



Jahresbericht 2024

BAUGENOSSENSCHAFT
WAIDMATT

Traktandenliste der 82. ordentlichen Generalversammlung 2025

Freitag, 13. Juni 2025, 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. Ordentliche Jahresgeschäfte
 - a) Genehmigung Jahresbericht 2024
 - b) Genehmigung Jahresrechnung 2024
 - c) Beschluss über die Verwendung des Betriebsüberschusses
 - d) Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
4. Vorstandswahlen
5. Information zur Wehntalerstrasse 469 mit konsultativer Abstimmung zur Vergabe im Baurecht
6. Weitere Informationen zu Projekten, Bauvorhaben und geplanten Anlässen
7. Varia

Anschliessend Nachtessen

Nächste ordentliche Generalversammlung:
Freitag, 12. Juni 2026, Mövenpick Hotel, Regensdorf

Der Vorstand der BG Waidmatt

Editorial

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Ein grossartiges und freudiges Ereignis im ersten Halbjahr 2024 waren die Abnahme der Neubauwohnungen durch die Verwaltung und deren Übergabe an die gespannt wartenden Mieterinnen und Mieter. Zügelwagen um Zügelwagen mit Möbeln, Schachteln und allerlei weiteren Dingen tauchten an der Strasse in Böden vor den neuen Häusern der zweiten Etappe unserer Siedlung 16 auf. Über mehrere Wochen füllten sich die neuen Wohnungen mit Leben. Die Einziehenden, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie einige Handwerker hatten alle Hände voll zu tun.

Ein weiterer Meilenstein in der Geschichte der Baugenossenschaft Waidmatt ist erreicht. Während die Mieterinnen und Mieter ihre neuen Wohnungen in Besitz nahmen, brachen auf der anderen Strassenseite die Bagger schon die alten Häuser ab, um Platz für den Neubau der dritten Etappe zu schaffen, welcher im Jahr 2026 einzugsbereit sein wird. Unsere Baugenossenschaft wächst und entwickelt sich weiter.

Doch nicht nur die Anzahl Wohnungen hat zugenommen. Auch das Miteinander und Füreinander hat sich spürbar und erlebbar positiv entwickelt und verändert. Die von allen Altersstufen gut besuchten Anlässe, der Meinungsaustausch, die gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Erlebnisse bei Aktivitäten prägen und tragen die Gemeinschaft. Diese Gemeinschaft ist das Fundament für eine gesunde, auf die Menschen ausgerichtete BG Waidmatt.

Die für die Mitglieder nicht direkt wahrnehmbare, aber für die Zukunft wichtige Umstellung des EDV-Systems beschäftigte alle Mitarbeitenden stark. Lernen, umdenken, ausprobieren, Hindernisse überwinden, alte Arbeitsweisen zurücklassen und neue anwenden, all das rollte mit dem neuen System über unsere Mitarbeitenden hinweg. Sie alle haben die Umstellung bis anhin super gemeistert, und das System läuft nach einigen kleineren Korrekturen sauber und ruhig.

Nach dem anfänglichen Mehraufwand und den Überprüfungsarbeiten kann man nun allmählich feststellen, dass sich einige Arbeiten schneller und effizienter erledigen lassen. Der Schritt, möglichst alle Abläufe und Arbeiten digital abzuwickeln, funktio-

niert immer besser. Die Daten stehen übersichtlich zur Bearbeitung, Auswertung und Zusammenstellung zur Verfügung. Damit haben die Verwaltung und die Hauswartung auch hier einen wichtigen Meilenstein gesetzt zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

2024 war ein intensives Jahr mit grossen Schritten für die Zukunft. Detaillierte Berichte, Fotos und die Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr finden Sie auf den weiteren Seiten. Ein Grossteil der Fotos dokumentiert die lebendige Gemeinschaft der BG Waidmatt, welche das Zusammenleben bereichert und zukunftsweisend ist. Seien Sie an der Generalversammlung am 13. Juni 2025 dabei, um das Geschäftsjahr abzuschliessen und die Richtung für die kommenden Jahre mitzubestimmen. Bei den anstehenden Vorstandswahlen entscheiden Sie, wie es weitergehen soll. Als Vorstandsteam freuen wir uns auf Ihre Teilnahme.

Urs Schwendener
Präsident

Zürich, im April 2025



Besichtigung der noch leeren Wohnungen der zweiten Neubauetappe an In Böden, Zürich-Affoltern, am 2. März 2024. Hauswart Ardijan Aslani im Gespräch mit einer Genossenschafterin.

Inhaltsverzeichnis

Die Standorte unserer Siedlungen	6
Die BG Waidmatt auf einen Blick	7
Zwei der drei Neubauetappen sind fertiggestellt	8
Die BG Waidmatt mit neuer Höchstzahl an Wohnungen	12
Anlässe für die Gemeinschaft in allen Jahreszeiten	15
Todesfälle	18

Finanzbericht

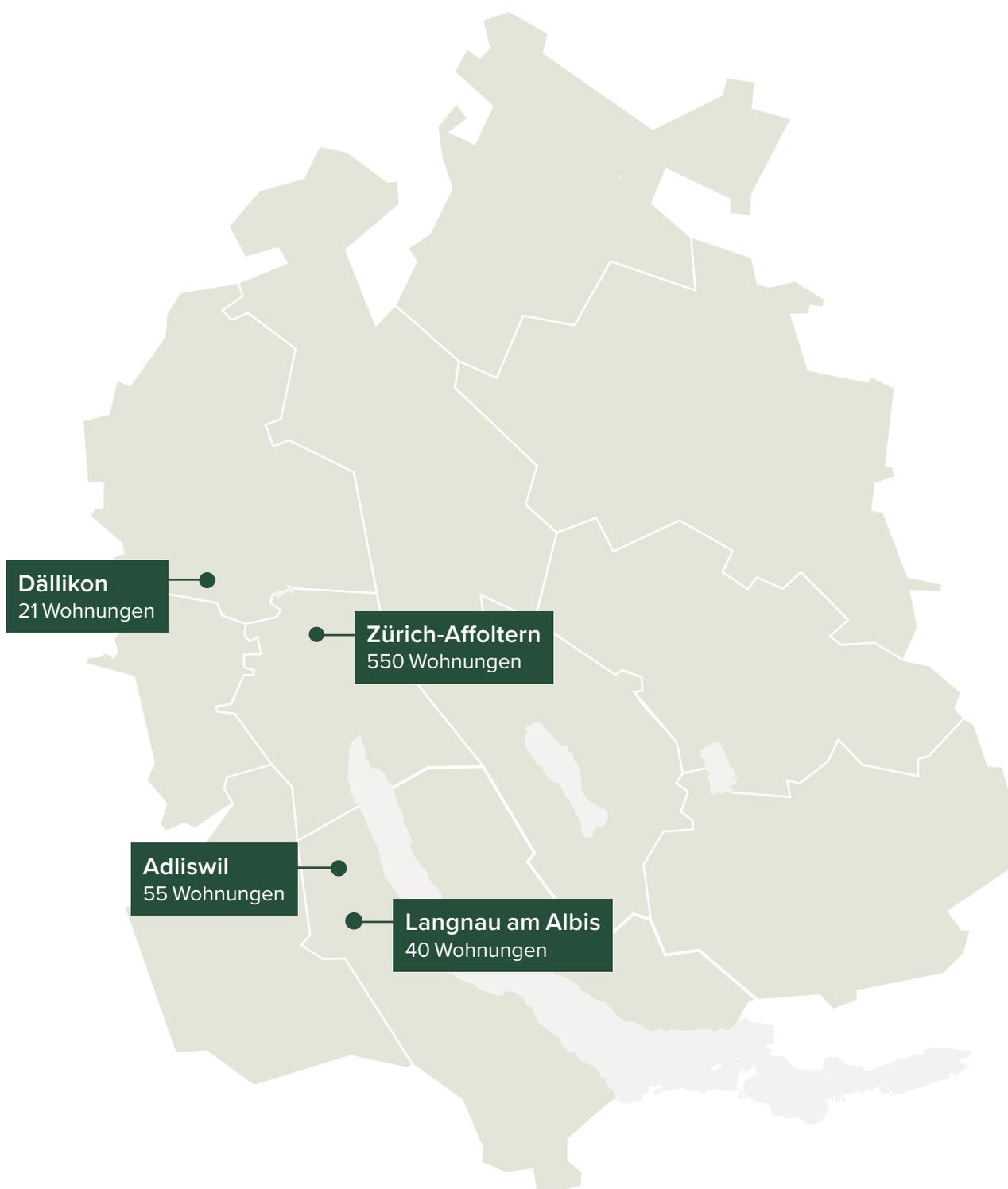
Analyse der Jahresrechnung	20
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	28
Anhang	29
Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes	34
Revisionsbericht	35
Liegenschaftenverzeichnis	36
Objektverzeichnis	38

Organisation der Baugenossenschaft Waidmatt

Organe, Verwaltung, Adressen	43
Impressum	44

Titelbild: Pizza-Essen in Adliswil. Im Hintergrund die mobile Pizzeria im Lastwagen.
Foto: DPC Agency

Die Standorte unserer Siedlungen



Die BG Waidmatt auf einen Blick

	2024 / CHF	2023 / CHF
Gebäude-Anlagekosten	222 758 192	188 602 921
Gebäudeversicherungssumme	277 857 790	245 466 395
Hypotheken/Darlehen/Anleihen/kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	171 535 480	150 987 140
Erneuerungsfonds	22 992 304	24 425 789
Eigenkapital	9 969 237	9 289 653
Bilanzsumme	226 790 461	207 836 417
Mietzinseinnahmen	11 766 715	10 665 081
Liegenschaftenaufwand	6 140 823	5 518 182
Verwaltung	1 379 154	1 314 597
Abschreibung	2 181 033	1 858 914
Finanzaufwand	2 460 570	2 148 997
Steuern	16 996	19 154
Jahresgewinn	129 221	93 363

Anzahl Wohnobjekte	666	653
Anzahl übrige Objekte	689	695
Anzahl Mitglieder, intern	834	734
Anzahl Mitglieder, extern	119	116
Anzahl Stellenprozent	1 200	1 100



Zwei der drei Neubauetappen sind fertiggestellt

Im Frühjahr 2024 ging es in der BG Waidmatt einen grossen Schritt weiter. Nach der Fertigstellung der zweiten Neubauetappe an In Böden und Riedenhaldenstrasse in Zürich-Affoltern begannen Anfang April bereits die Arbeiten zur dritten und letzten Etappe des Projekts «Afaltra». Ebenfalls im April startete in Langnau eine Gebäudehüllensanierung. Zudem wurde im Laufe des Jahres 2024 der Zustand weiterer Siedlungen untersucht.

Nach dem Fällen der Bäume und Büsche und der Entsorgung der Altlasten wurden die Häuser der ehemaligen Siedlung 5 an Wehntalerstrasse und In Böden abgerissen. Die Bewohnenden der 64 Wohnungen zogen zum Teil in die zweite Neubauetappe oder fanden anderswo ein neues Zuhause. Der Rückbau ist längst abgeschlossen, und es wachsen bereits die Häuser der dritten Etappe in die Höhe. Deren rund hundert Wohnungen werden ungefähr Mitte 2026 bezugsbereit sein.

Im Vordergrund die fertigen Häuser G und H der zweiten Neubauetappe an In Böden und Riedenhaldenstrasse. Darüber die Baustelle der dritten Etappe, wo zwei der alten Gebäude Anfang April 2024 noch stehen.



Bessere Isolation und grössere Balkone in Langnau

Im Frühling 2024 startete auch die Sanierung der Siedlung 9 in Langnau am Albis aus den Jahren 1971/72. Dabei wurden das Dach und die Fassade verstärkt, die Fenster ersetzt und die Balkone erweitert. Zum Schluss galt es, die Umgebung und die Spielplätze zu erneuern. Diese Arbeiten stehen unterdessen vor dem Abschluss, sodass sich die Bewohnenden in der warmen Jahreszeit auf die deutlich grösseren Balkone freuen dürfen. Am 5. Juli 2024 wurde in der Siedlung ein Mittagsapéro für die Bauarbeiter und die Bewohnenden veranstaltet, der gut besucht war. Dabei bot sich die Gelegenheit zu Gesprächen zwischen Bewohnenden und Bau-leuten bzw. Vertreterinnen und Vertretern der BGW.

Aufschlussreiche Informationsveranstaltung zur Siedlung 3

Neben den konkreten Neubau- und Sanierungsarbeiten wurden verschiedene Siedlungen näher unter die Lupe genommen, um den in den nächsten Jahren anstehenden Sanierungsbedarf festzustellen. So veranlasste der Vorstand Studien und Abklärungen zur Siedlung 3, welche die roten Häuser an der Wehntalerstrasse 475–501 und die sogenannten «Ikea-Häuser» an der Regulastrasse 31–53 umfasst. Die Ergebnisse wurden an der auf grosses Interesse stossenden Informationsveranstaltung vom 14. November 2024 im Zentrum Glaubten vorgestellt. Es hat sich gezeigt, dass die älteste BGW-Siedlung aus den Jahren 1948/49 in näherer Zukunft erneuert werden muss.

Dabei zeichnet sich ab, dass die Häuser an der Regulastrasse mit ihren 38 Wohnungen wohl einem Neubau weichen werden, während für die Wehntalerstrasse mit ihren 60 Wohnungen



Ende April 2024 sind die vier alten Gebäude bereits abgerissen.



Die Baustelle im März 2025. Links davon die roten Häuser der Siedlung 3, rechts zwei Häuser der zweiten Neubauetappe. Im Hintergrund Mitte die Lägern und rechts der Katzenssee.

eine Aufstockung und Erweiterung weiterverfolgt wird. Die Anzahl Wohnungen lässt sich mit Neubau und Aufstockung deutlich erhöhen, zudem kann unter der Regulastrasse eine Tiefgarage für beide Siedlungsteile gebaut werden. Die Siedlung 3 wurde mehrmals saniert, die roten Häuser zuletzt ziemlich umfangreich in den Jahren 2000/01, weshalb diese auch stehen bleiben können. Dadurch kann ein Großteil der Gebäudesubstanz erhalten bleiben, allerdings werden die Bewohnenden ausziehen müssen. Die Realisation des Projekts kann ca. 2030 erfolgen. Um Genaueres zu planen, sind noch weitere Abklärungen notwendig.

auch gleich die Umgebung und der Spielplatz saniert werden. Im Weiteren wird eine Sanierung der Elektroanlagen erfolgen.

Geringer Sanierungsbedarf bei der Siedlung 8

Beim Punkthaus (Siedlung 8) an der Riedenhaldenstrasse 95 stehen für dieses Jahr Brandschutzmassnahmen an. Im Übrigen ist das Gebäude von 1960 in gutem Zustand, eine grössere Sanierung dürfte erst etwa in 15 Jahren nötig sein, dies nicht zuletzt dank der sorgfältigen Nutzung durch die Bewohnenden.

Umweltfreundliche Erdsondenheizung für die Siedlung 12

In der Siedlung 12 an Wehntalerstrasse und In Böden («Crèmeschnitten») wird in nächster Zeit eine Erneuerung der Heizung anstehen. Untersuchungen ergaben, dass umweltfreundliche Erdsonden möglich sind. Dazu sind Bohrungen in der Umgebung nötig, weshalb dann

Wie weiter mit der Wehntalerstrasse 469?

An der Generalversammlung vom 13. Mai 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Wehntalerstrasse 469 aus dem Jahr 1829 zu verkaufen. Zurzeit ist man im Gespräch mit mehreren Interessenten. Wir prüfen auch die Variante «Vergabe im Baurecht».

Die Baustelle der Gebäudehüllensanierung in Langnau im Frühling 2024.





E-Mobility: eine Investition in die Zukunft und die Nachhaltigkeit

Bereits 2023 wurden alle BGW-Siedlungen in Zürich-Affoltern mit den Installationen zum Laden elektrischer Autos versehen. Im Frühjahr 2024 folgte die entsprechende Ausrüstung der Siedlungen in Dällikon, Langnau a.A. und Adliswil. Zurzeit ist die Nutzung der Installationen durch die Bewohnenden noch gering. Wir möchten alle auf die Möglichkeit zum Laden von Elektro-Autos in unseren Garagen hinweisen und somit auf das umweltschonende Fahren ohne CO₂-Ausstoss.

Die roten Häuser der Siedlung 3 an der Wehntalerstrasse mit Spielplatz.

Zwei der sogenannten «Ikea-Häuser» der Siedlung 3 an der Regulastrasse.

Das «Wolkengespräch» bleibt im Gespräch

Bereits zum dritten Mal wurden die beiden Wohnhäuser des «Wolkengesprächs» an der Riedenhaldenstrasse 96 und 98 vom Verein Open House ausgewählt. Der Verein öffnet jedes Jahr architektonisch interessante Gebäude zur Besichtigung. Das Interesse an den von Architektin Ana Otero konzipierten Häusern war auch dieses Jahr gross. Die vier Führungen durch eine Wohnung, die grosszügigerweise von einer Familie zu diesem Zweck geöffnet wurde, waren alle ausgebucht.

Vorstand und Geschäftsstelle der BG Waidmatt



Die BG Waidmatt mit neuer Höchstzahl an Wohnungen

Die Arbeit der Geschäftsstelle war 2024 vor allem geprägt durch den Bezug der 77 Wohnungen der zweiten Neubauetappe zwischen Ende März und Anfang Juni. Damit verfügt die BG Waidmatt nun über 666 Wohnungen, was die bisher höchste Zahl bedeutet. Eine weitere grosse Herausforderung für das Personal war die Einführung eines neuen elektronischen Bewirtschaftungssystems. Erfreulich sind dabei die grosse Kompetenz und die Konstanz des Teams.

Bereits am Apéro vom 24. Januar 2024 wurden die Mieterinnen und Mieter der zweiten Neubauetappe begrüsst und mit dem genauen Ablauf des bevorstehenden Einzugs bekannt gemacht. Unter ihnen befanden sich viele, die bereits in der BGW wohnten. Den Vorzug bei der Vermietung hatten die Genossenschaftsmitglieder der Siedlung 5, die wegen deren Rückbau ausziehen mussten. Am 2. März 2024 bot sich allen Genossenschaftlern die Möglichkeit, einige Wohnungen der neuen Siedlung an der Strasse In Böden in Zürich-Affoltern zu besichtigen, bevor bereits Ende März die ersten Bewohnenden einzogen. Dazu erfolgten im Sommer der Einzug des städtischen Doppelkindergartens, die Fertigstellung des Spielplatzes sowie die Öffnung von zwei Gemeinschaftsräumen.

Konstanz beim Personal

Das Jahr war durch Konstanz beim Personal geprägt. Es waren keine Abgänge zu verzeichnen. Das Team um Eliane Marty, die im März 2023 die Geschäftsleitung übernommen hat, hat sich bewährt. Urime Lesi wurde ab Anfang 2024 befristet in der Verwaltung angestellt. Ihre Anstellung wurde auf Anfang 2025 in eine Festanstellung umgewandelt. Die auch im letzten Jahr gewach-

sene Genossenschaft sowie die bevorstehende Vermietung der dritten Neubauetappe in diesem Jahr verlangen nach einer permanenten Verstärkung unseres Büroteams. Wir wünschen Urime Lesi weiterhin viel Freude bei ihrer Arbeit.

15-Jahr-Jubiläum von Wolfgang Brill

In diesem Jahr konnte unser Obergärtner Wolfgang Brill sein 15-Jahr-Jubiläum bei der BG Waidmatt feiern. Wir gratulieren ihm herzlich dazu und bedanken uns für sein tolles Engagement zugunsten der Genossenschaft. Für seine weitere Arbeit in und mit der Natur wünschen wir ihm viel Erfüllung.

Förderung der heutigen und der künftigen Berufstätigen

Unser Lernender Fachmann Betriebsunterhalt Albert Rüegger steht inzwischen bereits im zweiten Lehrjahr. Auch ihm wünschen wir eine lehrreiche und spannende Weiterarbeit. Der Lernende wird von Hauswart und Ausbilder Ardijan Aslani betreut. Die BGW leistete auch sonst Unterstützung bei der Förderung des Nachwuchses. So bekamen an einem sogenannten Schnuppertag zehn Schülerinnen und Schüler der Oberstufe Einblicke in die kaufmännische Arbeit und die Arbeit für den Betriebsunterhalt. Am Zukunftstag erhielten Fünft- und Sechstklässler Eindrücke diverser Arbeitsbereiche in unserer Genossenschaft. Die eigenen Mitarbeitenden profitierten von einem Nothelferkurs und einer Schulung zum persönlichen Schutz bei der Arbeit.

Neues elektronisches Bewirtschaftungssystem verändert die Arbeit

Das Büropersonal war neben dem aufwendigen Erstbezug auch durch die Einführung eines neuen EDV-Systems gefordert. Unterdessen

hat sich das System als sehr hilfreich erwiesen bei der Digitalisierung und Vereinfachung der Verwaltungsarbeit. Dies wird sich ab diesem Jahr auch vermehrt auf die Kommunikation zwischen der BGW und den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn auswirken.

Sanierung in Langnau beansprucht viel Zeit

Auch die Sanierung an der Höflistrasse in Langnau war für das Personal sehr zeitintensiv. Während des Umbaus stand wöchentlich mindestens eine Person der Verwaltung vor Ort für Anliegen und Probleme zur Verfügung.

Geschäftspartner-Anlass

Am 26. September luden wir unsere Geschäftspartner zu einem Grillabend an der Regulastrasse 4 ein. Früher fiel dieser Anlass mit dem Weihnachtsapéro für die ganze Genossenschaft zusammen. Durch die Trennung der beiden Termine und die Verschiebung des Geschäftspartner-Events in den Herbst war die Teilnahme wesentlich grösser, was mehr Gelegenheit bot, die guten Beziehungen zu pflegen.

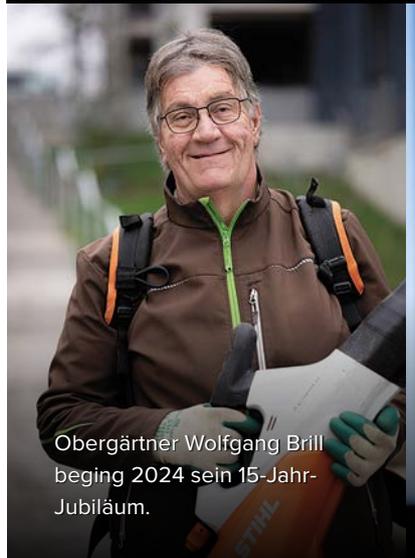
Generalversammlung mit einem Zauberer

Die Generalversammlung vom 31. Mai 2024 im Mövenpick Hotel in Regensdorf konnte ebenfalls erfolgreich durchgeführt werden. Es standen neben den üblichen Jahresgeschäften keine weiteren Anträge der BG Waidmatt oder von Genossenschaftsmitgliedern an. Ein Highlight war der Besuch des Zauberers Pad Alexander, der bereits beim Apéro von Stehtisch zu Stehtisch ging, Zauberkunststücke zum Besten gab und damit die Teilnehmenden verückte und in Staunen versetzte.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt



Urime Lesi, Büroangestellte.



Obergärtner Wolfgang Brill beging 2024 sein 15-Jahr-Jubiläum.



Vorstandsmitglied Yasha Nemati an der GV.



Valon Thaqi, Maler.



Vorstandssitzung:
(v.l.) Yasha Nemati, Andreas Ritter, Urs Schwendener.



Hauswart Rexné Kolgeci und Bewirtschafterin Silvine Battagliese an der GV.



Mouctar Diallo, Gärtner.



Susann Gandola, Reinigung.



Eliane Marty, Geschäftsleiterin.



Marcello Maugeri, städtischer Vertreter im Vorstand.



Pascal Theiler, Leiter Bau und Unterhalt, am Weihnachtsapéro.



Die beiden Hauswarte Ardijan Aslani (links) und Bajram Ismajli.



Svetlana Holdener, Buchhalterin.



Vorstandssitzung:
(v.l.) Laurence Mayer, Ronny Estermann, Matthias Haller.



Albert Rügger, Lernender Betriebsunterhalt.

Anlässe für die Gemeinschaft in allen Jahreszeiten

Verschiedene Veranstaltungen das Jahr hindurch ziehen jeweils verschiedene Bewohnende und Altersklassen an. Die einen sieht man fast an jedem Anlass, während andere ihre ausgewählten Favoriten haben.

Konstant gut besucht sind Anlässe für die Seniorinnen und Senioren, wie der Ausflug in der warmen Jahreszeit und die Adventsfeier im Zentrum Glaubten. Der Ausflug in den Europa-Park in Rust mit dessen grossem Vergnügungsangebot ist natürlich vor allem bei der jüngeren Generation beliebt. Dieses Jahr fand sowohl in Zürich-Affoltern als auch in Adliswil ein grösseres Fest im Sommer statt, wobei uns das Wetter zur Seite stand. Neben der Generalversammlung als alljährlichem Treffpunkt sind auch die Lottosachmittage und der Weihnachtsapéro mit Samichlausbesuch sichere Werte.

Siko Afaltra als Zugpferd im Neubau

Dank der Siko Afaltra ist die ohnehin schon beachtliche Anzahl an Anlässen noch deutlich grösser geworden. Das Einzugsgebiet dieser Siedlungskommission umfasst die BGW-Häuser der beiden Neubauetappen der Siedlung 16 und die Siedlung 12 («Crèmeschnitten») mit insgesamt 228 Wohnungen. Nun verfügt die Siko über einen eigenen Gemeinschaftsraum an In Böden 122. Die Organisatorinnen und Organisatoren lassen sich jeweils einiges einfallen, sei es beim Zmittag am Brunnen, beim Kinderfest, beim Grill am Frittig oder an Halloween. Sie initiieren auch immer wieder Neues, wie etwa einen Bastelnachmittag vor Weihnachten oder einen Kinoabend für Kinder zusammen mit der benachbarten Baugenossenschaft Frohheim. Wir bedanken uns herzlich bei allen, die mit grossem Einsatz zum Gelingen dieser Anlässe beitragen.

Vorstand und Geschäftsleitung der BG Waidmatt

Der Samichlaus versammelt die Kinder vor dem Pavillon.
Foto: Oliver Malicdem





Zahlreiche Festteilnehmende im Zelt an der Regulastrasse.
Foto: Sylvia Flück



Der Flohmarkt vom 22. Juni 2024 fiel dem Regen zum Opfer.
Pizza essen unter dem Zeltdach konnte man trotzdem.
Foto: Sylvia Flück



Schreckgestalt am Halloween-
Anlass der Siko Afaltra im
Siko-Raum (31. Oktober 2024).
Foto: Andreas Ritter



Gemütliche Kaffeerunde in Bremgarten anlässlich des Seniorenausflugs vom 28. Juni 2024.
Foto: Sylvia Flück



Am 24. Januar 2024 wurde die neue Mieterschaft der zweiten Etappe
vor dem Einzug zu einem Apéro im Zentrum Glaubten eingeladen.
Foto: Oliver Malicdem



«Lottomeister» Max Odermatt beim Verlesen der (Un-)Glückszahlen
am 2. November 2024 im Pavillon Regulastrasse 4.
Foto: Laurence Mayer



Der Samichlaus ist nicht nur für die Kinder da.
Foto: Oliver Malicdem



Das etwas andere Karussell im Vergnügungspark Rust (15. April 2024).
Foto: Laurence Mayer



Der Clown Pipo unterhält Gross und Klein beim Zmittag am Brunnen mit Kinderfest der Siko Afaltra (14. September 2024).
Foto: Sylvia Flück



Junger Besucher am Weihnachtsapéro mit Samichlaus-besuch vom 7. Dezember 2024.
Foto: Oliver Malicdem



Szene vom Spielplatz in Dällikon.
Foto: Andreas Ritter



Selfie am Sommerfest an der Regulastrasse vom 17. August 2024.
Foto: DPC Agency



Mitsingen zur Musik der Handharmonika-Schule Zürichberg. Seniorenadvent im Zentrum Glaubten vom 28. November 2024.
Foto: Sylvia Flück



Pingpong beim Pizzafest in Adliswil vom 30. August 2024.
Foto: DPC Agency



Kinder basteln am 4. Dezember 2024 für den Weihnachtsapéro. Raum der Siko Afaltra In Böden 122.
Foto: Eliane Marty



Anstehen für die Besichtigung der Neubauwohnungen der zweiten Etappe am 2. März 2024.
Foto: DPC Agency

Todesfälle 2024

Folgende Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaft sind im Jahr 2024 verstorben:

Anton Bischof
Salvatore Distefano
Istvan Fekete
Ruth Feldbauer-Kuhn
Margrit Gattiker
Hanni Herde
Romy Hunziker
Hilda Klarics
Johanna Mark
Emil Moos
Karl Oggier
Dorothea Sommer

Wir nehmen in Gedanken Abschied von den Verstorbenen und halten sie in guter Erinnerung. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Baugenossenschaft Waidmatt



Analyse der Jahresrechnung

(Die Zahlen sind zur besseren Lesbarkeit gerundet.)

Vermögensstruktur

Das Umlaufvermögen hat um CHF 0,4 Mio. zugenommen. Die flüssigen Mittel sind mit CHF 4,96 Mio. leicht höher als im Vorjahr. Dem gegenüber stehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten, welche erst Anfang 2025 bezahlt wurden (siehe Kapitalstruktur). Die Forderungen gegenüber Mietern sind im Vergleich zum Vorjahr dank leicht tieferen Kosten der Heizkostenabrechnungen gesunken. Die übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungen liegen etwa um CHF 328 000 tiefer als im Jahr 2023. Somit konnten die Ausgaben, die im Jahr 2024 beglichen wurden, auch im gleichen Jahr realisiert werden.

Das Anlagevermögen hat um CHF 18,6 Mio. oder 9,2% zugenommen. Der Wert der Gebäude auf eigenem Land ist um CHF 34,2 Mio. auf total CHF 208,3 Mio. gestiegen. Dies entspricht der Summe der Gebäudewerte der Siedlungen 3 bis 16 (ohne die Siedlung 12, bei der ein Baurecht besteht). Die zweite Etappe der Siedlung 16 wurde vollkommen aus den Baukonti ausgebucht und neu auf CHF 38,8 Mio. geschätzt. Die Differenz von ca. CHF 4,6 Mio. ist auf den Abbruch der Siedlung 5 und die im Bau befindliche dritte Etappe der Siedlung 16 zurückzuführen. Neu als dominante Positionen unter Baukonti verbucht sind die dritte Etappe der Siedlung 16 und die Sanierung Höflistrasse. Die Wertberichtigung von CHF 1,6 Mio. infolge Rückbaus der Siedlung 5 wurde aufgelöst, und es wurden insgesamt CHF 2,1 Mio. vom Anlagewert auf eigenem Boden abgeschrieben.

Kapitalstruktur

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber 2023 um CHF 0,6 Mio. erhöht. Dies ist auf Heizkosten zurückzuführen, die die Mieter im Jahr 2024 mit erhöhten Akontozahlungen über-

wiesen und erst 2025 zurückerhalten haben. Die Darlehenskasse hat sich gegenüber dem Vorjahresniveau um CHF 1,3 Mio. reduziert. Sie leistet dennoch mit CHF 16,7 Mio. einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der Genossenschaft. Die Bankkredite haben sich aufgrund des fortschreitenden Baus der Siedlung 16 um CHF 20,4 Mio. erhöht.

Im Jahr 2024 wurden ordentliche jährliche Einlagen von CHF 2,7 Mio. getätigt, welche dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich entsprechen. Dieser Aufwand ist höher als im Vorjahr, weil der Gebäudeversicherungswert 2024 weiter gestiegen ist. Für die dritte Etappe der Siedlung 16 gab es Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds von CHF 3,3 Mio. Zusätzlich erfolgten Entnahmen von total CHF 0,9 Mio. für die Machbarkeitsstudie und die Fenstersanierung der Siedlung 12.

Das Eigenkapital ist mit CHF 10,0 Mio. um 7,3% höher als im Vorjahr. Hingegen liegt die Eigenkapitalquote (das Verhältnis zwischen Eigenkapital und Gesamtkapital) mit 4,4% auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Durch den Zuwachs von Mietern in der Siedlung 16 stieg das Genossenschaftskapital um 11,6% auf CHF 7,6 Mio. Mit Geldern aus dem Solidaritätsfonds konnten Kosten für Anlässe und E-Mobility beglichen werden. Der Solidaritätsfonds reduziert sich somit leicht um CHF 150 000 auf CHF 1,1 Mio.

Ertragslage

Durch die halbjährige Vermietung der zweiten Etappe der Siedlung 16 sind die Mieteinnahmen, d.h. der Liegenschaftenertrag, im Geschäftsjahr 2024 von CHF 10,7 Mio. auf 11,7 Mio. gestiegen. Aufgrund der Vermietung der zweiten Etappe des Neubaus Siedlung 16 entstanden höhere Leerstandskosten im Altbestand von CHF 0,27 Mio.

Die Personalkosten für Unterhalt und Betrieb haben gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen. Ebenso der Liegenschaftenunterhalt. Beide Positionen sind auf den Neubau zurückzuführen. Die Erneuerungsfondseinlagen sind deutlich gestiegen. Der betriebliche Nettoerfolg erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,5 Mio. auf CHF 5,6 Mio. Der Personalaufwand der Verwaltung stieg im Berichtsjahr leicht um rund CHF 27 000 gegenüber 2023. Die zusätzlichen Kosten entstanden durch temporäre Arbeitseinsätze sowie eine Erhöhung des Arbeitspensums aufgrund der Erstvermietung des Neubaus.

Die Abschreibungen wurden analog dem Vorjahr auf allen Liegenschaften vorgenommen. Mit den erhöhten Liegenschaftenpositionen sind auch die Abschreibungen gestiegen. Der Finanzaufwand für die Verzinsung der Hypotheken und Anleihen hat um CHF 0,3 Mio. zugenommen, einerseits wegen des erhöhten Zinsniveaus der kurzfristigen Verbindlichkeiten (SARON) im ersten halben Jahr, andererseits wegen der Zunahme der Hypotheken. Die Kosten für die Finanzierung des Neubaus werden auf die Baukonti aktiviert, sie betragen im Jahr 2024 zirka CHF 541 000. Es wurde ein Jahresgewinn von CHF 129 221.32 erzielt.

Yasha Nemati
Ressort Finanzen



Der Zauberer Pad Alexander verblüfft an der GV mit seinen Kunststücken (31. Mai 2024).



Apéro vor der Generalversammlung.



Vorstandsmitglied Ronny Estermann erörtert die Sanierung in Langnau an der GV.



So richtig Schwung aufnehmen am Sommerfest vom 17. August 2024 an der Regulastrasse.

Schlussfolgerung Wehntalerstrasse Totalsanierung mit Aufstockung/Anbau

- ▶ Aufstockung um 2 Geschosse mit Lift-Einbau
- ▶ Anbau an bestehende Gebäude
- ▶ Bausubstanzerhaltung und somit gute CO2-Bilanz und tiefere Kosten
- ▶ kürzere Bauzeit
- ▶ **fast doppelt so viele Wohnungen** (kaum weniger als bei einem Neubau)
- ▶ bestehende und neue Grundrisse mit verschiedenen Wohnungsgrößen
- ▶ verschiedene Ausbaustandards möglich
- ▶ Keine Tiefgarage, **Parkplätze in der Tiefgarage des Neubaus Regulastrasse**
- ▶ **Moderate Mieten** (günstiger als bei einem Neubau)
- ▶ Klimafreundliche Heizung, Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung
- ▶ Gutes Kosten-/Nutzenverhältnis
- ▶ Erhalten der Gewerberäume

15

Vorstandsmitglied Matthias Haller (am Mikrophon) und Präsident Urs Schwendener (vorne) präsentieren die bisherigen Abklärungen zur Siedlung 3. Infoanlass vom 14. November 2024 im Zentrum Glaubten.

Aufmerksames Zuhören am selben Anlass.

Bilanz per 31.12.

Aktiven	2024 / CHF	2023 / CHF
Flüssige Mittel	4 955 012.85	4 093 036.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	168 715.25	260 205.15
– gegenüber Dritten	89 495.60	0.00
– Delkredere	-5 000.00	-5 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	105.00	47 732.95
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	590 643.10	674 286.50
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	68 492.10	396 560.40
Total Umlaufvermögen	5 867 463.90	5 466 821.05
Finanzanlagen, Wertschriften	41 500.00	41 500.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	70 803.16	105 997.94
Immobilien		
– Landwerte der eigenen Grundstücke	10 376 715.15	10 376 715.15
– Gebäude auf eigenem Boden	208 322 192.25	174 166 921.43
./ Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden ¹⁾	-26 043 000.00	-25 595 796.75
– Gebäude im Baurecht	14 436 000.00	14 436 000.00
./ Wertberichtigung für Heimfall ²⁾	-1 650 722.00	-1 578 542.00
– Landreserven ³⁾	86 131.50	86 131.50
– Gebäude im Bau, Baukonti ⁴⁾	15 281 877.44	30 327 334.22
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	1 500.00	3 334.00
Total Anlagevermögen	220 922 997.50	202 369 595.49
Total Aktiven	226 790 461.40	207 836 416.54

1) – 4) siehe Anhang Seiten 30 und 33.

Passiven

	2024 / CHF	2023 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten	3 602 816.10	3 643 518.10
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	23 539.05	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	277 660.00	157 660.00
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵⁾	1 660 627.55	1 178 214.35
Total kurzfristiges Fremdkapital	5 564 642.70	4 979 392.45
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen, Baukredit) – gegenüber Mietern/Genossenschaftlern (Darlehenskasse)	171 257 820.00 16 748 467.88	150 829 480.00 18 044 082.58
Rückstellungen – Baunachträge	257 990.41	268 019.91
Erneuerungsfonds – Gebäude auf eigenem Boden ⁶⁾ – Gebäude im Baurecht ⁷⁾	20 044 959.60 2 947 344.10	20 857 799.60 3 567 989.50
Total langfristiges Fremdkapital	211 256 581.99	193 567 371.59
Genossenschaftskapital	7 571 400.00	6 786 000.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	560 000.00	555 000.00
Freiwillige Gewinnreserven, Bilanzgewinn – Ausgleichs- und Solidaritätsfonds ⁸⁾ – Rücklage für Genossenschaftsentwicklung – Gewinnvortrag – Jahresgewinn	1 127 230.86 300 000.00 281 384.53 129 221.32	1 277 923.62 300 000.00 277 366.32 93 362.56
Total Eigenkapital	9 969 236.71	9 289 652.50
Total Passiven	226 790 461.40	207 836 416.54

5) – 8) siehe Anhang Seiten 30 und 31.

Erfolgsrechnung 01.01.– 31.12.

	2024 / CHF	2023 / CHF
Sollmietertrag ⁹⁾	11 969 160.35	10 724 316.95
./. Kosten der Leerstände	-268 747.90	-100 687.45
./. Mietzinsausfälle	-20.82	-13 647.90
Übriger betrieblicher Ertrag	66 323.55	55 099.35
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	11 766 715.18	10 665 080.95
Personalkosten Unterhalt und Betrieb	-605 785.55	-593 835.45
Liegenschaftunterhalt durch Dritte	-2 301 178.57	-2 234 593.01
Erneuerungsfondseinlagen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-2 485 000.00	-2 012 000.00
– Gebäude im Baurecht	-257 000.00	-244 000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		
– Allgemestrom	-119 118.95	-78 471.00
– Wasser und Abwasser	-203 202.40	-199 615.65
– Kehrriechtabfuhr und Entsorgung	-33 545.45	-30 338.75
– Gebäudeversicherung	-135 992.05	-125 328.55
Betrieblicher Nettoerfolg	5 625 892.21	5 146 898.54
Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen ¹⁰⁾	-906 303.85	-878 907.10
Eigenmiete Geschäftsstelle	-88 975.85	-81 584.05
Kommunikations- und Genossenschafteraufwand	-103 619.35	-73 913.61
Übriger betrieblicher Aufwand	-280 255.35	-280 192.37
Abschreibungen		
– Gebäude auf eigenem Boden	-2 072 000.00	-1 730 000.00
– Gebäude im Baurecht	-72 180.00	-72 180.00
– Mobilien	-36 853.43	-56 733.70
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2 065 704.38	1 973 387.71
Finanzaufwand		
– Verzinsung Hypotheken und Anleihen	-2 251 343.75	-1 948 516.35
– Verzinsung Darlehenskasse	-171 461.60	-153 430.65
– Baurechtszinsen	-34 209.20	-47 049.70
– übriger Finanzaufwand	-3 554.69	-3'952.73
Finanzertrag ¹¹⁾	541 082.18	288 126.00
Jahresergebnis vor Steuern	146 217.32	112 517.01
Direkte Steuern	-16 996.00	-19 154.45
Jahresgewinn	129 221.32	93 362.56

9) – 11) siehe Anhang Seite 31.

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	2024 / CHF	2023 / CHF
Stand 1. Januar	25 595 796.75	23 865 796.75
+ Abschreibungen (1% vom Anlagewert ohne Land)	2 072 000.00	1 730 000.00
– Auflösung Wertberichtigungen infolge Rückbau S 5	-1 624 796.75	0.00
Total Wertberichtigung Gebäude auf eigenem Boden	26 043 000.00	25 595 796.75

2) Wertberichtigung für Heimfall	2024 / CHF	2023 / CHF
Stand 1. Januar	1 578 542.00	1 506 362.00
+ Abschreibungen gemäss Baurechtsvertrag	72 180.00	72 180.00
Total Wertberichtigung für Heimfall	1 650 722.00	1 578 542.00

4) Gebäude im Bau, Baukonti	2024 / CHF	2023 / CHF
Ersatzbau Siedlungen 5–7, In Böden / Riedenhaldenstrasse	10 833 346.12	29 625 321.72
Sanierung Siedlung 9, Langnau Höflistrasse	4 136 129.02	201 808.65
Sanierung Siedlung 12, in Böden / Wehntalerstasse	12 932.65	301 549.30
Diverse Sanierungen in Projektierung / Ausführung	299 469.65	198 654.55
Total Gebäude im Bau, Baukonti	15 281 877.44	30 327 334.22

5) Passive Rechnungsabgrenzungen	2024 / CHF	2023 / CHF
Vorauszahlungen Mieter		
– Mieten	687 139.65	383 564.45
– Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	697 768.10	679 680.50
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	275 719.80	114 969.40
Total passive Rechnungsabgrenzungen	1 660 627.55	1 178 214.35

6) Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	2024 / CHF	2023 / CHF
Stand 1. Januar	20 857 799.60	18 550 632.45
+ Einlage (1% von Gebäudeversicherungswert)	2 485 000.00	2 012 000.00
+ Einlage aus Restaktivierung Siedlung 10	0.00	295 167.15
Entnahmen		
– Rückbau Siedlung 5	-3 297 840.00	0.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude auf eigenem Boden	20 044 959.60	20 857 799.60

7) Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	2024 / CHF	2023 / CHF
Stand 1. Januar	3 567 989.50	3 323 989.50
+ Resteinlage bis max. 15% des Gebäudeversicherungswertes	257 000.00	244 000.00
Entnahmen		
– Machbarkeitsstudie	-301 549.30	0.00
– Fenstersanierung	-576 096.10	0.00
Total Erneuerungsfonds Gebäude im Baurecht	2 947 344.10	3 567 989.50

8) Ausgleichs- und Solidaritätsfonds

	2024 / CHF	2023 / CHF
Stand 1. Januar	1 277 923.62	1 349 273.53
+ Beiträge von Mietern	118 976.15	113 903.60
./. Verwendung für Mietzinsvergünstigungen	0.00	-2 225.00
./. Verwendung für Kulturelles / Mieteranlässe	-29 174.45	-49 428.60
./. Verwendung für GV	-49 835.90	-33 580.20
./. Beitrag Solidaritätsfonds WBG Schweiz	-6 530.00	-6 530.00
./. Beitrag E-Mobility Kosten	-184 128.56	-93 489.71
Total Ausgleichs- und Solidaritätsfonds	1 127 230.86	1 277 923.62

9) Sollmietertrag

	2024 / CHF	2023 / CHF
Mietertrag Wohnungen	10 755 839.00	9 615 818.00
Mietertrag Garagen/Nebenräume	917 070.00	843 441.50
Mietertrag Gewerbe	226 688.90	220 510.00
Übrige Mieterträge	69 562.45	44 547.45
Total Sollmietertrag	11 969 160.35	10 724 316.95

10) Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen

	2024 / CHF	2023 / CHF
Personalaufwand Verwaltung und Geschäftsstelle	664 582.70	686 505.40
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	87 551.00	87 273.00
Entschädigung Revisionsstelle (inkl. Beratungsaufträge)	13 431.80	8 400.60
Entschädigung übrige (externe Berater)	65 212.30	44 189.10
Übriger Personalaufwand	75 526.05	52 539.00
Total Personalaufwand Verwaltung und Entschädigungen	906 303.85	878 907.10

Entschädigung Vorstand gemäss Reglement der Stadt Zürich	87 551.00	87 273.00
Entschädigung Vorstand für zusätzliche Kommissionsarbeiten	49 750.00	35 031.25
Total Entschädigungen	137 301.00	122 304.25

Die Berechnung gemäss Reglement der Stadt Zürich ergibt eine max. zulässige Vorstandsentschädigung von Fr. 87 551.00.

11) Finanzertrag

	2024 / CHF	2023 / CHF
Auf Baukonti aktivierte Bauzinsen	540 349.00	288 126.00
Übrige Zinserträge	733.18	0.00
Total Finanzertrag	541 082.18	288 126.00

Firma, Rechtsform, Sitz, UID

Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich, CHE-105.967.074

Anzahl Vollzeitstellen

	2024	2023
im Jahresdurchschnitt	zwischen 10 und 50	zwischen 10 und 50

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen

	2024 / CHF	2023 / CHF
Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich	957 934.00	1 462 486.96

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

	2024 / CHF	2023 / CHF
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	220 723 062.84	202 132 632.05
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	171 535 480.00	150 987 140.00

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

	2024 / CHF	2023 / CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	21 624.15	19 288.95

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.

	2024 / CHF	2023 / CHF
Buchwert	86 131.50	86 131.50
Jährlicher Pachtertrag	795.00	795.00

Antrag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 / CHF	2023 / CHF
Gewinnvortrag	281 384.53	277 366.32
Jahresgewinn	129 221.32	93 362.56
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	410 605.85	370 728.88

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2024 / CHF	2023 / CHF
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	7 000.00	5 000.00
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 1,25%	92 433.50	84 344.35
Vortrag auf neue Rechnung	311 172.35	281 384.53
Total verfügbarer Bilanzgewinn	410 605.85	370 728.88

Revisionsbericht



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung 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 2025

Beilagen:

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

Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2024

Nr.	Siedlung	Anzahl Whg.	Baujahr	Landwert 1.1.2024
3	Wehntalerstrasse, Regulastrasse	98	1948/1949	198 517.00
4	Glaubtenstrasse	12	1949	39 978.00
5	Wehntalerstrasse, In Böden*		Abbruch	2 714 000.00
6	In Böden, Riedenhaldenstrasse**		Abbruch	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	Furttalstrasse	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
16.3	In Böden (Dihei E+F, 2. Bauetappe)**	44	2024	
16.4	Riedenhaldenstrasse 129 / In Böden (Dihei G+H, 2. Bauetappe) *	33	2024	
16.5	In Böden (Dihei J+K, 3. Bauetappe), im Bau *		2026	
Total		666		10 376 715.35

* Restbestand nach Teilabbruch. Landwert verteilt auf 2. Bauetappe (G+H) und 3. Bauetappe (J+K). Gebäudewert abgeschrieben

** Landwert übertragen auf 2. Bauetappe (E+F)

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

Dällikon: Das Gebäude Hagenwiesenstrasse 1 in Dällikon im Zentrum des Bildes.



Anlagewert inkl. Land 1.1.2024	Veränderungen, Aktivierungen 2024	Anlagewert inkl. Land 31.12.2024	Gebäudevers.-Summen (1130%)
23 616 242.30		23 616 242.30	36 810 862.00
2 177 978.00		2 177 978.00	3 645 382.00
4 894 947.60	-4'894'947.60	0.00	0.00
		0.00	0.00
2 788 741.75		2 788 741.75	6 385 366.00
7 985 896.23		7 985 896.23	15 005 608.00
15 819 008.95		15 819 008.95	23 370 441.00
14 513 303.10		14 513 303.10	20 769 853.00
14 436 000.00		14 436 000.00	25 727 139.00
6 994 730.95		6 994 730.95	8 126 829.00
44 764 600.00		44 764 600.00	44 581 464.00
14 537 280.00		14 537 280.00	14 572 589.00
16 718 581.30	160'790.35	16 879 371.65	16 407 257.00
26 930 587.60	92'656.75	27 023 244.35	27 245 000.00
87 739.00	20'643'603.87	20 731 342.87	16 860 000.00
949 900.00	18'153'167.45	19 103 067.45	18 350 000.00
1 764 100.00		1 764 100.00	
198 979 636.78	34 155 270.82	233 134 907.60	277 857 790.00



Adliswil: Die Siedlung
Finsterrütistrasse in
Adliswil mit ihren
drei- bis achtstöckigen
Gebäuden.

Objektverzeichnis per 31.12.2024

Wohnungen und Einfamilienhäuser

		freitragend						subventioniert					Total
		Anzahl Zimmer:											
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6-6½	2½	3½	4½	5½		
Siedlung 3.1: MFH	«Rote Häuser»	0	0	12	36	11	1	0	0	0	0	0	60
Siedlung 3.2: MFH	«Ikea-Häuser» oder «Schwedenhäuser»	0	0	6	28	0	0	0	0	0	0	0	34
Siedlung 3.3: EFH	«Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Siedlung 3 total: EFH/MFH	«Rote Häuser», «Ikea-Häuser», «Reiheneinfamilien- häuser»	0	0	18	68	11	1	0	0	0	0	0	98
Siedlung 4: MFH	«Glaubtenstrasse»	0	0	9	3	0	0	0	0	0	0	0	12
Siedlung 8: MFH	«Punkthaus»	0	8	16	0	0	0	0	0	0	0	0	24
Siedlung 9: MFH	«Höflistrasse»	3	5	17	15	0	0	0	0	0	0	0	40
Siedlung 10: MFH	«Hagenbrünneli»	5	45	8	5	0	0	0	0	0	0	0	63
Siedlung 11: MFH	«Finsterrüti»	8	6	19	22	0	0	0	0	0	0	0	55
Siedlung 12: MFH	«Crèmeschnitte»	3	6	12	30	0	0	0	0	0	0	0	51
Siedlung 13: MFH	«Dällikon»	0	4	5	10	2	0	0	0	0	0	0	21
Siedlung 14: MFH	«Furttal»	0	32	35	28	4	1	0	0	0	0	0	100
Siedlung 15: MFH	«Regula 4 und 6»	1	9	10	5	0	0	0	0	0	0	0	25
Siedlung 16.1: MFH	«Wolkengespräch», «Neubau»	0	6	14	14	1	0	0	0	0	0	0	35
Siedlung 16.2: MFH	«Dihei», «Neubau C+D»	0	21	12	22	0	0	0	4	6	0	0	65
Siedlung 16.3: MFH	«Dihei», «Neubau E+F»	0	9	8	16	1	0	2	4	2	2	0	44
Siedlung 16.4: MFH	«Dihei», «Neubau G+H»	0	6	18	9	0	0	0	0	0	0	0	33
Siedlung 16.5: MFH	«Dihei», «Neubau J+K»	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Siedlung 16 total: MFH	«Afaltra» «Wolkengespräch», «Dihei», «Neubau»	0	42	52	61	2	0	2	8	8	2	0	177
Zwischentotal		20	157	201	247	19	2	2	8	8	2		
Total Wohnobjekte													666
davon Stadt Zürich													550
davon ausserhalb Stadt Zürich													116

Im Jahr 2024 wurden die restlichen Wohnungen der Siedlung 5 abgerissen.

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
4	0	0	0	1	0	0	0	0	0
4	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14	29	0	3	0	0	10	2	0	0
0	101	5	16	0	0	0	11	0	0
10	49	0	22	1	1	11	1	0	0
0	49	0	9	0	2	7	3	3	3
0	30	0	5	0	0	4	0	0	0
0	60	0	9	1	0	1	8	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	6	0	2	0	0	0	0
0	39	0	5	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0	2	0	0	13	0	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	89	0	11	3	2	0	16	0	1
54	429	12	75	8	11	45	41	10	4



Zwei im Korb anlässlich des Pizza-Essens vom 30. August 2024 in Adliswil.



Freude über den Schnee in der Siedlung 3 an der Wehntalerstrasse.



Szene aus der Siedlung Furttalstrasse.



Der Spielplatz der Neubausiedlung «Afaltra» wurde am 29. Juni 2024 eingeweiht.

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

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

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

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 85 50
info@waidmatt.ch
www.waidmatt.ch

Redaktion

Andreas Ritter
Urs Schwendener
Yasha Nemati
Eliane Marty

Fotos

Fotos von Oliver Malicdem
Ausser:
S. 1, 4, 24, 25, 40: DPC Agency (Agentur von Oliver Malicdem)
S. 19, 42 unten: Sylvia Flück
S. 15 bis 17: gemäss Vermerken in den Bildern

Gestaltung

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

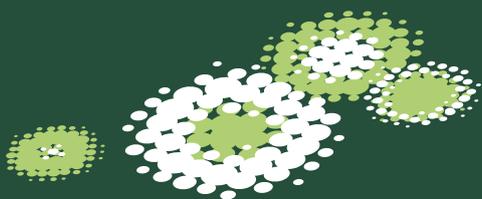
Druck

Druckzentrum Bülach
8180 Bülach

Auflage

1000 | April 2025

Copyright 2025
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich



BAUGENOSSENSCHAFT
WAIDMATT

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