



# JAHRESBERICHT 2023

Baugenossenschaft Rotach Zürich



## Editorial



### Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Seit der Einführung des Referenz-Zinssatzes im Jahr 2008 sind die Zinsen laufend gesunken. Diese Senkungen hat die Baugenossenschaft Rotach

jeweils vollumfänglich an ihre Mieter\*innen weitergegeben. Das hat dazu geführt, dass sich unsere Mitglieder die vergangenen 14 Jahre über laufend tiefere Mietzinse freuen konnten. Auch der Gebäudeversicherungswert (GVZ-Wert) unserer Liegenschaften hat sich dank einer stabilen Baukostenentwicklung bis vor kurzem wenig verändert.

Nun hat sich der Referenz-Zinssatz im letzten Jahr in zwei Schritten auf aktuell 1.75 % erhöht. Gleichzeitig hat die Bauteuerung zu steigenden GVZ-Werten geführt. Infolgedessen sind die Mietzinse der Baugenossenschaft Rotach 2023 gleich zweimal gestiegen. Einmal durch die Erhöhung des GVZ-Werts, ein weiteres Mal infolge des höheren Referenz-Zinssatzes von 1.5 %. Anfang 2024 nahm die Bauteuerung erneut zu und auch der Referenz-Zinssatz erhöhte sich ein weiteres Mal, was eine dritte Mietzinserhöhung zur Folge hatte. Parallel dazu sind auch die Hypothekarzinsen deutlich angestiegen. Dieser Anstieg zeigt sich in unserer Jahresrechnung: Die Fremdkapitalkosten sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.2 Millionen Franken höher.

Vorstand und Geschäftsstelle sind sich der Tatsache bewusst, dass der Anstieg der Mieten mit einer generellen Preissteigerung sowie höheren Krankenkassenprämien zusammenfällt. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, die neuste Mietzinserhöhung nicht in vollem Umfang an unsere Mitglieder weiterzugeben. Wir hoffen, dass sich die Zinssätze in den nächsten zwei Jahren wieder nach unten bewegen werden.

Auch die Preise für Bauland sind stark angewachsen, insbesondere in der Stadt Zürich. In Zürich-Oerlikon hat sich der Quadratmeterpreis beispielsweise in den letzten 14 Jahren von rund 1'000 Franken auf über 5'000 Franken erhöht. In Zürich-Witikon hat die Stadt Zürich soeben Bauland für rund 7'000 Franken pro m<sup>2</sup> gekauft. Immer öfters treffen wir in Zürich auf Land- und Liegenschaftspreise, die nur tragbar sind, wenn man Eigentumswohnungen im Luxusbereich baut und diese dann verkaufen kann. Diese Entwicklung behindert nicht nur die Wachstumsmöglichkeiten von Baugenossenschaften, sondern generell den Mietwohnungsbau.

Zum Glück gibt es aber auch Landverkäufer\*innen, bei denen die Gewinnmaximierung nicht im Vordergrund steht. Diese Erfahrung durften wir in Uetikon am See machen und Bauland zu fairen Bedingungen erwerben. Der Bau der neuen Siedlung Birchweid ist weit fortgeschritten. Die Wohnungen der ersten Bauetappe konnten im Februar 2024 bezogen werden. Die zweite Bauetappe wird im Sommer abgeschlossen sein. Trotz der fairen Kaufbedingungen sind die Mietpreise der neuen Siedlung hoch und können nicht mit den Mieten unserer Altbauten verglichen werden, da wir für das Bauland vor 100 Jahren weniger als 50 Franken pro Quadratmeter bezahlt haben.

Wenn Sie diesen Jahresbericht in den Händen halten, befinden wir uns mitten im 100-Jahr-Jubiläum unserer Genossenschaft. Den Höhepunkt bildet die grosse Jubiläumsfeier am 26. Oktober 2024 im Kongresshaus in Zürich. Freuen Sie sich auf ein abwechslungsreiches Programm zum Zuhören, Mitsingen, Mitmachen und Geniessen.

Ich freue mich darauf, an diesem Anlass mit Ihnen auf die nächsten 100 Jahre Baugenossenschaft Rotach anzustossen.



Felix Zimmermann  
Präsident

<b>EDITORIAL</b>	<b>2</b>
<b>1. GENOSSENSCHAFTSORGANE</b>	
1.1 Vorstand	4
1.2 Weitere Organe	4
1.3 Geschäftsstelle	5
1.4 Siedlungszuständigkeiten	6
<b>2. ALLGEMEINES</b>	
2.1 Die einzelnen Siedlungen	8
2.2 Geschäftsstelle	10
<b>3. TÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFTSORGANE</b>	
3.1 Ordentliche Generalversammlung 12. Juni 2023	14
3.2 Vorstand	16
3.3 Vertrauensleute	20
3.4 Solidaritätsfonds	22
<b>4. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT</b>	<b>24</b>
<b>5. MITGLIEDERBEWEGUNGEN</b>	
5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder	27
5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen	27
5.3 Umzüge	27
<b>6. JAHRESRECHNUNG</b>	
6.1 Erfolgsrechnung	28
6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023	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
<b>7. DIE BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH AUF EINEN BLICK</b>	<b>42</b>



## 1.1 Vorstand



Felix Zimmermann  
Präsident



Monika Sutter  
Vizepräsidentin/Vermietung



Gion Cavegn  
Quästor



Eliane Kobe  
Bauten



Tobias Frei  
Aktuar



Ivo Bertolo  
Städtischer Vertreter



Michael Murer  
Vorstandsmitglied



Anouk Kernen  
Vorstandsmitglied



## 1.2 Weitere Organe

### Geschäftsprüfungskommission

#### Team

Petar Hrovat  
Marie-Anne Cunier  
Thomas Huber  
Ueli Schüle

### Solidaritätsfonds

#### Leitung

Peter Müller

#### Team

Sigrid Wick  
Melanie Fries  
André Spahni  
Rahel Jäger

### Revisionsstelle

#### BDO AG

Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

### Obleute

#### Rotachquartier

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

#### Hard/Bullinger

Derzeit kein Obmann/keine Obfrau

#### Hammer/Fröbel

Remo Vontobel 079 216 47 77

#### Triemli

Roger Biefer 076 777 83 02  
Corinna Scherer 076 469 56 22

#### 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

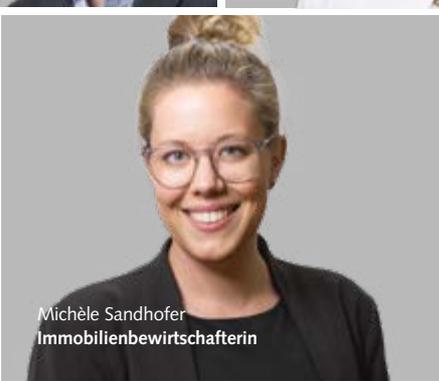
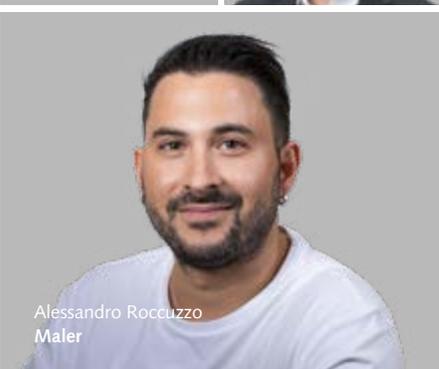
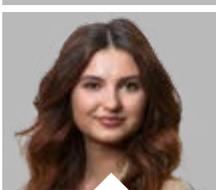
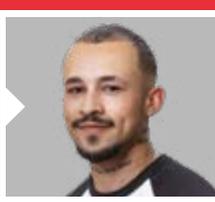
#### Dettenbühl

Peter Roos 077 419 75 83



# 1.3 Geschäftsstelle

Gertrudstrasse 69, 8003 Zürich

	Etienne Seger Hauswart		Anita Füglistler Leiterin Bereich Kommunikation, Organisation & IT	
	Jürg Aebli Geschäftsführer			
		Marc Stotz Leiter Bereich Bau		Isaak Ornstein Finanzbuchhalter Immobilien
Marco Höppeler Hauswart				Thisanthi Thilaganathan Leiterin Bereich Finanzen
	Christa Isenschmid Leiterin Bereich Immobilien- bewirtschaftung			Agnes Georg Sachbearbeiterin Rechnungswesen
	Besart Tushi Immobilien- bewirtschaftler	Christian Thalmann Immobilien- bewirtschaftler		
	Alessandro Rocuzzo Maler		<p>«Unglaublich, wie schnell der Neubau Triemli 4 in die Höhe gewachsen ist. Nur knapp ein Jahr nach der Grundsteinlegung ist der Erstvermietungsprozess abgeschlossen und alle Wohnungen sind vermietet. Es freut mich sehr, den künftigen Genossenschafter*innen im Sommer 2024 die Schlüssel für ihr neues Zuhause übergeben zu dürfen. Ich bin gespannt darauf, wie die neue Siedlung zum Leben erwacht.»</p> <p>Michèle Sandhofer, Immobilienbewirtschaftlerin</p>	
		Agnesa Dubica Lernende Kauffrau EFZ		
	Peter Schneeberger Maler		Roland Kaufmann Leiter Malerbetrieb	Alex Santana Maler
				



## 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
Birchweid, Uetikon am See	Christian Thalmann	Andrija Zaric Jost Service GmbH
Goldsaum (BGW*)	Besart Tushi	Hauswart BGW
Steinau (BGW*)	Besart Tushi	Hauswart BGW

\* Mandatsauftrag Baugenossenschaft Wiedikon (BGW)



Die Hauswarte der Baugenossenschaft Rotach  
v. l. n. r. Etienne Seger, Andreas Bürgi, Marco Höppeler



## Das Bauprojekt

An der Schweighofstrasse 360 entstehen 17 charmante 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie 1 Atelier zur gewerblichen Nutzung. Die Wohnungen im modernen Neubau bieten helle Räume mit viel Holz. Grosszügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht hinein, die Gartensitzplätze und die teilverglasten Balkone mit Blick ins Grüne laden zum Entspannen ein.

## 2.1 Die einzelnen Siedlungen

### Rotachquartier

Da die Schliessanlage «Kaba elostar» nicht mehr produziert wird, mussten sämtliche Zylinderschlösser und Schlüssel der Liegenschaften Gertrudstrasse 69 und 71 auf die neue Generation «Kaba evolo» umgerüstet werden. Damit der Quartierladen «Betulius & Töchter» künftig auch als Gastrobetrieb genutzt werden kann, fanden entsprechende Umbauarbeiten statt. In der gesamten Siedlung wurde in den Kellern, Estrichen und im Treppenhaus eine umfassende Aufräumaktion zur Verbesserung der Ordnung und Sauberkeit durchgeführt. Bei einigen Liegenschaften wurden die Brandschutzmauern im Estrich saniert. Bei der statischen Überprüfung der Tiefgarage wurde festgestellt, dass Teile der Einstellhalle mit zu viel Gewicht belastet sind. Massnahmen zur vorläufigen Sicherung wurden umgesetzt. Die baulichen Massnahmen zur Absicherung erfolgen 2024.



Umgebauter Quartierladen

### Siedlung Hard/Bullinger

Der Siedlungsteil Hard West wurde erneut für seine naturnahe Umgebungsgestaltung von der Stiftung Natur & Wirtschaft ausgezeichnet. Die Re-Zertifizierung zeigt, wie wichtig ökologische Nachhaltigkeit und die Förderung der biologischen Vielfalt in unseren Siedlungen ist. Um sicherzustellen, dass das Kanalisationssystem einwandfrei funktioniert, wurden umfangreiche Kanalreinigungsarbeiten durchgeführt. Zusätzlich wurden alle Abwasserschächte entleert. Wegen

erhöhter Feuchtigkeit wurde der Trocknungsraum in den Liegenschaften der Hardstrasse 55 und 57 saniert und mit einem neuem Sperrputz versehen. Zur Verbesserung der Ordnung und Sauberkeit fand in der Liegenschaft Bullingerstrasse 26 eine Räumungsaktion in den Estrich- und Kellerabteilen statt.



Innenhof Siedlung Hard West

### Siedlung Hammer/Fröbel

Im Frühsommer 2023 wurde auf dem Dach der Siedlung die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) installiert. Zusammen mit der PV-Anlage konnte auch die Infrastruktur zur Nutzung von Elektromobilität in Betrieb genommen werden. Zur Erfassung und Verwaltung der durch die PV-Anlage erzeugten Energie mussten die bestehenden Stromzähler gegen neue Modelle, sogenannte Smart Meter, ausgetauscht werden.



PV-Anlage auf dem Dach

## Siedlungen Triemli

In den Siedlungen Triemli 1–3 erfolgte die dreijährliche Kanalisationsspülung. In der Siedlung Triemli 2 wurde die komplette Liftanlage modernisiert und die Tiefgarage einer Grundreinigung unterzogen. Im Zuge einer statischen Überprüfung der Tiefgarage wurde zudem festgestellt, dass auf gewissen Bereichen der Einstellhalle zu viel Erde aufgeschüttet ist. Massnahmen zur vorläufigen Sicherung wurden umgesetzt und die zulässige Nutzlast wurde beschränkt. Die Bauarbeiten zur Sicherung erfolgen 2024. Da die Schliessanlage «Kaba elostar» nicht mehr produziert wird, mussten alle Schlüssel der Siedlung Triemli 2 auf die neue Generation «Kaba evolvo» umgerüstet werden. Zudem wurde die bestehende Gasheizung stillgelegt und die Siedlung an den ewz-Fernwärmeverbund Triemli angehängt. Die Tiefgaragen der Siedlungen Triemli 1–3 wurden für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet.



## Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

Die Garagenboxen der Siedlung Grimsel wurden für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet. In der Liegenschaft an der Altstetterstrasse 180 mussten keine speziellen Instandstellungsarbeiten durchgeführt werden.

## Siedlung Obermatten, Rümlang

Die Fassaden der Atriumhäuser sowie der Liegenschaften Tempelhofstrasse 8, 10 und 12 wurden gereinigt. Zudem wurde der Bodenbelag im Trocknungsraum der Liegenschaft Tempelhofstrasse 8 erneuert. Bei den Liegenschaften an der Tempelhofstrasse 2, 4 und 6 wurden die Vordächer der Hauseingänge saniert.

## Siedlung Huebacher, Rümlang

Für die nach unten rutschenden Badezimmerspiegel wurde eine neue Befestigungslösung eingeführt. Durch die neue Montagehalterung können die Spiegel zuverlässiger und sicherer fixiert werden. Aufgrund von Schlaglöchern musste der Kiesplatz vor dem Carport erneuert werden. Die Löcher wurden mit neuem Kies befüllt und der Boden wurde ausgeebnet.

## Siedlung Dettenbühl, Wettswil a.A.

Die Tiefgarage der Siedlung Dettenbühl wurde etappenweise grundgereinigt. Bei der ordentlichen Kanalreinigung wurden sämtliche Schmutzwasserleitungen gespült. Dabei wurde festgestellt, dass eine Abwasserleitung der Liegenschaft Kirchstrasse 13 undicht ist und abgedichtet werden muss. Die natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage (N-RWA), welche im Brandfall die Flucht- sowie Rettungswege rauchfrei hält, wurde ersetzt und erfolgreich getestet. Zudem wurde der Weg zum Spielplatz hinter der Kirchstrasse instand gesetzt.

## Einzelliegenschaften

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

## 2.2 Geschäftsstelle

Das Jahr 2023 war stark geprägt von den unterschiedlichen Bau- und Sanierungsprojekten. Die Erstvermietung der neuen Siedlung Birchweid wurde erfolgreich durchgeführt und alle 44 Wohnungen sind vermietet. Der Ersatzneubau Triemli 4 ist innert wenigen Monaten in die Höhe gewachsen und die Erstvermietungsinformationen konnten im Dezember 2023 publiziert werden. Alle Beteiligten trugen dank grossem Engagement und intensiver Detailarbeit dazu bei, dass sich die Bauprojekte planmässig entwickelten.

Die für den Winter 2022/2023 als möglich erachtete Gas- und Strommangellage trat nicht ein und die Energieversorgung in der Schweiz blieb ohne Unterbrechungen gewährleistet. Die weiterhin grossen Veränderungen der Zinsen, der Energiepreise und der Bauteuerung hatten spürbare Auswirkungen auf die Baugenossenschaft Rotach und ihre Mitglieder. Die Kosten für die Wärmeversorgung in jenen Siedlungen, die mit Gas und/oder Öl beheizt werden, blieben auf einem hohen Niveau und erneut hatten viele Mitglieder Nachzahlungen zu leisten. Die Mietzinse mussten zweimal erhöht werden. Die erste Erhöhung erfolgte per 1. April 2023, aufgrund der bauteuerungsbedingten Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte. Die Erhöhung des Referenz-Zinssatzes auf 1.5 % hatte per 1. November 2023 eine erneute Anpassung der Mietzinse zur Folge.

### Finanzen und Rechnungswesen

Der Bereich Finanzen und Rechnungswesen ist zuständig für das Erstellen der Halbjahres- und Jahresabschlüsse, das Verbuchen der Kreditorenrechnungen sowie für die Heizkostenabrechnungen. Zu den zum Teil noch immer hohen Heizkostenabrechnungen hatten viele der betroffenen Personen detailliertere Auskunft verlangt. Die Neuberechnung der Mietzinse war arbeitsintensiv: Die Mieten mussten für jede Wohnung neu berechnet und im Buchhaltungssystem hinterlegt werden. Anschliessend wurden die Zahlen an die Fachstelle für gemeinnütziges Wohnen übermittelt. Diese

unabhängige Stelle der Stadt Zürich kontrolliert die Mietzinse gemäss Mietzinsreglement.

### Immobilienbewirtschaftung und Vermietung

Zusätzlich zu den täglich anfallenden Arbeiten wurde bereichsübergreifend stark bei verschiedenen Projekten mitgearbeitet. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf den beiden Neubauprojekten Birchweid sowie Triemli 4, insbesondere der Erstvermietung der Birchweid-Wohnungen. Fast 300 Wohnungsbewerbungen mussten gesichtet und anhand der Vermietungsrichtlinien der Baugenossenschaft Rotach geprüft werden. Die Mietergespräche fanden direkt vor Ort in der Musterwohnung statt. Danach wurden die Mietverträge erstellt, die Zügel Fenster für den Einzug koordiniert und die Unterlagen für den Erstbezug erarbeitet. Zudem wurde bei weiteren kleineren und grösseren Bau- und Instandsetzungsprojekten mitgewirkt. Mehr Zeit benötigte auch die Bereitstellung von Ersatzwohnungen aufgrund von Umsiedlungen im Rotachquartier.

Auf Basis der an der Generalversammlung 2023 beschlossenen neuen Richtlinien für die Haltung von Katzen mussten nicht nur die bestehenden Tierhaltungsreglemente angepasst werden, sondern auch die neuen Vorschriften innerhalb der Genossenschaft umgesetzt werden. Für alle Wohnungen wurden neue Standard-Mietverträge eingeführt. Die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag wurden um den Zusatz «Photovoltaik und ZEV» sowie um die Datenschutzbestimmungen ergänzt. Die internen Prozesse für die Ausstellung neuer Mietverträge wurden vereinfacht und digitalisiert.

### Malerbetrieb

Im Berichtsjahr lagen die Wohnungswechsel im gewohnten Rahmen. Entsprechend mussten nur wenige Aufträge zur Instandstellung der Wohnungen bei Mieterwechseln an externe Malerfirmen vergeben werden. Die Böden wurden mehrheitlich durch externe Handwerker instand gestellt. Im Jahr

2023 konnten auch einige Kleinarbeiten in den Siedlungen erledigt werden, beispielsweise die Entfernung von Graffiti an Fassaden und Briefkästen oder die Auffrischung der Parkplatzbeschriftung in der Siedlung Obermatten.

## Bau

Im Jahr 2023 lag der Schwerpunkt im Baubereich hauptsächlich auf den laufenden Bauprojekten sowie der Planung neuer Vorhaben im Rahmen der «Langfristigen Bauplanung». Das Neubauprojekt Birchweid in Uetikon am See sowie die beiden Ersatzneubauten Triemli 4 und Wechselwiesenstrasse in Zürich befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Ausführungsphasen. Im März 2023 erfolgte mit der Grundsteinlegung der Baustart zum Projekt Triemli 4, während in Uetikon gegen Ende Jahr mit dem Hof C bereits die erste Bauetappe abgeschlossen werden konnte. Im Rotachquartier wurde mit den Vorbereitungen zum Umbau der Nussbaumstrasse 18 und Goldbrunnenstrasse 128 gestartet. Auch in der Siedlung Hard West wurde mit der Planung für die Sanierung der Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 begonnen. In der Siedlung Triemli 2 konnte der Ersatz der bestehenden Gasheizung durch den Anschluss an den ewz-Fernwärmeverbund Triemli geplant und durchgeführt werden. Zudem wurde in unterschiedlichen Siedlungen die Infrastruktur für die Nutzung von E-Mobilität bereitgestellt. In der Siedlung Hammer/Fröbel wurde die Photovoltaik-Anlage fertig installiert und in Betrieb genommen.

## Kommunikation und Organisation

Der Bereich Kommunikation und Organisation verantwortet die jährlichen Publikationen der Baugenossenschaft Rotach, wie den Jahresbericht und die zweimal im Jahr erscheinende Genossenschaftszeitung «Rotach Info». Im Berichtsjahr lag der Fokus stark auf der kommunikativen Begleitung der laufenden Bauprojekte. Für die Erstvermietung der beiden Neubauten Birchweid und Triemli 4 wurden die Websites erstellt, Visualisie-

rungen in Auftrag gegeben sowie die Erstvermietungsplattform in die Websites integriert.

Im Dezember 2023 konnte die neue Website der Baugenossenschaft Rotach aufgeschaltet werden. Sie präsentiert sich mit einem attraktiven und neuen Design, einer übersichtlichen Struktur und mit modernen Fotoaufnahmen. Neue Funktionen, wie das Online-Reparaturformular oder die Agenda mit Anmelde-möglichkeiten, erleichtern die Kontaktaufnahme. Die Arbeitsgruppe der Roty-App hat sich zu zwei Sitzungen getroffen, verschiedene Aktionen zur Bekanntmachung der App lanciert und die digitale Reservationsmöglichkeit für Gemeinschaftsräume eingeführt.

Im Rahmen der Vorbereitung zum 100-Jahr-Jubiläum wurde das Gewinnerlogo aus dem Logowettbewerb professionell aufbereitet, sämtliche Dokumentvorlagen wurden vorbereitet und neue Couverts bestellt.

## Personelles

Im Januar 2023 trat Sonya Selmi die Stelle als Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung, Telefonzentrale und Empfang an. Im August 2023 hat Agnesa Dubica ihre Lehre als Kauffrau EFZ begonnen.

Im Hinblick auf die projektbedingten Zusatzaufwände im Bereich Kommunikation und Organisation, wie den Vorbereitungen für das 100-Jahr-Jubiläum, der Erstvermietung der Neubauten und Umsetzung der neuen Website, erhöhte Sabrina Boesch ihr Pensum vorübergehend um 20 % auf 100 %. Tobias Grüter reduzierte sein Arbeitspensum aus familiären Gründen Mitte des Jahres von 100 % auf 80 %.

Im Berichtsjahr konnten zwei Dienstjubiläen gefeiert werden: Roland Kaufmann, Leiter Malerbetrieb, durfte sein 25-jähriges und Peter Schneeberger, Maler, sein 10-jähriges Rotach-Jubiläum feiern. Wir danken den beiden an dieser Stelle herzlich für den unermüdlichen und langjährigen Einsatz für die Baugenossenschaft Rotach.



## Lärmschutz

Die hohen Lärmschutzanforderungen aufgrund der stark befahrenen Schweighofstrasse haben die Gestaltung des Gebäudes massgeblich beeinflusst. Durch ein gegenseitiges Grenzbaurecht konnte das Triemli 4 direkt an den benachbarten Neubau angeschlossen und ein ruhiger Hofbereich geschaffen werden. Die Balkone wurden auf zwei Seiten verglast und mehrfach zurückversetzt. Ausser den Reduits und Küchen haben alle zur Strasse gerichteten Räume mindestens ein Fenster zu einem lärmschützten Aussenbereich.

## Baumschutz

Mit Grün Stadt Zürich wurde ein Näherbaurecht zur südlichen Parzelle vereinbart. Daher mussten während der gesamten Bauzeit die bestehenden Bäume vor Schäden geschützt werden.



## 3.1 Ordentliche Generalversammlung 12. Juni 2023

Am Montagabend, 12. Juni 2023, trafen sich im Kongresszentrum Hotel Spirgarten in Zürich 185 stimmberechtigte Genossenschafter\*innen sowie weitere geladene Gäste zur ordentlichen Generalversammlung (GV). Neu konnten sich die Genossenschafter\*innen auch digital für die GV anmelden. Diese Möglichkeit wurde von fast der Hälfte der Teilnehmenden genutzt. Anstelle des bisherigen Drei-Gänge-Menüs im Vorfeld der Veranstaltung wurden Genossenschafter\*innen und Gäste im Anschluss an den offiziellen Teil der GV zum Apéro Riche eingeladen.

Um kurz nach 18:45 Uhr eröffnete Vorstandspräsident Felix Zimmermann die Versammlung und begrüßte alle Anwesenden. Die Traktandenliste sowie das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022 wurden mit klarer Mehrheit bestätigt. Auch der Jahresbericht 2022 wurde mit eindeutigem Mehr genehmigt.

### Jahresrechnung 2022

Quästor Gion Cavegn hielt einleitend das gute Gesamtergebnis vom vergangenen Jahr fest und präsentierte anschliessend die Jahresrechnung 2022. Besonders hervorgehoben wurde der Anstieg der Landkosten, welche um 3.9 Mio. Franken auf 56.9 Mio. Franken gestiegen sind. Mehrheitlich dazu beigetragen hat der Kauf der beiden Liegenschaften an der Hardstrasse 45 und 47. Aufgrund der beiden Bauprojekte Birchweid und Triemli 4 sowie des Heizungsersatzes in der Siedlung Hammer/Fröbel und der Planungsarbeiten für die Sanierung der Nussbaumstrasse 18 hat sich auch die Bilanzposition Baukonti erhöht. Dank dem attraktiven Zins sind der Depositenkasse im 2022 insgesamt netto 1.4 Mio. Franken zugeflossen. Der Bestand der Depositenkasse betrug 54 Mio. Franken per Ende 2022.

Die Baugenossenschaft Rotach hat im letzten Jahr einen Gesamtertrag von 16.9 Mio. Franken erzielt. Dieser ist damit um 154'000 Franken höher als im Vorjahr. Rund zwei Drittel dieser Mehreinnahmen sind auf den Erwerb der Liegenschaften an der

Hardstrasse zurückzuführen. Im Gesamtertrag ist auch der Mietzinserslass von 18'000 Franken für den POT, den Mitgliederladen im Triemli 1, enthalten. Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr um 337'000 Franken auf total 9.4 Mio. Franken erhöht und fliesst in erster Linie in die Erneuerungs- und Amortisationsfonds. Der Jahresgewinn 2022 betrug 36'000 Franken. Die Verwendung des Jahresgewinns sowie die Jahresrechnung 2022 wurden von der Generalversammlung abgenommen und der Vorstand sowie der Geschäftsführer wurden entlastet.

### Genehmigung Arrondierungskredit

Auch für das kommende Jahr genehmigte die Generalversammlung den Arrondierungskredit von 12 Mio. Franken. Vor der Abstimmung erläuterte Geschäftsführer Jürg Aebli, dass der Arrondierungskredit ein Instrument ist, um das von der Generalversammlung im Jahr 2009 beschlossene und im Jahr 2019 bestätigte Wachstum zu unterstützen. Der Vorstand kann dadurch schnell entscheiden und handeln, wenn eine passende Liegenschaft zum Verkauf steht. So konnten 2022 die Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 in Zürich erworben und in die direkt angrenzende Siedlung Hard West integriert werden.

### Ersatzwahl Solidaritätsfonds

Auf die GV 2023 hin hat sich Doris Anthenien Häusler, langjähriges Kommissionsmitglied des Solidaritätsfonds, zum Rücktritt entschlossen. Im Namen der ganzen Baugenossenschaft Rotach, der Kommission des Solidaritätsfonds und allen Genossenschafter\*innen dankte ihr Peter Müller, Leiter des Solidaritätsfonds, für ihren Einsatz. Er betonte, dass Doris Anthenien Häusler mit ihrem juristischen Fachwissen massgeblich zur positiven Entwicklung des Solidaritätsfonds in den letzten Jahren beigetragen habe. Von den Anwesenden wurde sie mit einem herzlichen Applaus verabschiedet. Als ihre Nachfolgerin hatte sich Rahel Jäger aus dem Rotachquartier zur Wahl gestellt. Sie wurde mit grosser Mehrheit in ihr neues Amt gewählt.

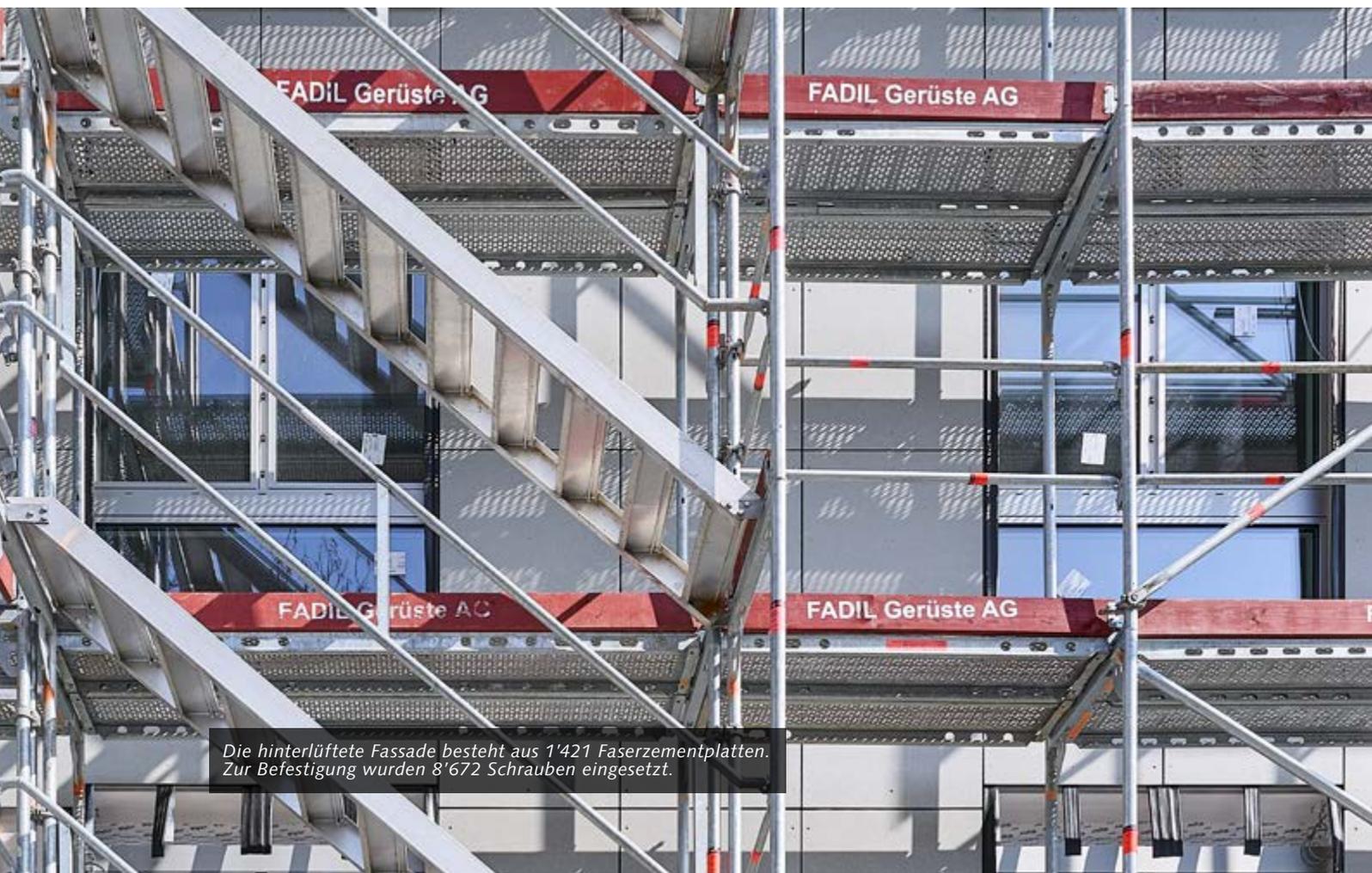
## Anpassung Regelung zur Katzenhaltung

Zu Beginn erläuterte Vizepräsidentin Monika Sutter das derzeit geltende Haustierreglement der Baugenossenschaft Rotach und präsentierte daraufhin den Antrag einer Genossenschafterin zur Überarbeitung der bestehenden Regelungen, konkret in Bezug auf die Katzenhaltung. Auf Basis des eingereichten Antrags zur Katzenhaltung legte der Vorstand der Generalversammlung einen etwas angepassten Änderungsvorschlag vor. Beide Vorschläge wurden daraufhin von den anwesenden Genossenschafter\*innen diskutiert. Nach ausführlichen Debatten über die Vor- und Nachteile der jeweiligen Anpassungen wurde der Antrag des Vorstands von der Generalversammlung mit 94 Ja- zu 59 Nein-Stimmen angenommen.

Nach der Abstimmung zur Katzenhaltung informierte Eliane Kobe über den aktuellen Stand der Bau- und Sanierungsprojekte. Speziell hervorgeho-

ben wurden der Start der Erstvermietung der neuen Siedlung Birchweid in Uetikon am See sowie der Stand der Bauarbeiten des Ersatzneubaus Triemli 4 in Zürich. Für den geplanten Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse in Zürich wurde das Vorprojekt gestartet. Zudem erwähnte Eliane Kobe die besonders im Kanton Zürich gestiegene Bauteuerung und die aktuelle Zinsentwicklung und erklärte den Einfluss dieser beiden Faktoren auf die Berechnung der Kostenmiete. Davon betroffen sind auch die Mietzinse der Neubauten, bei welchen die Anfangsmieten höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert.

Um kurz vor 20:30 Uhr erklärte Felix Zimmermann den offiziellen Teil der Generalversammlung 2023 für beendet und eröffnete den ebenfalls im Saal stattfindenden Stehapéro.



*Die hinterlüftete Fassade besteht aus 1'421 Faserzementplatten. Zur Befestigung wurden 8'672 Schrauben eingesetzt.*

## 3.2 Vorstand

Im vergangenen Jahr beschäftigte sich der Vorstand intensiv mit den in vielen Bereichen gestiegenen Kosten. Steigende Zinsen, Bauteuerung und Inflation haben sowohl die Mietzinsentwicklung, die Kosten für Energie und Wärme wie auch die Finanzierungskosten der Baugenossenschaft Rotach und die Kosten der laufenden Bauprojekte stark beeinflusst.

Der Vorstand führte im Berichtsjahr zehn ordentliche und eine ausserordentliche Vorstandssitzung durch. An einer Tagesretraite hat der Vorstand zusammen mit den Bereichsleitenden und dem Geschäftsführer an den im Vorjahr gelegten Grundlagen zu den Werthaltungen und der Strategie der Baugenossenschaft Rotach weitergearbeitet. Ein Highlight des Jahres war die Einführung der neu gestalteten Website. Damit wurde das Erscheinungsbild der Baugenossenschaft Rotach zeitgemäss überarbeitet und es wurden neue digitale Kontaktmöglichkeiten geschaffen.

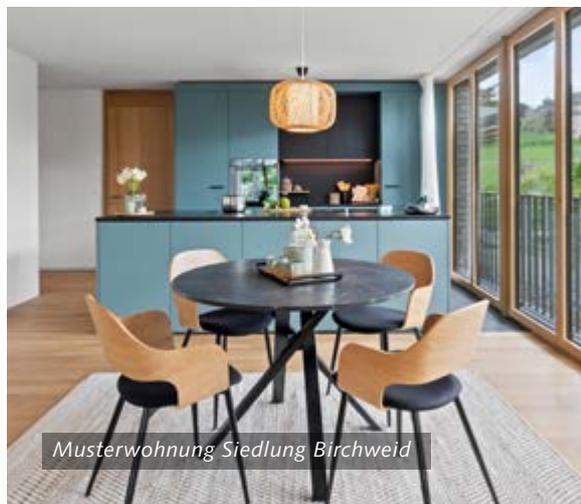
Die Auseinandersetzung mit den wiederkehrenden Themen Finanzen, Mitgliederbewegungen und Kommunikationsmassnahmen erfolgte regelmässig. Darüber hinaus wurden die regulären jährlichen Finanzthemen, wie der Jahresabschluss 2022 sowie das Budget 2024, bearbeitet.

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

### Neubau Birchweid

Mit dem Aufrichtefest am 9. Mai 2023 konnte ein weiterer Meilenstein gefeiert werden. Für den Anlass wurde ein Teil der Tiefgarage in einen grossen Festsaal für alle am Bau beteiligten Personen verwandelt. Nach den Sommerferien 2023 konnte die eigens dafür eingerichtete Erstvermietungswebsite mit Informationen zu den Grundrissen und den Mietzinsen veröffentlicht werden. Die Genossenschafter\*innen wurden über den genau-

en Bewerbungsablauf der Erstvermietung informiert und hatten Vorrang gegenüber externen Bewerbenden. Das Interesse an der neuen Überbauung war gross und alle Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Die Bauarbeiten an den drei Häusern im Hof C wurden Ende 2023 wie geplant beendet, sodass die Wohnungen termingerecht per 1. Februar 2024 bezogen werden konnten. Die Bauarbeiten im Hof B schreiten planmässig voran, sodass die neuen Mieter\*innen im Juli 2024 einziehen können.



### Ersatzneubau Triemli 4

Am 14. März 2023 wurde der Grundstein für die neue Überbauung gelegt. Nach der Fertigstellung der Grundkonstruktion konnte im August 2023 mit der Errichtung des Holzbaus gestartet werden. Die vorgefertigte Wand- und Deckenkonstruktion aus Holz wurde in grossen Elementen zur Baustel-



le transportiert und dort zusammengebaut. Fast zeitgleich konnte mit dem Innenausbau gestartet werden. In der Woche vor Weihnachten wurden die Erstvermietungsinformationen veröffentlicht und die Genossenschafter\*innen über den Bewerbungsablauf informiert. Die Mitglieder hatten bei den Bewerbungen Vorrang gegenüber externen Bewerbenden. Gemäss dem aktuellen Planungsstand werden die Wohnungen am 1. August 2024 bezugsfertig sein.

### Ersatzneubau Hard Ost

Die Situation bezüglich Einhaltung der Lärmschutzvorschriften für einen geplanten Ersatzneubau in der Siedlung Hard Ost ist unverändert. Die Projektplanung wird wieder aufgenommen, sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen klar sind.

### Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse

Das Planungsteam für den Ersatzneubau wurde mit weiteren Fachplanern vervollständigt. Das Vorprojekt wurde vom Vorstand abgenommen und die Freigabe für die Ausarbeitung des Bauprojekts erteilt. Eine grosse Herausforderung liegt darin, die Baukosten im Hinblick auf die Mietzinse zu senken. Diese Präzisierungen des Bauprojekts sind zeitaufwendig, weshalb das Bauprojekt und der dazugehörige Objektkredit den Genossenschafter\*innen voraussichtlich erst an der ordentlichen Generalversammlung 2025 zur Abstimmung vorgelegt werden können.

### Sanierungs- und Umbauprojekte

Die Planung für den Umbau der Liegenschaft **Nussbaumstrasse 18** ist weit fortgeschritten und die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Vorstand wird im zweiten Quartal 2024 den Umsetzungsentscheid fällen und über den Investitionskredit entscheiden. Es ist vorgesehen, Anfang 2025 mit den Bauarbeiten zu starten. Die Umsiedlung der Mitglieder ist abgeschlossen.

Für die Wahl eines geeigneten Planerbüros für die Sanierung der Liegenschaft **Goldbrunnenstrasse 128** wurde ein Planerwahlverfahren auf Einladung durchgeführt. Das Gebäude wird saniert und kann damit längerfristig erhalten werden. Die Umsiedlung der Mitglieder ist bereits weit fortgeschritten. Freiwerdende Wohnungen werden bis zum Start der Bauarbeiten nur noch zwischenvermietet. Für die Projektierung bis und mit Eingang der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit rund einem Jahr zu rechnen, sodass die Bauarbeiten frühestens nach den Sommerferien 2025 starten können.

Für die Aussensanierung der Liegenschaft **Saumstrasse 48** im Rotachquartier wurden ein Planerbüro gewählt, der Projektierungskredit bewilligt und die Planungsarbeiten aufgenommen.



Im Rahmen der Wachstumsstrategie konnten im Juni 2022 die beiden direkt an die Siedlung Hard West angrenzenden Liegenschaften an der **Hardstrasse 45 und 47** erworben werden. Bereits vor dem Kauf hat sich gezeigt, dass sie zeitnah saniert werden müssen. Das Planerwahlverfahren auf Einladung wurde im November 2023 mit der Bewilligung des Planungskredits und der Wahl des Planers abgeschlossen. Im Januar 2024 erfolgte eine erste Informationsveranstaltung für die von der geplanten Instandsetzung betroffene Mieterschaft. Das Projekt befindet sich in der Projektierungsphase.

#### Umsetzung Wachstumsstrategie

Wachstum beinhaltet nicht nur den Bau neuer, sondern auch den Erwerb bestehender Liegenschaften, seien es kleinere Mehrfamilienhäuser oder grössere bestehende Siedlungen. Die Arrondierungsbemühungen wurden im Berichtsjahr weitergeführt, Kaufmöglichkeiten ergaben sich jedoch keine.

#### Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Rotach

Aus den über 90 eingereichten Logokreationen hat eine interne Jury das Siegerlogo ausgewählt, welches im Jubiläumsjahr auf allen Schriftlichkeiten verwendet wird. Für die Erarbeitung der Jubiläumspublikation wurden Archivrecherchen, Erzähltreffen und Interviews durchgeführt. Das Herzstück des Jubiläumsjahres bildet die grosse Jubiläumsfeier im Herbst 2024. Das Kongresshaus in Zürich wurde als Festlokalität gebucht und ein vielfältiges Programm für Jung und Alt wurde geplant. Weitere Aktivitäten, wie ein Tag der offenen Tür auf der Geschäftsstelle sowie Siedlungsbesichtigungen, werden die Möglichkeit bieten, die Genossenschaft besser kennenzulernen.

*Jubiläumslogo:*



*2. Platz beim Logo-Wettbewerb:*



#### Sozialkommission

Die Sozialkommission hat sich mit den Themen Umgang mit Mieterwünschen und Mieterstreitigkeiten, aber auch mit der Frage beschäftigt, wie Genossenschafter\*innen in schwierigen sozialen Lagen unterstützt werden können. Im Weiteren wurde das Vorgehen zur Bildung einer Siedlungskommission in der neuen Siedlung Birchweid geplant und das jährliche Obleutetreffen durchgeführt.

#### Finanzkommission

Die Zinsen sind 2023 stark gestiegen. Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 1.75 % angehoben. Die Finanzkommission hat sich entsprechend stark mit der Zinsentwicklung, der Schuldenbewirtschaftung sowie mit der Entwicklung und Anpassung der Mietzinse auseinandergesetzt. Auch die Verzinsung der Einlagen in die Depositenkasse musste an die neue Zinssituation angepasst werden. Der Zinssatz wurde deshalb im Sommer 2023 von 0.625 % auf 1.25 % angehoben. Gegen Ende des Jahres gab es eine ausgeprägte Zinsreduktion bei den mittleren Laufzeiten. Mit dem Abschluss eines zusätzlichen Zinssatzswaps von 20 Mio. Franken und einer Laufzeit von drei Jahren konnten diese tieferen Zinsen angebunden werden.

#### Baufachgremium

Das Baufachgremium hat im Berichtsjahr zwei 360° Projektbewertungen für die Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 sowie Goldbrunnenstrasse 128 durchgeführt. Dieses Vorgehen hat sich als wertvoll erwiesen, um in der strategischen Phase eines geplanten Bauprojekts die Chancen und Risiken des Projekts besser zu erkennen, die Rahmenbedingungen zu definieren und die optimale Organisation und Verfahrensart für die Vergabe der Planungs- und Bauaufträge zu wählen.



## Brandschutz

Holz hilft sich im Brandfall selbst. Durch eine Verkohlungsschicht, die sich exakt nach dem Brandverlauf berechnen lässt, schützt es über einen definierten Zeitraum den tragenden oder raumabschliessenden Holzkern vor dem Einsturz oder Durchbrand. Die verkohlte Schicht dient dem Holz als Schutz und reduziert die Abbrandgeschwindigkeit. Dadurch müssen Holzkonstruktionen im Gegensatz zu Stahlbauten nicht gegen Brandeinwirkung verkleidet werden.

### 3.3 Vertrauensleute

Die Vertrauensleute der Baugenossenschaft Rotach setzen sich zusammen aus den Mitgliedern der Siedlungskommissionen (Sikos), dem Solidaritätsfonds sowie der Geschäftsprüfungskommission (GPK). Zum gemeinsamen Austausch und zur Diskussion von Themen, welche die Genossenschaft als Ganzes betreffen, treffen sich die Vertrauensleute mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle zur jährlichen Vertrauensleuteversammlung.

#### Vertrauensleuteversammlung

Diese fand am 11. April 2023 im Restaurant Falken in Zürich statt. Das Schwerpunktthema des Abends, die Belegungsvorschriften der Baugenossenschaft Rotach, sorgte für ein zahlreiches Erscheinen. Vorstandspräsident Felix Zimmermann begrüßte die Anwesenden und erklärte einleitend die Belegungsvorschriften und deren Bedeutung. Die unterschiedlichen Standpunkte und Meinungen der Vertrauensleute führten zu einem regen Austausch. Leider fehlte die nötige Zeit, alle Aspekte des Themas ausführlich zu erörtern. Die während des Anlasses diskutierten Ansichten der Mitglieder zum Thema wurden aufgenommen und werden von Vorstand und Geschäftsstelle weiterbearbeitet. Beim anschliessenden Abendessen wurde die Diskussion in entspannter Atmosphäre weitergeführt.

Der angeregte Dialog an der Vertrauensleuteversammlung zeigt, wie engagiert sich die Mitglieder der jeweiligen Kommissionen für das Zusammenleben in der Genossenschaft und in den Siedlungen einsetzen. Die Sikos beispielsweise leisten durch ihr Engagement einen wertvollen Beitrag zu einem guten und lebendigen Siedlungsleben. Auch 2023 haben die Sikos unzählige Anlässe organisiert. Das Rotachquartier und die Siedlung Hard/Bullinger haben im Frühling einen Velocheck-Tag durchgeführt. Im Sommer fanden in mehreren Siedlungen grosse und kleine Sommerfeste statt. Während in der Siedlung Hard/Bullinger ein feines Grillbuffet und das Kinderschminken lockte, freuten sich die Bewohnenden

des Rotachquartiers über Grilladen, Musik und ein Pétanque-Turnier. Die Siedlung Dettenbühl hat ihr 50-Jahr-Jubiläum an einem grossen Sommerfest mit einer Openair-Theateraufführung gefeiert. Auch ausserhalb der Siedlungen gab es viel zu entdecken: Die Siedlung Triemli vergnügte sich auf den Bahnen im Europapark und im Knies Kinderzoo war die Siedlung Dettenbühl grossen und kleinen Tieren auf der Spur. Mit vereinten organisatorischen Kräften haben zudem die Siedlungen Rotachquartier und Triemli zusammengespannt und eine gemeinsame Führung im Kunsthhaus organisiert.

#### Siedlungsversammlungen

Wie gewohnt wurden im Berichtsjahr die Abrechnungen der Sikokassen präsentiert und Wahlen durchgeführt. Austretende Mitglieder wurden verdankt und herzlich verabschiedet und neue Mitglieder willkommen geheissen. An dieser Stelle bedankt sich der Vorstand bei allen aktuellen und auch ehemaligen Sikomitgliedern für ihr Engagement. In einigen Siedlungen wurde durch die Firma IMOVACHARGE das Thema Elektromobilität präsentiert. Die Siedlung Obermatten hat ihr 60-jähriges Bestehen mit einem feinen Essen und einer Zaubershow gebührend gefeiert. Damit die Genossenschafter\*innen aller Siedlungen auch digital zusammenrücken, wurde an manchen Siedlungsversammlungen die Roty-App nochmals vorgestellt und Unterstützung bei der Installation und Anwendung geboten.

#### Obleutetreffen

Dieses fand am 30. Oktober 2023 im Restaurant Krone in Altstetten statt und wurde von Vorstandsmitglied Michael Murer geleitet. Alle Siedlungen waren durch ein oder mehrere Obmänner/-frauen oder eine entsprechende Vertretung vertreten. Anita Füglistler und Christa Isenschmid berichteten Neuigkeiten aus der Geschäftsstelle. So wurde zu den geplanten Aktivitäten zum 100-Jahr-Jubiläum und zur neuen Website der Baugenossen-

schaft Rotach informiert. Thematisiert wurden auch der aktuelle Stand der laufenden Bauprojekte Triemli 4 und Birchweid, Neuerungen in der Roty-App sowie die Installationsarbeiten zur Nutzung von Elektromobilität. Beim anschliessenden Abendessen wurden Fragen zu den präsentierten Themen beantwortet und die Obleute hatten Zeit, sich untereinander auszutauschen.

### «mehr als wohnen»

Im Zuge von «mehr als wohnen» haben sich engagierte Genossenschafter\*innen auch 2023 für verschiedene genossenschaftsinterne Projekte eingesetzt. Ein grosser Dank gebührt den App-Verantwortlichen, welche die Geschäftsstelle tatkräftig dabei unterstützen, die Roty-App in den Siedlungen bekannt zu machen. Mit 716 User\*innen

(Stand: Dezember 2023) haben sich bereits viele Genossenschafter\*innen auf der App registriert – und nutzen diese auch fleissig. Besonders gefragt sind der Marktplatz sowie die Chatfunktion. Ganz neu können nun auch die Gemeinschaftsräume der Siedlung Triemli über die Roty-App gebucht werden.

Der Verein POT hat sich zur Aufgabe des Ladenkonzepts und zur Kündigung des Untermietvertrags entschieden. Der Gewerberaum wurde von den bestehenden Hauptmietern, dem Gut Rheinau und BachserMärt, zur Nachmiete ausgeschrieben. Mit der Firma Marinara AG konnte per Ende Jahr eine neue Mieterin für die Räumlichkeiten gefunden werden. Unter dem Namen Alba Sourdough Pizza wird diese ein Restaurant eröffnen. Der Betrieb startet voraussichtlich im Mai oder Juni 2024.



*Während der Erstellung des Fundaments konnten die Wände und Decken im externen Holzwerk vorgefertigt werden. Das hat die Bauzeit vor Ort verkürzt.*

### 3.4 Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach wird gemeinsam von allen Genossenschaftler\*innen getragen. Mit der monatlichen Miete zahlen alle automatisch zwei Franken pro Wohnung in den genossenschaftsinternen Solidaritätsfonds ein. Dieses Geld kommt vollumfänglich den Mitgliedern der Genossenschaft zugute.

#### Unterstützung in finanziellen Notlagen

Eine ungeplante Zahnbehandlung, das Skilager für die Tochter oder ein Computerkurs, um auf dem Arbeitsmarkt mithalten zu können: Situationen, in denen ein finanzieller Zustupf eine grosse Auswirkung hat, gibt es viele. Besonders, wenn man im Alltag jeden Franken zweimal umdrehen muss und ungeplante Rechnungen das monatliche Budget überziehen. Ist man aufgrund unvorhergesehener Umstände in eine finanzielle Notlage geraten, kann der Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach helfen. Im vergangenen Jahr konnte dank dem Solidaritätsfonds verschiedenen Genossenschaftler\*innen in finanziell schwierigen Situationen geholfen werden. Die eingereichten Gesuche für Hilfeleistungen wurden von der Kommission des Solidaritätsfonds sehr sorgfältig und absolut vertraulich geprüft.

Kennen Sie jemanden, der die genossenschaftsinterne Unterstützung und Hilfestellung benötigen könnte und den Solidaritätsfonds noch nicht kennt? Erzählen Sie der Person davon und ermuntern Sie sie, mit den Mitgliedern des Solidaritätsfonds Kontakt aufzunehmen. Gerade in wirtschaftlich schwierigen und unsicheren Zeiten ist es gut zu wissen, dass in unserer Genossenschaft Solidarität kein leeres Versprechen ist. Die Mitglieder des Solidaritätsfonds beraten persönlich und helfen gerne unkompliziert weiter. Zudem bieten sie allen Genossenschaftler\*innen Unterstützung für die Erstellung des Gesuches, welches jeweils für die Beanspruchung von finanzieller Hilfe erforderlich ist. Zögern Sie nicht, mit den Mitgliedern des Solidaritätsfonds in Kontakt zu treten.

#### Förderung von siedlungsbezogenen Projekten

Der Solidaritätsfonds kann auch für gemeinschaftsfördernde Projekte in den Siedlungen verwendet werden. In den letzten Jahren unterstützte der Fonds verschiedene Konzepte zur Förderung der Siedlungsgemeinschaft: Aufbau eines Kinderkaffees, Grundeinrichtung des Musikraums, finanzielle Starthilfe für die Lancierung der Roty-App oder auch die Ausrüstung eines Spielraums. 2023 wurde kein solches Projekt eingereicht.

Haben Sie eine Idee für ein siedlungsbezogenes Projekt sowie Zeit und Elan, ein solches zu realisieren? Die Mitglieder des Solidaritätsfonds freuen sich über Gesuche für neue Projekte und unterstützen gerne bei der Verwirklichung eines passenden Vorschlags.

#### Kommissionsmitglieder

Die Kommission des Solidaritätsfonds setzt sich aus maximal fünf Mitgliedern zusammen, welche von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von jeweils drei Jahren gewählt werden und mehrmals wiedergewählt werden können. An der Generalversammlung 2023 ist Doris Anthenien Häusler nach 13 Jahren von ihrem Amt zurückgetreten. Mit ihrem juristischen Fachwissen hat sie massgeblich zur positiven Entwicklung des Solidaritätsfonds in den letzten Jahren beigetragen. Sie wurde an der Generalversammlung herzlich verabschiedet und mit grossem Applaus verdankt. An ihrer Stelle wurde Rahel Jäger neu in die Kommission gewählt.

Alle Informationen über den Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach, die Reglemente, die für ein Gesuch nötigen Formulare sowie Antworten auf die häufigsten Fragen finden Sie online auf [rotach.ch](http://rotach.ch). Ebenso finden Sie dort die für Ihre Siedlung zuständigen Kommissionsmitglieder.

## Hochwasserschutz

Statistisch gesehen tritt alle 300 Jahre ein Hochwasserereignis an der Schweighofstrasse auf. Bei einem solchen Ereignis würde die Strasse mit 10–15 cm hohem Wasser überschwemmt werden. Mit einer kleinen Mauer und mit Rampen musste das Gebäude für den Fall eines Hochwassers baulich speziell geschützt werden.



## 4 Ökologische Nachhaltigkeit

Die Sicherstellung einer hohen ökologischen Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen der Baugenossenschaft Rotach. Einerseits aufgrund des vorhandenen Kenntnisstands zur Geschwindigkeit und zu den Folgen der Klimaerwärmung, andererseits aber auch, um der steigenden Nachfrage der Genossenschaftler\*innen nach Möglichkeiten, ein nachhaltigeres Leben zu führen, zu begegnen.

### E-Mobilität

Das Thema Elektromobilität hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. E-Fahrzeuge stellen eine umweltfreundlichere Alternative zu herkömmlichen Autos dar, da sie zur Senkung der Treibhausgasemissionen beitragen. Die Siedlung Dettenbühl wurde als Pilotprojekt mit den entsprechenden Grundinstallationen ausgerüstet und die Infrastruktur für den Anschluss von Elektrofahrzeugen Anfang Jahr in Betrieb genommen. Auch in den Tiefgaragen der Siedlungen Triemli 1–3 sowie in der Garage der Siedlung Grimsel konnte die benötigte Grundinstallation erstellt und die Infrastruktur in Betrieb genommen werden. Vorerst kein Ausbau zur Nutzung von E-Mobilität erfolgt in der Siedlung Obermatten. Im Rahmen der Planungsarbeiten hat sich gezeigt, dass für die Grundinstallationen sehr teure Leistungsaufstockungen nötig wären. Im Hinblick auf den geplanten Ersatzneubau sind diese Kosten im Verhältnis zur noch möglichen Nutzungsdauer zu hoch. Im Rotachquartier sind die entsprechenden Grundinstallationen in der Tiefgarage 2024 vorgesehen. Die Neubauten Birchweid in Uetikon am See und Triemli 4 in Zürich sind bereits für Elektromobilität ausgerüstet. Gesamthaft konnten per Ende 2023 ungefähr die Hälfte der knapp 600 Autoabstellplätze der Baugenossenschaft Rotach für die E-Mobilität vorbereitet werden.

### Stand Heizungsersatz

Die Erzeugung von Heizwärme und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers benötigen sehr viel Energie. Die Art des Heizsystems hat dabei einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Treibhaus-

gasemissionen. So liegt der Treibhausgasausstoss bei einer Siedlung, die mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt wird, bei ca. 2.5 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, bei einer Siedlung mit Ölheizung bei 40–45 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Aus diesem Grund möchte die Baugenossenschaft Rotach noch vorhandene Öl- und Gasheizungen baldmöglichst durch klimaschonendere Alternativen ersetzen. Dabei wird auch der Lebenszyklus der jeweiligen Liegenschaft mitberücksichtigt. So können die Investitionen über einen möglichst langen Zeitraum abgeschrieben werden.

Nach dem Ersatz der Ölheizung in der Siedlung Grimsel im Jahr 2021 sowie dem Austausch der Gasheizung in der Siedlung Hammer/Fröbel durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung im Jahr 2022 folgte 2023 der Ersatz der Gasheizung in der Siedlung Triemli 2. Durch den Anschluss an den ewz-Fernwärmeverbund Triemli können die Erzeugung von Raumwärme und die Aufbereitung des Brauchwarmwassers der Siedlung Triemli 2 nun zu 80 % CO<sub>2</sub>-neutral erfolgen. Die Stadt Zürich wird das Gebiet des Rotachquartiers frühestens ab 2035 mit Fernwärme versorgen können und nicht, wie in Aussicht gestellt, ab 2027. Aktuell gibt es keine vernünftigen Alternativen für eine umweltfreundlichere Wärmeversorgung des Rotachquartiers. Aus diesem Grund liegt der momentane Schwerpunkt auf Massnahmen zur Steigerung der Effizienz. Im Rahmen eines zweijährigen Testprojekts des Bundesamts für Energie (BFE) in Zusammenarbeit mit dem Heizventil-Hersteller wurde die Heizung im vergangenen Jahr mit neuen Ventilen ausgerüstet. Mit diesen soll die Leistungsfähigkeit der Heizungsanlage um 10–15% verbessert werden können, was den Gesamtverbrauch von Gas und Öl reduziert.

### Energiemonitoring

Die Situation rund um die Energieversorgung in der Schweiz war in der Heizperiode 2022/2023 angespannt. Steigende Kosten für Strom und Gas und eine drohende Energieknappheit sorgten für

Verunsicherung. Um zur Versorgungssicherheit der Schweiz im Winter beizutragen und allfällige Engpässe in der Energieversorgung zu vermeiden, wurde unter anderem zum Stromsparen aufgerufen. Auf Empfehlung des Bundes und des Gaslieferanten Energie 360° wurde der Betrieb der Zweistoff-Heizungsanlage des Rotachquartiers umgestellt und die Siedlung während der gesamten Periode mit Öl anstatt mit Gas beheizt.

Der Energieverbrauch für die Raumheizung und die Erwärmung des Brauchwarmwassers ist um 10 % auf etwa 9 Mio. kWh gesunken. Dieser Rückgang lässt sich nicht alleine durch das im Vergleich zur Vorperiode wärmere Wetter erklären. Auch nach Anpassung der wetterbedingten Temperaturdifferenzen (Heizgradtagkorrektur) ist der Verbrauch der Heizenergie niedriger als im Vorjahr. Das ist zu einem grossen Teil auf das energiebewusste Verhalten der Genossenschaftler\*innen zurückzuführen.

Obwohl der Energieverbrauch sank, sind die Treibhausgasemissionen um ca. 13 % gestiegen. Das ist in erster Linie auf den Betrieb der Zweistoff-Heizungsanlage im Rotachquartier mit Öl zurückzuführen. Aktuell erfolgt die Beheizung des Quartiers jedoch wieder überwiegend mit Gas. Diese Umstellung wird sich im Energiemonitoring der nächsten Messperiode mit einem Rückgang der Treibhausgasemissionen zeigen. Die im Juni 2022 erworbenen Liegenschaften an der Hardstrasse 45 und 47 werden mit Öl beheizt. Dadurch sind die gemessenen Treibhausgasemissionen zusätzlich um ca. 57 Tonnen angestiegen. Der Ersatz der Gasheizung in der Siedlung Hammer/Fröbel durch eine Erdsonden-Wärmepumpenheizung führte hingegen zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen um ca. 97 Tonnen. Das ist eine Reduktion von 90 % in der Siedlung Hammer/Fröbel.

### Stromerzeugung PV-Anlagen

Anfang Juli 2023 konnte in der Siedlung Hammer/Fröbel die Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) in Be-

trieb genommen werden. Sie ist die zweite PV-Anlage der Baugenossenschaft Rotach, und die erste, welche als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) betrieben wird. Damit kann der selbstproduzierte Solarstrom auch in den Wohnungen genutzt werden. Neben der baulichen Umsetzung der PV-Anlage mussten die administrativen, preislichen, rechtlichen und buchhalterischen Rahmenbedingungen des ersten ZEV definiert werden. Im Zuge dessen wurden auch die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag angepasst. Auch in den neuen Siedlungen Birchweid sowie Triemli 4 werden die Bewohnenden eigenen Solarstrom vom Dach beziehen können. Die Installation der PV-Anlage auf den Dachflächen der Siedlung Triemli 2 erfolgt 2024. Die Planungsarbeiten für weitere PV-Anlagen in der Siedlung Hard West und im Rotachquartier wurden aufgenommen. Die PV-Anlage der Siedlung Triemli 1 hat im Berichtsjahr 168'634 kWh Strom produziert. Das sind ca. 7'100 kWh weniger als im Vorjahr. Im Gegensatz zur PV-Anlage der Siedlung Hammer/Fröbel wird der Strom der PV-Anlage im Triemli 1, gemäss dem damals zeitgemässen Ansatz im Rahmen der kostendeckenden Einspeisevergütung, vollständig ins öffentliche Stromnetz eingespielen.



PV-Anlage auf dem Dach der Siedlung Birchweid



## Die Triemli-Siedlungen

Die Siedlungen Triemli 1–3 befinden sich in Gehdistanz zur neuen Siedlung Triemli 4. Ob Pizzaofen, Musikraum oder Gemeinschaftsräume: Das vielfältige Angebot der nahe gelegenen Triemli-Siedlungen kann auch von den Genossenschaftler\*innen der Siedlung Triemli 4 genutzt werden.

## 5.1 Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2023	1'124
31. Dezember 2023	1'109

## 5.2 Im Gedenken an die Verstorbenen

**Rudolf Lüthi** (Rotachquartier)

**Lisbeth Peter** (Rotachquartier)

**Max Münchinger** (Rotachquartier)

**Henriette Furrer Vonmont** (Rotachquartier)

**Ninik Sommer** (Rotachquartier)

**Helga Kühn** (Rotachquartier)

**Milan Stiburek** (Siedlung Triemli 1)

**Severina Zamboni** (Rotachquartier)

**Georg Garagunis** (Siedlung Obermatten)

**Miina Kulkas** (Rotachquartier)

**Arthur Klee** (Rotachquartier)

**Hans Peter Kyncl** (Siedlung Dettenbühl)

**Anton Albert Rickenmann** (Siedlung Obermatten)

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

## 5.3 Umzüge

### Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Wohnungsbestand per 31. Dezember 2023: 1'116

Jahr	total	davon interne Wohnungswechsel
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
<b>2023</b>	<b>73</b>	<b>16</b>

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

**6.1 Erfolgsrechnung**

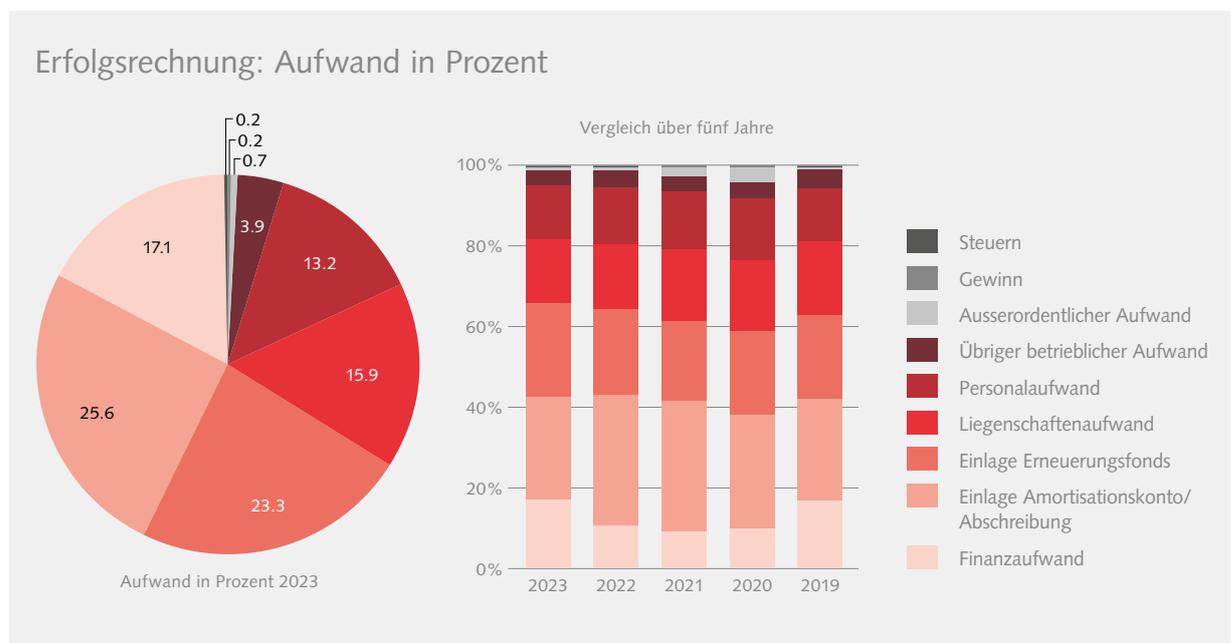
IN CHF

**2023**
**2022**

	Anhang-Nr.		
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Mietzins erträge ./.. Leerstände/Mietzinsverlust		16'905'023	15'710'476
Erträge aus Nebenkosten		667'895	654'553
Dienstleistungsertrag		52'715	50'384
Übrige Erträge	2.17	29'439	25'805
Aktivierete Eigenleistungen		515'768	424'393
<b>Total Erlöse</b>		<b>18'170'840</b>	<b>16'865'610</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt/Reparaturen	–	2'056'065	1'895'257
Baurechtszins	–	85'956	97'263
Versicherungen	–	177'134	166'735
Abgaben/Gebühren	–	599'789	560'310
Einlage Erneuerungsfonds	–	4'283'237	3'567'739
<b>Personalaufwand</b>			
Betrieb	–	691'618	746'873
Verwaltung	–	1'416'590	1'328'849
Bau	–	316'224	310'625
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Büro- und Beratungsaufwand	–	615'611	619'383
Organkosten	–	106'039	106'102
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen</b>		<b>7'822'578</b>	<b>7'466'475</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
Abschreibungen übrige Sachanlagen	–	60'186	70'557
Einlage Amortisationskonto	–	4'699'274	5'418'686
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3'063'118</b>	<b>1'977'232</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Zinsaufwand Hypotheken	–	2'674'064	1'480'004
Zinsaufwand Depositenkasse	–	468'052	333'783
Übriger Finanzaufwand	–	2'320	1'560
<b>Finanzertrag</b>		<b>2'723</b>	<b>2'553</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	–	<b>78'595</b>	<b>164'437</b>

IN CHF

	Anhang-Nr.	2023	2022
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	125'940	127'010
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	272'971	23'411
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>68'436</b>	<b>60'837</b>
Direkte Steuern		32'370	25'206
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>36'066</b>	<b>35'631</b>



## 6.2 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2023

Gewinnvortrag	CHF	482'270
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	CHF	36'066
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>	CHF	<b>518'336</b>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	CHF	-20'000
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	CHF	<b>498'336</b>

**6.3 Bilanz/Aktiven**

IN CHF		2023	2022
	Anhang-Nr.		
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'141'119	1'427'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter*innen		42'753	53'646
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	3'175	8'646
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Vorausbezahlte Aufwendungen	321'735		
Heizkosten	480'162	801'896	767'892
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>2'988'943</b>	<b>2'257'183</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Contracting Heizanlagen	2.2	693'837	310'873
Finanzanlagen	2.3	245'742	245'742
<b>Sachanlagen</b>			
Landkosten	2.4	55'315'145	56'916'669
Gebäude auf eigenem Land	278'596'320		
./ Amortisationskonto	– 73'081'895	205'514'425	208'825'757
Gebäude auf Land im Baurecht	28'474'241		
./ Amortisationskonto	– 7'016'600	21'457'641	21'409'633
Unbebautes Land	136'311		
./ Amortisationskonto	– 136'310	1	1
Baukonti	2.5	36'085'251	18'218'188
Übrige Sachanlagen	2.6	372'407	242'805
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		29'200	23'500
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>319'713'649</b>	<b>306'193'168</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>322'702'592</b>	<b>308'450'352</b>

# Bilanz/Passiven

IN CHF	Anhang-Nr.	2023	2022
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.7	2'308'345	2'780'087
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Depots	2.8	5'490	5'460
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Aufwandabgrenzung	1'054'550		
Vorausbezahlte Mietzinse	785'037		
Vorausbezahltes Genossenschaftskapital	82'000		
Akontozahlungen Heizkosten	853'239	2'774'826	2'644'079
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>5'088'660</b>	<b>5'429'626</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
Hypotheken	155'500'000		
EGW-Anleihen	68'000'000		
Depositenkasse	50'984'517	274'484'517	263'113'505
<b>Rückstellungen</b>			
Erneuerungsfonds	33'387'368		
Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	600'000		
Neubaufonds	1'094'984		
Solidaritätsfonds	174'928	35'257'279	32'017'651
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>309'741'796</b>	<b>295'131'156</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>314'830'457</b>	<b>300'560'782</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Genossenschaftskapital</b>			
Pflichtanteile	6'196'000		
Freiwillige Anteile	177'800	6'373'800	6'427'300
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>			
		980'000	960'000
<b>Bilanzgewinn</b>			
Vortrag Vorjahr	482'270		
Jahresgewinn	36'066	518'336	502'270
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>7'872'136</b>	<b>7'889'570</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>322'702'592</b>	<b>308'450'352</b>

## 6.4 Anhang zur Jahresrechnung

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

**1.1** Der Jahresabschluss 2023 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	2023	2022
<b>2.1 Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Verrechnungssteuern	953	893
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'400	1'463
Guthaben von Wohngenossenschaft ASIG	0	6'290
Guthaben von Stadt Zürich	822	0
	<b>3'175</b>	<b>8'646</b>

#### 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	301'570	310'873
Contracting Energiekosten Hard West	392'266	0
	<b>693'837</b>	<b>310'873</b>

#### 2.3 Finanzanlagen

Aktien Logis Suisse AG	3'500	3'500
Anteilschein «Wohngenossenschaft ASIG»	2'000	2'000
Anteilschein «Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft»	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
	<b>245'742</b>	<b>245'742</b>

#### 2.4 Landkosten

Siehe Jahresbericht Seiten 38 und 39

#### 2.5 Baukonti

Ersatzneubau Hard Ost	432'770	422'770
Ersatzneubau Triemli 4	8'405'619	2'433'060
Neubau Birchweid	23'168'068	12'999'506
Umgebung Dettenbühl	8'325	8'325
Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse	619'707	299'483
Treppenanlagen Huebacher	106'770	41'168
Radonüberprüfung	41'851	27'334
Heizungersatz Hammer/Fröbel	1'483'367	1'256'979
Sanierung Goldbrunnenstrasse 128	75'802	66'736
Sanierung Nussbaumstrasse 18	500'244	359'893
Realisierung E-Mobilität und Licht Rotachquartier	31'863	15'922

IN CHF	2023	2022
Realisierung E-Mobilität Triemli 1	0	15'430
Realisierung E-Mobilität Triemli 2	0	15'545
E-Mobilität Obermatten	0	14'614
Heizungsersatz Triemli 2	815'510	31'143
Umbau Betulius Café Rotachquartier	0	19'900
Konzept Wärmeverteilung Rotachquartier	60'017	29'114
Modernisierung Liftanlagen Triemli 2	0	161'267
Überprüfung Statik Tiefgarage Rotachquartier	36'485	0
Überprüfung Statik Tiefgarage Triemli 2	53'450	0
Umrüstung Allgemeinbeleuchtung Triemli 2	27'515	0
Aussensanierung Saumstrasse 48	45'111	0
Umrüstung Kaba-Schliessanlage	143'132	0
Umgebungsumgestaltung Triemli 1	5'811	0
Instandsetzung Hardstrasse 45 + 47	23'832	0
	<b>36'085'251</b>	<b>18'218'188</b>

### 2.6 Übrige Sachanlagen

PV-Anlage Triemli 1	194'000	222'000
PV-Anlage Hammer/Fröbel	150'300	0
Mobiliar	7'401	9'101
Maschinen und Geräte	14'300	1'500
Fahrzeuge	6'401	8'000
EDV-Anlagen	3	2'202
Kehrichtcontainer	2	2
	<b>372'407</b>	<b>242'805</b>

### 2.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	2'097'612	2'638'842
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	46'000	24'500
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	160'833	112'832
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	41	55
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	3'858	3'858
	<b>2'308'345</b>	<b>2'780'087</b>

### 2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'210	3'180
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'250	2'250
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30	30
	<b>5'490</b>	<b>5'460</b>

### 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	96'790	96'780
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	56'440	57'860

IN CHF 2023 2022

**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:		85'956	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	-178'455	CHF	1'354'117

Instrument: Zinssatzswaps					
Kontraktwert:		CHF	20'000'000	CHF	0
Marktwert:		CHF	14'895	CHF	0

Instrument: Cross Currency Swaps					
Kontraktwert:	USD	0	CHF	0	CHF 50'000'000
Marktwert:			CHF	0	CHF -1'204'705

Instrument: Cross Currency Swaps					
Kontraktwert:	USD	23'615'286	CHF	22'000'000	CHF 22'000'000
Marktwert:			CHF	-2'126'912	CHF -250'445

Instrument: Zins-Put-Optionen					
Kontraktwert:	USD	0	Basispreis	0	0
Marktwert:			CHF	0	1'150

**2.14 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

Pensionskasse Stadt Zürich	13'802	11'613
----------------------------	--------	--------

**2.15 Stille Reserven**

Auflösung: Abnahme Bestand Solifonds	22'428	13'200
Auflösung: Nettobezug Arbeitgeberbeitragsreserven	235'892	0
	<b>258'320</b>	<b>13'200</b>

**2.16 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten**

Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	6'150	8'610
--	-------	-------

**2.17 Übrige Erträge**

Photovoltaikanlage Triemli 1	26'222	28'042
Diverses	3'218	-2'238
	<b>29'439</b>	<b>25'805</b>

IN CHF

2023

2022

**3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung****3.1 Aufwand**

100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Diverses	5'940	7'010
	<b>125'940</b>	<b>127'010</b>

**3.2 Ertrag**

Entnahme Arbeitgeberbeitragsreserven	250'925	2'111
Versicherungsentschädigung Schadenfall	0	21'300
Diverses	22'046	0
	<b>272'971</b>	<b>23'411</b>

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 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Als natürlich nachwachsender Rohstoff sorgt Holz für Wärme und ein gutes Raumklima. Für das Gebäude wurden knapp 500 m<sup>3</sup> europäisches Holz verbaut.

## 6.5 Details zur Fondsverwaltung

IN CHF

2023

2022

**Erneuerungsfonds**

Stand Ende Vorjahr		30'245'312
Entnahme 2023	-	1'141'181
Einlage 2023		4'283'237
<b>STAND ENDE 2023</b>		<b>33'387'368</b>

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Geräteersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2023 aus dem Erneuerungsfonds:

**Siedlungen**

Rotachquartier	185'655
Goldbrunnenstrasse 124 + 128	32'668
Saumstrasse 48	11'788
Hard Ost	15'698
Hard West	14'635
Hardstrasse 45 + 47	2'541
Hammer/Fröbel	15'809
Triemli 1	34'412
Triemli 2	85'167
Triemli 3	9'657
Grimselstrasse	5'300
Altstetterstrasse 180	2'570
Wechselwiesenstrasse 4 + 6	5'156
Luegislandstrasse 368	2'337
Obermatten, Rümlang	145'673
Huebacher, Rümlang	29'032
Dettenbühl, Wettswil a.A.	121'458
<b>Total Sanierungen</b>	<b>719'556</b>

Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2023:

<b>Rotachquartier</b>	Umbau Betulius Café	65'919
<b>Triemli 2</b>	Modernisierung Liftanlagen Triemli 2	334'963
<b>Huebacher</b>	Ersatz Spiegel Bad	20'743
	<b>Total ausserordentliche Sanierungen</b>	<b>421'625</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1'141'181</b>

## 6.6 Geldflussrechnung

IN CHF	2023	2022
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	36'066	35'631
Abschreibungen Liegenschaften	4'699'274	5'418'686
Übrige Abschreibungen	60'186	70'557
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	120'000	120'000
Einlage Erneuerungsfonds	4'283'237	3'567'739
Zinsen Depositenkasse	304'258	220'904
Veränderung Solidaritätsfonds	- 22'428	- 13'200
<b>Cashflow</b>	<b>9'480'593</b>	<b>9'420'318</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen	16'364	- 48'197
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 6'019	- 3'507
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	- 471'712	- 516'991
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	130'747	- 413'529
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>9'149'973</b>	<b>8'438'094</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	- 18'112'439	- 10'331'947
Kauf Liegenschaft Hardstrasse 45 + 47	0	- 5'625'913
Kauf Liegenschaft Wechselwiesenstrasse 2	0	- 1'901'255
Investitionen in übrige Sachanlagen	- 189'788	- 8'985
Entnahme Erneuerungsfonds	- 1'141'181	- 2'863'863
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 19'443'408</b>	<b>- 20'731'963</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung Depositenkasse	- 3'303'246	1'220'139
Veränderung Hypotheken / EGW-Anleihen	14'370'000	7'000'000
Veränderung Anteilscheinkapital	- 59'200	- 40'450
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11'007'554</b>	<b>8'179'689</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>714'119</b>	<b>- 4'114'180</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	5'533	6'640
Postcheck	76'623	35'788
Bank	2'058'963	1'384'572
<b>Total</b>	<b>2'141'119</b>	<b>1'427'000</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>714'119</b>	<b>- 4'114'180</b>

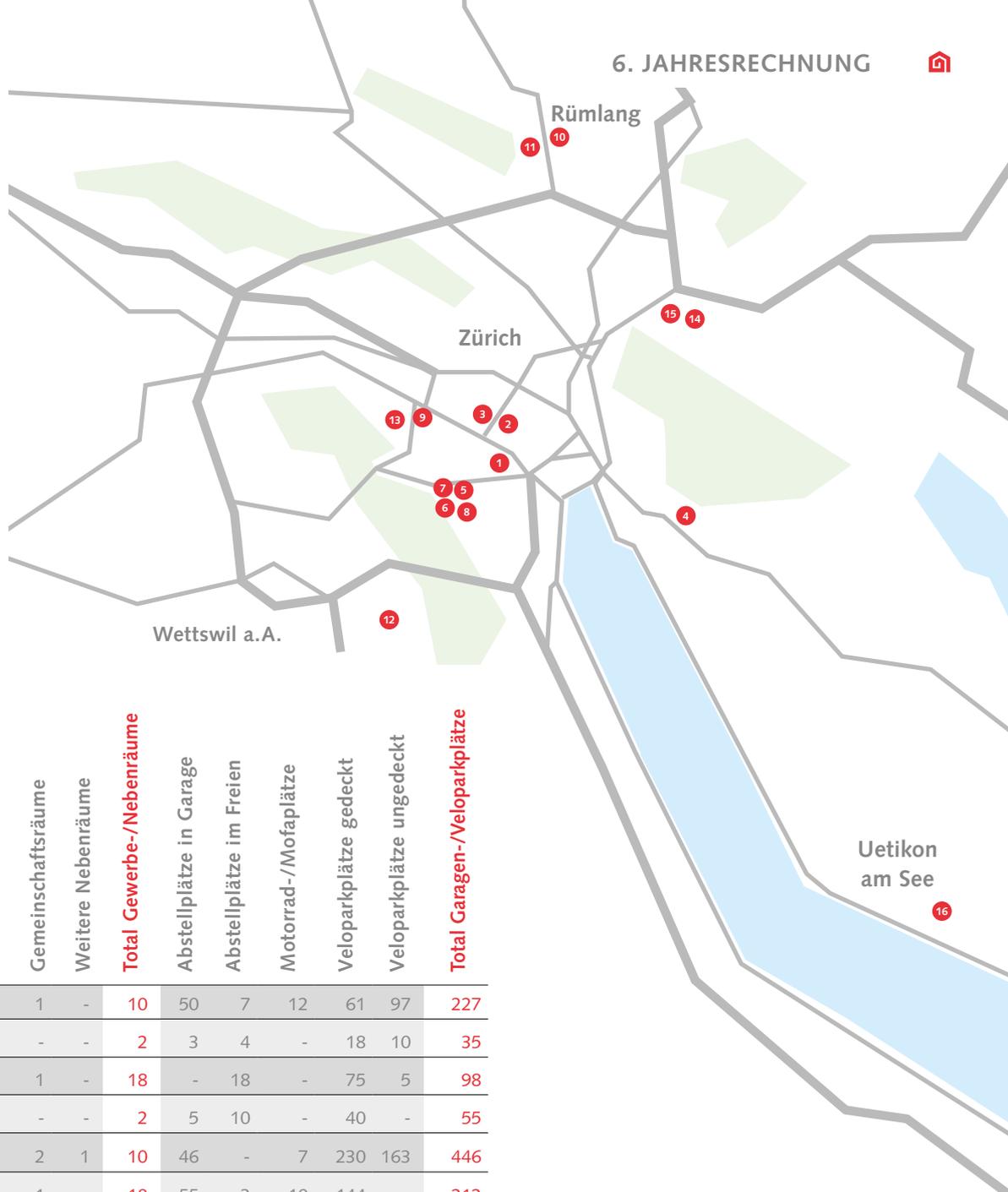
## 6.7 Liegenschaftenverzeichnis

	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	4.5 Zimmer	
1	Rotachquartier *	1924–1930	119'008	8'244	68'353	44'572	10'897	15	4	48	1	186	-	77	3
2	Hard Ost**	1930/1932	13'014	888	4'337	2'165	1'884	4	-	14	-	25	-	4	-
3	Hard West***	1930–1932	20'551	2'975	18'108	14'752	812	3	-	21	-	26	-	10	-
4	Hammer/Fröbel	1927/1928	12'922	34	4'961	2'901	1'570	-	-	4	-	24	-	12	-
5	Triemli 1	2016	72'189	2'086	80'494	70'904	4'446	-	-	-	44	-	47	-	67
6	Triemli 2 / Paul-Clairmont	2006	32'443	-	28'474	21'458	4'323	6	-	-	-	-	-	-	23
7	Triemli 3	1955	4'795	3'374	3'930	2'800	211	2	-	-	2	3	5	3	-
8	Triemli 4	2024		2'343				-	-	-	-	-	-	-	-
9	Grimsel	1951	7'951	1'527	6'784	4'266	894	-	-	1	-	16	1	4	3
10	Obermatten, Rümlang	1961–1970	50'185	585	29'086	18'638	6'205	7	-	16	-	112	20	2	26
11	Huebacher, Rümlang	2015	15'399	310	18'764	16'195	1'107	-	-	-	-	-	-	-	16
12	Dettenbühl, Wettswil a.A.	1972/1973	43'140	5'057	39'774	26'024	868	3	3	-	3	-	55	-	54
13	Altstetterstrasse 180	1933	878	1'027	203	136	30	1	-	-	-	2	-	-	-
14	Wechselwiesenstrasse 2, 4 + 6	1928/1929	2'159	3'705	1'562	204	50	-	-	1	-	1	-	2	-
15	Luegislandstrasse 368	1953	2'436	4'931	2'239	1'957	92	4	-	4	-	4	-	-	-
16	Birchweid, Uetikon am See	2024		18'230											
<b>TOTAL</b>			<b>397'071</b>	<b>55'315</b>	<b>307'071</b>	<b>226'972</b>	<b>33'387</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>109</b>	<b>50</b>	<b>399</b>	<b>128</b>	<b>114</b>	<b>192</b>

\* inkl. Goldbrunnenstr. 124 + 128 sowie Saumstrasse 48

\*\* inkl. Hirzelstrasse 30

\*\*\* inkl. Hardstrasse 45 + 47



5 Zimmer	5.5 Zimmer	6 Zimmer	6.5 Zimmer	Total Wohnungen	Gewerberäume	Bastelräume/Lagerräume	Gemeinschaftsräume	Weitere Nebenräume	Total Gewerbe-/Nebenräume	Abstellplätze in Garage	Abstellplätze im Freien	Motorrad-/Mofaplätze	Veloparkplätze gedeckt	Veloparkplätze ungedeckt	Total Garagen-/Veloparkplätze
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
-	9	-	-	167	6	1	2	1	10	46	-	7	230	163	446
-	22	-	4	55	2	7	1	-	10	55	3	10	144	-	212
-	-	-	-	15	1	1	-	-	2	10	-	-	9	-	19
-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0
-	-	-	-	25	-	5	-	-	5	8	-	-	23	-	31
-	2	-	-	185	1	14	1	-	16	80	70	10	271	-	431
-	16	-	-	32	-	-	-	-	0	-	64	-	80	-	144
-	2	-	-	120	-	19	1	-	20	97	54	7	117	-	275
-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
-	-	1	-	5	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0
-	-	-	-	12	-	-	-	-	0	-	3	-	10	-	13
<b>1</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>1'116</b>	<b>24</b>	<b>65</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>97</b>	<b>354</b>	<b>233</b>	<b>46</b>	<b>1'078</b>	<b>275</b>	<b>1'986</b>

## 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 2023 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 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

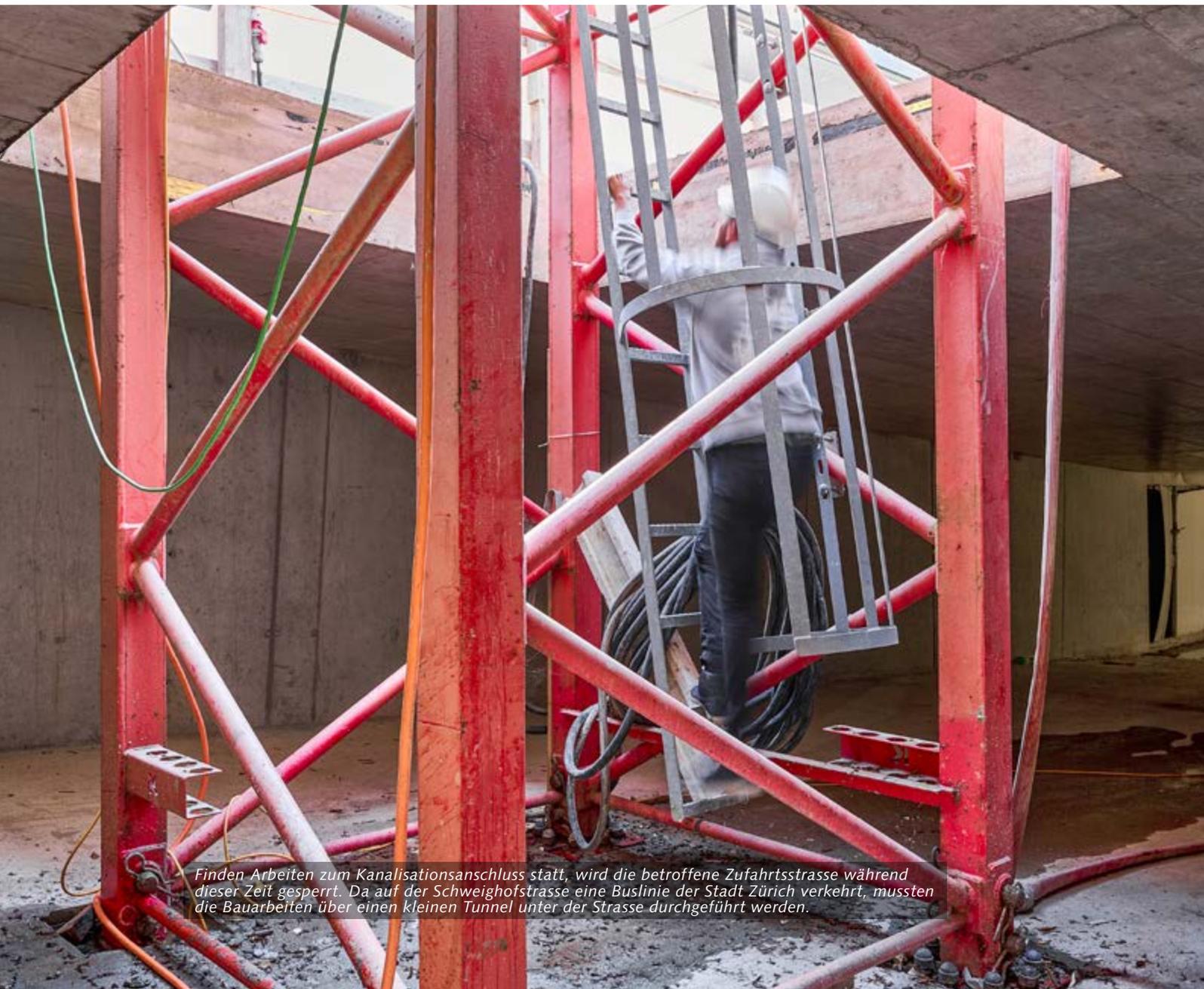
## 6.9 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

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 Leitbildes.

Zürich, 3. März 2024

### Die Geschäftsprüfungskommission

Petar Hrovat  
Marie-Anne Cunier  
Thomas Huber  
Ueli Schüle



*Finden Arbeiten zum Kanalisationsanschluss statt, wird die betroffene Zufahrtsstrasse während dieser Zeit gesperrt. Da auf der Schweighofstrasse eine Buslinie der Stadt Zürich verkehrt, mussten die Bauarbeiten über einen kleinen Tunnel unter der Strasse durchgeführt werden.*

# Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick



Mietzinserträge

**16.9 Mio. CHF**



Depositenkasse

**51 Mio. CHF**



Anzahl Mitglieder

**1'109**



Anzahl Wohnungen

**1'116**



Anzahl Wohnungswechsel

**73** davon interne **16**



Liegenschaftenaufwand

Unterhalt und Reparaturen

**2.1 Mio. CHF**



Anzahl Vertrauensleute

**54**



Anzahl Mitarbeitende

**21**



In dieser Publikation steht der Ersatzneubau Triemli 4 in Zürich-Wiedikon im Mittelpunkt. Um die Fortschritte des Projekts aufzuzeigen, hat Fotograf Nakarin Saisorn im Oktober 2023 sowie im März 2024 die Baustelle besucht und die laufenden Arbeiten, insbesondere die Montage der vorgefertigten Holzelemente im Attikageschoss, für uns festgehalten. Für seinen Einsatz und die sehr gelungenen Bildaufnahmen möchten wir ihm ein grosses Dankeschön aussprechen. Ein ganz besonderer Dank gebührt an dieser Stelle den Bauarbeitern, welche seit knapp einem Jahr und bei jedem Wetter mit vollem Einsatz dafür sorgen, dass der Bau der neuen Siedlung Triemli 4 plangemäss voranschreitet.

## IMPRESSUM

Jahresbericht 2023 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

**Herausgeberin:** Baugenossenschaft Rotach, Zürich  
**Redaktion:** Anita Füglistner, Sabrina Boesch, Jürg Aebli  
**Gestaltung:** Match Communications GmbH, Zürich  
**Fotografie:** Nakarin Saisorn, Adliswil  
**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](http://www.rotach.ch)