.

Abschliessend möchte ich ein sehr erfreuliches Thema erwähnen: das 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach, welches wir 2024 feiern werden. Die Vorbereitungsarbeiten für die unterschiedlichen Jubiläumsaktivitäten konkretisieren sich immer weiter. Auch die Mitglieder der Genossenschaft werden immer mehr in die Jubiläumsvorbereitungen miteingebunden. Geplant sind eine grosse Jubiläumsfeier für Jung und Alt im Herbst 2024, die Publikation eines Jubiläumsbuchs sowie über das Jahr verteilt verschiedene zentrale und dezentrale Aktivitäten.

Felix Zimmermann
Präsident

EDITORIAL	2
1. GENOSSENSCHAFTSORGANE	
1.1 Vorstand	4
1.2 Weitere Organe	4
1.3 Geschäftsstelle	5
1.4 Siedlungszuständigkeiten	6
2. ALLGEMEINES	
2.1 Die einzelnen Siedlungen	8
2.2 Geschäftsstelle	10
3. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE	
3.1 Ordentliche Generalversammlung 13. Juni 2022	14
3.2 Vorstand	16
3.3 Vertrauensleute	20
3.4 Solidaritätsfonds	22
4. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	24
5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN	
5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder	27
5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen	27
5.3 Umzüge	27
6. JAHRESRECHNUNG	
6.1 Erfolgsrechnung	28
6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022	29
6.3 Bilanz	30
6.4 Anhang zur Jahresrechnung	32
6.5 Details zur Fondsverwaltung	36
6.6 Geldflussrechnung	37
6.7 Liegenschaftenverzeichnis	38
6.8 Bericht der Revisionsstelle	40
6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission	41
7. DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH AUF EINEN BLICK	42



1.1 Vorstand



Felix Zimmermann
Präsident



Monika Sutter
Vizepräsidentin/Vermietung



Gion Cavegn
Quästor

Eliane Kobe
Bauten



Tobias Frei
Aktuar



Michael Murer
Vorstandsmitglied



Ivo Bertolo
Städtischer Vertreter



Anouk Kernen
Vorstandsmitglied



1.2 Weitere Organe

Geschäftsprüfungskommission

Team

Petar Hrovat
Marie-Anne Cunier
Thomas Huber
Ueli Schüle

Solidaritätsfonds

Leitung

Peter Müller

Team

Doris Anthenien Häusler
Sigrid Wick
Melanie Fries
André Spahni

Revisionsstelle

BDO AG

Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Obleute

Rotachquartier

Christoph Betulius 078 626 41 62
Aïda James 079 731 62 77

Hard/Bullinger

Evelyne Zürcher 079 381 29 46

Hammer/Fröbel

Remo Vontobel 079 216 47 77

Triemli

Roger Biefer 076 777 83 02

Hauskommission 60+

Triemli 1

Marianne Müller 044 342 28 04
Georg Hummel 079 347 68 52

Grimsel

Bruno Buchmeier 079 227 98 56

Obermatten

Maja Franke 044 817 18 21

Huebacher

Patrick Gailer 077 405 06 36

Dettenbühl

Peter Roos 077 419 75 83



1.3 Geschäftsstelle

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

	Etienne Seger Hauswart		Sabrina Boesch Mitarbeiterin Bereich Kommunikation, Organisation & IT	
	Andreas Bürgi Hauswart			
	Marco Höppeler Hauswart		Tobias Grüter Projektleiter Bau	
	Christa Isenschmid Leiterin Bereich Immobilienbewirtschaftung			Marc Stotz Leiter Bereich Bau
	Michèle Sandhofer Immobilien- bewirtschafterin			
	Besart Tushi Immobilien- bewirtschafter			
	Besart Tushi Immobilien- bewirtschafter			Sonya Selmi Sachbearbeiterin Immobilien inkl. Telefon und Empfang
	Roland Kaufmann Leiter Malerbetrieb			
	Orges Beciri Lernender Kaufmann EFZ			
	Alessandro Rocuzzo Maler		Alex Santana Maler	

«Es freut mich, dass wir mit dem 100-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach im nächsten Jahr auch den Erstbezug unserer neuen Siedlung Birchweid feiern dürfen. Mit Uetikon am See darf sich die Baugenossenschaft in einer weiteren Landgemeinde im Kanton Zürich niederlassen.»

Jörg Aebli, Geschäftsführer



1.4 Siedlungszuständigkeiten

Siedlung	Bewirtschaftung	Hauswart
Rotachquartier	Christian Thalmann	Andreas Bürgi
Hammer/Fröbel	Besart Tushi	Andreas Bürgi
Grimsel inkl. Altstetterstrasse 180	Besart Tushi	Etienne Seger
Hard/Bullinger	Besart Tushi	Marco Höppeler
Triemli 1	Christian Thalmann	Marco Höppeler
Triemli 2	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
Triemli 3	Michèle Sandhofer	Andreas Bürgi
Wechselwiesenstrasse 2, 4 + 6	Besart Tushi	Etienne Seger
Luegislandstrasse 368	Besart Tushi	Etienne Seger
Huebacher, Rümlang	Michèle Sandhofer	Etienne Seger
Obermatten, Rümlang	Michèle Sandhofer	Etienne Seger
Dettenbühl, Wettswil a.A.	Michèle Sandhofer	Marco Höppeler
BGW Sihlfeld*	Besart Tushi	Hauswart BGW
BGW Manesse*	Besart Tushi	Hauswart BGW

* Mandatsauftrag BG Wiedikon





Der Spatenstich

Nach einer intensiven Planungsphase fand am 22. September 2021 der Spatenstich für die Überbauung Birchweid in Uetikon am See statt. Ein historischer Moment – erstmals nach 50 Jahren realisiert die Baugenossenschaft Rotach wieder einen Neubau auf grüner Wiese.

2.1 Die einzelnen Siedlungen

Siedlung Rotachquartier

Der Ersatz der Fenster und Balkontüren sowie das Anbringen der Absturzsicherungen konnten abgeschlossen werden. Die Ausstattung der Gästewohnung wurde teilerneuert. Dabei wurden die Wände neu gestrichen und defektes Mobiliar wurde ersetzt. Zudem steht den Gästen seit April 2022 WLAN zur Verfügung.



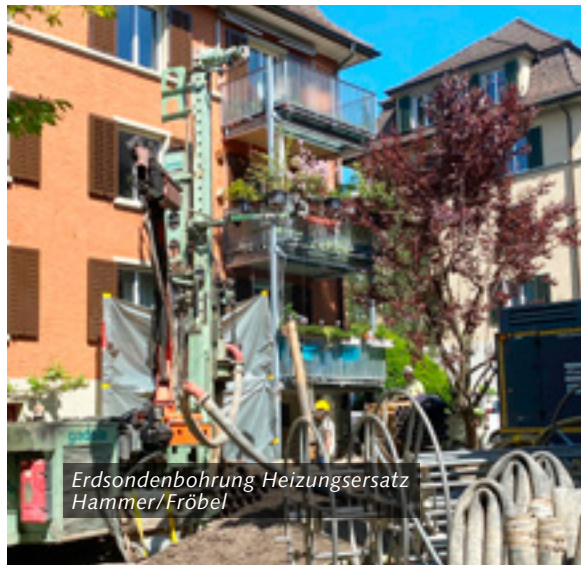
Siedlung Hard/Bullinger

Im August 2022 wurde die fünfjährige Garantieabnahme im Siedlungsteil Hard West durchgeführt. Alle Wohnungen, die Kellerbereiche, der Dachstock sowie die Aussenbereiche wurden geprüft und die Baumängel wurden protokolliert. Die Mängel lagen im normalen, zu erwartenden Bereich und konnten bis Ende des Jahres behoben werden. Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus wurden im Siedlungsteil Hard Ost keine grösseren Instandstellungsarbeiten durchgeführt.

Siedlung Hammer/Fröbel

In der Siedlung Hammer/Fröbel wurde die bestehende Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung ersetzt. Zusätzlich

mobilität vorbereitet. Die Installation der geplanten Photovoltaikanlage auf den Dächern der Siedlung kann aufgrund von Lieferengpässen erst 2023 erfolgen.



Siedlungen Triemli

Im Siedlungsteil Triemli 1 konnte die Garantieabnahme fertig dokumentiert und abgeschlossen werden. Die Mängel lagen im normalen, zu erwartenden Bereich und konnten bis Ende des Jahres behoben werden. Zwischen den Siedlungen Triemli 1 und Triemli 2 wurde auf Initiative von Genossenschafter*innen in der Nähe des Spielplatzes ein Kaninchenstall gebaut. Drei Kaninchen konnten den Stall im Juni 2022 beziehen. Die Haltung der Tiere erfolgt durch den dafür gegründeten Verein. In der Siedlung Triemli 3 mussten keine speziellen Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden.



Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

In der Siedlung Grimsel sowie in der Liegenschaft an der Altstetterstrasse 180 mussten keine speziellen Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden.

Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Fassaden der Liegenschaften Tempelhofstrasse 2, 4 und 6 sowie Obermattenstrasse 7 wurden gereinigt. Zudem wurde der Bodenbelag im Trockenraum der Liegenschaft Obermattenstrasse 28 erneuert.

Siedlung Huebacher, Rümlang

Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde eine neue Lösung für die Treppenaufzugsanlage zur Erschließung der Dachterrassen im Huebacher erarbeitet. Das bisherige System verursacht hohe Wartungskosten, zudem sind keine Ersatzteile mehr erhältlich. 2023 wird die neue Lösung versuchsweise in einer Wohnung umgesetzt. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wird das weitere Vorgehen 2023 konkretisiert.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

Die Tiefgarage der Siedlung Dettenbühl wurde für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet. Dazu wurden bei allen Parkplätzen in der Tiefgarage horizontale Stromzuleitungen installiert. Da die Aussenparkplätze nicht mit Stromzuleitungen ausgerüstet werden konnten, wurden zwei Ladestationen zum gemeinschaftlichen Gebrauch betriebsbereit installiert. Die Genossenschafter*innen wurden im Januar 2023 darüber informiert.



Ladestationen der Siedlung Dettenbühl

Einzelliegenschaften

An den Liegenschaften Luegislandstrasse 368 und Wechselwiesenstrasse 2, 4 und 6 wurden keine speziellen Instandstellungsarbeiten vorgenommen.



Dachterrassen Siedlung Huebacher

2.2 Geschäftsstelle

Das Jahr 2022 war geprägt von verschiedenen tiefgreifenden globalen Veränderungen, welche auch die Arbeit auf der Geschäftsstelle erheblich beeinflusst haben. Die Auswirkungen der steigenden Zinsen und der höheren Energiepreise, aber auch die Gefahr einer Gas- und Strommangellage haben zu einer Verschiebung der Prioritäten geführt. Die erhöhte Bauteuerung hatte eine Anpassung der Gebäudeversicherungswerte zur Folge, was sich direkt auf die Mietzinse der Baugenossenschaft Rotach ausgewirkt hat. Lieferengpässe einzelner Güter und Rohstoffe waren vor allem bei den laufenden Bauprojekten spürbar. Alle diese Faktoren haben in der Schweiz generell zu einer höheren Inflation geführt. Auch die Corona-Pandemie hatte Auswirkungen auf die Arbeit in der ersten Jahreshälfte. Im späten Frühling 2022 konnte die Geschäftsstelle zwar die internen Massnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden aufheben, mehrere Covid-Erkrankungen haben danach aber zur Erhöhung der krankheitsbedingten Abwesenheiten geführt.

Finanzen und Rechnungswesen

Der Bereich Finanzen und Rechnungswesen ist für die Verbuchung der Kreditorenrechnungen, die Erstellung der Halbjahres- und Jahresabschlüsse sowie der Heizkostenabrechnungen zuständig. Die erhöhten Gas- und Ölpreise haben sich bereits im letzten Jahr in höheren Heizkosten niedergeschlagen. Hauptsächlich in den Siedlungen mit Gasheizungen mussten die Genossenschaftler*innen Nachzahlungen leisten. Darum wurden in diesen Siedlungen die mit der monatlichen Miete geleisteten Akontozahlungen angehoben.

Immobilienbewirtschaftung und Vermietung

In einem bereichsübergreifenden Workshop wurde das Thema Gas- und Strommangellage auf der Geschäftsstelle diskutiert und es wurden mögliche Szenarien ausgearbeitet. In Ergänzung zum Energiespar-Appl des Bundes wurden zwei

Handzettel mit Tipps zum Sparen von Heizkosten und Energie erstellt und an alle Haushalte der Baugenossenschaft Rotach verteilt. Zudem wurde die Zweistoff-Heizanlage im Rotachquartier von Gas auf Öl umgestellt.

Im Berichtsjahr wurde ein neuer Servicepartner für die Haushaltsgeräte evaluiert. Neben einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, gutem Service und zuverlässiger Zusammenarbeit ging es auch darum, einen Partner zu finden, der fähig und willens ist, die Haushaltgeräte so lange wie möglich zu reparieren, anstatt diese zu ersetzen. Die Zusammenarbeit mit sechs in Frage kommenden Firmen wurde während einem halben Jahr getestet. Im Anschluss wurde die Testphase ausgewertet und darauf basierend der neue Servicepartner ausgewählt.

Malerbetrieb

Dank der aufgehobenen Corona-Massnahmen musste sich der Malerbetrieb im Verlauf des vergangenen Jahres nicht weiter einschränken und konnte nach einer längeren Pause auch wieder Arbeiten in bewohnten Wohnungen durchführen. Die Veränderungen auf dem Weltmarkt waren insbesondere bei der Materialbeschaffung spürbar. Benötigte Rohstoffe waren nicht immer verfügbar und Farben oder andere Materialien waren in grösseren Mengen oft nur schwer erhältlich. Im Berichtsjahr häuften sich zudem die Anfragen zur Entfernung von Schimmel.

Bau

Der Bereich Bau konzentrierte sich 2022 vor allem auf die Planung und Weiterführung der laufenden Bauvorhaben. Das Neubauprojekt Birchweid in Uetikon am See sowie die beiden Ersatzneubauten Triemli 4 in Zürich-Wiedikon und Wechselwiesenstrasse in Schwamendingen befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Ausführungsphasen. Zusätzlich wurden weitere Bau- sowie Instandstellungsprojekte durchgeführt oder abgeschlossen. So

galt es beispielsweise, den Heizungsersatz in der Siedlung Hammer/Fröbel zu planen und durchzuführen und die baulichen Massnahmen für die Vorbereitungen zum Einsatz von Elektromobilität zu organisieren. Ebenfalls verantwortlich war der Bereich Bau für die fünfjährige Garantieabnahme in den Siedlungen Hard West und Triemli 1 sowie die Durchführung der Mängelbehebung.

Kommunikation und Organisation

Neben den jährlich erscheinenden Publikationen der Baugenossenschaft Rotach, wie dem Jahresbericht und dem Rotach Info, wurden verschiedene Anlässe organisiert. Sowohl die Generalversammlung als auch die Vertrauensleuteversammlung konnten im Berichtsjahr wieder physisch durchgeführt werden. Zur Weiterentwicklung der bestehenden Kommunikationsmassnahmen wurde im Mai 2022 eine siedlungsübergreifende Umfrage durchgeführt. Insgesamt haben 293 Bewohnende daran teilgenommen. Die Ergebnisse sind in das neue Kommunikationskonzept eingeflossen. Darauf basierend wurde die Ausschreibung für die neue Website vorgenommen, es wurde ein erster Newsletter an die Interessent*innen des Neubauprojekts Birchweid verschickt und das Format für die kommende Generalversammlung wurde überarbeitet. Ein besonderes Highlight waren die Übernahme und die Neulancierung der Roty-App. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus den Initiant*innen der App, weiteren interessierten Personen aus verschiedenen Siedlungen und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, gebildet. Gemeinsam wurde das Set-up der App überarbeitet und der Rollout wurde vorbereitet. Die App steht seit November 2022 allen Bewohnenden zur Nutzung offen und wird rege verwendet. Die Jubiläumspublikation, welche einen Rückblick auf die vergangenen 100 Jahre der Baugenossenschaft Rotach bieten wird, befindet sich in der Erarbeitung. Im Zuge der Jubiläumsvorbereitungen wurde ein genossenschaftsinterner Logowettbewerb durchgeführt sowie der Auftrag zur Organisation der grossen Jubiläumsfeier wurde erteilt. Zudem konnte mit der Erarbeitung der

Websites für die Erstvermietung der beiden Bauprojekte Birchweid und Triemli 4 gestartet werden.

Personelles

Als Partnerbetrieb der Stiftung bvz (Berufslehr-Verbund Zürich) hat die Baugenossenschaft Rotach im August 2022 die Lehrlingsausbildung wieder aufgenommen. Orges Beciri absolviert sein zweites Lehrjahr als Kaufmann EFZ bei uns. Er arbeitet vor allem am Empfang und unterstützt die Bereiche Immobilienbewirtschaftung und Finanzen. Mit dem Lehrmodell des bvz haben die Lernenden die Möglichkeit, jedes Lehrjahr bei einem anderen Betrieb zu absolvieren. Aus diesem Grund wird Orges Beciri nach einem Jahr zu einem neuen Unternehmen wechseln.

Im Sommer 2022 durfte unser Maler Albert Sandri nach 33 Jahren den wohlverdienten Ruhestand antreten. Für seinen neuen Lebensabschnitt wünschen ihm alle Mitarbeitenden der Baugenossenschaft Rotach nochmals alles Gute. Die Pensionierung von Albert Sandri war die letzte von insgesamt sieben Pensionierungen, die in den vergangenen Jahren erfolgt sind. Stand heute wird erst 2029 die nächste Pensionierung stattfinden. Als Nachfolger von Albert Sandri hat Alessandro Rocuzzo im August 2022 als Maler angefangen. Gemeinsam mit Peter Schneeberger und Alex Santana ist das Team von Roli Kaufmann, Leiter Malerbetrieb, damit wieder komplett.

Behare Berisha trat per Ende Dezember 2022 aus der Baugenossenschaft Rotach aus. Mit Sonya Selmi konnte eine kompetente und engagierte Nachfolgerin für die Sachbearbeitung Immobilienbewirtschaftung und die Betreuung von Telefon und Empfang gefunden werden. Im Berichtsjahr konnte zudem ein Dienstjubiläum gefeiert werden: Jürg Aebli, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Rotach, durfte sein zehnjähriges Jubiläum feiern. Wir danken ihm an dieser Stelle herzlich für den unermüdlichen und langjährigen Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.





Das Bauprojekt

Auf dem Areal Birchweid entsteht ein neues Quartier. Im Zentrum steht das gemeinschaftliche Leben mit individuellen Schwerpunkten. Gemeinsam mit drei weiteren Bauherren werden rund 120 neue Wohnungen, verteilt auf fünf identische Hofgruppen mit je drei Gebäuden, gebaut. Die Aussenräume werden mit privaten und öffentlichen Bereichen naturnah gestaltet. So wird neben privaten Gärten und Hofbereichen auch eine gemeinschaftliche Spielwiese realisiert.

Das Angebot

Die Baugenossenschaft Rotach baut 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, 4 Ateliers und 1 Gemeinschaftsraum.

3.1 Ordentliche Generalversammlung 13. Juni 2022

Nach zwei Jahren, in denen die ordentliche Generalversammlung (GV) pandemiebedingt als Urabstimmung in einer schriftlichen Form durchgeführt werden musste, konnte die GV 2022 wieder physisch vor Ort stattfinden. Rund 160 stimmberechtigte Genossenschafter*innen trafen sich am Montag, 13. Juni 2022, im Kongresszentrum Hotel Spirgarten in Zürich. Nach einem gemeinsamen Abendessen eröffnete Vorstandspräsident Felix Zimmermann um 19.30 Uhr die Versammlung.

Die vorgelegten Traktanden, das Protokoll der Restversammlung vom 18. Juni 2021 sowie das Protokoll der ausserordentlichen GV vom 9. November 2021 wurden von den anwesenden Genossenschafter*innen mit eindeutiger Mehrheit angenommen. Auch der Jahresbericht 2021 wurde mit klarer Mehrheit genehmigt.

Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung 2021 wurde von Quästor Gion Cavegn präsentiert, der einleitend das wiederum gute Gesamtergebnis vom letzten Jahr erwähnte. Speziell hervorgehoben wurde die Erhöhung der Bilanzposition Baukonti um 6.6 Mio. Franken auf 9.6 Mio. Franken. Hauptsächlich zu dieser Erhöhung beigetragen haben der Fensterersatz im Rotachquartier und die Balkonsanierung in der Siedlung Grimsel sowie die beiden neuen Bauprojekte Birchweid und Triemli 4. Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr um 411'000 Franken auf total 9.1 Mio. Franken erhöht und fliesst in erster Linie in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds. 2021 hat die Baugenossenschaft Rotach einen Gesamtertrag von 16.7 Mio. Franken erzielt. Das sind 262'000 Franken weniger als im Vorjahr. Grund dafür sind die Mindereinnahmen infolge der im Februar 2021 gesenkten Mietzinse. Der Jahresgewinn 2021 betrug 51'813 Franken. Die Verwendung des Jahresgewinns sowie die Jahresrechnung 2021 wurden von der Generalversammlung abgenommen und der Vorstand sowie der Geschäftsführer wurden entlastet.

Arrondierungskredit genehmigt

Die Generalversammlung hat den Antrag zum Arrondierungskredit über 12 Mio. Franken für ein weiteres Jahr genehmigt. Der Arrondierungskredit ist ein Instrument, welches es dem Vorstand im Rahmen der definierten Wachstumsstrategie ermöglicht, Liegenschaften in der Stadt Zürich zu kaufen und dadurch die Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach zu erweitern. In erster Priorität sollen dabei Liegenschaften direkt angrenzend an die bestehenden Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach, in zweiter Priorität auch an anderen Lagen in der Stadt Zürich erworben werden können. Diese Vorgehensweise musste in der Praxis angepasst werden. Geschäftsführer Jürg Aebli erläuterte, dass aufgrund der hohen Immobilienpreise nur noch Liegenschaften geprüft werden, die direkt an den bestehenden Liegenschaftenbestand anschliessen. So konnte 2021 die Liegenschaft Saumstrasse 48 in Zürich erworben und in die direkt angrenzende Siedlung Rotachquartier integriert werden.

Aufstockung Vorstand und Wahlen

Alle drei Jahre wählt die Generalversammlung den Vorstand, die Revisionsstelle, die Mitglieder des Solidaritätsfonds sowie die Geschäftsprüfungskommission. Vor den Wahlen gab Felix Zimmermann einen Rückblick auf die vergangene Legislaturperiode und erläuterte die Schwerpunkte der Vorstandsarbeit in den letzten drei Jahren. Im Hinblick auf die kommenden Austritte mehrerer Vorstandsmitglieder beantragte der Vorstand, die Anzahl seiner Mitglieder für eine Wahlperiode von drei Jahren von sieben auf acht Mitglieder zu erhöhen. Da es in der Regel einige Jahre braucht, bis ein neues Vorstandsmitglied vollständig in die ganze Thematik eingearbeitet ist, kann durch diese frühzeitige Aufstockung ein besserer Wissenstransfer gewährleistet werden. Die vorübergehende Erhöhung der Anzahl Vorstandsmitglieder wurde von der Generalversammlung genehmigt. Anschliessend wurde Felix Zimmermann für eine weitere Amtsperiode als Vorstandspräsident bestätigt. Auf das Wahljahr

2022 hat sich Vorstandsmitglied Esther Nogler nach 19 Jahren im Amt zum Rücktritt entschieden. Sie wurde von ihren Vorstandskolleg*innen herzlich verabschiedet und ihr Engagement wurde von allen Anwesenden mit grossem Applaus verdankt. Danach wurden die bereits bestehenden Vorstandsmitglieder in corpore wieder gewählt. Neu in den Vorstand gewählt wurden die beiden Kandidat*innen Michael Murer und Anouk Kern. Die Revisionsstelle wurde ebenfalls bestätigt.

Mit Franziska Ruchti und Suzanne Wanner sind gleich zwei langjährige Mitglieder des Solidaritätsfonds auf das Wahljahr 2022 hin zurückgetreten. Als Ersatz wurden Melanie Fries und André Spahni in ihr neues Amt gewählt. Die bestehenden Mitglieder Peter Müller, Doris Anthenien Häusler und Sigrid Wick wurden bestätigt. Aufgrund des statu-

tengemässen Ausscheidens von David Egger sowie des vorzeitigen Austritts von Florian Heeb gab es auch in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) einen entsprechenden Wechsel der Mitglieder. Für die vier freien Sitze der GPK gingen sechs Kandidaturen ein. Die Generalversammlung wählte in insgesamt zwei Wahlgängen Petar Hrovat (bisher), Marie-Anne Cunier, Thomas Huber und Ueli Schüle in die GPK.

Bevor Eliane Kobe den Stand der verschiedenen Bau- und Sanierungsprojekte präsentierte, wurde über den im Vorfeld gestellten Antrag eines Genossenschafters zur Erweiterung des GPK-Reglements abgestimmt. Der Antrag wurde mit deutlicher Mehrheit abgelehnt. Der Präsident schloss die Generalversammlung 2022 kurz vor 22 Uhr.



Bis zum Bezug der Wohnungen werden für die gesamte Überbauung insgesamt 880 LKW-Ladungen Beton verbaut worden sein.

3.2 Vorstand

Im ersten Quartal 2022 war das geschäftliche wie auch private Leben durch die Pandemie weiterhin eingeschränkt. Viele Arbeiten mussten im Homeoffice erledigt werden und Sitzungen wurden digital abgehalten. Der Vorstand führte 2022 insgesamt zehn ordentliche und eine ausserordentliche Vorstandssitzung durch. Mit der Aufhebung der Corona-Massnahmen im Frühling 2022 fand dann wenige Monate später zum ersten Mal seit fast zwei Jahren wieder eine Vorstandssitzung im Sitzungszimmer der Geschäftsstelle statt. Neben den wiederkehrenden Traktanden Finanzen, Aufnahme und Austritte von Mitgliedern und Kommunikation befasste sich der Vorstand zudem mit den regulären jährlichen Finanzthemen, dem Jahresabschluss 2021 sowie dem Budget 2023.

Weitere Schwerpunkte waren die Vorbereitung der bevorstehenden Bauprojekte sowie die Nachfolgeplanung im Vorstand und die Einarbeitung der beiden neu gewählten Vorstandsmitglieder.

Die Generalversammlung (GV) 2022 hat dem Antrag, den Vorstand während drei Jahren vorübergehend von sieben auf acht Mitglieder aufzustocken, zugestimmt. Im Hinblick auf mehrere Rücktritte langjähriger Vorstandsmitglieder in den nächsten drei Jahren kann damit eine gute Einarbeitungsphase sichergestellt werden. An der GV 2022 trat Esther Nogler nach 19 Jahren von ihrem Amt zurück und wurde herzlich verabschiedet. Neu gewählt wurden Anouk Kernen und Michael Murer. Beide haben sich bereits sehr gut im Vorstand integriert und sich in ihre neuen Aufgaben eingearbeitet.

Im Herbst 2022 fand die zweitägige Vorstandstraite statt, an welcher auch die Bereichsleitenden zusammen mit dem Geschäftsführer teilnahmen. An der Traite wurden unter anderem die Werthaltungen sowie die Strategie der Baugenossenschaft Rotach diskutiert und weiterentwickelt. Die erarbeiteten Grundlagen werden 2023 weiterbearbeitet.

Zusätzlich zur Arbeit in den Vorstandssitzungen engagierten sich die Vorstandsmitglieder in den Projektausschüssen der Bauprojekte, den Kommissionen und in verschiedenen Arbeitsgruppen.

Ersatzneubau Triemli 4

Die Liegenschaft Triemli 4 an der Schweighofstrasse 360/362 konnte per Ende Januar 2022 wie geplant abgebrochen werden. Aufgrund von Verzögerungen in der Bearbeitung des Baugesuchs beim Kanton und bei der Stadt Zürich lag die Baubewilligung erst im Juni 2022 vor. Daraufhin konnte im Herbst 2022 mit dem Aushub und im März 2023 mit dem Bau gestartet werden. Die Wohnungen sollten ab Mai 2024 bezugsbereit sein. Die Genossenschafter*innen werden frühzeitig über den Bewerbungsstart informiert und haben Vorrang gegenüber externen Bewerbern.



Neubau Birchweid

Am 7. Juli 2022 konnte gemeinsam mit den anderen Bauherren der Grundstein für die neue Überbauung Birchweid in Uetikon am See gelegt werden. Neben Zeitungsberichten über das Bauvorhaben fanden weitere Erinnerungen an die heutige Zeit und Botschaften in die Zukunft Platz

in der Zeitkapsel. Der Bau schreitet plangemäss voran. Im Hof B konnte mit dem Untergeschoss begonnen werden, während sich im Hof C die Attikawohnungen bereits in der Fertigstellung befinden. Nach heutigem Kenntnisstand werden die Wohnungen im Hof C im Februar 2024 und diejenigen im Hof B im April/Mai 2024 bezugsbereit sein. Informationen wie Mietpreise, Grundrisse sowie der Ablauf der Erstvermietung werden nach den Sommerferien 2023 publiziert. Das Interesse an den Wohnungen ist anhaltend hoch. Die Genossenschafter*innen werden frühzeitig über den Bewerbungsstart informiert und haben Vorrang gegenüber externen Bewerbenden.



Grundsteinlegung Neubau Birchweid

Ersatzneubau Hard Ost

Nach wie vor ist der Gestaltungsspielraum für einen Ersatzneubau zu gering. Grund dafür ist die verschärfte Umsetzung der Lärmschutzvorschriften. Die Projektplanung und die Durchführung eines Architekturwettbewerbs werden daher wieder aufgenommen, sobald sich die Rechtslage diesbezüglich ändert.

Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse

Der Projektausschuss hat die Planungsarbeiten aufgenommen und einen einstufigen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Die eingereichten Projekte konnten im

März 2022 an einer Ausstellung besichtigt werden. Das von der Fachjury empfohlene Siegerprojekt «Haus am Weg» des Architekturbüros Atelier Scheidegger Keller aus Zürich wurde vom Vorstand einstimmig angenommen und die Erarbeitung des Vorprojekts hat begonnen. Mit dem Ersatzneubau können 15 Wohnungen erstellt werden. Das Bauprojekt und der Objektkredit werden den Genossenschafter*innen voraussichtlich an der ordentlichen Generalversammlung 2024 zur Abstimmung vorgelegt.



Architekturwettbewerb Wechselwiesenstrasse

Umsetzung Wachstumsstrategie

Mit dem Arrondierungskredit, welcher dem Vorstand die Möglichkeit gibt, im Rahmen der Wachstumsstrategie bestehende Liegenschaften in der Stadt Zürich zu kaufen, konnten im Juni 2022 die beiden direkt an die Siedlung Hard West angrenzenden Häuser der Hardstrasse 45 und 47 erworben werden. Die Liegenschaften mit 14 Wohnungen und zwei Gewerbelokalen wurden in die Siedlung Hard/Bullinger integriert.

Langfristige Bauplanung (LFBP)

Die Umbauplanung der Liegenschaft Nussbaumstrasse 18 im Rotachquartier hat begonnen. Nach der Bewilligung des Projektierungskredits im Frühling konnte das Vorprojekt erarbeitet und das Baugesuch für die Sanierung inkl. einer Gebäudeaufstockung eingereicht werden. Die Umsiedlung der Mitglieder ist bereits weit fortgeschritten. Für die Sanierung der Liegenschaft

Goldbrunnenstrasse 128 wurde der grobe Umfang auf Basis einer Machbarkeitsstudie definiert.

Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach

2024 feiert die Baugenossenschaft Rotach ihr 100-jähriges Bestehen. Mit einem grossen Fest für alle Bewohnenden sowie kleineren Events in den Siedlungen und einer Jubiläumspublikation wird dieses Ereignis gebührend gefeiert. Ein «Tag der offenen Tür» auf der Geschäftsstelle bietet die Möglichkeit, die Geschäftsräume zu besuchen und die Mitarbeitenden kennenzulernen. Ein Jubiläumslogo soll 2024 alle Kommunikationsmassnahmen zieren. Dazu wurde ein Logowettbewerb innerhalb der Genossenschaft lanciert. Es sind über 90 Kreationen eingegangen, aus denen eine Fach- und Sachjury 2023 das Gewinnerlogo küren wird.



Über 90 Logokreationen sind im Rahmen des Wettbewerbs eingegangen.

Sozialkommission

Die Sozialkommission hat die Erfahrungen aus fünf Jahren «Haus 60+» der Siedlung Triemli 1 zusammengetragen und analysiert. Dabei wurden sowohl soziale als auch bauliche Themen angeschaut. Die Auswertung soll aufzeigen, ob die Baugenossenschaft Rotach in Zukunft ein solches Projekt bei einer grösseren Überbauung nochmals so umsetzen würde und was es dabei zu beachten gilt. Für die geplante Stelle «Genossenschafts-

wesen» wurden die Ziele konkretisiert und das Stellenprofil wurde erstellt. Die Sozialkommission hat sich zudem mit Themen wie dem Umgang mit Mieterwünschen oder Mieterstreitigkeiten befasst und organisierte das jährlich stattfindende Obleutetreffen.

Finanzkommission

Die Finanzkommission beschäftigte sich mit den Finanzthemen, insbesondere mit der Zinssituation und der Schuldenbewirtschaftung. Im Berichtsjahr setzte sie sich intensiv mit den Zinserwartungen und den Folgen der gestiegenen Inflation und der Erhöhung des Leitzinses auseinander. Im Hinblick auf die Erstvermietung der Neubauten wurden die Beträge des Pflichtanteilscheinkapitals vereinheitlicht und nach vielen Jahren das erste Mal leicht erhöht und so den heutigen Gegebenheiten angepasst. Dank hoher stiller Reserven verfügt die Baugenossenschaft Rotach über eine komfortable Finanzierungssituation, weshalb die Pflichtanteile bei der Vereinheitlichung bewusst nur leicht angehoben wurden, sodass die Wohnungen auch weiterhin für alle Bevölkerungsschichten zugänglich sind.

Baufachgremium

Das Baufachgremium wurde 2021 neu gegründet. Der Arbeitsschwerpunkt des Gremiums liegt dabei auf der Weiterentwicklung der Organisation der Bauprojekte sowie der Bauprozesse. Zudem ist es zuständig für die Überwachung und die regelmässige Weiterentwicklung der langfristigen Bauplanung und des Baustandards.



Die Lage

Uetikon am See befindet sich am rechten oberen Zürichsee im Bezirk Meilen im Kanton Zürich. Mit knapp 6'300 Einwohner*innen bewahrt Uetikon am See trotz seiner Nähe zu Zürich einen eigenständigen Dorfcharakter und liegt inmitten eines schönen Naherholungsgebiets mit Wäldern, Rebbergen und dem See. Mit wenigen Schritten erreicht man den Dorfkern, wo sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Schulen für alle Altersstufen befinden.

3.3 Vertrauensleute

Einen grossen Beitrag zur Förderung des Zusammenlebens leisten die Siedlungskommissionen (Sikos). Sie schaffen Begegnungsorte und fördern den Austausch und ein abwechslungsreiches Miteinander. Nach den Einschränkungen der letzten beiden Jahre fanden 2022 in allen Siedlungen wieder zahlreiche Veranstaltungen statt. So genossen beispielsweise beim Sommerfest im Rotachquartier Jung und Alt Feines vom Grill und Live-Musik bei bestem Wetter. Auch der Grillplausch der Siedlung Dettenbühl bot neben gutem Essen ein vielseitiges Programm für Gross und Klein. Unter dem Motto «Fest der Kulturen» fand das Sommerfest der Siedlung Triemli statt. Die Gäste wurden mit kulinarischen Köstlichkeiten aus aller Welt verwöhnt, während Kinderattraktionen sowie die gut besuchte Tanzfläche für ausgelassene Stimmung sorgten. Mit Musik, italienischem Fingerfood und Grillwaren war auch der Sommerevent der Siedlung Hard/Bullinger ein voller Erfolg. Die von den Sikos organisierten Ausflugsmöglichkeiten fanden ebenfalls regen Anklang. So ging es für die Siedlung Dettenbühl zum Sommer-Rodeln auf den Atzmännig, die Siedlung Triemli wagte sich auf die Achterbahnen im Europapark und das Haus 60+ begab sich zusammen mit dem Nachtwächter auf die Spuren von Gottfried Keller.

Doch nicht nur die Sikos setzen sich für das genossenschaftliche Zusammenleben ein. Auch die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission (GPK) und die Mitglieder des Solidaritätsfonds (Solifonds) sowie auch die Hauskommission 60+ engagieren sich für die Genossenschaft. Einmal jährlich treffen sich alle Vertrauensleute zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle zur Vertrauensleuteversammlung. Diese fand am 9. Mai 2022 im Restaurant Falken in Wiedikon statt. Nach dem Begrüssungsapéro informierte der Präsident Felix Zimmermann die Anwesenden über die Nachfolgeplanung des Vorstands. Zudem wurden die Mutationen in der GPK sowie im Solifonds kommuniziert und die entsprechenden Nachfolgekandidat*innen vorgestellt.

Im Weiteren informierte die Geschäftsstelle über den Planungsstand zum 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach, welches 2024 gefeiert wird. Die Anwesenden erhielten dabei einen ersten Einblick in die Jubiläumspublikation. Diese soll nicht nur die vergangenen 100 Jahre Revue passieren lassen, sondern auch zeigen, wie das heutige Siedlungsleben aussieht. Vor dem gemeinsamen Abendessen wurden abschliessend die Ergebnisse der Umfrage zur Kommunikation vorgestellt.

Die Siedlungsversammlungen konnten im Berichtsjahr alle wie gewohnt durchgeführt werden. Nach einem Rückblick auf die im vergangenen Jahr organisierten Anlässe wurden die Finanzzahlen der Siedlungskassen präsentiert und die Siko-Wahlen durchgeführt. Neue Mitglieder wurden gewählt und austretende verabschiedet. Der Vorstand und die Geschäftsstelle bedanken sich an dieser Stelle bei allen aktuellen und ehemaligen Siko-Mitgliedern für das grosse und aktive Engagement.

Das Obleutetreffen fand am 25. Oktober 2022 im Restaurant Krone in Altstetten statt. Geleitet wurde das Treffen von Vorstandsmitglied Monika Sutter. Thematisiert wurden unter anderem die gestiegenen Heizkosten und die damit verbundenen Akontoerhöhungen. Die Vorbereitung der Siedlungen zur Nutzung von Elektromobilität sowie die Massnahmen rund um die Energiemangellage wurden ebenfalls erläutert. Ein Update zum Planungsstand des 100-Jahr-Jubiläums und die Mitteilung zur Neulancierung der Roty-App rundeten den Informationsblock ab.

Auch im Jahr 2022 wurden auf Initiative einiger Genossenschaftler*innen im Rahmen von «mehr als wohnen» neue Ideen umgesetzt oder weiterbearbeitet. Die 2021 gebildete Interessengruppe für die gemeinschaftliche Haltung von Kaninchen in der Siedlung Triemli hat gemeinsam mit der Geschäftsstelle das Projekt weiter definiert, Verantwortlichkeiten geklärt und Reglemente erarbeitet. Im Frühling 2022 konnte der Kanin-

chenstall gebaut werden und seine neuen Bewohnenden – drei Holländer-Kaninchen – durften kurze Zeit später einziehen. Die Roty-App, eine Idee, die ursprünglich in der Siedlung Triemli entwickelt und umgesetzt wurde, wurde von der Geschäftsstelle übernommen. Für eine genossenschaftsweite Nutzung der Roty-App wurden Genossenschaftler*innen gesucht, die bei der Weiterentwicklung mitarbeiten wollten. Die App konnte bis Ende des Jahres überarbeitet und allen Siedlungen zur Verfügung gestellt werden. So können sich die Bewohnenden der Baugenossenschaft Rotach nun auch im digitalen Raum austauschen und neue Kontakte knüpfen.

Das Bistro «Zum Guten Heinrich», welches im Mitgliederladen POT in der Siedlung Triemli eingemietet war, musste per Ende Januar 2022 seinen Vertrag kündigen. Leider waren die Gastronomieaktivitäten durch die Pandemiezeit massiv beeinträchtigt und der Betrieb war nicht rentabel. Zwischenzeitlich wurde die Küche phasenweise an Pop-up-Unternehmen aus dem Gastrobereich vermietet oder zum Verkochen von Resten aus dem POT-Laden genutzt. Zur Entlastung der Situation hat die Baugenossenschaft Rotach den POT erneut mit einem befristeten Mietzinserslass unterstützt. Aktuell prüft der Verein POT, zusammen mit dem Bachsermärt und dem Gut Rheinau, wie es mit der Nutzung der Räumlichkeiten weitergehen soll.



Der höchste der fünf im Einsatz stehenden Baukräne hat eine Höhe von ca. 60 Metern.

3.4 Solidaritätsfonds

Mit einem kleinen Beitrag eine grosse Wirkung erzielen – dies gilt auch für den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach. Mit der monatlichen Miete zahlen die Genossenschafter*innen automatisch 2 Franken pro Wohnung in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds ein. Dieses Geld wird gemäss Solidaritätsfonds-Reglement für diejenigen Mitglieder der Genossenschaft verwendet, die zum Beispiel infolge Erwerbslosigkeit, Scheidung, Unfall, Krankheit oder aufgrund anderer unvorhergesehener Umstände in eine finanzielle Notlage geraten sind. Zudem kann der Solidaritätsfonds auch bei der Realisierung von siedlungsbezogenen sozialen Projekten finanzielle Unterstützung leisten. Ein solches Projekt wurde im Jahr 2022 keines eingereicht. Die Mitglieder des Solidaritätsfonds freuen sich daher, wenn künftig auch wieder Gesuche für interessante Projekte aus den Siedlungen eingereicht werden.

Die im Jahr 2022 eingereichten Gesuche für Hilfeleistungen wurden von der Kommission des Solidaritätsfonds sehr sorgfältig und absolut vertraulich geprüft. So konnte auch im vergangenen Jahr Genossenschafter*innen in finanziell schwierigen Situationen geholfen werden. Eine wichtige Aufgabe der Kommission besteht ausserdem darin, Fragen zum Fonds zu klären. Bei Bedarf bietet der Solidaritätsfonds zudem Unterstützung an bei der Erstellung eines Gesuchs, welches für die Beanpruchung von finanzieller Hilfe erforderlich ist. Die Solifonds-Mitglieder sind bei Fragen jederzeit gerne für Sie da. Sie finden die Kontaktadresse online auf der Website rotach.ch unter «Service». Zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen.

Gute Ideen sollten nicht an fehlendem Budget scheitern. Haben Sie eine solche Idee, die Sie innerhalb Ihrer Siedlung umsetzen und realisieren möchten? Dann wenden Sie sich vertrauensvoll an die Kommission des Solidaritätsfonds, welche Sie gerne bei der Finanzierung unterstützt.

Gerade in wirtschaftlich schwierigen und unsicheren Zeiten, deren Auswirkungen niemand voraussagen kann, ist es gut zu wissen, dass in unserer Genossenschaft Solidarität kein leeres Versprechen ist. Kennen Sie jemanden, der die genossenschaftsinterne Unterstützung und Hilfestellung noch nicht kennt? Ermuntern Sie die Person, mit den Mitgliedern des Solidaritätsfonds Kontakt aufzunehmen.

Die Kommission des Solidaritätsfonds setzt sich aus maximal fünf Mitgliedern zusammen, welche von der Generalversammlung für jeweils eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt werden und mehrmals wiedergewählt werden können. Im letzten Jahr sind mit Suzanne Wanner und Franziska Ruchti zwei langjährige Kommissionsmitglieder nach 17 respektive 14 Jahren von ihrem Amt zurückgetreten. Beide wurden an der Generalversammlung 2022 herzlich verabschiedet und ihr engagierter Einsatz wurde mit grossem Applaus verdankt. An ihrer Stelle wurden Melanie Fries und André Spahni neu in die Kommission des Solidaritätsfonds gewählt.

Alle Informationen über den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach, die Reglemente und die für ein Gesuch relevanten Formulare finden Sie online auf der Website der Baugenossenschaft Rotach. Ebenfalls dort aufgeführt sind die für Ihre Siedlung zuständigen Kommissionsmitglieder.



Die Grundsteinlegung

Bei strahlendem Sonnenschein wurde am 7. Juli 2022 der Grundstein für die Überbauung Birchweid gelegt. Als Gruss an künftige Generationen wurde dabei eine Zeitkapsel mit verschiedenen Schriftstücken und Gegenständen befüllt und vergraben. Eine Hinweistafel bei der Einfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage wird auf ihre Lage hinweisen und an den Tag der Grundsteinlegung erinnern.

4 Ökologische Nachhaltigkeit

Mit dem Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität schafft die Baugenossenschaft Rotach die Grundlagen dafür, dass alle Genossenschaftler*innen, die das möchten, in Zukunft die Möglichkeit haben, auf ein Elektroauto umzusteigen. Neben den Vorbereitungen für die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wurde auch an der Einführung des Verbrauchs von Rotach-eigenem Solarstrom weitergearbeitet.

Beide Themen sind für die Baugenossenschaft Rotach neu. Daher galt es, verschiedene Ansprüche, wie bauliche, gesetzliche oder preisliche Aspekte, zu erarbeiten und zu einer Gesamtlösung zusammenzuführen. Zugleich wurde weiter am Ersatz der noch vorhandenen Öl- und Gasheizungen durch klimaneutrale Alternativen gearbeitet.

E-Mobilität

Nachdem der Vorstand das Konzept zur E-Mobilität im Sommer 2022 freigegeben hatte, konnte in den Siedlungen Hammer/Fröbel und Dettenbühl die dafür benötigte Grundinstallation baulich umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden die Verträge mit dem Dienstleistungspartner verhandelt und unterzeichnet. Anschliessend wurde die Einführung des neuen Angebots im Detail vorbereitet und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle wurden geschult. Die Bewohnenden der Pilotsiedlung Dettenbühl wurden im Januar 2023 über das Angebot zur Nutzung von E-Mobilität mit einem Schreiben informiert.

2023 werden die Grundinstallationen für die Nutzung von E-Mobilität in den Tiefgaragen der Siedlungen Triemli 1 und Triemli 2 abgeschlossen sein. In den Siedlungen Rotachquartier und Obermatten werden die Planungsarbeiten vertieft. Zusätzlich werden auch in den kleineren Siedlungen die Vorbereitungen zur Einführung von Elektromobilität aufgenommen.

Planungsstand Heizungsersatz

Die Erzeugung von Heizwärme und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers benötigen sehr viel Energie. Die Art des eingesetzten Heizsystems hat dabei einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der verursachten Treibhausgasemissionen. So liegt der Treibhausgasausstoss bei einer Siedlung, die mit einer Wärmepumpe beheizt wird, bei ca. 2.5 kg pro m² Energiebezugsfläche und bei einer Siedlung mit Ölheizung bei 40–45 kg pro m² Energiebezugsfläche.

Die Baugenossenschaft Rotach möchte die noch vorhandenen Öl- und Gasheizungen baldmöglichst durch klimaneutrale Alternativen ersetzen. Dabei wird auch der Lebenszyklus der jeweiligen Liegenschaft mitberücksichtigt, damit die Investitionen über einen möglichst langen Zeitraum abgeschrieben werden können. Die Basis dazu wurde mit der erneuerten «Langfristigen Bauplanung 2020–2050» gelegt.

Nach dem Ersatz der Ölheizung in der Siedlung Grimsel im Jahr 2021 wurde 2022 die Heizung in der Siedlung Hammer/Fröbel ersetzt. In der Siedlung Triemli 2 kann die bestehende Gasheizung 2023 durch den Anschluss an die ewz-Heizzentrale Triemli ersetzt werden. Damit können in Zukunft die Erzeugung von Raumwärme und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers zu 80 % CO₂-neutral erfolgen.

Heizungsersatz und Photovoltaik-Anlage Hammer/Fröbel

Im Sommer 2022 wurde in der Siedlung Hammer/Fröbel die Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung ersetzt. Dazu mussten insgesamt 13 Erdsonden gebohrt werden. Die Heizung wurde termingerecht im Herbst 2022 in Betrieb genommen. Da bei einer Erdsonden-Wärmepumpenheizung der Stromverbrauch steigt, hat der Vorstand entschieden, zugleich eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf den

Dächern der Siedlung Hammer/Fröbel zu installieren. Damit können zukünftig rund 20 % des gesamten Strombedarfs der Siedlung mit ökologischem Solarstrom vom eigenen Dach gedeckt werden. Trotz rascher Bestellung der PV-Anlage nach der Kreditfreigabe im Januar 2022 konnte die PV-Anlage als Folge der weltweiten Produktions- und Lieferkettenprobleme noch nicht geliefert werden. Die Installation der PV-Anlage wird daher erst 2023 erfolgen.

Eigenverbrauch von Solarstrom

Die Siedlung Hammer/Fröbel ist die erste Siedlung, welche im Rahmen eines Zusammenschlusses für Eigenverbrauch (ZEV) eine PV-Anlage betreiben wird. Mit dem ZEV kann der Solarstrom, welcher auf dem Dach produziert wird, auch in den eigenen Wohnungen genutzt werden. Es ist dabei gesetzlich vorgeschrieben, dass der Preis des eigenproduzierten Solarstroms maximal gleich teuer sein darf, als der Strom des örtlichen Energieversorgers. An einer Informationsveranstaltung wurden die Genossenschafter*innen der Siedlung Hammer/Fröbel über den Heizungsersatz und insbesondere den ZEV informiert.

Die Erstellung weiterer PV-Anlagen für bestehende Siedlungen ist in Planung. In der Siedlung Triemli 2 wird zusammen mit dem Ersatz der Heizung die nächste PV-Anlage gebaut werden.

Energiemonitoring

Das jährliche Energiemonitoring dient der Messung und Überwachung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen aller Siedlungen. Der abgebildete Zeitraum ist die jeweils abgeschlossene Heizperiode. Das aktuelle Energiemonitoring 2021/2022 bildet somit den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 ab.

In diesem Zeitraum wurden drei Massnahmen umgesetzt, welche entsprechenden Einfluss auf das Energiemonitoring hatten: Der Ersatz der Öl-

heizung in der Siedlung Grimsel durch den Anschluss an die Fernwärme des ewz, die Erhöhung des Biogasanteils von 20 auf 35 % bei allen Gasheizungen (mit Ausnahme der Siedlung Huebacher, welche bereits zu 100 % mit Biogas beheizt wird) und der Fensterersatz im Rotachquartier. Diese Massnahmen führten zu einer Senkung des Endenergieverbrauchs für die Raumheizung und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers um 0.3 GWh oder um 2.4 kWh pro m² Energiebezugsfläche. Das entspricht einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von 205 Tonnen.

In der Heizperiode 2021/2022 war das Wetter gegenüber der Vorperiode wärmer, was zusätzlich zu einer Abnahme des Endenergieverbrauchs und zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von 172 Tonnen geführt hat.

Insgesamt betrug der Endenergieverbrauch 10.1 GWh oder 84 kWh pro m² Energiebezugsfläche. Dieser Energieverbrauch verursachte Treibhausgasemissionen von 1'855 Tonnen. Die Reduktion des Energieverbrauchs und die Erhöhung des Anteils an nicht fossilen Energieträgern führte zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von 377 Tonnen.

Der Ersatz der Gasheizung in der Siedlung Hammer/Fröbel wird sich erst in der nächsten Messperiode auswirken.

Stromerzeugung PV-Anlage Triemli 1

Die PV-Anlage im Triemli 1 hat im Berichtsjahr 175'787 kWh Strom produziert. Das sind ca. 8'000 kWh mehr als im Vorjahr. Im Gegensatz zu den PV-Anlagen, die ab 2023 in der Baugenossenschaft Rotach in Betrieb genommen werden, wird der Strom der PV-Anlage im Triemli 1, gemäss dem damals zeitgemässen Ansatz im Rahmen der kostendeckenden Einspeisevergütung, vollständig ins Netz eingespeisen.



Die ökologische Nachhaltigkeit

Die neue Siedlung Birchweid wird mit Fernwärme beheizt werden. Diese wird grösstenteils aus dem Zürichsee gewonnen. Zudem werden die Dächer mit einer Photovoltaik-Anlage ausgerüstet, wodurch der eigene Solarstrom von den Bewohnenden genutzt werden kann. Der Neubau wird von Beginn weg für den Einsatz von Elektrofahrzeugen vorbereitet.

5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2022	1'138
31. Dezember 2022	1'124

5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen

März 2022	Mai 2022	Juni 2022
Erika Elfriede Plüss Tempelhofstrasse 8	Pasquale Angelone Gertrudstrasse 60	Johann Mirer Rotachstrasse 45
Juli 2022	Dezember 2022	
Maria Hildegard Vils-Dubler Birmensdorferstrasse 433	Conchita Winter Birmensdorferstrasse 437	
	Mira Malfanti Bullingerstrasse 33	

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

5.3 Umzüge

Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2022: 1'116

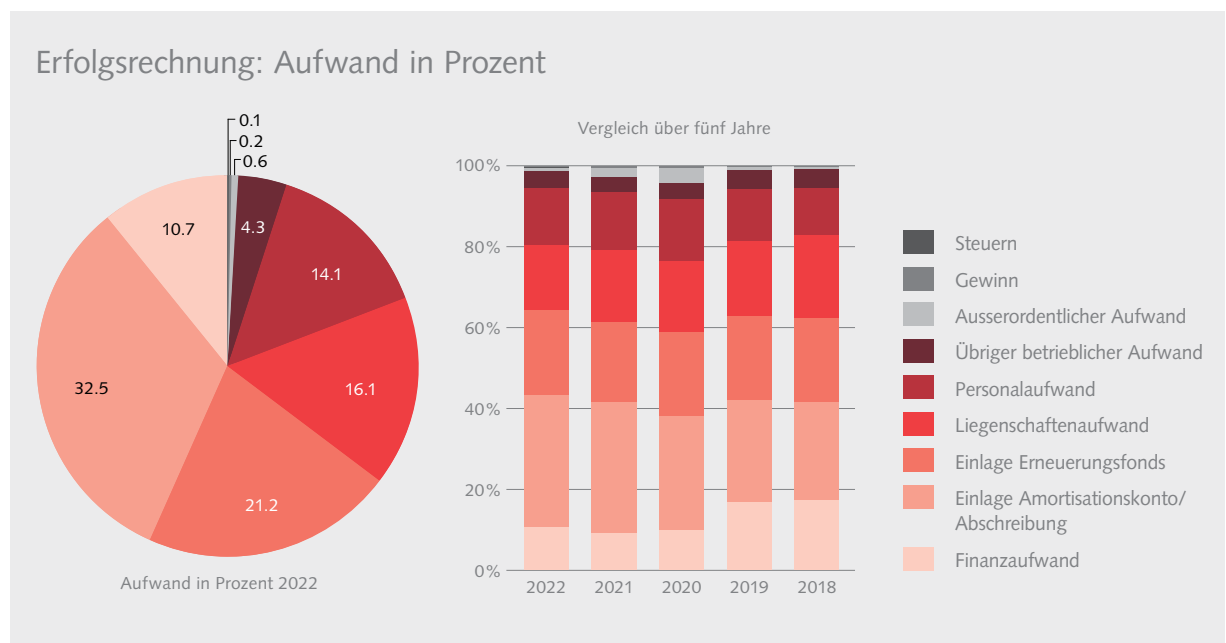
Jahr	total	davon interne Wohnungswechsel
2013	79	21
2014	46	9
2015	88	19
2016	119	87
2017	87	50
2018	72	29
2019	56	21
2020	70	16
2021	86	28
2022	73	26

Die aufgrund der Sanierung Hard West sowie der Ersatzneubauten Triemli 1, Huebacher, Triemli 4 und Nussbaumrank beendeten Mietverhältnisse sind in dieser Statistik nicht enthalten.

6.1 Erfolgsrechnung

IN CHF		2022	2021
	Anhang-Nr.		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		15'710'476	15'651'411
Erträge aus Nebenkosten		654'553	587'868
Dienstleistungsertrag		50'384	58'899
Übrige Erträge	2.17	25'805	45'525
Aktivierte Eigenleistungen		424'393	383'637
Total Erlöse		16'865'610	16'727'340
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt/Reparaturen	–	1'895'257	1'987'638
Baurechtszins	–	97'263	97'263
Versicherungen	–	166'735	166'004
Abgaben/Gebühren	–	560'310	746'808
Einlage Erneuerungsfonds	–	3'567'739	3'289'740
Personalaufwand			
Betrieb	–	746'873	736'072
Verwaltung	–	1'328'849	1'340'042
Bau	–	310'625	309'631
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand	–	619'383	550'684
Organkosten	–	106'102	102'910
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		7'466'475	7'400'549
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen mobile Sachanlagen	–	70'557	73'523
Einlage Amortisationskonto	–	5'418'686	5'378'128
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		1'977'232	1'948'897
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken	–	1'480'004	1'231'072
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse	–	333'783	300'578
Übriger Finanzaufwand	–	1'560	1'825
Finanzertrag		2'553	2'553
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		164'437	417'975

IN CHF	Anhang-Nr.	2022	2021
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	124'900	338'456
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	21'300	5'468
Jahresergebnis vor Steuern		60'837	84'987
Direkte Steuern		25'206	33'174
JAHRESGEWINN		35'631	51'813



6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022

Gewinnvortrag	CHF	466'639
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	35'631
TOTAL BILANZGEWINN	CHF	502'270
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	-20'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	CHF	482'270

6.3 Bilanz/Aktiven

IN CHF		2022	2021
	Anhang-Nr.		
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'427'000	5'541'180
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter*innen		53'646	9'459
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	8'646	4'635
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Aufwendungen	221'105		
Heizkosten	546'787	767'892	978'280
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'257'183	6'533'555
Anlagevermögen			
Contracting Heizanlagen	2.2	310'873	316'300
Finanzanlagen	2.3	245'742	245'742
Sachanlagen			
Landkosten	2.4	56'916'669	52'968'922
Gebäude auf eigenem Land	277'208'377		
./. Amortisationskonto	– 68'382'621	208'825'757	208'294'368
Gebäude auf Land im Baurecht	28'426'233		
./. Amortisationskonto	– 7'016'600	21'409'633	21'409'633
Unbebautes Land	136'311		
./. Amortisationskonto	– 136'310	1	1
Baukonti	2.5	18'218'188	9'587'030
Anzahlung für Landkäufe			
Wechselwiesenstrasse 2	0	–	628'901
Übrige Sachanlagen	2.6	242'805	304'377
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		23'500	36'050
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		306'193'168	293'791'324
TOTAL AKTIVEN		308'450'352	300'324'879

Bilanz/Passiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2022	2021
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.7	2'780'087	3'297'288
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Depots	2.8	5'460	5'250
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Aufwandabgrenzung	1'230'114		
Vorausbezahlte Mietzinse	739'604		
Akontozahlungen Heizkosten	674'361	2'644'079	3'057'608
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		5'429'626	6'360'146
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken	141'130'000		
EGW-Anleihen	68'000'000		
Depositenkasse	53'983'505	263'113'505	254'672'462
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	30'245'312		
Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	480'000		
Neubaufonds	1'094'984		
Solidaritätsfonds	197'355	32'017'651	31'385'332
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		295'131'156	286'057'795
TOTAL FREMDKAPITAL		300'560'782	292'417'940
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
Pflichtanteile	6'250'000		
Freiwillige Anteile	177'300	6'427'300	6'480'300
Gesetzliche Gewinnreserve			
		960'000	940'000
Bilanzgewinn			
Vortrag Vorjahr	466'639		
Jahresgewinn	35'631	502'270	486'639
TOTAL EIGENKAPITAL		7'889'570	7'906'939
TOTAL PASSIVEN		308'450'352	300'324'879

6.4 Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2022 wurde nach dem Rechnungslegungsrecht nach OR Art. 958 erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

1.2 Zur Absicherung von Wechselkursrisiken und Zinsrisiken auf Hypotheken werden Devisenterminkontrakte sowie Cross Currency Swaps und Zinsswaps eingesetzt. Die Bewertung des Grundgeschäfts erfolgt zusammen mit dem Absicherungsgeschäft als Bewertungseinheit nach dem Anschaffungswert-/Niederstwertprinzip.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

IN CHF	2022	2021
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	893	893
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'463	1'400
Guthaben von Wohngenossenschaft ASIG	6'290	2'342
	8'646	4'635

2.2 Langfristige Verträge Energie-Contracting

Unter der Bilanzposition «Contracting Heizanlagen» werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden.

Contracting Energiekosten Grimsel	310'873	316'300
-----------------------------------	---------	---------

2.3 Finanzanlagen

Aktien Logis Suisse AG	3'500	3'500
Anteilschein «Wohngenossenschaft ASIG»	2'000	2'000
Anteilschein «Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft»	14'000	14'000
Anteilschein «Kraftwerk 1»	10'000	10'000
Anteilschein «Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger»	5'000	5'000
Anteilschein «Baugenossenschaft mehr als wohnen»	200'000	200'000
Depot Tankkarten	100	100
Kautions Zentrale Paritätische Berufskommission	10'142	10'142
Anteilschein «Genossenschaft Idée Coopérative»	1'000	1'000
	245'742	245'742

2.4 Landkosten

Siehe Jahresbericht Seiten 38 und 39

2.5 Baukonti

Ersatzneubau Hard Ost	422'770	412'770
Ersatzneubau Triemli 4	2'433'060	1'170'229
Neubau Birchweid	12'999'506	5'132'970
Umgebung Dettenbühl	8'325	8'325
Sanierung Balkon und Veloabstellplatz Grimsel	0	634'516
Fensterersatz und Absturzsicherung Rotachquartier	0	1'865'256
Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse	299'483	111'923
Treppenanlagen Huebacher	41'168	16'379
Leistungsmessungen E-Mobilität	0	22'527
Pilotprojekt E-Mobilität Dettenbühl	0	12'747
Radonüberprüfung	27'334	0
Heizungsersatz Hammer/Fröbel	1'256'979	97'168

IN CHF	2022	2021
Sanierung Goldbrunnenstrasse 128	66'736	56'736
Sanierung Nussbaumstrasse 18	359'893	45'485
Realisierung E-Mobilität und Licht Rotachquartier	15'922	0
Realisierung E-Mobilität Triemli 1	15'430	0
Realisierung E-Mobilität Triemli 2	15'545	0
Realisierung E-Mobilität Obermatten	14'614	0
Planung Heizungsersatz Triemli 2	31'143	0
Umbau Betulius Café Rotachquartier	19'900	0
Konzept Wärmeverteilung Rotachquartier	29'114	0
Modernisierung Liftanlagen Triemli 2	161'267	0
	18'218'188	9'587'030

2.6 Übrige Sachanlagen

PV-Anlage Triemli 1	222'000	250'000
Mobiliar	9'101	25'002
Maschinen und Geräte	1'500	371
Fahrzeuge	8'000	18'000
EDV-Anlagen	2'202	11'002
Kehrichtcontainer	2	2
	242'805	304'377

2.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	2'638'842	3'174'897
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	24'500	11'000
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	112'832	101'339
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	55	85
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	3'858	3'967
Durchgangskonto Bank	0	6'000
	2'780'087	3'297'288

2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'180	2'970
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'250	2'250
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30	30
	5'460	5'250

2.9 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.10 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum wirklichen Wert, jedoch höchstens zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen besteht nicht. Die Genossenschaftsanteile haften für alle der Genossenschaft gegenüber eingegangenen Verpflichtungen.

2.11 Vorstandshonorare

Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	96'780	84'750
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	68'254	99'664

IN CHF 2022 2021

2.12 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Baurechtsvertrag					
Liegenschaft:	Triemli 2	Birmensdorferstrasse 467, 8055 Zürich			
Laufzeit:	62 Jahre	05.09.2003 bis 04.09.2065			
Jährlicher Baurechtszins:			97'263		97'263

Energiecontracting-Vertrag

Liegenschaft:	Hard West				
Laufzeit:	30 Jahre	31.05.2017 bis 31.05.2047			
Grundpreis:	CHF 726 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge				

Energiecontracting-Vertrag

Liegenschaft:	Grimsel				
Laufzeit:	34 Jahre	01.12.2021 bis 30.09.2055			
Grundpreis:	CHF 0 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge				

2.13 Derivative Finanzinstrumente

Instrument: Zinssatzswaps					
Kontraktwert:		CHF	30'000'000	CHF	30'000'000
Marktwert:		CHF	1'354'117	CHF	-3'001'312

Instrument: Cross Currency Swaps

Kontraktwert:	USD 54'812'541	CHF	50'000'000	CHF	50'000'000
Marktwert:		CHF	-1'204'705	CHF	-399'760

Instrument: Cross Currency Swaps

Kontraktwert:	USD 23'615'286	CHF	22'000'000	CHF	0
Marktwert:		CHF	-250'445	CHF	0

Instrument: Devisenterminkontrakt

Kontraktwert:	USD 0	CHF	0	CHF	49'004'365
Marktwert:		CHF	0	CHF	-607'475

Instrument: Zins-Put-Optionen

Kontraktwert:	USD 0	Basispreis	0		0
Marktwert:		CHF	1'150		0

2.14 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich	11'613	11'691
----------------------------	--------	--------

2.15 Stille Reserven

Auflösung: Abnahme Bestand Solifonds	13'200	0
--------------------------------------	--------	---

2.16 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	8'610	1'530
--	-------	-------

2.17 Übrige Erträge

Photovoltaikanlage Triemli 1	28'042	38'003
Diverses	-2'238	7'522
	25'805	45'525

IN CHF 2022 2021

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Aufwand

100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Diverses	7'010	5'055
Entnahme/Einzahlung in Arbeitgeberbeitragsreserven	-2'111	213'401
	124'900	338'456

3.2 Ertrag

Versicherungsentschädigung Schadenfall	21'300	5'468
	21'300	5'468

4. Die Anzahl Mitarbeitende erreicht im Jahresdurchschnitt nicht 50 Vollzeitstellen.

5. Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Die Fertigstellung und somit der Bezug der Häuser erfolgt etappiert pro Hof. Die drei Häuser der Baugenossenschaft Rotach im Hof C werden zuerst bezugsbereit sein.

6.5 Details zur Fondsverwaltung

IN CHF

2022

2021

Erneuerungsfonds

	2022	2021
Stand Ende Vorjahr	–	29'719'794
Entnahme 2022	– 3'042'221	–
Einlage 2022	3'567'739	–
STAND ENDE 2022	30'245'312	–

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Geräteersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2022 aus dem Erneuerungsfonds:

Siedlungen

Rotachquartier	268'907
Goldbrunnenstrasse 124 + 128	47'496
Saumstrasse 48	12'047
Hard Ost	17'082
Hard West	4'305
Hardstrasse 45 + 47	722
Hammer/Fröbel	57'824
Triemli 1	80'107
Triemli 2	57'318
Triemli 3	9'631
Grimselstrasse	11'877
Altstetterstrasse 180	1'067
Luegislandstrasse 368	9'832
Obermatten, Rümlang	152'742
Huebacher, Rümlang	11'845
Dettenbühl, Wettswil	137'120
Total Sanierungen	879'920

Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen und Auflösung infolge Abbruch im Jahr 2022:

Rotachquartier	Fensterersatz und Absturzsicherungen	1'825'722
Grimsel	Balkonerweiterung und Sanierungsarbeiten	141'136
Dettenbühl	Ersatz Garagentor	17'086
Triemli 4	Auflösung Erneuerungsfonds infolge Abbruch	178'358
	Total ausserordentliche Sanierungen	2'162'301
	TOTAL	3'042'221

6.6 Geldflussrechnung

IN CHF	2022	2021
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	35'631	51'813
Abschreibungen Liegenschaften	5'418'686	5'378'128
Übrige Abschreibungen	70'557	73'523
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Einlage Erneuerungsfonds	3'567'739	3'289'740
Zinsen Depositenkasse	220'904	199'239
Veränderung Solidaritätsfonds	– 13'200	– 28'843
Cashflow	9'420'318	9'083'600
Veränderung kurzfristige Forderungen	– 48'197	6'222
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 3'507	– 55'297
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	– 516'991	1'754'428
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 413'529	147'001
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	8'438'094	10'935'954
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	– 10'331'947	– 7'175'968
Kauf Liegenschaft Hardstrasse 45 + 47	– 5'625'913	0
Kauf Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2	– 1'901'255	0
Kauf Liegenschaft Saumstrasse	0	– 8'800'000
Kauf Land Birchweid	0	– 15'495'585
Investitionen in übrige Anlagen	– 8'985	– 5'892
Investitionen in Finanzanlagen	0	– 1'000
Entnahme Erneuerungsfonds	– 2'863'863	– 1'566'107
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 20'731'963	– 33'044'552
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	1'220'139	5'599'912
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	7'000'000	18'000'000
Veränderung Anteilscheinkapital	– 40'450	– 30'650
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8'179'689	23'569'262
Veränderung der flüssigen Mittel	– 4'114'180	1'460'664
Flüssige Mittel		
Kasse	6'640	1'469
Postcheck	35'788	48'435
Bank	1'384'572	5'491'277
Total	1'427'000	5'541'180
Veränderung der flüssigen Mittel	– 4'114'180	1'460'664

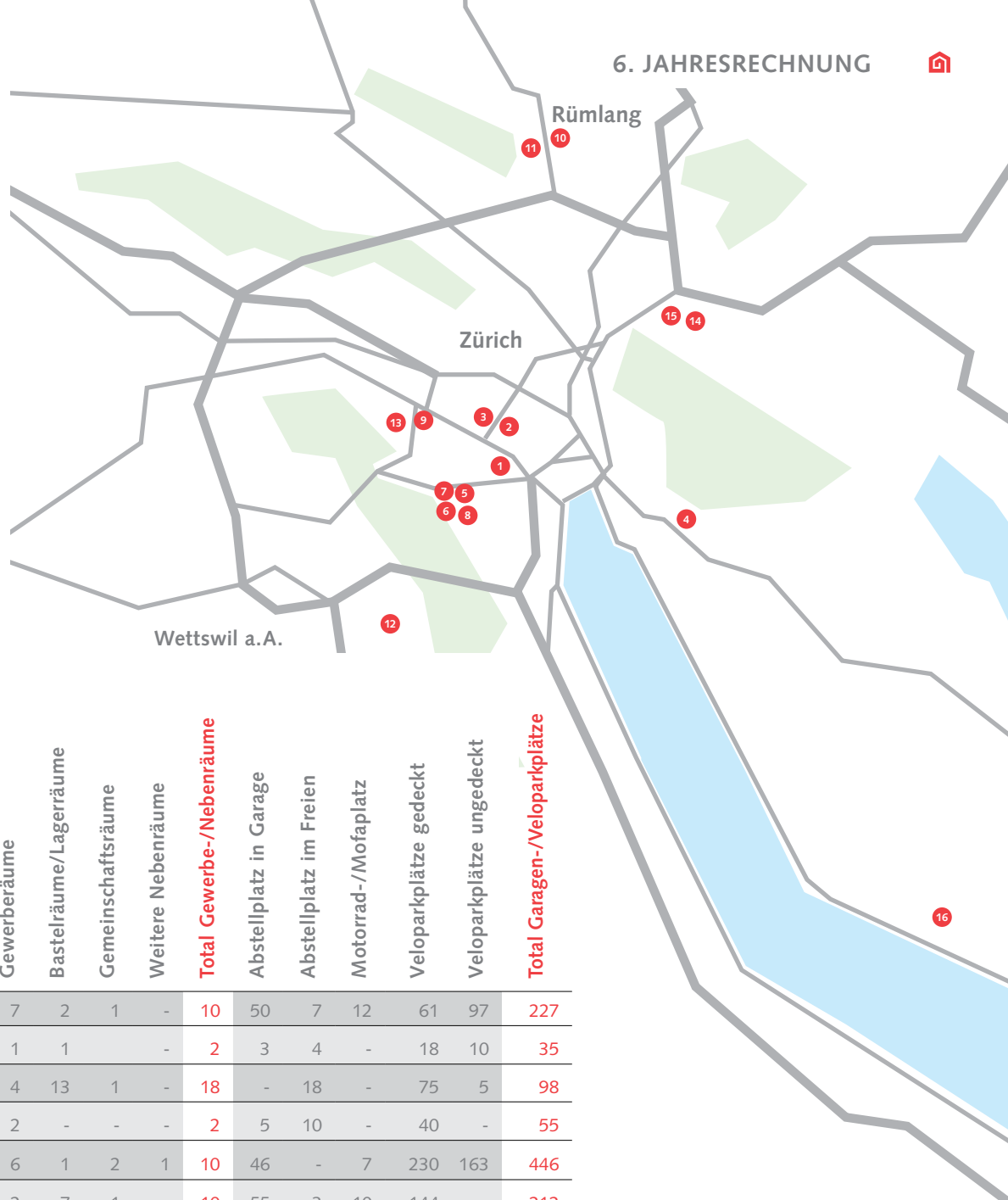
6.7 Liegenschaftenverzeichnis

	Bezugsjahr	Versicherungswert TCHF	Landkosten TCHF	Anlagekosten TCHF	Buchwert TCHF	Erneuerungsfonds TCHF	1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	
1	Rotachquartier *	1924–1930	107'951	8'941	67'591	45'046	9'683	15	4	48	1	186	-	77
2	Hard Ost**	1930/1932	11'805	888	4'337	2'209	1'770	4	-	14	-	25	-	4
3	Hard West***	1930–1932	18'315	3'879	17'613	14'558	624	3	-	21	-	26	-	10
4	Hammer/Fröbel	1927/1928	11'721	34	4'961	2'960	1'456	-	-	4	-	24	-	12
5	Triemli 1	2016	65'418	2'086	80'438	72'296	3'758	-	-	-	44	-	47	-
6	Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	29'365	-	28'426	21'410	4'419	6	-	-	-	-	-	-
7	Triemli 3	1955	4'320	3'374	3'894	2'821	173	2	-	-	2	3	5	3
8	Triemli 4	1933	-	2'343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Grimsel	1951	7'183	1'527	6'745	4'314	820	-	-	1	-	16	1	4
10	Obermatten, Rümlang	1961–1970	45'522	585	29'086	19'018	5'848	7	-	16	-	112	20	2
11	Huebacher, Rümlang	2015	13'968	310	18'764	16'525	1'002	-	-	-	-	-	-	-
12	Dettenbühl, Wettswil a.A.	1972/1973	39'050	5'057	39'775	26'556	558	3	3	-	3	-	55	-
13	Altstetterstrasse 180	1933	796	1'027	203	138	24	1	-	-	-	2	-	-
14	Wechselwiesenstrasse 2, 4 + 6	1928/1929	1'958	3'705	1'562	387	41	-	-	1	-	1	-	2
15	Luegislandstrasse 368	1953	2'210	4'931	2'239	1'997	70	4	-	4	-	4	-	-
16	Birchweid, Uetikon am See			18'230										
TOTAL			359'582	56'917	305'636	230'236	30'245	45	7	109	50	399	128	114

* inkl. Goldbrunnenstr. 124 + 128 sowie Saumstrasse 48

** inkl. Hirzelstrasse 30

*** inkl. Hardstrasse 45 + 47



4.5 Zimmer	5 Zimmer	5.5 Zimmer	6 Zimmer	6.5 Zimmer	Total Wohnungen	Gewerberäume	Bastelräume/Lageräume	Gemeinschaftsräume	Weitere Nebenräume	Total Gewerbe-/Nebenräume	Abstellplatz in Garage	Abstellplatz im Freien	Motorrad-/Mofaplatz	Veloparkplätze gedeckt	Veloparkplätze ungedeckt	Total Garagen-/Veloparkplätze
3	1	9	-	6	350	7	2	1	-	10	50	7	12	61	97	227
-	-	-	-	-	47	1	1	-	-	2	3	4	-	18	10	35
-	-	-	-	-	60	4	13	1	-	18	-	18	-	75	5	98
-	-	-	-	-	40	2	-	-	-	2	5	10	-	40	-	55
67	-	9	-	-	167	6	1	2	1	10	46	-	7	230	163	446
23	-	22	-	4	55	2	7	1	-	10	55	3	10	144	-	212
-	-	-	-	-	15	1	1	-	-	2	10	-	-	9	-	19
-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
3	-	-	-	-	25	-	5	-	-	5	8	-	-	23	-	31
26	-	2	-	-	185	1	14	1	-	16	80	70	10	271	-	431
16	-	16	-	-	32	-	-	-	-	0	-	64	-	80	-	144
54	-	2	-	-	120	-	19	1	-	20	97	54	7	117	-	275
-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
-	-	-	1	-	5	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	0
-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	3	-	10	-	13
192	1	60	1	10	1'116	24	66	7	1	97	354	233	46	1'078	275	1'986

6.8 Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Rotach Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Anhang und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 6. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Wir haben die Arbeit des Vorstands aufmerksam verfolgt und dürfen feststellen, dass die Aufgaben und die Verantwortlichkeiten sehr kompetent, umsichtig und professionell wahrgenommen werden. Es ist eine gesetzes- und statutenkonforme Führung unserer Genossenschaft gewährleistet, wie auch deren Weiterentwicklung im Sinne des Leitbilds.

Zürich, 28. März 2023

Die Geschäftsprüfungskommission

Petar Hrovat

Marie-Anne Cunier

Thomas Huber

Ueli Schüle



Bis zum Bezug der Wohnungen werden für die gesamte Überbauung insgesamt 55'120 m² Fenster, knapp 300'000 Mauerwerksteine und 993 Türen verbaut worden sein.

Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick



Mietzinserträge

15.7 Mio. CHF



Depositenkasse

54 Mio. CHF



Anzahl Mitglieder

1'124



Anzahl Wohnungen

1'116



Anzahl Wohnungswechsel

73 davon interne **26**



Liegenschaftenaufwand

Unterhalt und Reparaturen

1.9 Mio. CHF



Anzahl Vertrauensleute

56



Anzahl Mitarbeitende

21



In dieser Publikation steht der Neubau Birchweid in Uetikon am See im Mittelpunkt. Um die Meilensteine des Bauprojekts aufzuzeigen, hat Fotograf Yves Roth im November 2022 sowie im März 2023 die Baustelle besucht und die laufenden Arbeiten für uns festgehalten. Um die Bauarbeiten aus möglichst vielen Blickwinkeln einzufangen, hat er sich in luftige Höhen gewagt und ist dafür die steilen Treppen eines Baukrans hinaufgestiegen. Für seinen Einsatz und die sehr gelungenen Bildaufnahmen möchten wir ihm ein grosses Dankeschön aussprechen. Ein ganz besonderer Dank gebührt an dieser Stelle auch den vielen Bauarbeitern, welche seit über 1.5 Jahren und bei jedem Wetter mit vollem Einsatz dafür sorgen, dass der Bau der Siedlung Birchweid plangemäss voranschreitet.

IMPRESSUM

Jahresbericht 2022 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Redaktion: Anita Füglistner, Sabrina Boesch, Jürg Aebli
Gestaltung: Match Communications GmbH, Zürich
Fotografie: Yves Roth, Zürich
Korrektorat: comtexto AG, Zürich
Druck: Gremper AG, Pratteln



Baugenossenschaft Rotach Zürich
Gertrudstrasse 69
8003 Zürich

Telefon 044 454 13 13
info@rotach.ch

www.rotach.ch