

Baugenossenschaft Schönheim

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Hier ist der Jahresbericht 2024 – ein Rückblick auf ein bewegtes Jahr. Er fasst zentrale Entwicklungen, wichtige Entscheidungen und sichtbare Fortschritte der Baugenossenschaft Schönheim zusammen und wir werfen einen Blick auf besondere Momente und Meilensteine, die das vergangene Jahr geprägt haben.

Die Bauprojekte gingen gut voran: Die Baufreigabe für Samstageren ist da, in Dietikon sind 42 Wohnungen fertiggestellt und vermietet. In Kloten und Oberengstringen laufen die Bauarbeiten planmässig.

Auch intern gab es wichtige Entwicklungen: Die Finanzkommission hat die strategische Stossrichtung festgelegt und das Finanzreglement angepasst. Mit der neuen Kommission Siedlungsräume haben wir ein Gremium geschaffen, um die Entwicklung unserer Siedlungen aktiv zu begleiten und das Zusammenleben zu stärken. Das Vermietungsreglement wurde präzisiert.

Personell gab es ebenfalls Veränderungen: Wir begrüßen eine neue Vorständin und eine neue Kommunikationsverantwortliche. Zudem konnten wir das Team in der Hauswartung und in der Immobilienbewirtschaftung verstärken. Im Personalbereich haben wir den Mitarbeitenden-Dialog eingeführt und das BGS-eigene Personalrecht in Kraft gesetzt.

Mit Blick auf 2025 stehen klare Ziele im Fokus: die Erstvermietungen in Oberengstringen und Kloten sowie der Baustart der ersten Etappe in Samstageren. Wir planen, eine Kommunikationsstrategie zu erarbeiten, die Organisation des BGS-Jubiläumsfests 2026 voranzutreiben und das Mobilitätskonzept weiterzuentwickeln.



Ganz besonders liegt uns am Herzen, die Soziokultur in unserer Genossenschaft weiter zu stärken und zu entwickeln. Unser Leitbild zeigt den Weg: Wir schaffen Wohnraum für viele verschiedene Menschen, fördern das Miteinander und leben einen respektvollen und fairen Umgang miteinander.

Ein herzliches Dankeschön geht an unsere Mitarbeitenden, den Vorstand und alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ihr Engagement und ihre Unterstützung machen diese Entwicklungen möglich. Wir freuen uns auf ein gemeinsames und erfolgreiches Jahr 2025.

Die Co-Präsidentin und der Co-Präsident

Viktoria Herzog und Philipp Bollier





EINLADUNG ZUR DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

EINLADUNG UND TRAKTANDEN

53. ORDENTLICHE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Mittwoch, 4. Juni 2025 um 19.30 Uhr

Amboss Rampe

Zollstrasse 80, 8005 Zürich

(Eingang via Neugasse)

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzähler**
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2024**
- 4. Jahresbericht 2024**
- 5. Jahresrechnung 2024**
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung des Betriebsüberschusses
- 6. Wahlen**
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Diverses**

PROTOKOLL

DER 52. ORDENTLICHEN DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

Mittwoch, 5. Juni 2024 um 19.30 Uhr
Auditorium Willy G. S. Hirzel im Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzähler**
- 3. Anpassung der Statuten, Ergänzung zum Co-Präsidium**
- 4. Protokoll der 51. Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2023**
- 5. Jahresbericht 2023**
- 6. Jahresrechnung 2023**
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung des Betriebsüberschusses
- 7. Wahlen**
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
 - Ergänzungswahlen Vorstand
- 8. Diverses**

1. Begrüssung

Eröffnung der Versammlung

Viktoria Herzog und Philipp Bollier, Co-Präsidentin und Co-Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnen die 52. ordentliche Delegiertenversammlung und begrüssen die Anwesenden.

Begrüssung der Gäste

Co-Präsidentin Viktoria Herzog begrüsst im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle alle anwesenden Delegierten der Baugenossenschaft Schönheim sowie Andreas Blattmann, Revisor der Firma BDO, Roland Zeindler, ABS Alternative Bank Schweiz, und Kandid Mathieu, Notar. Ebenfalls begrüsst werden das Vorstandskollegium und die Geschäftsstellenmitarbeitenden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Versammlung zu protokollarischen Zwecken aufgezeichnet wird.

Anwesenheit

An der Versammlung sind 52 stimmberechtigte Delegierte, 7 Vorstandsmitglieder, 4 Verwaltungsangestellte, 1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG und 1 Notar anwesend.

Einladung und Traktanden

Co-Präsidentin Viktoria Herzog konstatiert, dass die Versammlung korrekt einberufen wurde und dass der Jahresbericht rechtzeitig an alle Haushalte versendet wurde. Änderungswünsche zur Traktandenliste werden auf Nachfrage keine geäussert.

2. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

Als Stimmzählerin stellt sich Selina Siegrist aus der Siedlung Zürich Eyhof und als Stimmzähler Roland Schläpfer aus der Siedlung Uster Gschwader zur Verfügung.

Sie werden durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen als Stimmzählerin und Stimmzähler gewählt.

3. Anpassung der Statuten, Ergänzung zum Co-Präsidium

Co-Präsidentin Viktoria Herzog informiert, dass die Baugenossenschaft Schönheim zum ersten Mal in der Geschichte durch ein Co-Präsidium geleitet wird. Damit dieses Co-Präsidium im Handelsregister geführt werden kann, braucht es eine Anpassung der Statuten der Baugenossenschaft Schönheim. Zuletzt wurden die Statuten 2005 nachgeführt. Im Zuge der Statutenänderung soll deshalb auch eine formelle Aktualisierung vorgenommen werden (Name des Dachverbandes, geänderte OR-Artikelform, Datum des Inkrafttretens). Eine Zusammenfassung mit synoptischer Darstellung wurde an alle Haushalte versendet und an den Siedlungsversammlungen erläutert.

Die Statutenänderungen werden durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt. Der Notar Kandid Mathieu nimmt die einstimmige Genehmigung der Statuten zur Kenntnis und verlässt danach die Delegiertenversammlung.

4. Protokoll der 51. Delegiertenversammlung

Co-Präsidentin Viktoria Herzog informiert, dass das Protokoll der 51. Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2023 durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt. Co-Präsidentin Viktoria Herzog dankt dem Protokollführer Philipp Bollier.

5. Jahresbericht 2023

Bewilligung Jahresbericht

Co-Präsidentin Viktoria Herzog verweist auf den Jahresbericht, der im April 2024 als Broschüre an alle Haushalte versendet wurde und rekapituliert die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahres.

Personalwesen

Es gab im Jahr 2023 einige Personalmutationen in der Geschäftsstelle. Bis Ende 2023 konnten drei Stellen neu besetzt werden und Anfang dieses Jahres noch eine weitere. Wegen der personellen Veränderungen stellt Co-Präsidentin Viktoria Herzog die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle einzeln vor.

Strategie und Leitbild

Im Rahmen der Überarbeitung der Strategie und des Leitbilds wurden die Werte für die Zusammenarbeit in der Baugenossenschaft Schönheim definiert und gestärkt. Diese Werte wurden in vier Kompetenzbereiche eingeteilt: Persönlichkeit, Expertise, Tatkraft und Sozialität. Kompetente Mitarbeitende sind der Schlüssel für eine erfolgreiche Verwaltung.

Genauso wie das Umfeld in stetiger Entwicklung ist, sind auch wir gefordert, uns zu entwickeln und die Chancen aus Veränderungen zu nutzen. Nur mit den richtigen Fähigkeiten und Fertigkeiten können wir auch in Zukunft einen Beitrag für die Baugenossenschaft Schönheim leisten. Wir sind der Überzeugung, dass sich die interne Zusammenarbeit und Kommunikation auch positiv auf die Zusammenarbeit und Kommunikation nach aussen zu allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie zu den Partnern auswirkt. Damit setzen wir das Leitbild um, um dem Ziel Rechnung zu tragen: Eine soziale und faire Arbeitgeberin zu sein.

Hundehalteverbot

An der Delegiertenversammlung des Jahres 2022 wurde das Hundehalteverbot gemäss Ziff. 12 der geltenden Hausordnung mit einem deutlichen Ja erneuert. Aufgrund von Rechtsstreitigkeiten musste das Hundehalteverbot durch die Baugenossenschaft Schönheim präzisiert werden. Besuchende mit Hund werden maximal drei Nächte pro Woche toleriert.

Diese Lockerung des Hundehalteverbots gilt ausschliesslich für Besuchende, die von ihrem eigenen Hund begleitet werden. Hütehunde oder eigene Hunde sind von dieser Regelung ausgeschlossen und werden auch in Zukunft nicht toleriert.

Erneuerungsplanung

Co-Präsident Philipp Bollier erläutert die Erneuerungsplanung anhand der Tabelle aus dem Jahresbericht.

Neubauten

Co-Präsident Philipp Bollier informiert, dass in der Baugenossenschaft Schönheim aktuell sehr viele

Bautätigkeiten umgesetzt werden und 253 Wohnungen an den drei Standorten Oberengstringen, Dietikon und Kloten geschaffen werden.

Bauprojekte

Co-Präsident Philipp Bollier gibt anhand einer Fotodokumentation Auskunft zum Stand der laufenden Bauprojekte Oberengstringen Lanzrain Etappe 2, Dietikon In der Lachen Etappe 1 und Kloten Bramen C.

Projekte in Planung

Co-Präsident Philipp Bollier informiert über das Projekt Gesamtanierung mit Aufstockung Stationsstrasse in Samstagern, welches durch die Siedlungsversammlung im Dezember 2023 einstimmig angenommen wurde. Die beiden Bestandesgebäude werden komplett saniert und um ein Attikageschoss mit insgesamt vier Wohnungen ergänzt. Neben den Erneuerungen von Küchen, Bädern und der Aussenhüllen erhöhen Anpassungen an den Grundrissen, mehr Fenster und grössere Balkone den Komfort sowie die Nutzungsflexibilität. Eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit Gemeinschaftsflächen, die Wiederverwendung von vorhandenem Material sowie eine CO₂-freie Energieerzeugung rüsten die Gebäude für die Zukunft.

Abgeschlossene Projekte

Co-Präsident Philipp Bollier stellt den Delegierten die im Jahr 2023 fertiggestellte und bezogene Siedlung Oberengstringen Lanzrain Etappe 1 vor.

Mietzinserhöhung

Co-Präsident Philipp Bollier kündigt die anstehende Mietzinserhöhung von 4 bis 6 % der Nettomiete aufgrund der gestiegenen Gebäudeversicherungswerte an und erläutert, wie die Mietzinserhöhung zustande kommt. Die Baugenossenschaft Schönheim ist an das Mietzinsreglement der Stadt Zürich mit der Kostenmiete gebunden, wobei der durch das Reglement maximal erlaubte Mietertrag weiterhin vielerorts nicht voll ausgeschöpft wird.

Siedlungsbeitrag

Der Sockelbeitrag wird neu pro Wohnung vergütet. Die pauschale Berechnung wird aufgehoben. Durch die Änderungen werden den Siedlungen mehr finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, ohne dass die Siko diese eintreiben muss. Der Siedlungsbeitrag beträgt neu CHF 56 pro Wohnung (Siko-Entschädigung CHF 26 plus Sockelbeitrag CHF 30).

Der Jahresbericht 2023 wird ohne Diskussion einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

6. Jahresrechnung 2023

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2023

Quästor Oscar Martinez präsentiert den Delegierten die Jahresrechnung 2023 und erläutert anhand des «Mieterfrankens» die Ausgaben, welche sich wie folgt zusammensetzen¹.

	2023	2022
Einlagen Erneuerungsfonds	23,1 %	24,1 %
Abschreibungen	9,5 %	17,6 %
Finanzaufwand	23,8 %	17,2 %
Unterhalt und Reparaturen	21,2 %	22,2 %
Personalaufwand, Verwaltung und Betrieb	10,4 %	9,3 %
Organ-/Büro-/Miet- und Verwaltungskosten	5,3 %	4,9 %
Abgaben	5,1 %	3,1 %
Versicherungen	1,1 %	1,2 %
Steuern	0,2 %	0,1 %
Baurechtszins	0,2 %	0,3 %

Die Baugenossenschaft Schönheim bewegt sich mit allen Ausgaben im Mittel der Erhebungen des Verbandes der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, was auf einen sorgfältigen und effizienten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen schliessen lässt.

Anschliessend vertieft Oscar Martinez anhand einer grafischen Darstellung der Erfolgsrechnung die verschiedenen Komponenten des Aufwands (Betriebsaufwand, Abschreibungen, Finanzaufwand, direkte Steuern) und deren Bewertung aus der Sicht der Baugenossenschaft Schönheim.

Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG Zürich wurde als Teil des Jahresberichts an alle Haushalte verteilt. Der anwesende Vertreter der Revisionsstelle, Andreas Bachmann, hat dem schriftlichen Bericht der Revisionsstelle nichts hinzufügen. Die Anwesenden haben keine Fragen an den Revisor.

¹ Wegen der Rundung auf eine Kommastelle kommt es zu Rundungsdifferenzen.

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Co-Präsident Philipp Bollier lässt über die Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und die Entlastung von Vorstand und Verwaltung abstimmen.

Die Jahresrechnung 2023 und die damit verbundene Entlastung von Vorstand und Verwaltung wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

Verwendung Betriebsüberschuss

Der Betriebsüberschuss im Jahr 2023 beträgt CHF 1'421'126.81. Der Vorstand beantragt, CHF 4'000.00 den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und die verbleibenden CHF 1'417'126.81 auf die neue Rechnung vorzutragen. Co-Präsident Philipp Bollier lässt die Delegierten über den Antrag abstimmen. Dem Antrag wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

Co-Präsident Philipp Bollier dankt dem Geschäftsführer Samuel Steiner für die gute Führung der Geschäfte sowie Vesna Vranjic für die einwandfreie Buchhaltung.

7. Wahlen

Erneuerungswahl der Revisionsstelle

Wie jedes Jahr muss die Revisionsfirma neu gewählt werden. Die Revisionsfirma BDO AG ist äusserst kompetent und bietet fachkundige Unterstützung in allen Fragen zur Rechnungslegung und Besteuerung. Der Vorstand empfiehlt, die BDO AG für ein weiteres Jahr zu wählen. Die Delegierten wählen die BDO AG einstimmig und ohne Enthaltung für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle der Baugenossenschaft Schönheim.

Ergänzungswahlen Vorstand

Co-Präsidentin Viktoria Herzog informiert über die Kandidatur von Lea Wright-Furrer. Lea Wright-Furrer wurde im März 2024 mit einem separaten Flyer vorgestellt, der an alle Haushalte verteilt wurde.

Lea Wright-Furrer stellt sich kurz vor und erläutert die Gründe für ihre Vorstandskandidatur. Zudem stellt sie ihre Kenntnisse und die für die Genossenschaft wichtigen künftigen Tätigkeitsfelder vor. Das Hauptaugenmerk liegt auf den Bereichen Soziokultur und genossenschaftliches Zusammenleben. Weiter beantwortet sie die Frage zur Mitwirkung, welche von den Delegierten gestellt wird. Der Vorstand empfiehlt, Lea Wright-Furrer in den Vorstand zu wählen.

Die Delegierten wählen Lea Wright-Furrer einstimmig und ohne Enthaltung in den Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim.

8. Diverses

Depositenkasse

Co-Präsidentin Viktoria Herzog bewirbt die Depositenkasse als solide Anlagemöglichkeit. Der Zins liegt aktuell bei 1,50 %. Allfällige Zinsanpassungen werden im 4. Quartal vorgenommen.

Delegiertenversammlung 2025

Die nächste Delegiertenversammlung findet am 4. Juni 2025 statt, jedoch nicht wie die letzten Male im Auditorium Hirzel. Der genaue Veranstaltungsort wird zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

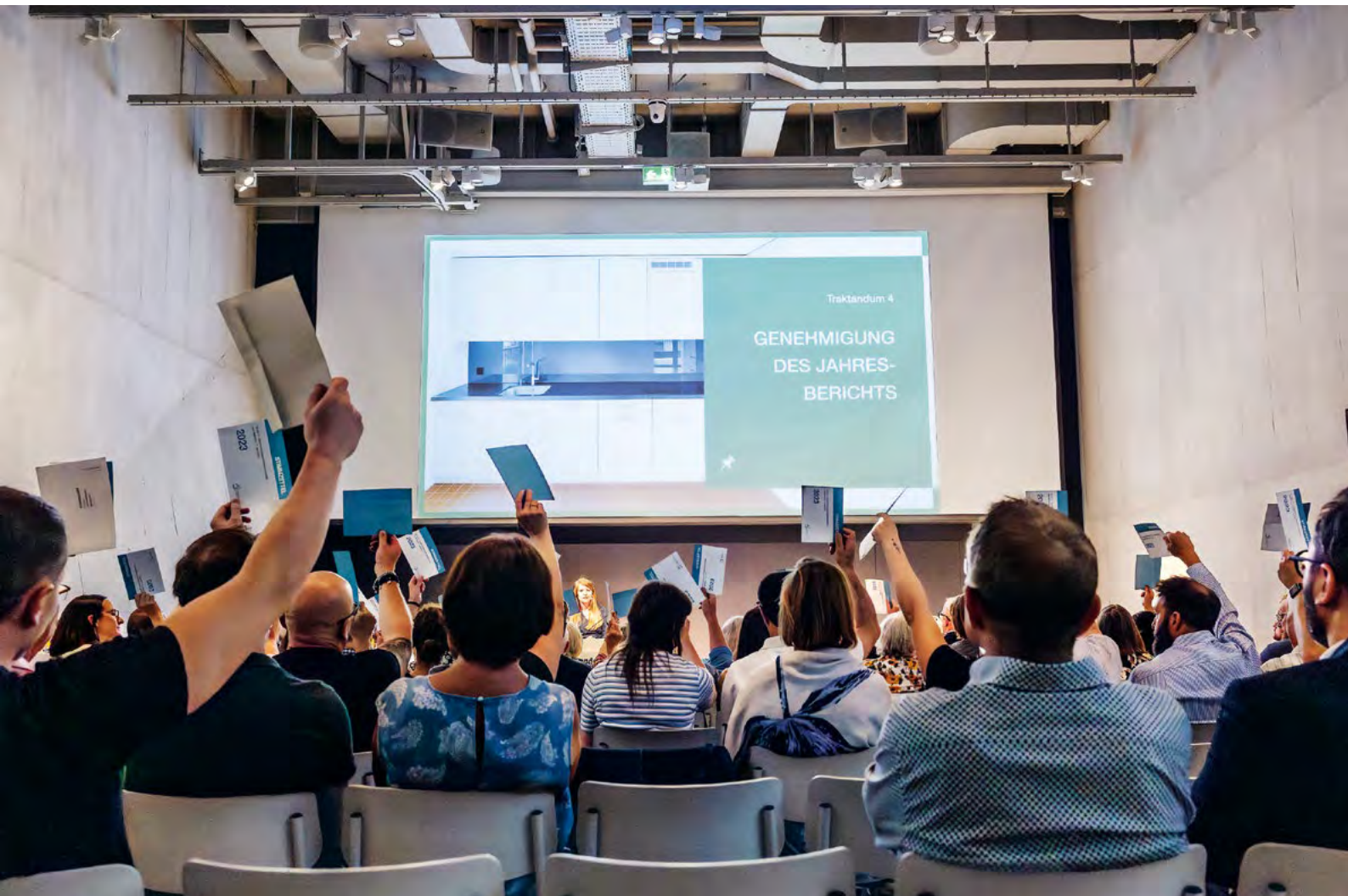
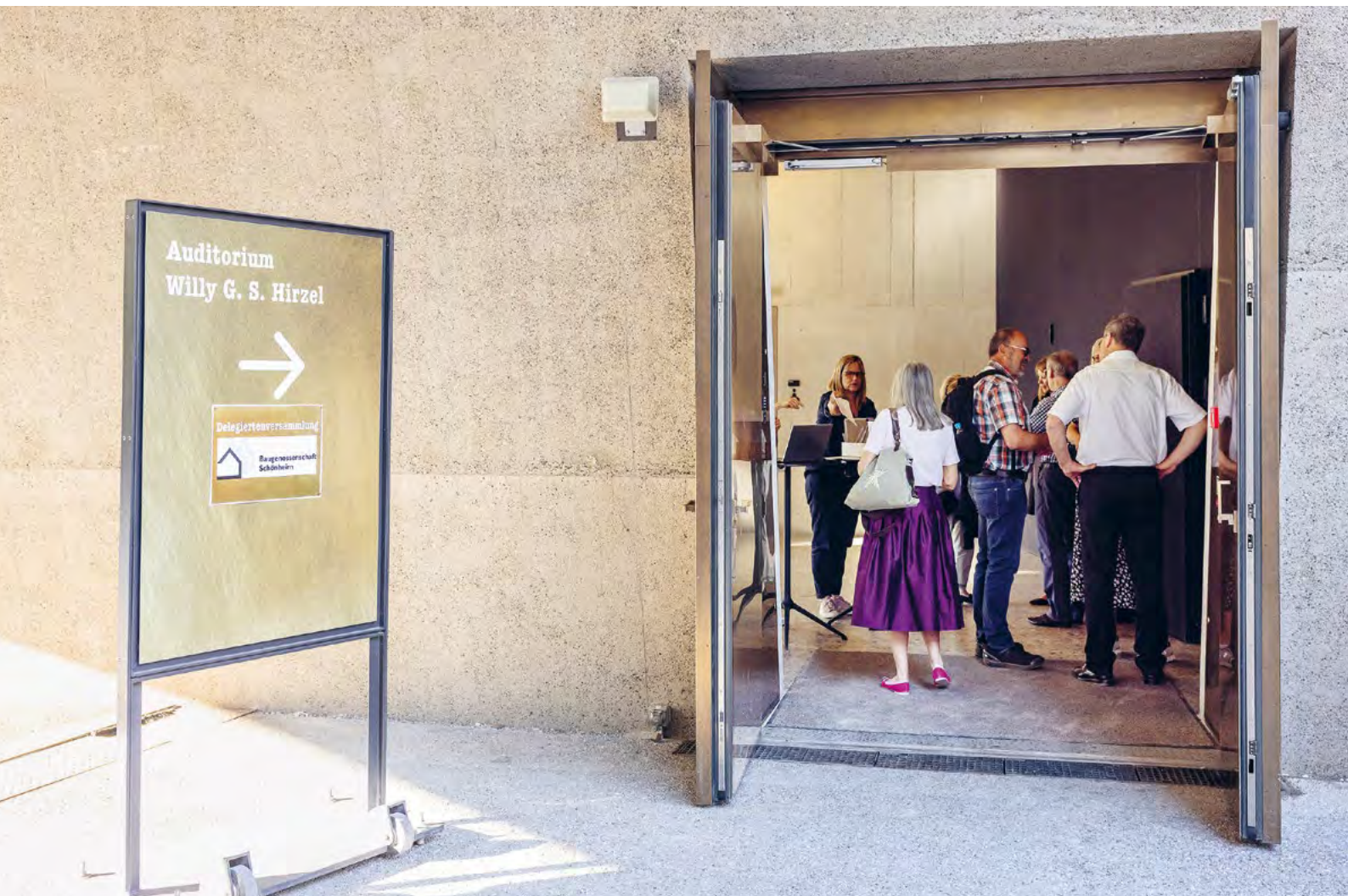
Schluss der Versammlung

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zur Versammlungsführung. Co-Präsidentin Viktoria Herzog dankt den Delegierten für ihr Engagement, der Geschäftsstelle für die tadellose Organisation des Anlasses und dem Vorstandskollegium für die gute Zusammenarbeit.

Co-Präsidentin Viktoria Herzog und Co-Präsident Philipp Bollier schliessen die Versammlung um 20:35 Uhr und laden zum Apéro und zum geselligen Zusammensein ein.

Viktoria Herzog, Co-Präsidentin
Philipp Bollier, Co-Präsident

Für das Protokoll
Nico Grüniger, Aktuar







BERICHT AUS DEM JAHR 2024 VERWALTEN UND BAUEN

AUS DEM VORSTAND

Rückblick

Im Berichtsjahr standen diese zentralen Themen im Fokus: die erfolgreiche Erstvermietung der neuen Wohnungen Dietikon, die weiteren Baufortschritte in Kloten und Planungen in Samstagen, die Einführung eines eigenen Personalreglements sowie die Weiterentwicklung der Personalstrukturen. Diese Themen prägten unser Jahr und waren sowohl in der täglichen Arbeit als auch in der gemeinsamen Weiterentwicklung präsent.

Vorstand/Sitzungen

Der Vorstand traf sich zu insgesamt zwölf Sitzungen, einer Retraite und einem Vorstandsausflug. Auch im Jahr 2024 standen dabei das anstehende Wachstum mit 240 neuen Wohnungen sowie die dazugehörigen Herausforderungen wie die Erstvermietung, Digitalisierung und Kommunikation im Mittelpunkt.

Die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen führten zur Gründung von zwei weiteren Kommissionen, um die Ressourcen effizient aufteilen zu können. Vorstandsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle bilden die Mitglieder der Kommission Siedlungsräume einerseits und der Fest-Kommission andererseits.

Finanzkommission

Die Finanzkommission tagte im Jahr 2024 insgesamt fünf Mal. Grundlage der Diskussionen bildete die finanzielle Lage, aus der sich die Strategie zur Steuerung der Hypothekarzinsen ableiten lässt. Im Fokus standen dabei die Auswirkungen der Hochzinsphase sowie mögliche Szenarien bei einem Zinsrückgang. Diese Überlegungen sind entscheidend für die Festlegung der Laufzeiten der Festhypotheken und die langfristige Finanzplanung der Genossenschaft.

Mietzinsentwicklung

Im Jahr 2023 mussten wir die Mietzinse zweimal erhöhen – darüber haben wir im Jahresbericht 2024 ausführlich informiert. Anfang März 2025 sank der Referenzzinssatz auf 1,5 %. Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim ist sich bewusst, dass diese Senkung Erwartungen weckt.

Der Referenzzinssatz beeinflusst im Kostenmietmodell die Berechnung der maximal zulässigen Mietzinssumme, also den Höchstbetrag, den die Genossenschaft aus den Mieten einer Liegenschaft insgesamt einnehmen darf. Bei den meisten Liegenschaften ist dieser Höchstbetrag auch mit den bisherigen Mietzinserhöhungen nicht ausgeschöpft. Deshalb bleiben die Mietzinse in diesen Liegenschaften vorläufig unverändert. Ebenfalls bleibt der Mietzins unverändert, wenn die definitive Bauabrechnung noch nicht vorliegt. Die Mieten in jene Siedlungen, in denen dieser Höchstbetrag durch die Referenzzinssatzsenkung zu 100 % ausgeschöpft oder überschritten ist, sinken auf 99 % der möglichen Ausschöpfung. Der Vorstand beobachtet die Mietzinsentwicklung weiterhin sorgfältig und kommuniziert transparent.

Baukommission

Im vergangenen Jahr haben die Baukommissionen in 38 Sitzungen die Ersatzneubauprojekte Lanzrain in Oberengstringen, In der Lachen in Dietikon und Bramen C in Kloten sowie das Sanierungsprojekt Samstagen begleitet und weiterentwickelt.

Die Tätigkeiten der Baukommissionen belasteten die verschiedenen Baukonten mit insgesamt CHF 126'759.-. Die erste Etappe des Ersatzneubauprojekts Dietikon In der Lachen mit 40 Wohnungen konnte erfolgreich übernommen und bezogen werden.

Kommission Siedlungsräume

Die 2024 neu gegründete Kommission Siedlungsräume soll sich noch gezielter um die vielfältigen Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner kümmern. Im Mittelpunkt stehen Siedlungsprojekte, die zur Lebensqualität beitragen – von der Förderung der Biodiversität über die Gestaltung der Aussenräume bis hin zu Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und weiteren Begegnungsorten.

Die Kommission ermöglicht einen direkten Austausch zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft, sodass Bedürfnisse frühzeitig erkannt und effizient in die Planung einfließen können. Gemeinsam erarbeitet man Lösungen, die sowohl praktikabel als auch für alle

Beteiligten zufriedenstellend sind. Gleichzeitig dient diese Arbeit als wertvolle Grundlage, um aus den gewonnenen Erfahrungen zu lernen und zukünftige Projekte in weiteren Siedlungen noch besser umzusetzen.

Kommission BGS-Fest

Im Sommer 2026 plant die Baugenossenschaft Schönheim ein grosses Schönheim-Fest – eine doppelte Feier zur Einweihung der rund 200 neuen Wohnungen und zum 80-jährigen Bestehen der Genossenschaft. Die neu gegründete Fest-Kommission, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und der Verwaltung, hat sich zum Ziel gesetzt, ein Fest zu gestalten, das die Gemeinschaft stärkt und Mitglieder aller Altersgruppen einbindet. Geplant sind kulturelle Darbietungen, kulinarische Angebote, Spiele und Gelegenheiten zum Austausch.

Die Kommission arbeitet derzeit am Rahmenprogramm und am Budget. Das Fest findet am 20. Juni 2026 in der Siedlung Zürich In der Ey/Eyhof statt.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Berichtsjahr hat die Baugenossenschaft Schönheim ein eigenes Personalreglement eingeführt. Bisher orientierte sich die BGS als Arbeitgeberin am Reglement der Stadt Zürich. Dieses deckt jedoch viele Inhalte ab, die für unsere kleinere Organisation nicht relevant oder passend sind.

Das neue Reglement ist präziser auf unsere Bedürfnisse zugeschnitten, ohne Nachteile oder Verschlechterungen für die Mitarbeitenden zu beinhalten. Gleichzeitig haben wir alle Arbeitsverträge vereinfacht und vereinheitlicht. Die neue HR-Verantwortliche hat die Erarbeitung tatkräftig unterstützt und die Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG hat die fachliche Begleitung übernommen.

Ausblick

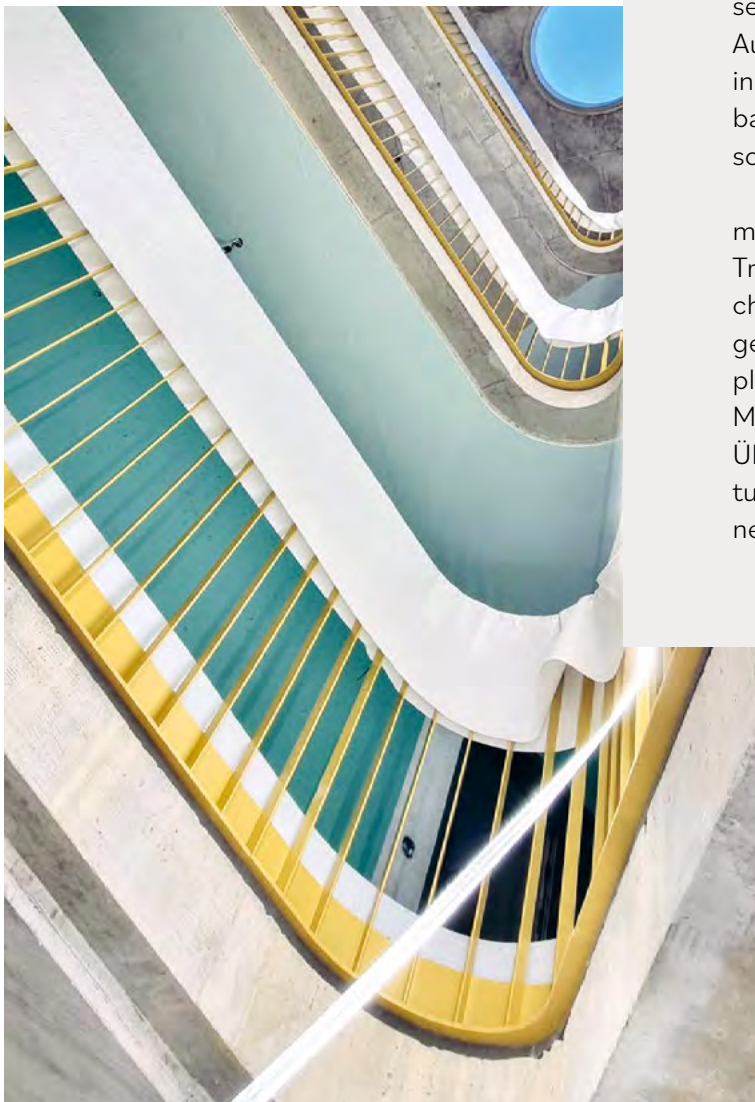
Im Jahr 2025 und darüber hinaus stehen wichtige Themen auf der BGS-Agenda: die Erstvermietung der Wohnungen in Kloten, der Baustart in Samstagen und die Weiterentwicklung des strategischen Schwerpunkts «Mitwirkung stärken» – besonders relevant ist dies für die Siedlung Kloten, wo sich die Zahl der Wohnungen verdoppelt. Zudem überprüfen wir unsere Kommunikationskanäle, treiben die Planung des Jubiläumsfests voran und setzen uns weiterhin dafür ein, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern.

Dank

Als Co-Präsidentin und Co-Präsident danken wir, Viktoria Herzog und Philipp Bollier, allen herzlich für ihr Engagement im vergangenen Jahr, für ihren ausdauernden und grossen Einsatz für die Baugenossenschaft Schönheim sowie für die gute Zusammenarbeit. Unser Dank gilt ebenso der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und in der Hauswartung für ihre tatkräftige Unterstützung. Ein besonderer Dank geht an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Mitglieder der Siedlungskommissionen sowie die Obfrauen und Obmänner, die sich mit viel Engagement für unsere Gemeinschaft einsetzen.

Ein herzliches Dankeschön gilt auch den Mitgliedern des Vorstands und den Kommissionen für ihre wertvolle Mitarbeit. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Genossenschaft.

AUS DEN BAUPROJEKTEN



Kloten Bramen

Die Bauarbeiten für die 112 Wohnungen in Kloten Bramen schreiten zügig voran. Nach der Fenstermontage und der Abdichtung der Gebäudehülle erfolgte die Montage der mit Dämmung und Verkleidung vorgefertigten Fassadenelemente aus Holz. Gleichzeitig begann der etappenweise Innenausbau, sodass im Winter 2024/2025 bereits ein guter Eindruck davon entstand, wie die Wohnungen nach den abgeschlossenen Sanierungsarbeiten aussehen. Besonders ins Auge stechen dabei die farbenfrohen Treppenhäuser in den Gebäuden Ost, welche das Zentrum des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaften bilden.

In den Gebäuden Mitte und West nehmen die Gemeinschaftsbalkone Gestalt an, die durch separate Treppen verbunden sind und den nachbarschaftlichen Austausch fördern. Der Bezug der Gebäude ist gestaffelt zwischen Juni 2025 und Februar 2026 geplant. Für die 112 Wohnungen haben sich über 2'000 Mietinteressentinnen und -interessenten beworben. Über ein mehrstufiges Verfahren hat die Vermietungskommission dann Familien, Paare, Einzelpersonen und WGs ausgewählt.



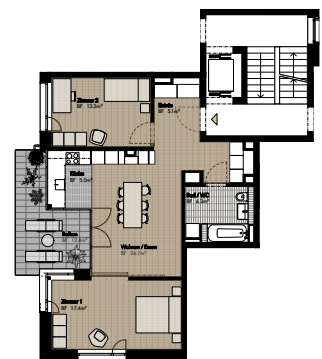
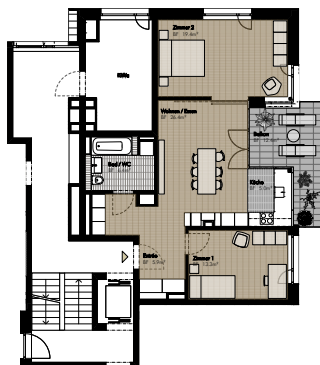
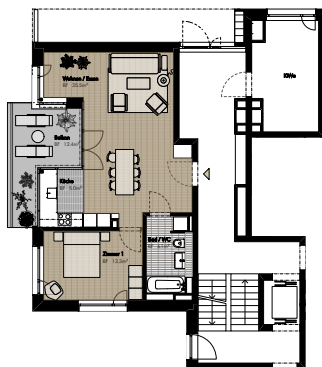
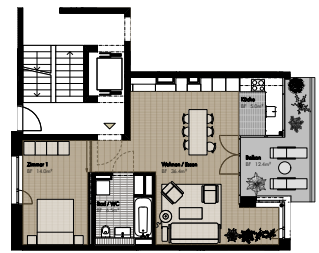
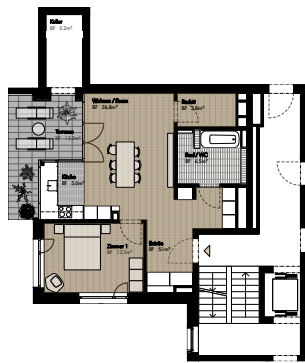
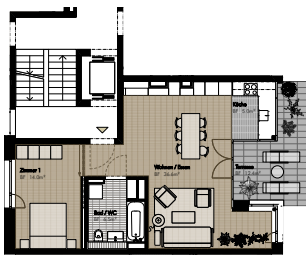
Samstagern

Nach zweijähriger Planungsphase und erfolgreicher Vergabe der wichtigsten Arbeitsgattungen haben im Winter 2025 die Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten in der Umgebung und am Gebäude der ersten Etappe begonnen. Die wenigen Gebäudealtlasten liessen sich entsorgen und die nicht mehr benötigten Bauteile über eine Börse verkaufen.

Besonders zu erwähnen ist der Auftakt der Abbrucharbeiten. Damals übte die freiwillige Feuerwehr Richterswil das Aufstemmen von Wohnungstüren. Ausserdem hat ein Kran die Balkontürme abgehoben und zur Seite gelegt – nach der Vergrösserung werden sie am fertig sanierten Gebäude wieder angebaut.

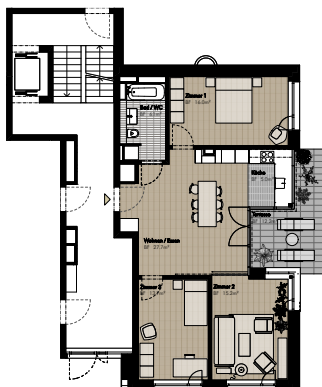
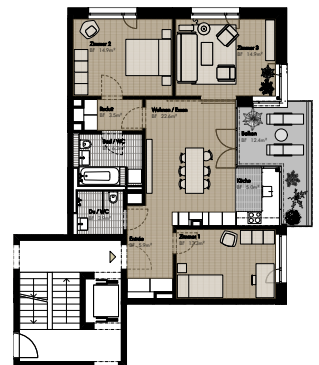
Die Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten für das Gebäude Stationsstrasse 38 dauern voraussichtlich bis November 2025. Nach der Übersiedlung der Mietparteien und einem weiteren Jahr Bauzeit wird das Projekt mit insgesamt 16 um- und ausgebauten Wohnungen Ende 2026 abgeschlossen.





Oberengstringen

Die zweite Etappe des Ersatzneubauprojekts in Oberengstringen befindet sich im Innenausbau und ist beinahe abgeschlossen. Die insgesamt 47 neuen Wohnungen in beiden Gebäuden lassen sich im August 2025 beziehen. In einem mehrstufigen Verfahren wählte die Vermietungskommission aus über 250 Mietinteressentinnen 41 Parteien für die Wohnungen in der Siedlung aus.





Dietikon In der Lachen

Ende 2024 bezogen die 40 Mietparteien die ersten vier Häuser des Ersatzneubauprojekts Dietikon In der Lachen. Die Vermietungskommission hat sie für je eine der Wohnungen mit interessantem Grundriss ausgewählt und mit einer Willkommensveranstaltung begrüsst. Mehr über das Wohngefühl und den Umzug von einem Altbau in eine Neubauwohnung erfahren Sie auf Seite 26.

In der Zwischenzeit sind die Arbeiten für die zweite Bauetappe in vollem Gang. So ist die Umgebung gerodet und der Humus abgetragen, die vielen Gebäudealtlasten sind fachgerecht entsorgt und der Abbruch der alten Liegenschaften hat begonnen. Die Fertigstellung der zweiten Bauetappe mit 37 Wohnungen ist für Juni 2027 geplant.



STRATEGISCHE ERNEUERUNGSPLANUNG

Die strategische Erneuerungsplanung bildet die Basis für die langfristige Finanzplanung der Baugenossenschaft Schönheim. Sie gibt den Mieterinnen und Mietern eine mittelfristige Zeitperspektive auf Bauvorhaben in ihrem Wohnumfeld. Die Baugenossenschaft Schönheim setzt auf eine kontinuierliche Planung und umfassende Kommunikation der Erneuerungsstrategie, um einen frühzeitigen Dialog mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zu ermöglichen. Der Vorstand strebt an, die Betroffenen idealerweise fünf Jahre im Voraus über anstehende Veränderungen zu informieren.

Momentan befindet sich die Baugenossenschaft Schönheim in einer Phase mit hoher Ersatznebautätigkeit. Mieterinnen und Mieter haben die erste Etappe der Siedlung Oberengstringen bereits 2022 bezogen, die erste Etappe der Siedlung Dietikon Ende 2024. Gleichzeitig befinden sich 196 neue Wohnungen an den Standorten Oberengstringen 2. Etappe, Dietikon In der Lachen 2. Etappe und Kloten Bramen C im Bau.

Samstagern

Mit erteilter Baufreigabe Ende 2024 konnten die Sanierungsarbeiten im Februar 2025 plangemäss beginnen. Die Übergabe der beiden Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen ist etappiert für Ende 2025 und Ende 2026 geplant.

Oberengstringen Süd

Für die Erneuerung der Liegenschaften an der Zürcherstrasse 87 und 89 sollen die Erfahrungen aus der Gesamtsanierung in Samstagern einfließen. Zudem hat der Vorstand entschieden, vorerst nicht mehrere Sanierungsprojekte gleichzeitig durchzuführen, um die Bautätigkeit kontinuierlich planen zu können.

Aus diesem Grund erfolgt die Erneuerung der Liegenschaften Oberengstringen Süd nicht vor 2028.

Uster Gschwader

Die Sanierung der Siedlung Uster Gschwader ist nicht vor 2027 geplant, damit auch hier ein Wissenstransfer aus den in Samstagern gemachten Erfahrungen stattfinden kann.

Zürich In der Ey

Die Wohnungen sind nach wie vor in einem sehr guten Zustand, sodass nur eine einfache Sanierung mit der Renovation der Küchen und Bäder notwendig ist. Dabei sollen die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauarbeiten in ihren Wohnungen bleiben können. Für die restlichen, älteren Liegenschaften erfolgen laufend Begutachtungen und Überprüfungen aufgrund der Sanierungszyklen, um weitere Erneuerungen planen zu können.

Geroldswil Zentrum

In der Liegenschaft Geroldswil Zentrum muss in absehbarer Zeit der Innenausbau erneuert werden. Dies betrifft in erster Linie Küchen und Bäder. Ob und in welchem Umfang energetische Sanierungsmassnahmen getroffen werden, ist noch nicht bekannt.

Siedlung	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Wohnungsbestand	Baujahr	saniert
Affoltern a.A., Äussere Grundstrasse							16	2017	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse							4	1860	
Bassersdorf							5	1951	2013
Dietikon In der Lachen Etappe 1 / Etappe 2							40	2024/im Bau	
Dietikon In der Lachen EFH							1	1912	
Dietikon Brunau							31	2000	
Geroldswil							16	1951	2013
Geroldswil Zentrum							12	1977	
Gossau ZH							24	2022	
Kloten Bramenring A und B							90	2009/2011	
Kloten Bramenring C								im Bau/2026	
Männedorf Bergstrasse							15	2018	
Männedorf Glärnischstrasse							26	1987	
Meilen							8	1951	2013
Oberengstringen Süd							12	1951	
Oberengstringen Nord Etappe 1 / Etappe 2							22	2022/im Bau	
Richterswil							12	1949	2012
Samstagern							6	1949	
Thalwil							12	1951	2012
Urdorf Süd							31	1951	2010
Urdorf Nord							45	2012/2014	
Urdorf Im Bänz							9	1998	
Uster Gschwader							23	1948	
Uster Unterbühlen							14	1997	
Uster Zelg							24	1948	2009
Zürich Eyhof Süd							63	1949	2014
Zürich Eyhof Nord							91	2017	
Zürich In der Ey							30	1993	
Wohnungsbestand 31.12.2024							682		



Geplanter Ersatzneubau



Geplante Gesamtanierung mit Ersatz von Küche und Bad sowie energetische Massnahmen

LIEGENSCHAFTS- VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2024

WOHNOBJEKT

Siedlung	Anzahl Häuser	1.0 Wohnungen														Pflegewohnung	Total
		1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	4.0 EFH	4.5	5.5			
Affoltern a.A., Äussere Grundstr.	1			6		7		2		1						16	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstr.	1				4											4	
Bassersdorf	1				3		2									5	
Dietikon In der Lachen (1. E.)	4		1	7		15		16		1						40	
Dietikon In der Lachen EFH	1													1		1	
Dietikon Brunau	4			3		14		12		2						31	
Geroldswil	3				7	2	7									16	
Geroldswil Zentrum	2		3	3		3		3								12	
Gossau ZH, inkl. MEG/UNG	2			6		12		6								24	
Kloten Bramenring A und B	9			8		29		45		8						90	
Männedorf Bergstrasse	3			4		5		5		1						15	
Männedorf Glärnischstrasse	5		2	5		8		11								26	
Meilen	3				3		3					2				8	
Oberengstringen Süd	2					6	6									12	
Oberengstringen Nord (1. E.)	2			2		11		9								22	
Richterswil	2				6		6									12	
Samstagern	2						6									6	
Thalwil	2		1	3	4		4									12	
Urdorf Süd	7				14		16						1			31	
Urdorf Nord	3		1	6		20		15		3						45	
Urdorf Im Bänz	1		3			6										9	
Uster Gschwader	3		3		13		6		1							23	
Uster Unterbühlen	1			4		6		4								14	
Uster Zelg	4		3		18		3									24	
Zürich Eyhof Süd	12		3		27	18	6			9						63	
Zürich Eyhof Nord	7	1	1	1	7	6	16	20	17	17	2	2			1	91	
Zürich In der Ey	5			7		13		9		1						30	
Total	92	1	8	14	71	105	191	85	154	18	28	2	2	1	1	682	

NEBENOBJEKT						ANLAGEWERT					
Gewerbelokal	Siedlungsraum	Separatzimmer	Nebenraum	Autoparkplatz	Motorradplatz	Gebäude in CHF	Grundstück in CHF	Wald in CHF	Versicherungs- wert in CHF	Hypothesen in CHF	Rang
			3			7'642'855	14'093	-	7'582'373	4'000'000	1.
1				1		679'287	820'713	-	945'847	-	-
				5		1'238'237	12'358	-	1'764'712	-	-
		2	0			-	1'439'284	-	-	-	-
						326'470	543'530	-	707'681	-	-
1			1	46	7	8'896'945	2'781'700	-	11'360'079	7'800'000	1.
2			5	7		4'338'092	31'990	-	6'557'269	2'300'000	1.
				13		3'316'416	692'160	-	3'319'363	1'700'000	1.
				33	2	13'259'341	395'695	20'000	11'447'170	2'185'000	1.
4	1	6	18	106	32	45'592'817	159'434	-	46'065'658	36'075'000	1.
			2	15		11'350'936	39'064	-	10'823'799	6'400'000	1.
			5	34		8'380'993	7'619'007	-	11'540'059	10'575'000	1.
			2	8		2'025'610	24'460	-	2'902'472	-	1.
						1'600'729	39'000	-	3'341'186	-	1.
		2	1	19	3	-	159'766	-	-	-	1.
			2			2'587'304	22'496	-	4'254'974	2'600'000	1.
				4		1'202'032	25'953	-	3'819'609	-	1.
			4			2'246'682	34'398	-	3'639'775	1'700'000	1.
0	0	0	3	21	0	5'975'020	2'276'520	-	9'075'451	-	1.
1	1	2	9	57	10	23'503'725	256'380	-	24'400'161	21'500'000	1.
			1	10		2'141'200	667'800	-	3'257'651	1'700'000	1.
	0	0	2	26	0	4'917'690	1'404'830	-	6'108'128	3'100'000	1.
			1	19	4	3'774'312	817'000	-	4'823'819	3'000'000	1.
			7	11	6	5'211'796	16'204	-	7'941'192	4'500'000	1.
			25	14		13'616'526	191'652	-	22'697'073	9'800'000	1.
1		7	7	34	19	48'405'411	206'300	-	54'356'878	53'000'000	1./2.
2	1		8	57	10	11'381'100	-	-	17'194'049	3'700'000	1.
12	3	19	106	540	93	233'611'526	20'691'788	20'000	279'926'428	175'635'000	





BERICHT AUS DEM JAHR 2024 WOHNEN UND MITWIRKEN

EIN NEUES KAPITEL IN DER SIEDLUNG IN DER LACHEN, DIETIKON

Ende 2024, Anfang 2025 bezogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnungen in den Neubauten in der Lachen in Dietikon. Christine Albisser sowie Heidi Christen Baier und Stefan Baier kannten das Leben in der Baugenossenschaft Schönheim bereits – sie zogen innerhalb der Genossenschaft um. Claudia Vieira und ihr Mann Edu hingegen wohnen zum ersten Mal in einer Genossenschaftssiedlung. Anfang des Jahres besuchten wir sie in ihren Haushalten und sprachen mit ihnen über ihren Umzug, das Ankommen und ihre Erfahrungen mit dem Genossenschaftsleben.



Christine Albisser, Umsiedlerin

Seit 47 Jahren ist Christine Albisser in der Baugenossenschaft Schönheim – eine lange Zeit voller Erinnerungen, Erlebnisse und vor allem unzähliger Nachbarschaftsmomente. Ihr Umzug fand am 30. November 2024 statt und so war sie eine der ersten Umsiedlerinnen, die in den Neubau einzog. «Die verschiedenen Umzüge waren alle wahnsinnig gut organisiert, sodass man mit der Nutzung des Lifts gut aneinander vorbeikam. Noch ist alles etwas neu für mich, ich muss mich erst daran gewöhnen, aber generell fühle ich mich schon jetzt sehr wohl hier», erzählt sie.

«Der Umzug in die neue Wohnung brachte mir vor allem viel Erleichterung im Alltag mit dem Rollator. So ist beispielsweise der Lift eine wahnsinnige Hilfe und auch, dass es keine Schwellen in der Wohnung und einen ebenerdigen Eintritt zur Dusche hat.» Besonders angetan ist Christine Albisser zudem von den modernen Geräten in ihrer Küche. «Der Backofen ist toll, und den Steamer werde ich mir auch noch genauer anschauen. Ich freue mich schon auf den kostenlosen Kurs dazu.»

Herzensmomente im neuen Zuhause

Trotz ihrer langen Genossenschaftszugehörigkeit waren es gerade die neuen Begegnungen, die sie in den ersten Monaten im neuen Zuhause besonders im Herzen berührten: «Es war ganz speziell: Eine neue Nachbarin sah mich auf dem Balkon, wie ich alte Zügelkartons zusammenfaltete, und bot mir spontan ihre Hilfe an. So kamen wir ins Gespräch und machten gleich 'Duzis', berichtet die Rentnerin. «Auch eine andere Nachbarin bot mir in den ersten Tagen gleich an, dass ich mich jederzeit melden könne, falls ich Hilfe brauche. Das waren zwei sehr schöne Erlebnisse für mich, die mich die Werte der Genossenschaft fühlen liessen.»



Nachbarschaft als gefühlter Mehrwert

Für Christine Albisser ist Nachbarschaft essenziell. «Ich schätze es sehr, dass ich nicht eine unter vielen bin. Dass man sich kennt, sich austauscht und auch mal Hilfe angeboten bekommt. Gerade als alleinstehende Person ist es wichtig, nicht in der Anonymität zu verschwinden.» So empfand sie persönlich den Schönheim-Apéro im Januar 2025 als sehr hilfreich für ein erstes Kennenlernen der anderen Bewohnerinnen und Bewohner.

Überhaupt beeindruckten die verschiedenen Anstrengungen für ein gelebtes Miteinander der Baugenossenschaft Schönheim Christine Albisser immer wieder aufs Neue: «Ich habe wirklich Erfahrung mit dem Leben in Genossenschaften, weil ich als Kind bereits in einer aufgewachsen bin. So viel Engagement wie hier sieht man sonst nirgends: In der zweiten Bauphase entstehen beispielsweise ein Gemeinschaftsraum und Gärten – genau solche Dinge fördern das mir so wichtig scheinende Zusammenleben.»

Der ruhende Pol im aktiven Miteinander

Christine Albisser hat viele Ideen, um das Zusammenleben in der Genossenschaft weiter zu bereichern. Eine davon entstand bereits vor dem Baubeginn: «Die weissen Absperrwände der Baustelle könnten gemeinsam mit den Kindern bemalt werden. Ich wäre bereit, das Malmaterial zur Verfügung zu stellen, da ich Hobbykünstlerin bin. So habe ich im Vor- und Rückblick gelesen, dass es insgesamt über vierzig Kinder hier geben wird – da könnte man sicher etwas Schönes gestalten, sobald es draussen etwas wärmer wird.»

Neben kreativen Projekten möchte sie sich auch aktiv in der Nachbarschaft einbringen. «Ich bin gerne bereit, zum Beispiel eine alleinerziehende Mutter zu unterstützen, falls ihr Kind mal krank ist. Ich liebe Kinder, sie geben einem viel, und ich sehe mich ein bisschen als Grossmutter hier. Natürlich dränge ich mich nicht auf, aber ich würde mich freuen, diese Rolle als ruhender Pol, der unterstützt, zu übernehmen», erzählt Christine Albisser und fügt abschliessend hinzu: «Schliesslich ist jede und jeder, der in einer Genossenschaft lebt, nicht einfach nur Mieterin oder Mieter, sondern gehört auch zum grossen Ganzen.»



Claudia Vieira, Neuzuzügerin

Seit Mitte Dezember 2024 lebt die ursprünglich aus Angola stammende Schweizerin Claudia Vieira mit ihrem Mann Edu und ihrer Tochter Kayla im Neubau in Dietikon In der Lachen. Kurz vor der Geburt ihres zweiten Kindes, Kamilla, freuen sie sich auf eine noch grössere Familie und darüber, endlich ein Zuhause gefunden zu haben, welches ihren Bedürfnissen entspricht.

Ein neues Zuhause für die wachsende Familie

Claudia Vieira, die neben ihren Aufgaben als Mutter und Ehefrau ein Transportunternehmen mit ihrem Mann führt und zudem eine Selbstständigkeit mit einem Vergleichsportal aufbaut, hat alle Hände voll zu tun. Die Entscheidung für den Umzug in eine grössere Wohnung kam nicht von ungefähr: «Unsere alte Wohnung mit drei Zimmern war einfach zu klein. Ich brauchte unbedingt ein Büro, um meiner Arbeit im Unternehmen meines Mannes gerecht zu werden, meine Tochter betreuen zu können und meine Selbstständigkeit voranzutreiben», erklärt sie. In der neuen 5½-Zimmer-Wohnung fühlt sich die Familie nun endlich angekommen. Besonders dankbar ist Claudia für die Möglichkeit, ein



Zimmer als Homeoffice zu nutzen, was ihren Arbeitsalltag erheblich vereinfacht: «Das ist eine wahnsinnige Erleichterung für mich», sagt sie.

Die neue Wohnung bietet aber auch andere Vorteile: «Die grossen Fenster machen die Wohnung sehr hell, und Kayla hat nun genug Platz zum Spielen», schwärmt sie. Auch die ruhige Umgebung mit dem grossen Spielplatz mit Tieren wie Ponys und Enten in Gehdistanz sowie der nahe gelegene Wald gefallen der Familie sehr. Besonders freut sich Claudia auf den Kindergarten, der in der Genossenschaft noch gebaut wird. Voller Tatendrang ergänzt sie: «Es gibt noch ein paar Dinge, die ich organisieren muss, wie Vorhänge für die grossen Fenster und die Einrichtung des Babyzimmers. Alles in allem sind wir hier sehr gut angekommen und fühlen uns zu Hause.»

Freundlichkeit im Alltag

Seit ihrem Einzug hat sich die Familie schnell in der neuen Umgebung zurechtgefunden. «Was mich besonders an der Genossenschaft begeistert, ist das gemeinschaftliche Denken. Die Menschen hier sind einfach anders – viel freundlicher und offener und man schenkt sich einfach so immer mal wieder ein Lächeln», schwärmt Claudia. Besonders die Nachbarn im oberen

Stockwerk, die drei Töchter im gleichen Alter wie Kayla haben, sind bereits zu Freunden geworden. «Die Kinder spielen oft zusammen, was auch uns Erwachsene in Verbindung bringt.»

Wünsche für die Zukunft

Claudia beschreibt sich selbst als eher introvertiert, doch trotz ihrer vollen To-do-Liste wirkt sie offen und strahlt eine grosse Herzlichkeit aus. Ihr Mann Edu, der von ihnen beiden der Extrovertierte ist, ist die treibende Kraft, wenn es darum geht, neue Kontakte zu knüpfen: «Er kommt immer sofort mit allen ins Gespräch, was uns das Einleben in der Nachbarschaft ganz sicher erleichtern wird», fügt sie strahlend hinzu.

So freut sich Claudia auf mehr solche freundlichen Nachbarschaftsmomente, die sie in der kurzen Zeit am neuen Ort bereits erleben durfte. Sie hat auch erste Ideen für das gemeinschaftliche Leben in der Genossenschaft: «Ich fände es schön, wenn es ein Sommer- oder Frühlingsfest geben würde, um die Nachbarschaft besser kennenzulernen.» Besonders wichtig ist ihr zudem, dass die Kinder hier Freunde finden: «Es gibt schon jetzt viele Kinder hier und es werden noch mehr. Ich hoffe, dass sie gerade im Sommer viel draussen zusammen spielen werden, worüber ich mich sehr freuen würde.



Heidi Christen Baier und Stefan Baier, Umsiedlerin und Umsiedler

Heidi Christen Baier und Stefan Baier sind seit 1997 bei der Baugenossenschaft Schönheim und tragen aus dieser Zeit viele gemeinschaftliche Erlebnisse, Nachbarschaftsmomente und familiäre Erinnerungen im Herzen. Mit ihren Söhnen Tonio (21) und Arian (18) erlebten sie das Genossenschaftsleben in all seinen Facetten. Anfang Dezember 2024 zogen sie in ihre neue Wohnung ein – ein Wechsel, der für sie mit Vorfreude, aber auch mit einem Hauch von Wehmut verbunden war.

Ein lachendes und ein weinendes Auge

«Wir fühlten uns von Anfang an in der neuen Wohnung wohl», erzählt Stefan Baier. «Die lichtdurchfluteten Räume und die höhere Decke tragen massgeblich zum Wohlbefinden bei.» Dennoch gab es anfangs auch eine gewisse Skepsis. So bedeutete der Umzug für die Familie nicht nur eine räumliche Veränderung, sondern auch den Abschied von einem Ort, mit dem viele emotionale Erinnerungen verbunden sind. «In unserer alten Wohnung hatten wir zwei Hausgeburten und unzählige Erinnerungen im Zusammenhang mit unseren Kindern und der Gemeinschaft hier: Die Türen standen immer offen und oft hatten wir acht oder neun Kinder am Tisch.»

Genau dieses nachbarschaftliche Miteinander lag Heidi und Stefan immer sehr am Herzen, weshalb sie dies auch aktiv förderten. Insbesondere das Leben unter und rund um die alten Kastanienbäume tragen die beiden in bester Erinnerung. So war es für Heidi und Stefan auch besonders schmerzlich, als diese über 50 Jahre alten Bäume innerhalb weniger Stunden gefällt wurden. «Sie waren so tief in unserem genossenschaftlichen Leben verwurzelt – es tat weh, sie gehen zu sehen.» Ein kleines Erinnerungsstück von einem Kastanienbaum haben sie dennoch als Andenken an diese wunderschöne Zeit behalten.

Eigeninitiative für das nachbarschaftliche Miteinander

«In den ersten Wochen im neuen Zuhause ergaben sich noch nicht viele Begegnungen», berichten die beiden, «dies lag aber sicherlich auch daran, weil es Winter war.» Der Schönheim-*Apéro* im Januar 2025 war für sie daher eine willkommene Gelegenheit, erste Kontakte

zu knüpfen. Dennoch bemerken sie Unterschiede zur vorherigen Wohnsituation: «Früher traf man sich automatisch – in der Waschküche oder im Treppenhaus. Jetzt gibt es einen Lift, und jeder geht direkt in seine Wohnung. Auch das Waschküchenplaudern fällt weg, weil jede und jeder eine eigene Waschmaschine in der Wohnung hat. Es braucht wohl etwas mehr Initiative, um in Kontakt zu kommen.»

Das Wesen der Genossenschaft: Begegnung und Gemeinschaft

Für Stefan Baier, der seit 2009 als Obmann tätig ist, steht der Wert der Gemeinschaft im Zentrum: «Genossenschaftliches Wohnen bedeutet, sich im Alltag zu begegnen, sich zu kennen – das gibt nämlich auch Sicherheit und Verbundenheit. Gerade für Kinder ist es eine unglaublich wertvolle Erfahrung, in einem gemeinschaftlichen Umfeld aufzuwachsen.» Aus diesem Grund freuen sich die beiden, dass nun wieder neue Familien in die Genossenschaft ziehen. «In den neuen Häusern gibt es grössere Wohnungen, und mit ihnen kommen auch viele Kinder, worauf wir uns riesig freuen.»

Für die Zukunft haben Heidi und Stefan eine klare Vision: «Wir wünschen uns, dass die neuen Genosseschafterinnen und Genosseschafter die gleiche Erfahrung machen wie wir – dass sie erleben, wie bereichernd es ist, ihre Kinder hier gross werden zu lassen.» Gleichzeitig hoffen sie, dass sich möglichst viele aktiv für die Gemeinschaft einsetzen. «Ich bringe meine Erfahrung gerne ein, aber es ist wichtig, dass alle mitmachen. Die Genossenschaft soll kein anonymer Ort werden, sondern ein farbenfrohes Miteinander bleiben», fügt Stefan hinzu.

Einen konkreten Tipp geben sie den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Kindern mit auf den Weg: «Es wäre schön, wenn die Kinder den neu begrünten Aussenraum mit den neuen Spielorten rege für analoges Spielen nutzen – so kann ein schönes Miteinander entstehen. Offenheit gegenüber Kinderlärm, Musik und lebendigem Treiben trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Und vielleicht sorgt ein zusätzliches Stück Kuchen oder ein Zvieri auf dem Tisch dafür, dass die Gemeinschaft noch mehr gefördert wird.»

Übrigens tragen Stefan und Heidi auch ausserhalb der Genossenschaft zur Nachbarschaft bei: Sie leiten ein Quartiertheater, das sich direkt gegenüber der Genossenschaft befindet – ein weiterer Ort der Begegnung, an dem sich Menschen über Generationen hinweg näherkommen können.



*«Ich schätze es sehr,
dass ich nicht eine unter
vielen bin.»*

Christine Albisser



***«Was mich besonders
an der Genossenschaft
begeistert, ist das
gemeinschaftliche Denken.»***

Claudia Vieira



***«Genossenschaftliches Wohnen
bedeutet, sich im Alltag zu
begegnen, sich zu kennen - das
gibt nämlich auch Sicherheit
und Verbundenheit.»***

Heidi Christen Baier und Stefan Baier



MITGLIEDERBEWEGUNGEN UND WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2024 konnten wir insgesamt 50 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie einen wiederkehrenden Genossenschafter begrüßen. Dabei traten 29 neue Parteien in die Baugenossenschaft Schönheim ein, wovon 26 im Rahmen der Erstvermietung in der Siedlung In der Lachen in Dietikon eine neue Wohnung bezogen.

Im Jahr 2024 gab es gleichzeitig 39 Wegzüge, die verschiedene Gründe hatten. Ein grosser Teil davon betraf die Siedlungen in Dietikon und Samstagnern, wo einige Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der Bauvorhaben wegziehen mussten.

Zudem fanden innerhalb der Genossenschaft insgesamt 36 interne Umzüge statt, darunter 14 im Zusammenhang mit dem Bauprojekt in Dietikon. Generell ermöglicht die Baugenossenschaft Schönheim interne Wohnungswechsel basierend auf ihrem Vermietungsreglement, insbesondere wenn sich die Wohnsituationen der jeweiligen Mietparteien verändern. So stellen die Belegungsvorschriften sicher, dass die Wohnungen optimal genutzt werden: Wohnungen ab vier Zimmern sind in dieser Hinsicht generell für Familien oder Mehrpersonenhaushalte vorgesehen.

Wir heissen alle neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und wünschen ihnen ein gutes Einleben in der Nachbarschaft und der Genossenschaft.

	1.1.2024	31.12.2024
Mieter*innen	646	667
Nicht-Mieter*innen ¹	2	2
Total	648	669

¹ Zu den Nicht-Mieter*innen und Nicht-Genossenschafter*innen zählen beispielsweise Vorstandsmitglieder, welche ausserhalb der Genossenschaft wohnhaft sind, jedoch einen Genossenschaftsanteil besitzen.

91 Mietverträge

wurden im Jahr 2024 erstellt.

Davon sind 50 neue Genossenschafter*innen und 1 Wiederkehrer.

39 Wegzüge

verzeichnet die Baugenossenschaft

Schönheim im Jahr 2024, wovon die meisten

wegen dem Bauvorhaben in Dietikon

In der Lachen und Samstagern erfolgten.

36 interne Wechsel

wurden im Jahr 2024 durchgeführt,

davon 14 als Umzüglerinnen und Umzügler

in Dietikon In der Lachen.

669 Mitglieder

zählt die Baugenossenschaft Schönheim

zum Jahresende 2024. Davon sind

667 in Schönheim-Siedlungen als Bewohnerinnen und Bewohner wohnhaft.

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

Siko- und Hauswarttreffen

Der Siko- und Hauswart*innen-Treff fand bei schönstem Wetter am Samstag, den 7. September 2024 statt. Eingeladen wurde zur «Bauern-Olympiade» auf der Jucker Farm in Seegräben. Das Los entschied über die Einteilung in Gruppen, in denen wir verschiedene Posten absolvieren durften. Während die einen hervorragende Leistungen dabei zeigten, ein fliegendes Huhn mit der Bratpfanne aufzufangen, übten sich die anderen im «Maus in die Falle spicken»-Spiel oder versuchten das Gewicht eines alten Wagenrads zu schätzen. Verschiedene Qualitäten und Fähigkeiten kamen zum Vorschein, die bis anhin den meisten verborgen geblieben sind. Die Durchmischung der Gruppen ermöglichte gegenseitiges Kennenlernen und immer mal wieder viel Gelächter wegen den lustigen Spielformen. Die Beteiligung war grandios und nach so viel getaner Arbeit hatten alle auch Hunger und freuten sich über das leckere Grillbuffet.

Liebe Siko-Aktive und liebe Hauswart*innen, mit diesem Anlass bedanken wir uns herzlich für euer Engagement. Ihr habt euch diese Anerkennung mehr als verdient. Wir sind gespannt, wohin uns das diesjährige Treffen führt, und wir freuen uns auf vielfältige Begegnungen.

Das Siko- und HW-Treffen 2025 findet am **Samstag, 23. August** statt. Bitte den Termin jetzt schon reservieren.

Siko-Austausch

Der Siko-Austausch fand im Januar 2024 zum ersten Mal statt. Die vielen Engagierten aus den verschiedenen Sikos trafen sich im Jahr 2025 zum zweiten Mal zu einem spannenden Dialog und einem leckeren Aperó.

Die Grundidee des Austausches ist es, die Vernetzung über die eigene Siedlung hinaus zu ermöglichen, um voneinander zu lernen und Inputs auszutauschen. Im Zentrum des diesjährigen Siko-Treffs standen der Austausch und das gegenseitige Erfahren der Höhen und Tiefen im Siko-Leben. Insgesamt nahmen 14 Siko-Engagierte aus sieben Siedlungen teil, wobei auch Mitwirkende der Geschäftsstelle und des Vorstandes anwesend waren.

Wir durften erfreut feststellen, dass die grosse Mehrheit der anwesenden Personen bereits etliche Jahre in den Sikos aktiv ist. Themen wie die Umbruchphasen wegen den grossen Neubauprojekten (Kloten, Dietikon, Oberengstringen) sowie auch zyklische Herausforderungen (sich verändernde Altersgruppen in den Siedlungen) und die Frage nach effizienten und nachhaltigen Kommunikationswegen innerhalb der Siedlungen (digitale Formen, analoge Aushänge) standen im Zentrum des Dialogs. Ebenfalls erfolgte ein Austausch über verschiedene Mitwirkungs- und Umsetzungsmöglichkeiten am geplanten BGS-Jubiläumsfest. Natürlich werden die Themen vom Vorstand und der Geschäftsstelle in die Diskussion aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Baugenossenschaft Schönheim bedankt sich nochmals ganz herzlich für das unermüdliche Engagement der Siko-Engagierten.

Der nächste Siko-Austausch findet am **Mittwoch, 14. Januar 2026** statt. Bitte den Termin jetzt schon reservieren.



Bild oben: Kreativer Austausch rund um das BGS-Fest im Juni 2026.
Unten: Zweiter Siko-Austausch im Januar 2025 in Kloten.

BCS-FEST

Die Baugenossenschaft
Schönheim feiert ihr
80-jähriges Bestehen und die
Einweihung der
rund 200 Wohnungen.

Save the date

20.6.2026

Siedlung Zürich In der Ey/Eyhof



SIEDLUNGS- VERSAMMLUNGEN

Die Siedlungsversammlungen bieten auch in diesem Jahr wertvolle Gelegenheiten für den offenen Meinungsaustausch und die gemeinsame Meinungsbildung innerhalb der Siedlungen. Die Siedlungskommission berufen sie ein. Diese richten sich an alle in der Siedlung wohnhaften Genossenschaftsmitglieder, deren Mietvertragspartnerinnen und -partner sowie an die in einer Siedlung lebenden Familienangehörigen.

Wir laden alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich dazu ein, sich aktiv an den einmal jährlich stattfindenden Siedlungsversammlungen zu beteiligen. Diese Versammlungen sind nicht nur ein wichtiges Instrument zur Mitgestaltung des eigenen Wohnumfelds, sondern auch ein starker Ausdruck des genossenschaftlichen Miteinanders. Wir besprechen gemeinsam Anliegen, entwickeln Ideen und treffen Entscheidungen.

Im Jahr 2024 fanden insgesamt 19 Siedlungsversammlungen je nach Gegebenheit in Gemeinschaftsräumen, Trockenräumen, Kirchensälen oder Restaurants statt. Erlaubte es das Wetter, fanden einige Treffen auch unter freiem Himmel statt.

Besonders erfreulich war die rege Beteiligung: Viele Parteien waren vertreten und nutzten die Gelegenheit, sich über aktuelle Siedlungsthemen auszutauschen. Neben den formellen Abstimmungen und Wahlen – wie der Wahl der Delegierten und der Mitglieder der Siedlungskommission – boten die Versammlungen auch Raum für nachbarschaftliche Gespräche und gemeinschaftliche Aktivitäten. Oft gab es während oder nach der Versammlung eine kleine Verpflegung, was das gesellige Beisammensein zusätzlich förderte.

Wir hoffen auch dieses Jahr auf engagierte Teilnehmende und lebhaftes Diskussionsklima. Jede Stimme und alle Ideen sind entscheidend für die Weiterentwicklung der Siedlungen. Es lohnt sich, mitzumachen und das Wohnumfeld aktiv mitzugestalten.

**TAG
DER
NACHBAR
SCHAFT**

Gute Nachbarschaft steigert die Lebensqualität

Sei dabei
am
**23. Mai
2025!**



Bild oben: Siedlungsversammlung Uster
Unten: Siedlungsversammlung Zürich





JAHRESRECHNUNG 2024



KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

BILANZ

Die Bilanzsumme beträgt per Stichtag 31.12.2024 neu CHF 311 Mio. und hat im Vergleich zum Vorjahr (VJ) um CHF 40,3 Mio. zugenommen. Die Abbildung der Baukonti auf der Aktiv-Seite zeigt eine Zunahme von CHF 38,2 Mio. (+ 209 %), der Wert der Gebäude und Grundstücke hat um CHF 0,26 Mio. auf CHF 257,1 Mio. zugenommen. Die flüssigen Mittel sind um CHF 3,2 Mio. gestiegen. Die Finanzierung der Bautätigkeit wurde im Berichtsjahr neben dem Einsatz der freien, flüssigen Mittel mit einem Baukredit von CHF 35 Mio. gewährleistet. Dies ist auf der Passiv-Seite unter den langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten (Hypotheken) mit rund CHF 242 Mio. (VJ: CHF 207 Mio.) abgebildet.

Verschuldungsfaktor

Die Verschuldung in der Bilanz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und erreicht ohne die Berücksichtigung der flüssigen Mittel den Wert von 76,1 Prozent.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 279'500 (VJ: CHF 25'500) erhöht. Grund dafür ist die Erstvermietung der Ersatz-Neubauten in Dietikon (1. Etappe, 22 Wohnungen).

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen

Der Mietzinsertrag erhöhte sich um CHF 692'511 auf CHF 12'814'694. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen weiterhin die Mieterträge aus den Siedlungen Dietikon (2. Etappe), Oberengstringen (2. Etappe) und aus der Siedlung Kloten (3. Etappe).

Die Zunahme der Mieten konnte einerseits mit der per 1. Juli 2024 erfolgten Mietzinserhöhung und andererseits mit dem Bezug der Siedlung Dietikon, in der Lachen generiert werden.

Erneuerungsfonds

Es wurden ordentliche Einlagen in der Grössenordnung von CHF 2,9 Mio. (VJ: CHF 2,58 Mio.) zugewiesen. Die höhere Einlage ist auf den teuerungsbedingt angestiegenen Gebäudeversicherungswert zurückzuführen.

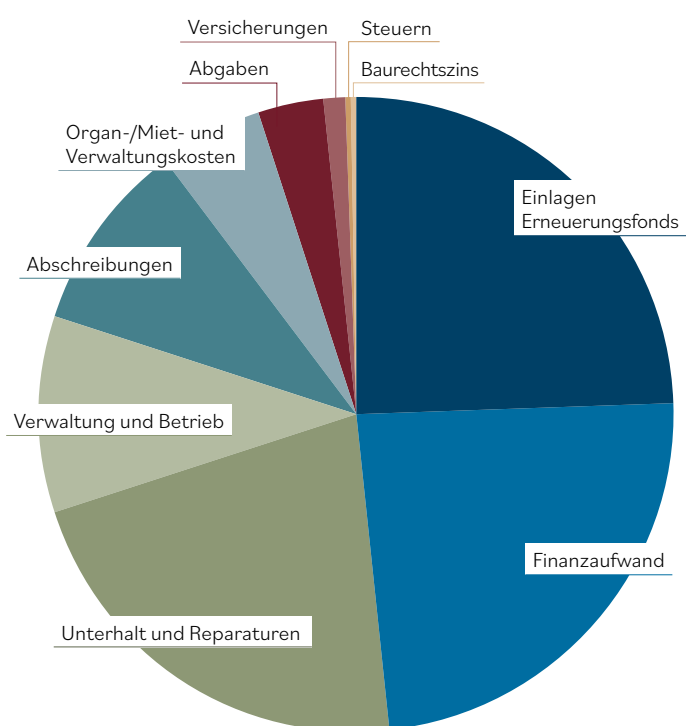
Hypothekarzins

Im steigenden Zinsumfeld sind die Finanzierungskosten, mit der gleichzeitigen Zunahme der Hypotheken, auf CHF 34,5 Mio. gestiegen, sodass im Vergleich zum Vorjahr CHF 0,164 Mio. mehr Finanzierungsaufwand geleistet werden musste. Im Berichtsjahr wurden zudem Baukreditzinsen von CHF 0,8 Mio. auf diverse Baukonti umgelegt, welche das Anlagevermögen der betroffenen Neubauten erhöhen.

Jahresgewinn

Im Berichtsjahr resultierte wiederum ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von CHF 17'503. Die Steuerlast berechnet sich somit wieder überwiegend aus dem Vermögen.

MIETERFRANKEN



24,2 %	Einlagen Erneuerungsfonds
23,8 %	Finanzaufwand
21,9 %	Unterhalt und Reparaturen
10,1 %	Verwaltung und Betrieb
9,6 %	Abschreibungen
5,3 %	Organ-/Miet- und Verwaltungskosten
3,5 %	Abgaben
1,1 %	Versicherungen
0,2 %	Steuern
0,2 %	Baurechtszins

Es kommt zu einer Rundungsdifferenz.

BILANZ

PER 31. DEZEMBER 2024

AKTIVEN	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		7'031'725	3'784'884
Übrige kurzfristige Forderungen	1	1'286	788
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	814'486	964'786
Total Umlaufvermögen		7'847'498	4'750'458
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		29'302	29'302
Immobilien			
Gebäude und Grundstücke		257'148'607	256'890'884
Gebäude auf Land im Baurecht		11'381'100	11'381'100
Abschreibungskonto Liegenschaften		-36'277'192	-35'096'040
Abschreibungen Heimfallfonds		-2'368'403	-2'311'497
Gebäude im Bau	3	73'211'837	35'039'938
Mobiliar, Maschinen, Fahrzeuge		230'968	172'671
Abschreibungskonto mobile Sachanlagen		-186'161	-156'290
Total Anlagevermögen		303'170'059	265'950'068
Total Aktiven		311'017'556	270'700'526

PASSIVEN

	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'559'930	2'468'669
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		741'680	741'680
Passive Rechnungsabgrenzung	4	1'551'329	1'518'965
Kurzfristige Rückstellungen		50'601	50'601
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'903'541	4'779'915
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	241'639'080	207'380'760
Depositenkasse		17'515'118	17'763'324
Erneuerungsfonds		29'569'706	26'678'361
Solidaritätsfonds		88'715	87'654
Personalfonds		601'647	601'647
Übrige langfristige Rückstellungen		19'021	25'140
Total langfristige Verbindlichkeiten		289'433'287	252'536'886
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		5'054'000	4'774'500
Gesetzliche Gewinnreserve		331'399	327'399
Freiwillige Gewinnreserve		6'860'700	6'860'700
Gewinnvortrag		1'417'127	1'412'816
Jahresgewinn		17'503	8'310
Total Eigenkapital		13'680'729	13'383'725
Total Passiven		311'017'556	270'700'526

ERFOLGSRECHNUNG

PER 31. DEZEMBER 2024

	Anhang	2024 in CHF	2023 in CHF
Mietzinseinnahmen	6	12'814'694	12'122'183
Übrige Erträge		367'471	370'030
Nettoerlöse aus Leistungen		13'182'165	12'492'214
Unterhalt und Reparaturen	7	-2'887'869	-2'650'876
Baurechtszins		-28'182	-28'182
Einlagen Erneuerungsfonds		-3'187'930	-2'887'004
Versicherungen	8	-149'676	-134'257
Strom und Gas allgemein, Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr		-459'550	-633'084
Personalaufwand Verwaltung und Betrieb		-1'324'352	-1'300'990
Entschädigung Organe		-144'924	-130'572
Mietzinsaufwand Verwaltung und Betrieb		-173'877	-167'923
Übrige Verwaltungskosten		-384'098	-367'974
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		4'441'706	4'191'353
Abschreibungen Liegenschaften		-1'181'152	-1'120'962
Abschreibungen Heimfallfonds		-56'906	-56'906
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-29'871	-10'920
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3'173'777	3'002'565
Finanzaufwand	9	-3'129'263	-2'965'668
Finanzertrag		1'425	1'075
Betriebsergebnis vor Steuern		45'939	37'972
Jahresergebnis vor Steuern		45'939	37'972
Direkte Steuern		-28'435	-29'662
Jahresgewinn		17'503	8'310

ANHANG

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt in Schweizer Franken.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe und Zusammenfassung einzelner Bauetappen oder Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe oder einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Der Liegenschaftswert brutto wird mit den ursprünglichen Anlagekosten zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen.

Die Gebäude werden degressiv mit max. 2 % vom Buchwert exkl. Land und Wald abgeschrieben.

Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag mittels Äufnung des Heimfallfonds.

Gebäude im Bau

Je Bauprojekt wird ein separates Baukonto geführt. Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert.

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Depositenkasse

Die Gelder der Depositenkasse werden in der Bilanz unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall mindestens sechs Monate beträgt.

Solidaritätsfonds

Es wird ein Solidaritätsfonds geäufnet, welcher für die Unterstützung von Mitgliedern in Notsituationen beansprucht werden kann. Unterstützung kann gewährt werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Beihilfen in Anspruch genommen und ausgeschöpft wurden und/oder eine finanzielle Situation nicht aus eigenen zumutbaren Mitteln abgewendet werden kann. Über die Gewährung, Höhe und Dauer der Unterstützung entscheidet der Vorstand.

Die jährlichen Einlagen betragen aktuell 12 Franken pro Wohnung oder Gewerbelokal und werden via Mietzins einbezahlt.

Personalfonds

Es wird ein Personalfonds geäufnet, welcher für die Unterstützung von Arbeitnehmenden und Pensionierten der Baugenossenschaft beansprucht werden kann. Die Verwendung sieht einen allfälligen Teuerungsausgleich bei Renten vor, leistet Überbrückungszuschüsse und deckt Lücken fehlender Beitragsjahre. Es können zudem Leistungen an Angehörige von verstorbenen Angestellten bei Härtefällen zur Auszahlung kommen. Die Einlagen werden aus der Betriebsrechnung finanziert.

ANHANG

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNG ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuer	1'286	788
2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlung Steuern Geschäftsjahr	0	25'830
Mietzinsausstände	53'082	75'786
Aufgelaufene Heizkosten	761'404	863'170
Total	814'486	964'786
3 Gebäude im Bau		
Baukonto Oberengstringen Nord – Neubau	15'403'495	6'050'569
Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	24'135'465	16'627'650
Baukonto Kloten Bramen C – Neubau	33'127'461	11'827'304
Baukonto Samstagern	545'417	178'204
Baukonto Geroldswil Zentrum – Anpassung UG	0	356'212
Total	73'211'837	35'039'938
4 Passive Rechnungsabgrenzung		
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	898'737	844'726
Vorausbezahlte Mieten	652'593	674'239
Total	1'551'329	1'518'965
5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	240'155'000	205'635'000
Darlehen Stadt Zürich	180'100	180'100
Darlehen SVW	1'303'980	1'565'660
Total	241'639'080	207'380'760

ERFOLGSRECHNUNG

6 Mietzinseinnahmen

	2024 in CHF	2023 in CHF
Wohnungen und Gewerbe	12'050'645	11'329'471
Parkplätze und Nebenräume	983'168	987'348
Siedlungsräume	55'592	52'302
Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-274'711	-246'937
Total	12'814'694	12'122'183

7 Unterhalt und Reparaturen

Baumeisterarbeiten	65'104	84'415
Fenster Aussentüren	69'267	3'332
Bedachungsarbeiten, Spengler, Blitzschutz	78'102	47'710
Fassade, Dichtungen und Dämmungen	7'133	45'455
Sonnenschutz	55'201	74'382
Strominstallationen, Leuchten und Lampen	84'547	195'781
Gebäudeautomation	30'550	10'224
GSA und Sonnerie	11'407	10'480
Heizung	66'684	99'575
Lüftung	134'780	76'513
Spezialanlagen SOLAR / PVA	26'448	7'995
Sanitär	109'334	130'152
Kanalreinigung	128'146	103'411
Küchengeräte	348'569	265'657
Waschautomaten Tumbler	133'081	121'332
Aufzüge	146'691	146'405
Parkieranlagen Tore	39'340	62'649
Metallbau Schlosser	6'071	16'691
Schreinerarbeiten	27'190	59'014
Glaserarbeiten	3'298	2'552
Schliessanlagen	34'431	37'274
Bodenbeläge	83'543	37'559
Wandbeläge Wandbekleidungen	15'701	22'391
Maler- und Gipserarbeiten	180'894	120'703
Bauaustrocknung	6'760	16'355
Reinigungen	253'812	321'632

	2024 in CHF	2023 in CHF
Schädlingsbekämpfung	16'374	9'376
Umgebung	556'817	467'939
Einfriedungen	0	7'332
Ausstattungen Geräte und Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	40'642	53'677
Verbrauchsmaterial Hauswartung	34'186	45'211
Hauswartung Partnerunternehmen	59'430	81'621
Gemeinschaftsräume	18'840	306
Spielgeräte und Spielplätze	44'706	56'065
Nebenkosten der Leerstände	6'426	56'742
Reparaturen Weiterverrechnung an Mieter	-25'076	-27'904
Versicherungsleistungen	-10'559	-219'128
Total	2'887'869	2'650'876
8 Versicherungen		
Gebäudeversicherung	87'184	77'450
Diverse Versicherungen	62'492	56'807
Total	149'676	134'257
9 Finanzaufwand		
Hypothekarzins	2'857'743	2'727'184
Darlehenszins	17'619	20'236
Depositenzins	253'901	207'900
Personalfondszins	0.00	10'348
Total	3'129'263	2'965'668

ÜBRIGE ANGABEN

	2024 in CHF	2023 in CHF
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	268'529'707	268'271'984
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	15'560	15'458
Entschädigungen Organe		
Revisionsstelle	15'216	14'863
Vorstand	88'599	87'744
Siedlungskommissionen	41'109	27'965
Erläuterung über die Anzahl Vollzeitstellen		
Geschäftsstelle	9 (615 %)	7 (600 %)
Hauswartung und Reinigung	5 (470 %)	4 (400 %)
Hauswartung und Reinigung im Nebenamt	15	15
Langfristige Verträge	Baurechtszins	Baurechtszins
Baurechtsvertrag In der Ey, Laufzeit 25.06.54	28'182	28'182

Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.

aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 24. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Delegiertenversammlung der

Baugenossenschaft Schönheim Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönheim Zürich für das am 31.12.2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche 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 Reinertrages nicht schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 24. Februar 2025

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Inderbitzin'.

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

PER 31. DEZEMBER 2024

ANTRAG DES VORSTANDS AN DIE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Gewinnvortrag	1'417'127	1'412'816
Jahresgewinn	17'503	8'310
Bilanzgewinn	1'434'630	1'421'126
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-5'000	-4'000
Vortrag an die neue Rechnung	1'429'630	1'417'126

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung CHF 5'000 in die gesetzliche Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Bilanzgewinns von CHF 1'429'630 auf die neue Rechnung vorzutragen.



Siedlung Affoltern am Albis
Äussere Grundstrasse



ORGANE DER BAUGENOSSEN- SCHAFT SCHÖNHEIM

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

Affoltern am Albis

Daniel Gut
Dominique und Livio Peterer
Evelyne und René Wick-Joliat

Bassersdorf

Rita Schorno (Obfrau)

Dietikon Brunau

Nicole Hofstetter (Obfrau)
Irene Forster

Dietikon In der Lachen

Stefan Baier (Obmann)
Tiziana Inutile
Jessica Piller

Geroldswil und Zentrum

Gabi Metzger (Obfrau)
Ferdeze Daisy Xhaqkaj

Gossau ZH

Sarah Trachsel
Christian Wieland

Kloten

Sabrina Stucki (Obfrau)
Andreas Auböck
Sigal Tamang

Männedorf Bergstrasse

Jörn Lessig (Obmann)

Männedorf Glärnisch

Beatriz Fernández (Obfrau)
Neisa und Stefan Romano

Meilen

Stefan Schuler (Obmann)

Oberengstringen

Anita Knecht (Obfrau)
Monica Müller
Jeannette Schmid

Richterswil

Michael Baumann (Obmann)
Tobias Danksin

Samstagern

Cornelia Hürlimann (Obfrau)

Thalwil

Christian Hürzeler (Obmann)
Helen Smith

Urdorf

Cristian Spicuglia (Obmann)
Alyssa Cotardo-Adda
Isabelle Grau
Nicole Hrgovcic

Uster Gschwader

Roland Schrepfer (Obmann)

Uster Unterbühlen

Lea und Benjamin Gut
(Obfrau/-mann)
Fabienne Kuonen
José Queijo

Uster Zelg

David Schär (Obmann)
Abdulkadir Civrilli
Sabrina Murbacher
Daniela Scheuermeier

Zürich

Tobias Walser (Obmann)
Andrea Mettler
Brigitte Mostert
Peter Möbus
Denise Ryffel

VERWALTUNG

VORSTAND

Co-Präsidentin

Viktoria Herzog
viktoria.herzog@schoenheim.ch

Co-Präsident

Philipp Bollier
philipp.bollier@schoenheim.ch

Aktuarin

Lea Wright-Furrer
lea.wright-furrer@schoenheim.ch

Qästor

Oscar Martinez
oscar.martinez@schoenheim.ch

Mitglied

Nico Grüniger
nico.grueniger@schoenheim.ch

Mitglied

Thomas Knecht
thomas.knecht@schoenheim.ch

Mitglied

Hans Reusser
hans.reusser@schoenheim.ch

Städtischer Delegierter

Philipp Carisch
philipp.carisch@schoenheim.ch

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsleitung und Bauherrenvertretung

Samuel Steiner
samuel.steiner@schoenheim.ch

Verantwortlicher Controlling und Projekte

Case Mahiphund
case.mahiphund@schoenheim.ch

Verantwortliche HR

Marika Palma
marika.palma@schoenheim.ch

Kommunikationsverantwortliche

Janine Kalt
janine.kalt@schoenheim.ch

Leitung Facility Management und Immobilienbewirtschaftung

Ilirjan Asani
ilirjan.asani@schoenheim.ch

Vermietung und Wohnungsbewirtschaftung

Piravinth Prabakaran
piravinth.prabakaran@schoenheim.ch

Katja Wagner
katja.wagner@schoenheim.ch

Mieterbetreuung

Tamara Nussbaumer
tamara.nussbaumer@schoenheim.ch

Sachbearbeitung Buchhaltung

Vesna Vranjic
vesna.vranjic@schoenheim.ch

Teamleitung Hauswartung im Stützpunkt

Miklos Bossard
miklos.bossard@schoenheim.ch

Hauswart im Stützpunkt

Dewran Güven
dewran.gueven@schoenheim.ch

Hauswart im Stützpunkt

Enrique Frias
enrique.frias@schoenheim.ch

Facility Services

Emir Duric
emir.duric@schoenheim.ch

Hauswart in Kloten

David Stephan
david.stephan@schoenheim.ch

HAUSWARTUNG IM NEBENAMT

Affoltern am Albis

Marc Blaser

Bassersdorf

Rita Schorno

Dietikon Brunau

Gisela Lüthi

Paulo Terrao

Geroldswil

Martinho Augusto De Sousa Rodrigues

Jindriska Chrysta

Kloten Bramen

Heidi Gühr-Betschart

Meilen

Stefan Schuler

Männedorf Bergstrasse

Werner Schuler

Oberengstringen

Paulo Terrao

Richterswil

Tobias Hollenstein

Samstagern

Reto Christener

Thalwil

Vittorio und Fiore Zurino

Uster Unterbühlén

Marisa und Giuseppe Corrado

Herausgeberin

Baugenossenschaft Schönheim

Texte / Inhalte

Philipp Bollier

Viktoria Herzog

Janine Kalt

Case Mahipund

Samuel Steiner

Redaktion

Viktoria Herzog

Janine Kalt

Korrektorat

Claudia Scherrer

Layout

Andrea Mettler

Fotos

Dietikon: GMS Partner AG

Kloten: Arcanus Baumanagement

Samstagern: Thomas Wirz,
Wirz Architekt:innen,
Arcanus Baumanagement

Porträts: Philipp Wiget

Fotoarchiv Baugenossenschaft Schönheim

Siko-Mitglieder

Druck

DAZ Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage

1050 Ex., Mai 2025



Baugenossenschaft Schönheim

In der Ey 22 | 8047 Zürich

www.schoenheim.ch

Geschäftsstelle

In der Ey 22 | 8047 Zürich

info@schoenheim.ch

044 552 14 14

Telefonzeiten

Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.30 Uhr

Sprechstunde

nach Vereinbarung