



Jahresbericht 2023

Baugenossenschaft
Waidmatt

Traktandenliste der 81. ordentlichen Generalversammlung 2024

*Freitag, 31. Mai 2024, um 18.30 Uhr
im Mövenpick Hotel, Im Zentrum 2, 8105 Regensdorf*

*17.00 Uhr: Türöffnung/Apéro
18.30 Uhr: ordentliche Generalversammlung*

Traktanden

1. Begrüssung
2. Gedenken
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - a) Genehmigung Jahresbericht 2023
 - b) Genehmigung Jahresrechnung 2023
 - c) Beschluss über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
5. Informationen zu Projekten, Bauvorhaben und geplanten Anlässen
6. Varia

Anschliessend Nachtessen

Nächste ordentliche Generalversammlung:
Freitag, 13. Juni 2025, Mövenpick Hotel, Regensdorf

Der Vorstand der BG Waidmatt

Editorial

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Beim Rückblick auf das Jahr 2023 stechen für die BG Waidmatt die Vermietung der Wohnungen der zweiten Etappe der Siedlung 16 sowie die zweimalige Erhöhung des Referenzzinssatzes und die Anhebung des Gebäudeversicherungs-Indexes heraus. Grosse Themen des letzten Jahres waren weiter die allgemeine Teuerung und die heissen Diskussionen um preisgünstiges Wohnen und die Wohnungsknappheit. Die Medien berichten, die Politik redet darüber und alle möglichen Lösungen werden herumgereicht. Realisiert ist jedoch noch nichts. Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben setzen hohe Hürden für mögliche Lösungen oder verhindern diese sogar. Eine Situation, die viele Genossenschaften beschäftigt und Projekte verzögert oder erschwert. Rasche Änderungen sind nicht in Sicht, was sich auch auf kommende Projekte der BG Waidmatt auswirkt.

Vom Frühling bis in den Spätherbst 2023 fand die Erstvermietung der Wohnungen der zweiten Etappe unseres Neubauprojekts Siedlung 16 in drei Phasen statt. In der dritten Phase wurden die noch freien 43 Wohnungen für externe Interessenten freigegeben. Eine Flutwelle spülte in kürzester Zeit über 950 Bewerbungen in die Geschäftsstelle und zeigte uns so die Realität der Wohnungsknappheit auf. Die Wohnungsvergabe nahm Wochen in Anspruch und verlangte sorgfältige Prüfung und Abwägung. Keine einfache Aufgabe für das Bewirtschaftungsteam.

Steigende Mietkosten, Preisauflschläge in allen Bereichen und Löhne, die nicht immer damit Schritt halten konnten, waren bedrückende Dauerthemen für breite Schichten der Bevölkerung. Auch die BG Waidmatt kommt nicht darum herum, gestiegene Kosten auf die Mieten zu überwälzen. Wir prüfen die Notwendigkeit jeder Mietzinserhöhung jedoch genau. Das finanzielle Fundament unserer Baugenossenschaft ist solide und muss es bleiben. Andererseits ist auch das berechnigte Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an kostengünstigem Wohnraum zu berücksichtigen. Der Vorstand hat die Aufgabe, ausgewogene Lösungen zu finden und entsprechende Entscheide zu fällen. Wie der Jahresbericht und die Zahlen zeigen, ist das im vergangenen Jahr gelungen. Die BG Waidmatt steht sicher und gut da. Der Start ins neue Geschäftsjahr liegt schon etwas zurück, der Kurs ist festgelegt und die Ziele sind gesteckt.

Beim Blick zurück erfüllt uns die gelebte Gemeinschaft mit Freude. Das Ressort Gemeinschaft legte zu und die Siko Afaltra trug das Ihre bei. Ein grosses Angebot an Aktivitäten bereicherte unsere Genossenschaft das ganze Jahr hindurch. Teilnehmerinnen und Teilnehmer aller Altersstufen sorgten für ein fröhliches Miteinander. Gelebte Gemeinschaft – ein grosser Erfolg für die BG Waidmatt. Das Veranstaltungsprogramm 2024 steht, erste Anlässe haben bereits stattgefunden. Weitere Termine finden Sie auf den Aushängen und im «Waidmattblatt», das zu lesen sich lohnt. Ein grosser Dank geht an alle Verantwortlichen, die Siko Afaltra, die Mitarbeitenden und Helfenden für ihr Engagement.

Als Vorstandsteam und Verwaltung können wir auf ein intensives und gutes Jahr zurückblicken. Grosser Dank gilt dem Team der Geschäftsstelle und dem Regiebetrieb unter der Leitung von Frau Eliane Marty für die zuverlässige und ausserordentlich gute Arbeit. Sie alle haben entscheidend zum guten Resultat des Geschäftsjahres 2023 beigetragen. Ich danke auch dem Vorstandskollegium für das gute Miteinander, das Engagement, die intensiven Diskussionen und die Konsensbereitschaft für gute Entscheide und Lösungen.

Die verschiedenen Berichte, Zahlen und Fakten geben einen Überblick zu den Ereignissen des Jahres 2023 und fassen die Geschäftstätigkeiten der BG Waidmatt zusammen. Den Rahmen bilden die Aufnahmen unseres Fotografen Oliver Malicdem zum Thema «Energie».

In diesem Sinne freuen wir uns auf eine grosse Beteiligung an der Generalversammlung mit anschliessendem gemeinschaftlichem Nachtessen und laden Sie ganz herzlich dazu ein.

Urs Schwendener
Präsident

Zürich, im April 2024



Hauswart Rexhé Kolgeci im Technikraum der Siedlung Furttalstrasse.



Ende 2023 bzw. Anfang 2024 wurden auf den Dächern der Siedlung Furttalstrasse Solarpanels montiert. Im Vordergrund Mitte drei Kamine für die Abluft der kontrollierten Lüftung.

Inhaltsverzeichnis

Die BG Waidmatt auf einen Blick	7
Baugenossenschaft Waidmatt: Die ersten 80 Jahre	8
Abgeschlossene Erstvermietung der zweiten Neubauetappe	12
Reges Gemeinschaftsleben	14
Todesfälle	16

Finanzbericht

Analyse der Jahresrechnung	18
Bilanz	22
Erfolgsrechnung	24
Anhang	25
Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns	30
Revisionsbericht	31
Liegenschaftenverzeichnis	32
Objektverzeichnis	34
Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen, Anleihen	38

Organisation der Baugenossenschaft Waidmatt

Organe, Verwaltung, Adressen	39
Impressum	40

*Titelbild: Im Vordergrund die beiden Häuser des «Wolkengesprächs» der Architektin Ana Otero (Riedenhaldenstrasse in Zürich-Affoltern). Dahinter die Gebäude C und D des Neubaus «Dihei» von Enzmann Fischer Partner (In Böden und Riedenhaldenstrasse). Mitte rechts die Baustelle der zweiten Etappe im Sommer 2023. Deutlich erkennbar sind die Solarpanels auf den Gebäuden.
Foto: Oliver Malicdem*



Die Technikzentrale des Hauses C des Neubaus «Dihei» an In Böden und Riedenhaldenstrasse. Ganz links ein Boiler für das Brauchwarmwasser. Daneben eine der drei sichtbaren Wärmepumpen der Firma Koster, diese sind mit den tief im Boden verankerten Erdsonden verbunden. Beim blauen Behälter in der Bildmitte handelt es sich um ein Ausdehnungsgefäß für den Druckausgleich. Die Rohre transportieren die Wärme in die Wohnungen.

Die BG Waidmatt auf einen Blick

	2023 / CHF	2022 / CHF
Gebäude-Anlagekosten	188 602 921	185 453 255
Gebäudeversicherungssumme	245 466 395	223 023 675
Hypotheken / Darlehen / Anleihen / kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	150 987 140	133 798 380
Erneuerungsfonds	24 425 789	21 874 622
Eigenkapital	9 289 653	9 348 841
Bilanzsumme	207 836 417	186 304 899
Mietzinseinnahmen	10 665 081	9 677 048
Liegenschaftenaufwand	5 518 182	5 464 732
Verwaltung	1 314 597	1 136 735
Abschreibung	1 858 914	1 852 885
Finanzaufwand	2 148 997	1 423 916
Steuern	19 154	139 405
Jahresgewinn	93 363	80 984

Anzahl Wohnobjekte	653	653
Anzahl übrige Objekte	695	695
Anzahl Mitglieder, intern	734	730
Anzahl Mitglieder, extern	116	117
Anzahl Stellenprozent	1 100	990

Baugenossenschaft Waidmatt: Die ersten 80 Jahre

Im Jahr 2023 wurde die Baugenossenschaft Waidmatt 80 Jahre alt. Seit der Gründung 1943 im Zweiten Weltkrieg hat sich die Welt nicht nur politisch, sondern auch in Bezug auf die Technik und Technologie stark verändert.

Als die ersten Waidmatt-Häuser an der Furttalstrasse in Zürich-Affoltern 1945 und 1946 zum Bezug bereit waren, zählte die Genossenschaft gerade mal 35 Wohnungen. Unterdessen sind wir bei 653 Wohnungen angelangt. Mit den zwei noch zu bauenden respektive fertigzustellenden Etappen des Neubaus in Zürich-Affoltern werden wir Mitte 2026 voraussichtlich über 765 Wohnungen verfügen. Die Fotos aus der Anfangszeit und aus der heutigen Zeit (unten und Seite 9) zeigen im Vergleich mehrere Unterschiede: Schwarzweiss- bzw. Farbfoto, Giebel- bzw. Flachdach. Solarzellen auf dem Dach gab es natürlich in der Anfangszeit der BGW auch noch nicht, ebenso keine Drohnenfotos.

Seither ist die Genossenschaft stetig gewachsen. 1972 wurde mit der Siedlung in Langnau erstmals ausserhalb der Stadt Zürich gebaut, 1975 dann in Adliswil, 1995 in Dällikon. Dazwischen und danach entstanden auch in Zürich-Affoltern weitere Bauten. Inzwischen sind die ersten Siedlungen an der Furttalstrasse bereits abgebrochen und 2014 durch einen Neubau ersetzt worden. Auch die Siedlungen 6 und 7 an In Böden und Riedenhaldenstrasse in Zürich-Affoltern sind bereits verschwunden und durch Neubauten ersetzt.

Die zweite Neubauetappe steht vor der Fertigstellung

Die Neubausiedlung Afaltra in Zürich-Affoltern, die aus den Projekten «Dihei» und «Wolkengespräch» besteht, schreitet voran. Die zweite von drei Neubauetappen wird ab diesem Frühling bezogen. Die 77 Wohnungen wurden noch im vergangenen Jahr vermietet und gingen weg wie «warme Weggli». Diese Etappe umfasst auch einen Doppelkinder-

Die älteste Siedlung der BG Waidmatt an der Furttalstrasse in Zürich-Affoltern wurde von den Bewohnenden 1945/46 bezogen. 2014 ersetzte ein Neubau diese Doppelfamilienhäuser.





garten, zwei Gemeinschaftsräume, einen Spielplatz und zusätzliche 41 Autoeinstellplätze. Nun hat bereits der Rückbau der dritten Etappe (Siedlung 5) begonnen, deren Bewohnende umgesiedelt werden mussten, wobei einige in den Neubau ziehen. Die Baukommission unter der Leitung von Ronny Estermann und unser Leiter Bau und Unterhalt, Pascal Theiler, waren wie im Vorjahr mit dem Neubau und mit Abklärungen zu diversen Sanierungen in den bestehenden Siedlungen gefordert. Herzlichen Dank für ihren Einsatz.

«Wolkengespräch» erhält eine weitere Auszeichnung

Zu erwähnen ist eine weitere Auszeichnung für das «Wolkengespräch» mit seinen 35 Wohnungen an der Riedenhaldenstrasse 96 und 98. Bereits 2022 wurden die beiden Holzbauten der Architektin Ana Otero für den Senn-Förderpreis nominiert und landeten auf dem beachtlichen zweiten Platz. Nun erhielt die Architektin den «best architects 24 award». Herzliche Gratulation an Ana Otero und den Landschaftsarchitekten Johannes von Pech-

mann, dessen Umgebungsgestaltung ebenfalls zu den Auszeichnungen beitrug.

Nachtragskredit für den Neubau von der GV bewilligt

Einen Wermutstropfen stellen die in den letzten beiden Jahren gestiegenen Baukosten dar, nachdem die 2010er Jahre von grosser Preisstabilität geprägt waren. Da sich abzeichnete, dass der 2017 bewilligte Betrag von 120 Millionen Franken für den Neubau nicht reichen würde, musste der Vorstand an der Generalversammlung vom 26. Mai 2023 einen Nachtragskredit von 15 Millionen Franken beantragen. Vorstand und Geschäftsleitung sind froh, dass es ihnen gelang, den Genossenschaftsmitgliedern die Notwendigkeit des Kredits zu erklären. Dieser wurde schliesslich sehr deutlich angenommen.

Sanierung in Langnau aufgegleist

2023 wurde die Sanierung der Siedlung Langnau projektiert. Zwischen Frühling und Spätherbst 2024 werden die drei Wohnhäuser

Das Wohnhaus Regulastrasse 6, wo sich auch die Geschäftsstelle der BGW befindet, wurde 2017 fertiggestellt. Auch hier erkennt man die Solarpanels auf dem Dach.

grössere Balkone, besser isolierte Fassaden und Dächer sowie neue Fenster erhalten. Zum Schluss erfolgt die Erneuerung von Grillstelle und Spielplatz. An einer Mieterinformation in Langnau am 15. November 2023 wurde den Mietern das Projekt vorgestellt, und es bot sich Gelegenheit für Fragen.

Keine grössere Sanierung der Siedlung 12

Bereits im letzten Jahresbericht schrieben wir von den Abklärungen zum Sanierungsbedarf der Siedlungen 12 (Wehntalerstrasse und In Böden) und 3 (Wehntaler- und Regulastrasse). Bei der Siedlung 12, auch «Crèmeschnitten» genannt, entschieden wir uns gegen eine grössere Sanierung. Diese vier Gebäude wurden 1995 im Baurecht errichtet, welches 2055 ausläuft. Wir haben keine Gewähr dafür, dass dieses dannzumal erneuert wird, wodurch wir mit einer umfangreichen Sanierung auf unsere Kosten ein zu grosses Risiko eingehen würden. Stattdessen werden nun die anstehenden Unterhaltsarbeiten gemacht, was in erster Linie die Erneuerung der Heizung bedeutet. Weitere Massnahmen an Fassade oder Dach werden noch geprüft.

Weitere Abklärungen bei der Siedlung 3 notwendig

Bei der Siedlung 3 aus dem Jahr 1949 besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf, da sie in den letzten Jahrzehnten verschiedene Sanierungen erfuhr. Die roten Häuser an der Wehntalerstrasse 475–501 wurden 2000/01 im Minergie-Standard erneuert. Die Gebäude Regulastrasse 39–53 erhielten in den 1990er Jahren neue Balkone und Fassaden, 2008 neue Küchen und Bäder, bei den Reiheneinfamilienhäusern Regulastrasse 31–37 wurden 2002 Küche und Heizung erneuert, 2009 die Fassade. Massnahmen drängen sich erst Anfang der 2030er Jahre auf, wobei gemäss bisherigen Analysen bei den Häusern an der Regulastrasse Neubauten ins Auge gefasst

werden. Bei den Häusern an der Wehntalerstrasse ist neben der Neubauoption auch die Möglichkeit einer Sanierung mit Aufstockung zu prüfen.

Nachhaltigkeit in Gebäuden und beim Verkehr

Die Nachhaltigkeit ist natürlich auch für uns ein grosses Thema. So weisen alle drei Etappen des Neubaus in Zürich-Affoltern mit Erdsonden und Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen umweltfreundliche Energiesysteme auf. Ende 2023 und Anfang 2024 sind auch auf den Dächern der Siedlung Furttalstrasse Solarpanels für das Brauchwasser installiert worden. Im Weiteren richteten wir Ende 2023 in allen BGW-Tiefgaragen in der Stadt Zürich mehrere elektrische Ladestationen ein. Die Tiefgaragen in Dällikon, Langnau und Adliswil folgen im ersten Halbjahr 2024.

Der Vorstand der BG Waidmatt



Die drei Gebäudekomplexe der Siedlung Höflstrasse in Langnau am Albis erfahren 2024 eine Gebäudehüllensanierung mit Vergrößerung der Balkone.



Blick in den Technikraum der Siedlung in Langnau: Links und Mitte zwei Warmwasserboiler, rechts der eckige Gasheizkessel. Links davon der Entgaser (kleiner Behälter)

Abgeschlossene Erstvermietung der zweiten Neubauetappe

Zahlreiche Aufgaben warteten auch im vergangenen Jahr auf die Waidmatt. Das im Frühjahr 2023 erneuerte Team unter der Leitung von Eliane Marty hat die Herausforderungen, die sich durch die Erstvermietung des Neubaus und die gestiegenen Kosten ergaben, gut gemeistert.

Im März 2023 übernahm Eliane Marty die Geschäftsleitung, nachdem sie bereits drei Jahre in der Bewirtschaftung gearbeitet hatte. Sie übernahm von der interimistischen Geschäftsleiterin Maria Åström, der wir herzlich für ihren engagierten Einsatz für die BGW danken. Die Hauptaufgabe für das Bewirtschaftungsteam bestand in der Erstvermietung der zweiten Neubauetappe in Zürich-Affoltern. So waren die neuen, jedoch berufserfahrenen Bewirtschafterinnen Doris Senti und Brigitte Horrisberger, die im Februar 2023 zu uns gestossen waren, gleich gefordert. Ende August 2023 verliess uns Anke Hornig-Meyer und wurde durch Silvine Battagliese ersetzt, die bereits 2022/23 drei Monate bei uns tätig gewesen und deshalb schnell eingearbeitet war. Anke Hornig-Meyer danken wir herzlich für die geleistete Arbeit bei der BGW.

Vermietung der Neubauwohnungen in drei Phasen

Die Vermietung der 77 Neubauwohnungen der zweiten Etappe erfolgte wie schon bei der ersten Etappe in drei Phasen. In der ersten Phase im Juni 2023 hatten die Genossenschaftsmitglieder der 64 Wohnungen der Abbruchliegenschaften der dritten Etappe Vorwahlrecht, mussten sie doch auf den Frühling 2024 ihre Wohnungen verlassen. Im Juli war das Vermietungsportal offen für alle andern Genossenschaftsmitglieder. In der dritten Phase Anfang September konnten sich

dann Externe bewerben. Die Bewirtschafterinnen erhielten über 950 Bewerbungen für die 43 verbleibenden Wohnungen. Die Zuteilung war keine einfache Angelegenheit! Im Jahr 2024 stellt der Bezug der Neubauwohnungen die nächste grössere Aufgabe dar.

Zu erwähnen sind natürlich auch die weiteren Mitarbeitenden der BG Waidmatt, die nicht minder fleissig ihre Arbeit verrichten: die Buchhalterin Svetlana Holdener, Susann Gandola von der Reinigung, die Hauswarte Ardijan Aslani, Bajram Ismajli und Rexhé Kolgeci (Höfli Hauswartungen), die Gärtner Wolfgang Brill und Mouctar Diallo sowie der Maler Valon Thaqi. Allen Mitarbeitenden gebührt ein grosses Dankeschön!

Neuer Lernender und zwei Jubiläen

Erfreulich ist, dass seit Mitte August 2023 wieder ein Lernender bei uns arbeitet. Albert Rügger trat seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt an, sein Betreuer ist Hauswart Ardijan Aslani.

Im vergangenen Jahr konnte Susann Gandola, die für die Reinigung angestellt ist, ihr 20-Jahr-Jubiläum feiern. Im Vorstand beging Andreas Ritter sein 10-Jahr-Jubiläum. Wir gratulieren den beiden herzlich.

Höhere Mieten und höhere Nebenkosten

Gleich zwei Referenzzinssatz-Erhöhlungen gab es im vergangenen Jahr: auf den 1. Juni und auf den 2. Dezember. Die zweite Erhöhung hat sich bisher in den Waidmatt-Siedlungen nicht auf die Mietzinse ausgewirkt. Auf den 1. Januar 2023 und jetzt wieder auf den 1. Januar 2024 erhöhte zudem die Gebäudeversicherung ihren Index. Dies aufgrund der stark gestiegenen Baukosten,

die den Wert der Gebäude in die Höhe treiben. Da der Gebäudeversicherungswert neben Referenzzinssatz, Anlagewert und Betriebsquote ein weiterer Faktor bei der Berechnung der Kostenmiete ist, wirkten sich die höheren Werte bereits im letzten Jahr auf die Mietzinse aus und werden dies 2024 erneut tun. Eine Senkung der Betriebsquote in einzelnen Siedlungen im vergangenen Jahr vermochte immerhin teilweise die Mietzinslast zu dämpfen.

Zum Anstieg bei den Mieten kamen massiv höhere Nebenkosten wegen der Teuerung beim Gas. Alle diese Erhöhungen stellen eine Herausforderung für die Bewohnenden dar. Dazu kommt die allgemeine Teuerung, die nicht alle mit Lohnerhöhungen wettmachen können. Dass unsere Mieten im Vergleich zum renditeorientierten Wohnungsbau immer noch deutlich tiefer sind, mag ein Trost sein, kann aber nicht über die höhere finanzielle Last hinwegtäuschen, die auf uns alle zugekommen ist.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt

Reges Gemeinschaftsleben

Ein erfreuliches Thema sind die zahlreichen Gemeinschaftsanlässe, die in der BGW wieder stattgefunden haben. Neben traditionellen Anlässen gab es ein paar neue Veranstaltungen. Auch die Siko Afaltra war im vergangenen Jahr äusserst aktiv.

Die erste BGW-Veranstaltung im Jahr 2023 war der Lottonachmittag vom 11. März im Gemeinschaftsraum an der Wehntalerstrasse 475. Über 30 Personen versuchten ihr Glück und wurden zum Teil mit tollen Preisen belohnt. Und weil es so schön war, wurde der Anlass am 11. November wiederholt. Herzlichen Dank an Max Odermatt, der wie in den vergangenen Jahren die Lottozahlen verlas und sich Zusatzspiele ausdachte.

Ausflüge für Kinder und Ältere

Am Sechseläutenmontag, 17. April, fand der Familienausflug in den Europa-Park im deutschen Rust statt. Mit vier Bussen fuhren über 200 Personen dem Vergnügen entgegen. Nach den Kindern kamen am 9. Juni die Waidmatt-Seniorinnen und -Senioren in den Genuss eines Ausflugs nach Schinznach-Dorf. Dort erwarteten sie das Mittagessen im Gewächshaus und eine Fahrt durch die grosszügige Anlage der Grossgärtnerei Zulauf.

Nach den Sommerferien stieg am 19. August das Sommerfest an der Regulastrasse. Am Nachmittag unterhielt ein Clown die Kinder, es gab auch eine Hüpfburg und eine Schminkbar. Am Abend sorgte der Musiker Dave für Stimmung, während die Gäste mit feinem Essen und Getränken verwöhnt wurden.

Zahlreiche Anlässe gegen Jahresende

Am 8. November wurde für die Kinder ein neuer Anlass angeboten: das Zopfteigtierli-Backen mit der Geschäftsstelle. Danach folgten die traditionellen Weihnachtsanlässe wie der Abend im Advent für die älteren Bewohnenden am 30. November. Jeannette Näpfer war sowohl für den Teig beim Tierli-Backen wie für die Gerstensuppe am Adventsabend besorgt. Herzlichen Dank! Für die Kinder kam am 6. Dezember der Samichlaus in fünf Siedlungen. Den Abschluss des Jahres bildete der Weihnachtsapéro im Pavillon neben der Geschäftsstelle am 15. Dezember. Herzlichen Dank auch an Laurence Mayer vom Vorstand, die die Anlässe organisiert, und an alle weiteren Helfenden.

Engagierte und einfallreiche Siko Afaltra

Die Siko Afaltra veranstaltete wieder mehrere Anlässe beim Brunnen vor dem «Wolkengespräch» an der Riedenholdenstrasse 96 und 98. Es gab einen Neujahrsapéro am 8. Januar, zweimal einen Zmittag am Brunnen (15. April und 26. August), einen Flohmarkt mit Kinderfest (16. September) und den Halloween-Abend am 31. Oktober. Im Sommer wurde an zwei Abenden in der Siedlung 5 grilliert (2. Juni und 25. August). Eingeladen sind jeweils die Bewohnenden des Neubaus und der Siedlungen 8, 12 und 5 (inzwischen im Abbruch). Nun wird sich das Einzugsgebiet der Siko noch vergrössern. Am 24. Januar 2024 stellte sich die Siko Afaltra anlässlich eines Willkommens-Apéros der Geschäftsstelle den neuen Bewohnenden der zweiten Etappe vor. Allen helfenden Händen der Siko danken wir herzlich, ihr leistet einen wichtigen Dienst für die Gemeinschaft.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt



Der Kinderchor des Schulhauses Holderbach bei seinem Auftritt am Seniorenadvent.



Immer beliebt: der Lottonachmittag an der Wehntalerstrasse 475.



Samichlaus und Schmutzli besuchen die Kinder der Siedlung Furttalstrasse.



Ballspiel beim Kindernachmittag der Siko Afaltra auf dem Kiesplatz des «Wolkengesprächs».



Ein Zauberer unterhält Gross und Klein beim Sommerfest an der Regulastrasse.

Todesfälle 2023

*Folgende Bewohnerinnen und
Bewohner unserer Genossenschaft
sind im Jahr 2023 verstorben:*

Eberle Suzanne
Fischer André
Karahan Camal
Knobel Leny
Ledermann Theresia
Odermatt Frieda
Rohner Eva

In stiller Trauer nehmen wir Abschied von den
Verstorbenen. Wir gedenken ihrer und halten
sie in guter Erinnerung. Den Angehörigen
sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Baugenossenschaft Waidmatt



Analyse der Jahresrechnung

(Die Zahlen wurden zur besseren Lesbarkeit gerundet.)

Vermögensstruktur

Das Umlaufvermögen hat um CHF 1.6 Mio. zugenommen. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten, welche um CHF 2.7 Mio. zugenommen haben. Die Forderungen gegenüber Mietern sind im Vergleich zum Vorjahr wegen erhöhter Forderungen aus den Heizkostenabrechnungen gestiegen. Die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungen liegen etwa um CHF 200 000 höher als im Jahr 2022. Dies basiert auf Ausgaben für diverse Projekte, wie z.B. die E-Mobilität, die erst 2024 vollkommen realisiert werden, aber bereits im Jahr 2023 bezahlt wurden.

Das Anlagevermögen hat um CHF 20.0 Mio. oder 11% zugenommen. Der Wert der Gebäude auf eigenem Land ist um CHF 3.2 Mio. auf total CHF 174.2 Mio. gestiegen. Durch den Baufortschritt der Siedlung 16 und die Vorstudien zu den Siedlungen 9 und 12 erhöhten sich die Baukonti um CHF 18.7 Mio. Die grösste Zunahme, um CHF 18.2 Mio., verzeichnete die zweite Etappe der Siedlung 16. Die Wertberechtigungen wurden ordentlich um CHF 1.7 Mio. erhöht.

Kapitalstruktur

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber 2022 um CHF 2.9 Mio. erhöht. Dies ist auf Zahlungen für das Bauprojekt Siedlung 16 zurückzuführen, welche erst Anfang 2024 getätigt wurden. Die Darlehenskasse hat sich im Vergleich zum Vorjahresniveau leicht reduziert, um CHF 0.5 Mio. Sie leistet mit CHF 18.0 Mio. einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Genossenschaft. Die Bankkredite haben sich aufgrund des fortschreitenden Baus der Siedlung 16 um CHF 17.2 Mio. erhöht.

Im Jahr 2023 wurden ordentliche jährliche Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Restaktivierung der Siedlung 10 von CHF 2.6 Mio. vorgenommen, welche dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich entsprechen. Dieser Aufwand ist gegenüber dem Vorjahr höher, da der Gebäudeversicherungswert 2023 gestiegen ist. 2023 gab es keine Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds.

Das Eigenkapital ist leicht tiefer als im Vorjahr. Auch die Eigenkapitalquote ist mit 4.5% gegenüber dem Vorjahr (5.0%) leicht gesunken. Das Genossenschaftskapital blieb gleich, jedoch reduzierte sich der Solidaritätsfonds um etwa CHF 71 000, da die Kosten für die Realisierung der E-Mobilität teilweise diesem Fonds entnommen wurden.

Ertragslage

Die ganzjährige Vermietung der ersten Baustufe der Siedlung 16 und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Mietzinseinnahmen sowie die im Berichtsjahr erfolgten Mietzinserhöhungen führten dazu, dass der Liegenschaftenertrag im Geschäftsjahr 2023 von 9.9 Mio. auf 10.7 Mio. gestiegen ist. Die Leerstandskosten sind um CHF 0.2 Mio. gesunken.

Die Personalkosten in Unterhalt und Betrieb sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen, ebenso der Liegenschaftenertrag. Die Erneuerungsfondseinlagen sind deutlich gestiegen. Der betriebliche Nettoerfolg hat sich gegenüber dem Vorjahresniveau um CHF 0.9 Mio. auf CHF 5.1 Mio. erhöht. Der Personalaufwand der Verwaltung stieg im Berichtsjahr um rund CHF 145 000 gegenüber dem Vorjahr. Die zusätzlichen Kosten entstanden durch temporäre Arbeitseinsätze und Überschneidungen von Arbeitsverhältnissen (Kündigung/Einarbei-

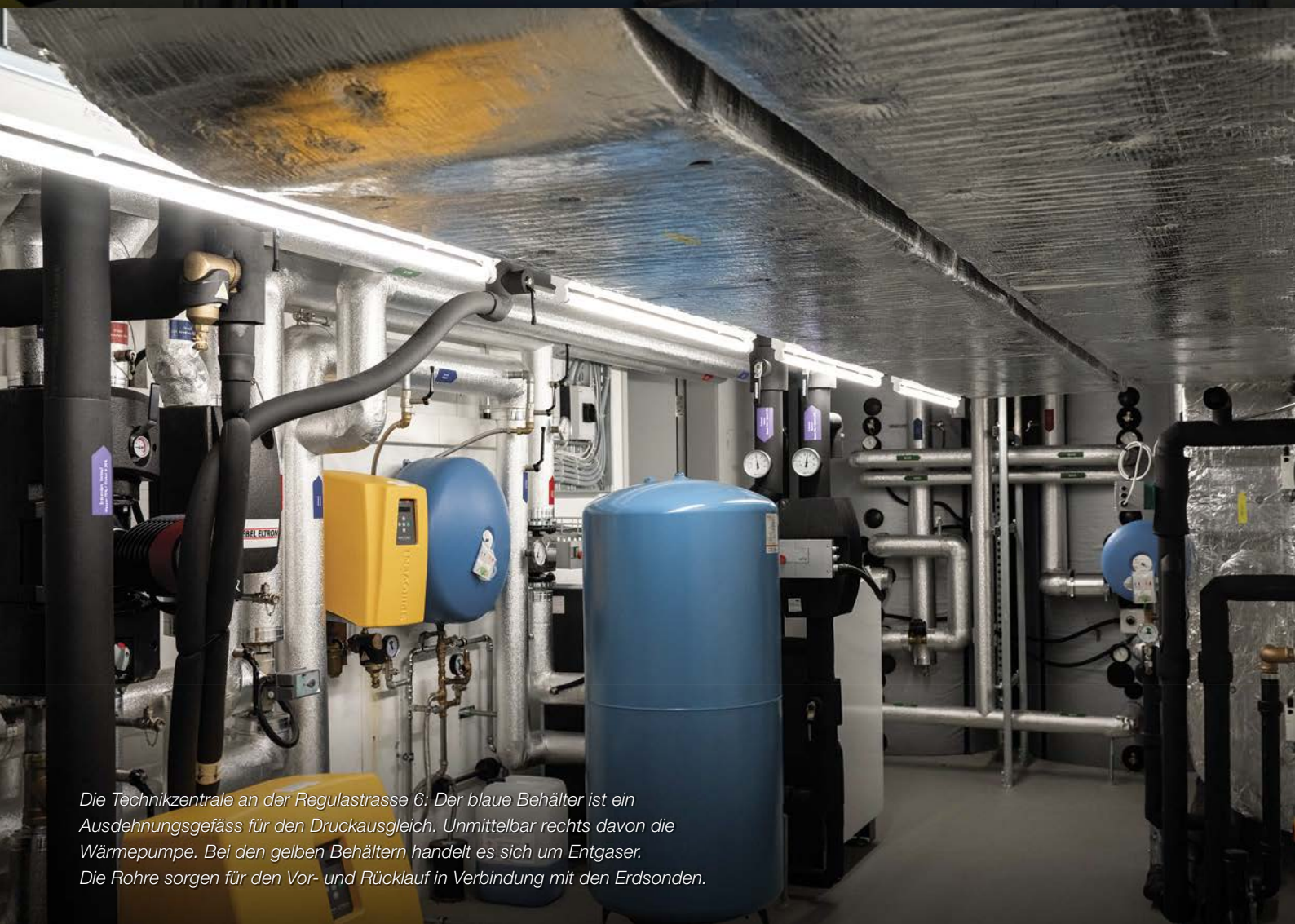
tung) sowie eine Pensumerhöhung aufgrund der Erstvermietung des Neubaus.

Die Abschreibungen wurden analog dem Vorjahr auf allen Liegenschaften vorgenommen. Der Finanzaufwand der Hypotheken hat sich um CHF 0.7 Mio. erhöht, einerseits wegen der stetig gestiegenen Zinsen der kurzfristigen Verbindlichkeiten (SARON) und andererseits wegen der Zunahme der Hypotheken. Die Kosten für die Finanzierung des Neubaus werden auf die Baukonti aktiviert, sie betragen im Jahr 2023 zirka CHF 288 000. Es wurde ein Jahresgewinn von CHF 93 362.56 erzielt.

Yasha Nemati
Ressort Finanzen



Technikraum in Dällikon: Der wie ein Schrank aussehende Monoblock kontrolliert die Wohnungslüftung. Aussen- und Innenluft werden immer wieder ausgetauscht und gefiltert.



Die Technikzentrale an der Regulastrasse 6: Der blaue Behälter ist ein Ausdehnungsgefäß für den Druckausgleich. Unmittelbar rechts davon die Wärmepumpe. Bei den gelben Behältern handelt es sich um Entgaser. Die Rohre sorgen für den Vor- und Rücklauf in Verbindung mit den Erdsonden.



Im Technikraum der Siedlung Finsterrütistrasse in Adliswil sieht man links unten den eckigen Heizkessel, darüber die Steuerung (rot). Beim gelben Rohr handelt es sich um eine Gasleitung.

Bilanz per 31.12.

Aktiven

	2023 / CHF	2022 / CHF
Flüssige Mittel	4 093 036.05	2 904 853.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	260 205.15	189 162.85
– Delkredere	-5 000.00	-5 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	47 732.95	42 884.30
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	674 286.50	581 048.50
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	396 560.40	197 911.74
Total Umlaufvermögen	5 466 821.05	3 910 861.34
Finanzanlagen, Wertschriften	41 500.00	41 500.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	105 997.94	148 472.60
Immobilien		
– Landwerte der eigenen Grundstücke	10 376 715.15	10 376 715.15
– Gebäude auf eigenem Boden	174 166 921.43	171 017 254.53
./.. Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden ¹⁾	-25 595 796.75	-23 865 796.75
– Gebäude im Baurecht	14 436 000.00	14 436 000.00
./.. Wertberichtigung für Heimfall ²⁾	-1 578 542.00	-1 506 362.00
– Landreserven ³⁾	86 131.50	86 131.50
– Gebäude im Bau, Baukonti ⁴⁾	30 327 334.22	11 650 122.77
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	3 334.00	10 000.00
Total Anlagevermögen	202 369 595.49	182 394 037.80
Total Aktiven	207 836 416.54	186 304 899.14

1) – 4) siehe Anhang Seiten 26 und 29.

Passiven

	2023 / CHF	2022 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten	3 643 518.10	959 302.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	157 660.00	157 660.00
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵⁾	1 178 214.35	992 506.65
Total kurzfristiges Fremdkapital	4 979 392.45	2 109 469.40
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen, Baukredit) – gegenüber Mietern/Genossenschäftern (Darlehenskasse)	150 829 480.00 18 044 082.58	133 640 720.00 18 599 481.68
Rückstellungen – Baunachträge	268 019.91	731 765.06
Erneuerungsfonds – Gebäude auf eigenem Boden ⁶⁾ – Gebäude im Baurecht ⁷⁾	20 857 799.60 3 567 989.50	18 550 632.45 3 323 989.50
Total langfristiges Fremdkapital	193 567 371.59	174 846 588.69
Genossenschaftskapital	6 786 000.00	6 786 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	555 000.00	550 000.00
Freiwillige Gewinnreserven, Bilanzgewinn – Ausgleichs- und Solidaritätsfonds ⁸⁾ – Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – Gewinnvortrag – Jahresgewinn	1 277 923.62 300 000.00 277 366.32 93 362.56	1 349 273.53 300 000.00 282 583.66 80 983.86
Total Eigenkapital	9 289 652.50	9 348 841.05
Total Passiven	207 836 416.54	186 304 899.14

5) – 8) siehe Anhang Seiten 26 und 27.

Erfolgsrechnung 01.01. – 31.12.

	2023 / CHF	2022 / CHF
Sollmietertrag ⁹⁾	10 724 316.95	9 914 185.95
./. Kosten der Leerstände	-100 687.45	-281 736.85
./. Mietzinsausfälle	-13 647.90	-2 236.80
Übriger betrieblicher Ertrag	55 099.35	46 835.55
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	10 665 080.95	9 677 047.85
Personalkosten Unterhalt und Betrieb	-593 835.45	-643 097.54
Liegenschaftunterhalt durch Dritte	-2 234 593.01	-2 507 450.71
Erneuerungsfondseinlagen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-2 012 000.00	-1 781 000.00
– Gebäude im Baurecht	-244 000.00	-86 645.05
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		
– Allgemeinstrom	-78 471.00	-87 611.45
– Wasser und Abwasser	-199 615.65	-192 635.85
– Kehrichtabfuhr und Entsorgung	-30 338.75	-52 644.55
– Gebäudeversicherung	-125 328.55	-113 646.45
Betrieblicher Nettoerfolg	5 146 898.54	4 212 316.25
Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen ¹⁰⁾	-878 907.10	-734 040.76
Eigenmiete Geschäftsstelle	-81 584.05	-87 833.70
Kommunikations- und Genossenschafteraufwand	-73 913.61	-93 025.80
Übriger betrieblicher Aufwand	-280 192.37	-221 834.61
Abschreibungen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-1 730 000.00	-1 699 000.00
– Gebäude im Baurecht	-72 180.00	-72 180.00
– Mobilien	-56 733.70	-81 705.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 973 387.71	1 222 696.38
Finanzaufwand		
– Verzinsung Hypotheken und Anleihen	-1 948 516.35	-1 232 097.62
– Verzinsung Darlehenskasse	-153 430.65	-138 348.65
– Baurechtzinsen	-47 049.70	-53 470.00
Finanzertrag ¹¹⁾	288 126.00	421 609.00
Jahresergebnis vor Steuern	112 517.01	220 389.11
Direkte Steuern	-19 154.45	-139 405.25
Jahresgewinn	93 362.56	80 983.86

9) – 11) siehe Anhang Seite 27.

Anhang

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten abzüglich Wertberichtigungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Die Wertberichtigung für Heimfall erfolgt nach Massgabe des Baurechtsvertrages und die übrigen Abschreibungen nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber «Mietern» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Bei der Position Darlehenskasse wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern/Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage, und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Darlehenskasse wird – obwohl kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

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

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

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

1) Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stand 1. Januar	23 865 796.75	23 612 469.85
+ Abschreibungen (1% vom Anlagewert ohne Land)	1 730 000.00	1 699 000.00
– Auflösung Wertberichtigungen infolge Rückbau/Teilrückbau	0.00	-1 445 673.10
Total Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden	25 595 796.75	23 865 796.75

2) Wertberichtigung für Heimfall

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stand 1. Januar	1 506 362.00	1 434 182.00
+ Abschreibungen gemäss Baurechtsvertrag	72 180.00	72 180.00
Total Wertberichtigung für Heimfall	1 578 542.00	1 506 362.00

4) Gebäude im Bau, Baukonti

	2023 / CHF	2022 / CHF
Ersatzbau Siedlungen 5–7, In Böden / Riedenhaldestrasse	29 625 321.72	11 414 499.32
Sanierung Siedlung 9, Langnau Höflistrasse	201 808.65	0.00
Sanierung Siedlung 10, Regulastrasse	0.00	117 637.75
Sanierung Siedlung 12, in Böden / Wehntalerstasse	301 549.30	0.00
Diverse Sanierungen in Projektierung / Ausführung	198 654.55	117 985.70
Total Gebäude im Bau, Baukonti	30 327 334.22	11 650 122.77

5) Passive Rechnungsabgrenzungen

	2023 / CHF	2022 / CHF
Vorauszahlungen Mieter		
– Mieten	383 564.45	374 835.70
– Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	679 680.50	384 816.00
Emissionskosten EGW (Disagio)	0.00	1 200.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	114 969.40	231 654.95
Total passive Rechnungsabgrenzungen	1 178 214.35	992 506.65

6) Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stand 1. Januar	18 550 632.45	21 859 552.55
+ Einlage (1% von Gebäudeversicherungswert)	2 012 000.00	1 781 000.00
+ Einlage aus Restaktivierung Siedlung 10	295 167.15	0.00
– Sanierung Küche/Sanitäreanlagen Siedlung 10	0.00	-2 800 000.00
– Umgebungssanierung Siedlung 10	0.00	-48 232.60
– Verbundsteinbelag Siedlung 11	0.00	-298 542.50
– Teilrückbau Siedlung 5	0.00	-930 160.00
– Rückbau Siedlung 6	0.00	-1 012 985.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	20 857 799.60	18 550 632.45

7) Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stand 1. Januar	3 323 989.50	3 237 344.45
+ Resteinlage bis max. 15% des Gebäudeversicherungswertes	244 000.00	86 645.05
Total Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	3 567 989.50	3 323 989.50

8) Ausgleichs- und Solidaritätsfonds

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stand 1. Januar	1 349 273.53	1 286 930.78
+ Beiträge von Mietern	113 903.60	108 264.50
./. Verwendung für Mietzinsvergünstigungen	-2 225.00	-5 028.00
./. Verwendung für Kulturelles / Mieteranlässe	-49 428.60	-34 993.75
./. Verwendung für GV	-33 580.20	0.00
./. Beitrag Solidaritätsfonds WBG Schweiz	-6 530.00	-5 900.00
./. Beitrag E-Mobility Kosten	-93 489.71	0.00
Total Ausgleichs- und Solidaritätsfonds	1 277 923.62	1 349 273.53

9) Sollmietertrag

	2023 / CHF	2022 / CHF
Mietertrag Wohnungen	9 615 818.00	8 847 079.50
Mietertrag Garagen/Nebenräume	843 441.50	807 224.00
Mietertrag Gewerbe	220 510.00	219 344.00
Übrige Mieterträge	44 547.45	40 538.45
Total Sollmietertrag	10 724 316.95	9 914 185.95

10) Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen

	2023 / CHF	2022 / CHF
Personalaufwand Verwaltung und Geschäftsstelle	739 044.40	628 327.56
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	87 273.00	87 274.00
Entschädigung Revisionsstelle (inkl. Beratungsaufträge)	8 400.60	8 400.60
Entschädigung übrige (externe Berater)	44 189.10	10 038.60
Total Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen	878 907.10	734 040.76
Entschädigung Vorstand gemäss Reglement der Stadt Zürich	87 273.00	87 274.00
Entschädigung Vorstand für zusätzliche Kommissionsarbeiten	35 031.25	35 812.50
Total Entschädigungen	122 304.25	123 086.50

Die Berechnung gemäss Reglement der Stadt Zürich ergibt eine max. zulässige Vorstandsentschädigung von Fr. 87 274.00.

11) Finanzertrag

	2023 / CHF	2022 / CHF
Auf Baukonti aktivierte Bauzinsen	288 126.00	417 144.00
Disagio Anleihe EGW (Nutzung / Verteilung über Laufzeit)	0.00	4 315.00
Übrige Zinserträge	0.00	150.00
Total Finanzertrag	288 126.00	421 609.00

Firma, Rechtsform, Sitz, UID

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich, CHE-105.967.074

Anzahl Vollzeitstellen

	2023	2022
im Jahresdurchschnitt	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2023 / CHF	2022 / CHF
Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich	1 462 486.96	1 744 710.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen, multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge. Infolge Neubaus, laufender Anpassung der Landwerte und Zinssätze können sich die Baurechtszinsen bis Vertragsende noch wesentlich verändern.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

	2023 / CHF	2022 / CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	202 132 632.05	182 107 933.70
darauf errichtete Grundpfandrechte, nominell	194 736 040.00	194 736 040.00
davon verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen	190 736 440.00	190 736 440.00
davon in Eigenbesitz	3 999 600.00	3 999 600.00
in Anspruch genommene Kredite	150 987 140.00	133 798 380.00

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2023 / CHF	2022 / CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	19 288.95	0.00

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Wohnungsbestand/Versicherungswerte

Siehe die entsprechenden Seiten im Jahresbericht bzw. in den Ergänzungen zur Jahresrechnung.

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft erhält Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

3) Landreserven

Die Genossenschaft besitzt 13 251 m² Landwirtschaftsland in Regensdorf zu hälftigem Miteigentum mit der ASIG Wohngenossenschaft, Zürich.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Umzonung / Überbauung in den nächsten Jahren nicht möglich ist.

	2023 / CHF	2022 / CHF
Buchwert	86 131.50	86 131.50
Jährlicher Pachtertrag	795.00	795.00

Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023 / CHF	2022 / CHF
Gewinnvortrag	277 366.32	282 583.66
Jahresgewinn	93 362.56	80 983.86
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	370 728.88	363 567.52

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2023 / CHF	2022 / CHF
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	5 000.00	5 000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1.25 %	84 344.35	81 201.20
Vortrag auf neue Rechnung	281 384.53	277 366.32
Total verfügbarer Bilanzgewinn	370 728.88	363 567.52

Revisionsbericht



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Waidmatt für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2023

Nr.	Siedlung	Anzahl Whg.	Baujahr	Landwert 1.1.2023
3	Wehntalerstrasse, Regulastrasse	98	1948/1949	198 517.00
4	Glaubtenstrasse	12	1949	39 978.00
5	Wehntalerstrasse, In Böden*	64	1952/1953	2 714 000.00
6	In Böden, Riedenhaldenstrasse**	0	1956/1957	87 739.00
8	Riedenhaldenstrasse 95 (Punkthaus)	24	1960	78 016.00
9	Langnau a. A. Höflistrasse	40	1971/1972	797 632.00
10	Regulastrasse (Hagenbrünneli)	63	1973/2004	1 203 313.00
11	Adliswil Finsterrütistrasse	55	1975	3 159 520.00
12	In Böden, Wehntalerstrasse	51	1995	Baurecht
13	Dällikon Hagenwiesenstrasse	21	1998	512 311.15
14	Furtalstrasse	100	2013/2014	189 870.00
15	Regulastrasse, Wehntalerstrasse 469***	25	2016/1829	1 055 280.00
16.1	Riedenhaldenstrasse 96/98	35	2022	208 931.00
16.2	Riedenhaldenstrasse, In Böden	65	2022	131 608.20
Total		653		10 376 715.35

* Restbestand nach Teilabbruch

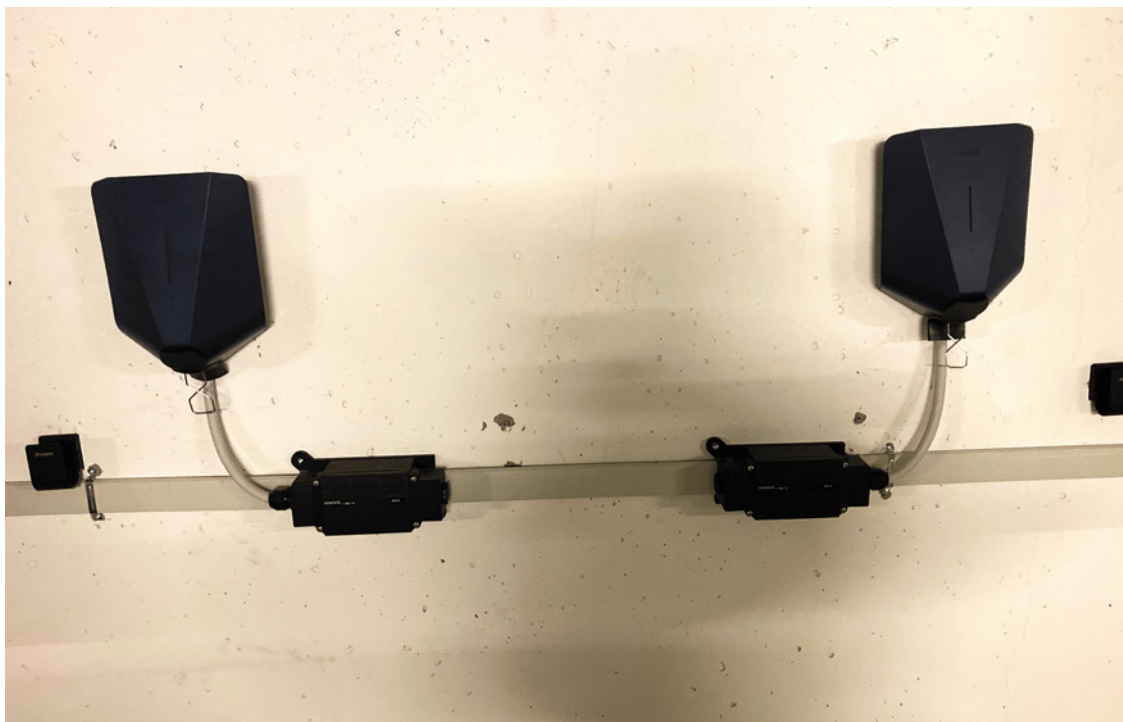
** Abbruch, Teil von Landwert zu 16.2 übertragen

*** Wohnungen Wehntalerstrasse 469 nicht vermietbar und entsprechend nicht enthalten

Auf dem Dach des Neubaus an In Böden wurden Abdichtungsbahnen (Soprema) gelagert. Diese sind unterdessen ausgerollt und verschweisst worden. Im Hintergrund erkennbar sind die mit «puren» beschrifteten Pakete mit Dämmplatten.



Anlagewert inkl. Land 1.1.2023	Veränderungen, Aktivierungen 2023	Anlagewert inkl. Land 31.12.2023	Gebäudevers.-Summen (1130 %)
23 616 242.30		23 616 242.30	34 954 852.00
2 177 978.00		2 177 978.00	3 461 582.00
7 608 947.60		7 608 947.60	16 404 250.00
87 739.00		87 739.00	0.00
2 788 741.75		2 788 741.75	6 063 415.00
7 985 896.23		7 985 896.23	14 249 024.00
15 391 521.95	427 487.00	15 819 008.95	22 192 098.00
14 513 303.10		14 513 303.10	19 722 634.00
14 436 000.00		14 436 000.00	24 429 972.00
6 994 730.95		6 994 730.95	7 717 073.00
44 764 600.00		44 764 600.00	42 333 658.00
14 537 280.00		14 537 280.00	13 837 837.00
16 132 242.55	586 338.75	16 718 581.30	15 580 000.00
24 794 746.45	2 135 841.15	26 930 587.60	24 520 000.00
195 829 969.88	3 149 666.90	198 979 636.78	245 466 395.00



Zwei Ladestationen mit
Flachbandkabel in
der Tiefgarage der
Regulastrasse 6.

Objektverzeichnis per 31.12.2023

Wohnungen und Einfamilienhäuser

		freitragend						subventioniert		Total
		Anzahl Zimmer: 1-1½ 2-2½ 3-3½ 4-4½ 5-5½ 6-6½ 3½ 4½								
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½	Kat. 1	Kat. 2	
Siedlung 3.1: MFH	«Rote Häuser»	0	0	12	36	11	1	0	0	60
Siedlung 3.2: MFH	«Ikea-Häuser» oder «Schwedenhäuser»	0	0	6	28	0	0	0	0	34
Siedlung 3.3: EFH	«Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	0	4	0	0	0	0	4
Siedlung 3 total: EFH/MFH	«Rote Häuser», «Ikea-Häuser», «Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	18	68	11	1	0	0	98
Siedlung 4: MFH	«Glaubtenstrasse»	0	0	9	3	0	0	0	0	12
Siedlung 5: MFH	«Altbauten 3. Etappe, Abbruch 2024»*	1	2	61	0	0	0	0	0	64
Siedlung 8: MFH	«Punkthaus»	0	8	16	0	0	0	0	0	24
Siedlung 9: MFH	«Höflistrasse»	3	5	16	16	0	0	0	0	40
Siedlung 10: MFH	«Hagenbrünneli»	5	45	8	5	0	0	0	0	63
Siedlung 11: MFH	«Finsterrüti»	8	6	19	22	0	0	0	0	55
Siedlung 12: MFH	«Crèmeschnitte»	3	6	12	9	0	0	0	21	51
Siedlung 13: MFH	«Dällikon»	0	4	5	10	2	0	0	0	21
Siedlung 14: MFH	«Furttal»	0	32	35	28	4	1	0	0	100
Siedlung 15: MFH	«Regula 4 und 6»	1	9	10	5	0	0	0	0	25
Siedlung 16.1: MFH	«Wolkengespräch», «Neubau»	0	6	14	14	1	0	0	0	35
Siedlung 16.2: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	21	12	22	0	0	4	6	65
Siedlung 16.3: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16.4: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16.5: MFH	«Dihei», «Neubau»	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16 total: MFH	«Afaltra» «Wolkengespräch», «Dihei», «Neubau»	0	27	26	36	1	0	4	6	100
Zwischentotal		21	144	235	202	18	2	4	27	
Total Wohnobjekte										653
davon Stadt Zürich										537
davon ausserhalb Stadt Zürich										116

* 15 Wohnungen der Siedlung 5 wurden 2022 rückgebaut.

Einstellplätze

Räume

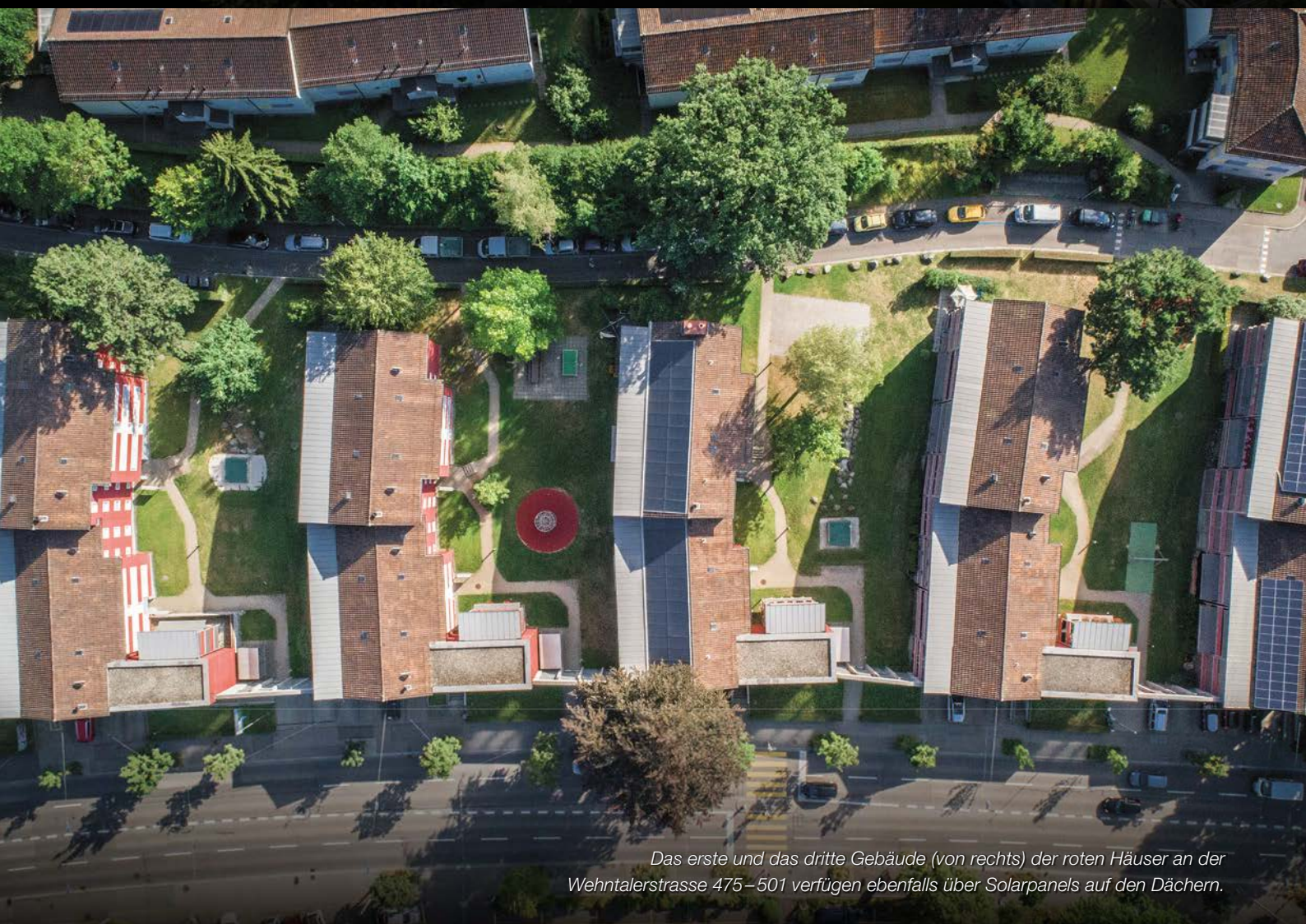
Aussen- parkplatz	Auto- garage	Einzel- garage	Motorrad	Gemein- schafts- raum	Gewerbe- raum	Bastel- raum	Lager- raum	Atelier	Kita /Kiga/ Hort
24	0	0	0	1	2	7	0	0	0
2	0	5	0	0	1	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	5	0	1	3	7	0	0	0
0	0	2	0	0	1	0	0	0	0
11	0	0	0	0	4	12	2	0	0
4	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14	29	0	3	0	0	11	1	0	0
0	101	5	16	1	2	0	15	0	0
10	49	0	22	1	1	11	1	0	0
0	49	0	9	0	2	16	8	4	3
0	30	0	5	0	0	4	0	0	0
0	60	0	9	1	0	9	0	7	0
0	22	0	0	1	2	5	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
0	50	0	11	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	50	0	11	0	0	0	5	0	0
65	390	12	75	6	15	75	32	11	3



*Der Kamin der Gasheizung für die Häuser Wehntalerstrasse 475–501
und Regulastrasse 31–53.*



Die sogenannten «Ikea-Häuser» an der Regulastrasse weisen seit 2015 auf den Dächern Solarpanels für das Brauchwasser auf.



Das erste und das dritte Gebäude (von rechts) der roten Häuser an der Wehntalerstrasse 475–501 verfügen ebenfalls über Solarpanels auf den Dächern.

Verzeichnis der Hypotheken, Darlehen, Anleihen per 31.12.2023

Gläubiger	31.12.2022	Veränderung	31.12.2023
Raiffeisenbank Zürich	40 097 500	1 100 000	41 197 500
Anleihe EGW	31 500 000	-1 100 000	30 400 000
Zürcher Kantonalbank	17 800 000		17 800 000
St. Galler Kantonalbank AG	31 900 000	9 860 000	41 760 000
Migros Bank			
Bank Cler AG	4 800 000		4 800 000
Pensionskasse Stadt Zürich	3 355 750	-40 000	3 315 750
UBS Switzerland AG		8 500 000	8 500 000
Stadt Zürich	2 484 580	-1 013 580	1 471 000
Fonds de Roulement	1 117 550	-117 660	999 890
Kanton Zürich	743 000		743 000
Total	133 798 380	17 188 760	150 987 140

Organe, Verwaltung, Adressen

Vorstand

Schwendener Urs, Präsident
Estermann Ronny, Bau
Haller Matthias, Personal
Maugeri Marcello, städtischer Delegierter
Mayer Laurence, Gemeinschaft
Nemati Yasha, Finanzen
Ritter Andreas, Kommunikation

Regiebetrieb

Aslani Ardijan, Hauswart
Brill Wolfgang, Obergärtner
Diallo Mouctar, Gärtner
Gandola Susann, Reinigung
Ismajli Bajram, Hauswart
Rüegger Albert, Lernender Betriebsunterhalt EFZ
Thaqi Valon, Maler

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Geschäftsstelle

Marty Eliane, Geschäftsleiterin
Battagliese Silvine, Bewirtschaftung
Holdener Svetlana, Finanzen
Horrisberger Brigitte, Bewirtschaftung
Lesi Urime, Sachbearbeiterin Empfang
Senti Doris, Bewirtschaftung
Theiler Pascal, Leiter Bau und Unterhalt

Büroöffnungszeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag:
8.30–11.30 / 13.30–16.30 Uhr
Dienstag und Freitag:
8.30–11.30 Uhr
Dienstag- und Freitagnachmittag geschlossen

Adresse

Regulastrasse 6, 8046 Zürich
Telefon 044 377 85 50
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Impressum

Baugenossenschaft Waidmatt
Regulastrasse 6
8046 Zürich
Telefon 044 377 8550
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Redaktion

Andreas Ritter
Urs Schwendener
Yasha Nemati
Eliane Marty

Fotos

Fotos von Oliver Malicdem
Ausser:
S. 8: Archiv Baugenossenschaft Waidmatt
S. 15 oben links und Mitte links, S. 17: Sylvia Flück
S. 15 unten: Yasha Nemati
S. 15 oben rechts: Laurence Mayer
S. 15 Mitte rechts, S. 33: Andreas Ritter

Gestaltung

Mesch Web Consulting & Design GmbH, Luzern
www.mesch.ch

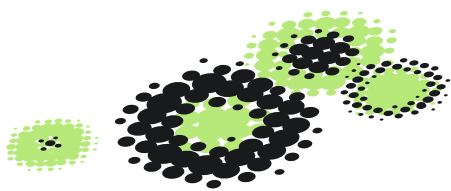
Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

1000 | April 2024

Copyright 2024
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich



Baugenossenschaft Waidmatt

Regulastrasse 6

8046 Zürich

Telefon 044 377 85 50

www.waidmatt.ch