

80. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023



Inhaltsverzeichnis

80. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023 der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)

Seiten:

1	Inhaltsverzeichnis
2	Einladung zur Generalversammlung
3	Traktanden der 80. Generalversammlung
4	Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 26. Mai 2023
5–10	Geschäftsbericht 2023

Jahresrechnung 2023

11–15	Bilanz mit Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2023
16–19	Anhang der Jahresrechnung mit Verzeichnis der Liegenschaften
20	Verwendung des Bilanzgewinnes
21	Bericht der Revisionsstelle
22	Bestand der Wohnungen
23–24	Rückblick des Präsidenten
25–26	Vorschau/Ausblick 2024/2025
27	Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle
28–29	Hauswartung

Einladung zur Generalversammlung

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur ordentlichen **80. Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)** einzuladen.

**Die Generalversammlung findet statt am Freitag, 31. Mai 2024, um 18.30 Uhr
im AURA, Eventsaal, 1. Obergeschoss, Bleicherweg 5, Zürich**

Wir bitten Sie, die **beiliegende Antwortkarte bis spätestens 17. Mai 2024** ausgefüllt an die Geschäftsstelle zu senden oder zu faxen 044 317 99 09 oder per E-Mail info@wsgz.ch zu bestätigen.

Ablauf

18.00 Uhr Türöffnung
Begrüssung durch die StadtJugendMusikZürich

18.30 Uhr **Generalversammlung der wsgz**
(Die Traktandenliste finden Sie nachstehend.)

Anschliessend an die Generalversammlung wird ein Nachtessen serviert.

dazwischen ca.

um 21.00 Uhr **Peter Reber – special guest Nina Reber**

23.00 Uhr ca. Schluss der Veranstaltung

Bitte beachten Sie:

Die angemeldeten Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten einen Stimmrechtsausweis, der vor der GV unaufgefordert vorzuweisen ist.

Kinder haben an unserer Generalversammlung eine kleine Auszeit und bleiben zu Hause.

Freundliche Grüsse

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Ueli Kübler	Claudia Strässle
Präsident	Geschäftsführerin

Traktanden der 80. Generalversammlung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2023
4. Genehmigung des Geschäftsberichtes 2023
5. Genehmigung Jahresrechnung 2023
 - 5.1 Bericht der Revisionsstelle SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
 - 5.2 Abnahme der Jahresrechnung 2023
 - 5.3 Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Décharge-Erteilung an die Verwaltung
7. Wahlen Amtsperiode 2024–2028
 - 7.1 Wahl der wieder kandidierenden Verwaltungsmitglieder
 - 7.2 Wahl des wieder kandidierenden Präsidenten
8. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
9. Varia

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 26. Mai 2023

Die 79. Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich fand am 26. Mai 2023 erstmals im «Aura» in der alten Börse in Zürich statt. Präsident Ueli Kübler begrüßte um 18.30 Uhr die 218 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Vorstandsmitglieder, Mitarbeitende der Verwaltung und Hauswartung sowie Gäste. Traditionell gestaltete sich der musikalische Auftakt mit der Big-Band-Formation der StadtJugend-Musik Zürich.

Die 136 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigten ohne Gegenstimme das Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2022. Im Anschluss stellte Präsident Ueli Kübler den Geschäftsbericht 2022 kurz vor. Dabei nannte er die wichtigsten Eckdaten bezüglich Planung oder Realisierungsstand der Neu- oder Ersatzbauten der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich. Mit den Ersatzbauten und den zusätzlichen Neubauten realisiert die wsgz in den kommenden Jahren rund 290 neue Wohnungen. Ebenso informierte er über die zu erwartenden Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes sowie die Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes. Der Geschäftsbericht 2022 wurde von der Generalversammlung einstimmig gutgeheissen.

Ebenfalls ohne Gegenstimme zugestimmt wurden der Jahresrechnung 2022, die von Geschäftsführerin Claudia Strässle vorgestellt wurde, sowie der Verwendung des Bilanzgewinnes. Dem Gesamtvorstand unter Vorsitz von Ueli Kübler wurde einstimmig Décharge erteilt. Der Auftrag für die Revisionsstelle für die Jahre 2023 und 2024 wurde der Schweizerischen Revisionsgesellschaft AG erteilt.

Geschäftsführerin Claudia Strässle konnte im Februar 2023 ihr 10-Jahr-Jubiläum bei der wsgz feiern. Präsident Ueli Kübler dankte Claudia Strässle für die langjährige und kompetente Zusammenarbeit.

Da keine Anträge von Genossenschafterinnen oder Genossenschaffern eingegangen waren, konnte die 79. Generalversammlung um 19.17 Uhr offiziell geschlossen werden.

Allgemeines

Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger besitzen schweizweit über 185'000 Wohnungen. Beim Erstellen von neuem Wohnraum stossen Wohnbaugenossenschaften aber immer häufiger an ihre Grenzen – Bauland ist rar und teuer und im Bieterverfahren können sie meist nicht mithalten. Möglichkeiten für einen Landkauf bieten sich somit meist nur noch in Zusammenarbeit mit Gemeinden, wie etwa in Seegräben, wo die wsgz einen Wettbewerb für sich entscheiden konnte.

In den nächsten fünf, sechs Jahren realisiert die wsgz insgesamt sechs Neu- oder Ersatzbauprojekte mit über 290 Wohnungen. Dank der Neubauten in Mettmenstetten (Espach) und Seegräben (Grossweid) sowie der höheren Ausnützung bei Ersatzbauten ist rund die Hälfte dieser 290 Wohnungen neu geschaffener, zusätzlicher Wohnraum.

Für den Zuwachs sorgt – wie erwähnt – auch der Neubau Espach in Mettmenstetten, wo 49 neue «Wohnenplus»-Wohnungen entstehen. Der Spatenstich für diese Siedlung erfolgte im April 2023. Die Bauarbeiten für die Ersatzbauten «Am Stadtplatz» in Kloten (neu 29 wsgz-Wohnungen statt 9) und Tannenrauch in Zürich-Wollishofen (neu 106 wsgz-Wohnungen statt 81) starteten 2021 respektive 2022 und konnten 2023 planmässig weitergeführt und bis Frühling 2024 erfolgreich fertiggestellt werden. Auch hier entstehen unter dem Strich 45 neue, zusätzliche Wohnungen. Für den Ersatzbau Zürichstrasse Uster, bei dem statt 28 neu 33 Wohnungen realisiert werden, erfolgte 2023 die Baueingabe.

In Seegräben wurde für die Neubausiedlung Grossweid, die 23 Wohnungen umfasst, die Planung weiter fortgeführt sowie im September 2023 der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Einen Gestaltungsplan braucht es auch für die Ersatzbauten der Siedlung Weihermatt/In der Breiti in Urdorf. In Zusammenarbeit mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBA und der Gemeinde Urdorf wurde auch hier ein Gestaltungsplan erarbeitet und dem Kanton im Dezember 2023 zur Vorprüfung ebenfalls eingereicht. Hier entstehen voraussichtlich rund 63 wsgz-Wohnungen, 10 mehr als bislang. Für den Ersatzbau Kalchbühl sind 2023 die Planungsarbeiten und die Ausschreibung für die Generalunternehmung erfolgt.

Wichtige Meilensteine/Etappen der geplanten/gestarteten Bauvorhaben im Jahr 2023

- Der Ersatz- respektive Neubau «**Am Stadtplatz**» in **Kloten** ist seit 2021 im Bau. 2023 wurde ohne Unterbruch und Planungsverzögerung weitergebaut. Im März 2023 war der Rohbau fertiggestellt. Am 27. April 2023 wurde das Aufrichtfest mit allen beteiligten Handwerkern und Verantwortlichen in der zukünftigen Gewerbefläche von Coop mit

Speis, Trank und Unterhaltung gefeiert. Speziell an der Überbauung sind die Dimensionen: so entstehen auf rund 4400 Quadratmetern Grundfläche über 100 Wohnungen – 29 davon gehören der wsgz –, ein Hotel mit 90 Zimmern, eine grosse Coop-Filiale und weitere Gewerbeflächen sowie zwei unterirdische Parkebenen.

Die neue Siedlung weist zudem eine weitere Besonderheit auf: Zum Heizen und Kühlen wurde ein gigantischer Eisspeicher erstellt. In der Fachpresse wird er als «technische Sensation» gefeiert: Mit 1,8 Millionen Liter Wasser handelt es sich um einen der grössten Eisspeicher in Europa, der schweizweit in dieser Di-



Blick auf die Überbauung «Am Stadtplatz» in Kloten.

mension bislang einzigartig ist. Ein Eisspeicher ist ein innovatives Energiespeichersystem, das mithilfe von Wärmepumpen die thermische Energie von Wasser bis kurz vor dem Gefrierpunkt nutzt, um Heizungs- und Warmwasseranforderungen zu erfüllen. Der Speicher wird mit Rückkühlern und -wärmern sowie der Abwärme aus den Mietflächen gekühlt oder erwärmt. Die bei diesen Prozessen freigesetzte Energie ermöglicht eine zeitverzögerte Heiz- oder Kühlleistung. Betrieben werden die Vorgänge mit Strom von der Fotovoltaikanlage auf dem Dach.

Mit der Petronilla AG, der Pensionskasse Coop sowie der T-L AG sind neben der wsgz drei weitere Hauptinvestoren am Projekt beteiligt. Geplant sind die Fertigstellung und der Bezug der Überbauung im Frühling 2024.

- Auch beim Ersatzbau **Tannenrauchstrasse** in **Zürich-Wollishofen** liefen die Bauarbeiten seit dem Baustart im Februar 2022 nach Plan. Die Erstellung der Untergeschosse von Haus 1 bis 4 wurde bis Frühling 2023 abgeschlossen, im Anschluss begannen die Hochbauarbeiten. Am 20. Juni 2023 konnte das Aufrichtfest mit allen beteiligten Handwerkern gefeiert werden. Danach folgte die Ausführung des Innenausbaus sowie der Fassaden. Es entstehen 106 Wohnungen und ein Doppelkindergarten. Der Bezug der Wohnungen ist von Februar bis Mai 2024 geplant.
- Beim **Neubauprojekt Ersbach** in **Mettmenstetten** erfolgte im April 2023 der Baubeginn mit dem Aushub. Die Siedlung wird nicht durch einen Generalunternehmer, sondern konventionell durch Auftragsvergabe direkt durch die wsgz ausgeführt. Am 18. September 2023 wurde die Grundsteinlegung gefeiert.
Ein erster Anlass für Mietinteressenten, der im April 2023 durchgeführt wurde, stiess auf grosse Resonanz. Es gab anlässlich einer Baustellenbesichtigung erste Informationen zur Siedlung und den Wohnungen. Damit Planende, Ausführende und auch Mietinteressenten sich die Überbauung besser vorstellen konnten, wurde ein «Mock-up» erstellt. Das materialechte Vorführmodell gab im originalgetreuen Massstab einen Gebäude-

ausschnitt wieder. So wurden die Holzfassade und die Balkongestaltung ersichtlich. Gebaut wird in Mettmenstetten eine «Wohnenplus»-Überbauung mit 49 2½ bis 3½-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Eine Orangerie im Innenhof mit Bibliothek sowie ein Begegnungsraum mit Moderation bilden ein passendes Wohnangebot für Alleinstehende und Paare ab 60 Jahren, welche sich für ein selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen



Wächst in die Höhe: Die Siedlung Ersbach in Mettmenstetten.

entscheiden. Der Bezug der Wohnungen ist im Winter 2025 vorgesehen. Die Baufortschritte können online auf <https://bau24.cam/aderno-mettmenstetten> mitverfolgt werden.

- Beim geplanten Ersatzbau **Kalchbühl in Zürich-Wollishofen** wurde im Jahr 2023 die Planung weiter vorangetrieben und die Ausschreibung für die Generalunternehmung vorbereitet und durchgeführt. Die Offerten wurden per Ende 2023 eingereicht. Ziel ist es, Mitte Juni 2024 mit dem Rückbau der Liegenschaft zu beginnen. Es sind 57 neue Wohnungen geplant – 17 mehr als in der bestehenden Überbauung.
- In **Seegräben** im Zürcher Oberland plant die wsgz die Neubausiedlung **Grossweid** mit 23 Wohnungen für ältere Personen und Familien. Im April 2021 konnte die wsgz die Ausschreibung der Gemeinde Seegräben für den Kauf von 4'205 Quadratmeter Land für sich entscheiden. Sowohl die Gemeindeversammlung als auch die wsgz-Generalversammlung gaben im März 2022 respektive im Juni 2022 grünes Licht für das Bauprojekt. 2023 wurden die vertieften Planungsarbeiten gestartet und im September 2023 der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.
- Das Projekt für den Ersatzbau der 1948 erstellten Überbauung **Zürichstrasse in Uster** nimmt ebenfalls weiter Form an. Geplant sind 33 Wohnungen und eine Tiefgarage – bislang verfügt die Überbauung über 28 Wohnungen. Da langfristig mit einer Erhöhung der Ausnutzung zu rechnen ist, wird das Projekt so geplant, dass es zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden kann. Im September 2023 wurde die Baueingabe eingereicht.
- In **Urdorf** besitzt die wsgz in der Siedlung **Weihermatt/In der Breiti** zwei Mehrfamilienhäuser mit 53 Wohnungen. Die Häuser sind Teil einer Siedlung, zu der auch Häuser der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAg gehören. Zusammen planen die beiden Genossenschaften ein Ersatzbauprojekt für die gesamte Siedlung.

2023 wurde der Gestaltungsplan in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Urdorf erarbeitet und im Dezember 2023 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden im Frühling sowie Herbst 2023 über das Bauprojekt sowie den Gestaltungsplan informiert. Der Baustart für die Ersatzbauten der zwei wsgz-Mehrfamilienhäuser ist nicht vor 2031 geplant.

- Die beiden Häuser an der **Kilchbergstrasse** 64 und 74 in **Zürich-Wollishofen** sind 67-jährig und wurden letztmals 1998 innen und aussen renoviert. Die beiden Häuser mit den insgesamt acht Wohnungen stehen im Denkmalschutzinventar der Stadt Zürich und eine Sanierung bedarf aus diesem Grund einer besonders sorgfältigen Planung und weitreichender Abklärungen, zumal auch der Ersatz der Gasheizung durch Erdsonden vorgesehen ist. Im Jahr 2023 wurde mit der Planung für die ursprünglich frühestens im Jahr 2025 geplante Sanierung der beiden Häuser begonnen. Infolge zeitaufwendiger Abklärungen mit der Denkmalpflege verzögert sich der Baubeginn nun aber voraussichtlich bis 2027.
- Die Liegenschaft **Bahnhofstrasse/Mattenstrasse** in **Mettmenstetten** ist 41-jährig, es erfolgte eine Teilrenovation innen im Jahr 1996 und aussen im Jahr 2010. Die Tiefgarage wurde 2020 umfassend erneuert. Vorgesehen sind bei den 21 Wohnungen Küchen- und Nasszellenerneuerungen, die energetischen Massnahmen bei der Dachkonstruktion und Dachdämmungen betreffen die acht Dachwohnungen. Zudem erfolgen eine Aussenrenovation und der Ersatz der Fenster. Im Jahr 2023 wurde mit der Planung der Sanierung begonnen, die vorgesehene Ausführung ist erst auf Winter 2025 terminiert. Dies in Abstimmung mit der Fertigstellung vom Neubau Espach.

Per 31. Dezember 2023 besitzt die wsgz 1032 Wohnungen im Grossraum Zürich. Die wsgz wird per 31. Dezember 2023 von 788 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern getragen.

Geschäftsstelle

Auf der Geschäftsstelle an der Dörflistrasse 50 in Zürich-Oerlikon gab es personelle Veränderungen. Leider hat per 31. Oktober 2023 Nektarios Minidis das wsgz-Team für eine andere Herausforderung verlassen. Bis zu einer Festanstellung einer zukünftigen Mitarbeiterin oder eines zukünftigen Mitarbeiters in der Bewirtschaftung steht bis auf Weiteres eine qualifizierte Person mit temporärem Einsatz zur Verfügung. Das fünfköpfige Team besteht per Ende 2023 aus Claudia Strässle (Geschäftsführerin), Nadine Dubach (Bewirtschafterin), Sandra Farian (Buchhalterin), Sibylle Huber (Bewirtschafterin/Assistentin der Geschäftsführung) und einer temporär angestellten Bewirtschafterin. Für die Erstvermietungen bei den Ersatzbauten Tannenrauch und Kloten ist das kleine Team in der Geschäftsstelle zusätzlich gefordert.

Im April 2023 haben die langjährigen Hauswartangestellten Christian Ebnöther und Nadja Perola eine neue berufliche Herausforderung angenommen und deshalb die wsgz verlassen.

Verwaltung 2024–2028 (bis Ende 2023 Vorstand)

Gemäss den wsgz-Statuten muss die Verwaltung¹ für die nächste Amtsdauer von vier Jahren gewählt werden. Es stellen sich alle Mitglieder der Verwaltung zur Wiederwahl.

Es sind dies:

Kübler Ueli, dipl. Architekt HTL / KMU-HSG	Präsident
Mäder Elisabeth, dipl. Personalleiterin NDS	Vizepräsidentin
Egloff Hans, lic. iur. Rechtsanwalt	Anwalt
Frei Urs, dipl. Bankkaufmann	Finanzen
Kleb Peter, Dr. iur. Rechtsanwalt	Bauanwalt
Nussbaumer Albert, dipl. Bankkaufmann	Finanzen
Rüegg Andreas, dipl. Techniker TS Architekt	Architektur/Neubauten
Steiner Daniel, dipl. Architekt FH	Architektur/Umbauten
Weber Theresia, Geschäftsfrau / dipl. Pflegefachfrau	Politik

Seit der GV 2019 amtet als städtische Delegierte, Claudia Allerkamp, im Vorstand. Die städtischen Delegierten sind nicht in die Verwaltung zu wählen.

¹2023 hat die wsgz ein Organisationsreglement erstellt, welches per 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. *Darin ist festgelegt, dass neu die Verwaltung – bislang als Vorstand bezeichnet – das Exekutivorgan der wsgz ist.*

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2023

Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem **Gewinn von CHF 1'556'726** ab.

Sowohl die Verwaltung als auch die Geschäftsführung sind erfreut über diesen erneut positiven Abschluss.

Das Genossenschaftskapital konnte wiederum zu sehr guten 2,5% verzinst werden.

Alle gemäss dem «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich kontrollierten Wohnbauträger» geforderten Einlagen in den Renovationsfonds und Abschreibungen konnten vorgenommen werden.

Der Fokus der Verwaltung und der Baukommissionen lag auch im Jahr 2023 ganz auf der Bautätigkeit und der weiterführenden Projektierung der geplanten Neu- oder Ersatzbauten. Im Vordergrund standen dabei der Baubeginn des Neubaus Erspach, die Fertigstellung der Siedlungen Tannenrauch in Zürich-Wollishofen und «Am Stadtplatz» in Kloten, aber auch die weiterführenden Projektierungen der geplanten Bauten in Zürich-Wollishofen (Kalchbühl), Uster (Zürichstrasse), Seegräben (Grossweid) und Urdorf (Weihermatt/In der Breiti) und die beiden Sanierungen Kilchbergstrasse in Zürich-Wollishofen sowie Bahnhof-/Mattenstrasse in Mettmenstetten.

Die ordentlichen Ausgaben für den Vorstand belaufen sich auf CHF 95'340. Dies liegt unter dem vom Finanzamt der Stadt Zürich vorgegebenen Satz. Die Entschädigungen der verschiedenen Baukommissionen sind in dieser Summe nicht enthalten, diese werden zulasten der einzelnen Projekte abgebucht.

Eine Kopie des unterzeichneten Revisionsstellenberichts der SRG Schweizerischen Revisionsgesellschaft AG finden Sie auf Seite 21 des vorliegenden Berichtes.

Im Namen des Vorstandes

Ueli Kübler
Präsident

Claudia Strässle
Geschäftsführerin

Jahresrechnung 2023

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'073'308	533'375
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	94'608	66'186
./. Delkredere	-18'000	-41'000
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	22'355	1'124
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	853'808	1'083'854
Aktive Rechnungsabgrenzungen	349'322	281'921
	<hr/>	<hr/>
	2'375'401	1'925'460
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	73'190	73'164
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	35'085	41'545
Immobilien	2.1	
Liegenschaften auf eigenem Land	250'335'473	250'335'473
./. Kumulierte Abschreibungen	-37'435'208	-33'841'017
Gebäude im Baurecht	49'726'434	49'726'434
./. Heimfallfonds	-13'336'446	-13'057'942
Baukonten	68'744'159	32'495'658
	<hr/>	<hr/>
	318'142'687	285'773'314
	<hr/>	<hr/>
	320'518'088	287'698'774
	<hr/>	<hr/>

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2023 CHF	2022 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'961'205	6'498'841
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Vorschüsse	53'300'000	32'900'000
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	50'000	330'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	305'170	466'858
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlung von Mietern	245'530	253'372
HK/NK-Akontozahlungen	703'433	616'042
Übrige	247'010	2'896'605
	<hr/>	<hr/>
	62'812'347	43'961'719
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Genossenschafter (Mitgliederdarlehen)	449'200	460'200
gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)		
Hypotheken	111'800'000	103'520'000
Anteil an EGW-Obligationenanleihe	2.2 89'000'000	86'000'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Erneuerungsfonds	41'818'196	40'491'462
	<hr/>	<hr/>
	243'067'396	230'471'662
	<hr/>	<hr/>
Total Fremdkapital	305'879'743	274'433'381
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	3'879'981	3'963'381
Gesetzliche Gewinnreserve		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	889'800	834'000
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag	8'311'838	7'352'740
Jahresgewinn	1'556'726	1'115'274
	<hr/>	<hr/>
	14'638'344	13'265'394
	<hr/>	<hr/>
	320'518'088	287'698'774
	<hr/>	<hr/>

Erfolgsrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Sollmietertrag	15'506'195	15'354'924
./. Leerstände	-82'991	-69'964
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	8'434	-53'649
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnung	262'953	283'886
Übriger betrieblicher Ertrag	93'692	95'060
Total betrieblicher Gesamtnettoertrag	15'788'284	15'610'257
Liegenschaftenunterhalt	-1'830'974	-2'779'282
Erneuerungsfonds		
Einlage	-1'628'575	-1'037'942
Entnahme	301'841	833'235
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'033'455	-1'031'367
Übrige Aufwendungen Liegenschaften	-1'055'565	-1'134'619
Total betrieblicher Nettoaufwand	-5'246'727	-5'149'975
Personalaufwand	-630'810	-599'705
Büro- und Verwaltungsaufwände	2.3 -508'993	-498'122
Übriger betrieblicher Aufwand	-10'623	-11'718
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf		
Immobilien	-2'008'496	-2'036'331
Mobilien	-8'921	-7'899
Total Betriebsaufwand	-3'167'843	-3'153'774
Betriebliches Ergebnis	7'373'714	7'306'508

Erfolgsrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	-2'958'411	-2'229'492
Baurechtszinsen	-353'797	-378'029
Übriger Finanzaufwand	-36'376	-71'654
Finanzertrag	1'124	1'099
Ausserordentlicher Aufwand	2.4 -2'129'629	-2'956'558
	<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn vor Steuern	1'896'625	1'671'874
Direkte Steuern	-339'899	-556'599
	<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn	1'556'726	1'115'274

Anhang der Jahresrechnung

1. Grundsätze

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Immobilien

Die Liegenschaften sind zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Der Heimfallfonds wird nach Massgabe der Baurechtsverträge geäufnet.

Die Baukonten beinhalten angefallene Kosten aus den laufenden Projekten zur Erstellung oder Sanierung von Liegenschaften.

1.3 Fremdfinanzierung

Hypotheken und EGW-Obligationsanleihen werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Feste Vorschüsse, variable Finanzierungen und im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Emissionskosten oder -erlöse aus der Platzierung der Anleihen werden in den Aktiven resp. Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der Serie abgeschrieben.

1.4 Erneuerungsfonds

In den 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.

1.5 Baurechtszinsen

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

Anhang der Jahresrechnung

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Verzeichnis der Liegenschaften

Stand per 31.12.2023

	Anz. Wg.	Bezug Jahr	Anlagewert in CHF	Vers.-Wert 1030%	Gläubiger	Hypotheken EGW-Anleihen
Zürich						
Kalchbühlstrasse						
48/50/54/58/62/66	40	1948	5'075'262	10'369'541	EGW	6'000'000
Tannenrauchstr. (Ersatzbau)	0	1950	2'123'840	–		
Mutschellenstr.	0	1965				
Nidelbadstr. 50/52/56/58/62/64/68/70						
72/74/76/78/82/84/86	110	1955	11'584'265	29'247'706	ZKB	13'000'000
Kilchbergstrasse 64/74	8	57/1999	984'000	2'623'805		
Tramstr. 6/8/10	64	83/1991	27'045'760	22'766'379	EGW	20'000'000
Hugostr. 3					ZKB	12'000'000
Eugen Huber-Str. 17–19	39	1992	20'465'051	22'106'328		
Trichtenhausenstr. 120/122	30	2004	9'792'569	12'760'070	UBS	5'150'000
Universitätsstr. 115						
Winterthurerstr. 11/13	19	2010	12'725'398	12'424'432	LUKB	11'000'000
Rüthofstr. 31–37	0	1991	1	3'859'496		
Kloten						
Buchhalde 2–16/17–21	44	1948	6'152'374	14'133'506	ZKB	6'900'000
Bahnhofstrasse 9 (Ersatzbau)	9	1950	273'333	–		
Reutlenweg 2/6/8	17	1950	1'737'629	4'828'672		
Flurstrasse 8+10	12	1961	1'810'000	3'748'238		
Uster						
Südstrasse 3+5	12	1946	2'421'168	3'334'036		
Tannenzaunstr. 3+5	12	1946	3'120'000	3'129'765	HBG	2'700'000
Zürichstr. 13/15/17/19	28	1948	3'121'669	6'611'033		
Gerichtsstr. 4	27	1977	7'417'125	12'343'459	Bank avara	6'600'000
Adliswil						
Sonnenrainstr. 4/6/8	28	1950	4'750'000	7'865'879		
Haldenstrasse 9+11		1950				
Urdorf						
Weihermattstr. 61/63	26	1966	10'406'000	14'220'306		
In der Breiti 2+4	27	1967			Raiffeisenb.	12'200'000
Bodenfeldstr. 5/7/9/11/13/15	100	1969	14'948'245	23'336'363	EGW	17'500'000
Feldstr. 28/30/32/34/36/38/40						
Dübendorf						
Eichstockweg 2/4/6	35	1983	12'161'691	13'050'696	EGW	6'000'000
Oberdorfstr. 63/65/67		1983			EGW	5'000'000
Bassersdorf						
Hubring 18/20/22	15	2018	7'883'048	7'356'852	EGW	5'500'000
Breitstr. 34/36/38	56	2011	24'747'361	18'187'617	Raiffeisenb.	24'700'000
Im Lindenacher 25/27/29						
Brüttisellen						
Wiler Nord:						
Im Roggenacher 2/4/6/8/10	43	1983	13'548'486	14'241'420	ZKB	10'000'000
Eichstr. 23/25/27						
Wiler Süd:						
Im Roggenacher 1/3/5/7/9/11	46	1984	15'888'901	14'728'623	EGW	11'000'000
Eichstr. 19/21						
Grafstal						
Rikonestr. 16+18	30	1984	11'198'356	11'713'458	EGW	8'500'000
Rikonestr. 10/12/14		1985				
Mettmenstetten						
Bahnhofstr. 15/17	21	83/2007	9'525'000	11'636'879	ZKB	6'300'000
Mattenstr. 4, Bahnhofstr. 19						
Ersbach (nur Land)			4'251'000			
Oberglatt						
Gartenstr. 7–11	42	2015	21'871'461	21'408'309		
Bülach						
Berglistr. 20–24, Trottenstr. 1+3	38	2017	20'404'989	13'469'193	ZKB	16'000'000
Niederlenz						
Leinenstrasse 19/21/23/25/27/29	54	65/1991	12'627'924	14'430'000	EGW	9'500'000
Diverse Baukonten						
./.. kumulierte Abschreibungen			68'744'159			
./.. Heimfallfonds			– 37'435'208			
Feste Vorschüsse			– 13'336'446			38'600'000
Total	1032		318'034'411	349'932'061		254'150'000

Anhang der Jahresrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
2.2 Anteile an EGW-Obligationenanleihe		
Serie 44, Laufzeit 2013–2023 zu 0,875%	0	17'000'000
Serie 45, Laufzeit 2013–2028 zu 1,375%	9'500'000	9'500'000
Serie 50, Laufzeit 2014–2029 zu 1,125%	17'500'000	17'500'000
Serie 53, Laufzeit 2015–2033 zu 0,625%	6'000'000	6'000'000
Serie 54, Laufzeit 2016–2036 zu 0,320%	11'000'000	11'000'000
Serie 58, Laufzeit 2018–2034 zu 0,500%	8'500'000	8'500'000
Serie 59, Laufzeit 2018–2033 zu 0,770%	5'000'000	5'000'000
Serie 59, Laufzeit 2018–2033 zu 0,770%	6'000'000	6'000'000
Serie 63, Laufzeit 2020–2040 zu 0,350%	5'500'000	5'500'000
Serie 68, Laufzeit 2023–2043 zu 1,950%	20'000'000	0
	<hr/>	<hr/>
	89'000'000	86'000'000
	<hr/>	<hr/>

Dabei handelt es sich um den Quotenanteil der von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW in eigenem Namen, jedoch für die Rechnung von Wohnbauträgern gegebenen Obligationenanleihe der oben genannten Serien.

Die Emissionskosten resp. -erlöse wurden in den Aktiven- und Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert und werden über die Laufzeit der jeweiligen Serie abgeschrieben.

2.3 Vorstandsentschädigungen

Entschädigung für Vorstandstätigkeit	95'340	93'220
Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	63'540	9'000
	<hr/>	<hr/>
	158'880	102'220
	<hr/>	<hr/>

Die Vorstandsentschädigungen sind in den Positionen «Büro- und Verwaltungsaufwände» sowie auf den Baukonten enthalten.

Zusätzlich wurden durch die Vorstandsmitglieder separate, fachliche Aufträge geleistet.

2.4 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand

Im Geschäftsjahr 2023 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Buchwiesenweg/Buchhalde, Kloten (CHF 517'209), Breitipark, Bassersdorf (CHF 311'139), Bergli, Bülach (CHF 421'304), Hubring, Bassersdorf (CHF 106'730), Zürichstr., Uster (CHF 159'189), und Breiti/Weihermatt, Urdorf (CHF 348'627), ausserordentliche Abschreibungen in der Gesamthöhe von CHF 1'864'199 vorzunehmen.

Zudem wurde aufgrund der Neubeurteilung der Steuerabgrenzungen für noch nicht definitiv veranlagte Geschäftsjahre ein zusätzlicher Steueraufwand von rund CHF 265'430 verbucht.

Im Geschäftsjahr 2022 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Kalchbühl, Wollishofen (CHF 93'542), Breitipark, Bassersdorf (CHF 311'139), Bergli, Bülach (CHF 421'304), Hubring, Bassersdorf (CHF 106'730), Zürichstr., Uster (CHF 159'189) und Breiti/Weihermatt, Urdorf (CHF 348'627), ausserordentliche Abschreibungen in der Gesamthöhe von CHF 1'440'531 vorzunehmen.

Die steuerlichen Nachbelastungen vom Jahr 2019 und Jahr 2020 von CHF 1'516'027 wurden im Geschäftsjahr 2022 dem ausserordentlichen Aufwand zugeordnet.

3. Weitere Angaben

	2023	2022
	CHF	CHF

3.1 Nettoauflösung stiller Reserven

Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr fand keine Nettoauflösung von stillen Reserven statt.

3.2 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr unter 50.

3.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeit gegenüber Swisscanto Sammelstiftung	10'749	65
---	--------	----

Die Verbindlichkeit gegenüber Vorsorgeeinrichtungen sind in der Bilanzposition «Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten» enthalten.

3.4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete

Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Buchwert der verpfändeten Liegenschaften	318'034'412	285'658'605
--	-------------	-------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	8'311'838	7'352'740
Jahresgewinn	1'556'726	1'115'274
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	9'868'564	8'468'014
	<hr/>	<hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	77'900	55'800
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	97'750	99'085
Vortrag auf neue Rechnung	9'692'914	8'313'129
	<hr/>	<hr/>
	9'868'564	8'468'014

effektiv 2022

Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	55'800
2,5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	100'375
Vortrag auf neue Rechnung	8'311'838
	<hr/>
	8'468'014
	<hr/>

Bericht der Revisionsstelle



SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 12 bis 20 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Zürich, 16. April 2024

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Reto Stalder
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

David Gislin
zugelassener Revisionsexperte

Bestand der Wohnungen per 31.12.2023

Wohnungsgrösse	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6½	Total
Zürich-Wollishofen												
Kalchbühlstr. 48, 50, 54, 58, 62, 66				8	8			24				40
Tannenrauchstr., Mutschellenstr.												
Nidelbadstr. 50, 52, 56, 58, 62, 64, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86	14		39	19	25		13					110
Kilchbergstr. 64, 74					4		4					8
Zürich-Oerlikon												
Tramstr. 6, 8, Hugo-Str. 3		4		16		26		17			1	64
Zürich Altstetten												
Eugen-Huber-Str. 17, 17b, 17c, 19, 19b, 19c		2	9	4	13	4	2		5			39
Zürich Witikon												
Trichtenhausenstr. 120, 122						6		18		6		30
Zürich Oberstrass												
Universitätsstr. 115 / Winterthurerstr. 13, 15	1			6		8		4				19
Zürich Höngg												
Rütihofstr. 31–37	0			0		0		0				0
Kloten												
Buchhalde 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 17, 19, 21						22	22					44
Bahnhofstr. 9												
Reutlenweg 2, 6, 8			3		11		3					17
Flurstr. 8, 10							12					12
Uster												
Südstr. 3, 5					6		6					12
Tannenzaunstr. 3, 5				9		3						12
Zürichstr. 13, 15, 17, 19				6	6		8	8				28
Gerichtsstr. 4 (Post)		1		12		13	1					27
Adliswil												
Sonnenrainstr. 4, 6, 8, Haldenstr. 9, 11			3	2		11	12					28
Urdorf												
Weihermattstr. 61, 63		3	3	6	3	5		6				26
In der Breiti 2, 4			9	1	17							27
Bodenfeldstr. 5, 7, 9, 11, 13, 15												
Feldstr. 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	14		16	9	29	15		17				100
Dübendorf												
Oberdorfstr. 63, 65, 67, Eichstockweg 2, 4, 6			3	2	9	4	8		6	1	2	35
Bassersdorf												
Hubring 18, 20, 22	0		0	2	0	11	0	2				15
Breitistr. 34, 36, 38, Lindenacher 25, 27, 29				20		26		10				56
Brüttisellen												
Roggenacher 2, 4, 6, 8, 10, Eichstr. 23, 25, 27	1	2		6	4	13		14		3		43
Roggenacher 1, 3, 5, 7, 9, 11, Eichstr. 19, 21		4		6	4	15		15		2		46
Grafstal (Gde. Lindau)												
Rikonerstr. 10, 12, 14, 16, 18						9		14		7		30
Mettmenstetten												
Bahnhofstr. 15, 17, 19, Mattenstr. 4			2			5		10		4		21
Oberglatt												
Gartenstr. 7, 9, 11	2	1		24		15						42
Bülach												
Berglistr. 20, 22, 24, Trottenstr. 1, 3				11		21		6				38
Niederlenz												
Leinenstr. 19, 21, 23, 25, 27, 29				8		29		17				54
Total der Wohnungen (ohne Gewerbe)	32	17	90	177	142	261	94	182	11	23	3	1032

Rückblick des Präsidenten

Bevor ich auf das Jahr 2023 zurückblicke, möchte ich noch kurz in diesem Jahr bleiben. Die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich ist stolze Jubilarin und feiert im 2024 ihr 80-Jahr-Jubiläum. Gegründet wurde unsere Genossenschaft am 3. Oktober 1944 und darf auf eine erfolgreiche Zeit zurückblicken. Genauso zuversichtlich schauen wir auch in die Zukunft und freuen uns auf eine weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Da wir am 25. Mai 2019 unser 75-jähriges Bestehen mit einer grossen Jubiläums-Generalversammlung mit allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und ihren Familien im Zirkuszelt Stey in Kloten gefeiert und ein Jubiläumsbuch herausgegeben haben, verzichten wir in diesem Jahr auf Feierlichkeiten. Eines ist aber sicher: Spätestens im Jahr 2044 wird es wieder ein grosses Fest geben – zum 100. Geburtstag der wsgz!

Gesunde finanzielle Basis wichtig für Zukunft

Ein wichtiger Eckpunkt unserer Genossenschaft war bereits bei der Gründung vor 80 Jahren die Kostenmiete. Die wsgz vermietet ihre Wohnungen als gemeinnützige Genossenschaft nicht gewinnstrebend. Dies garantiert Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Sie sollte aber – im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschaftern – auch keinen Verlust erwirtschaften. Denn nur mit einer gesunden finanziellen Basis sind wir für die Zukunft gerüstet. Die wsgz ist dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich unterstellt. Dort ist festgelegt, wie die Kostenmiete berechnet werden muss. Infolge Erhöhung des Referenzzinssatzes per 2. Dezember 2023 von 1,5 auf 1,75 Prozent sowie des Gebäudeversicherungswertes per 1. Januar 2024 um 5,5 Prozent, müssen wir die Mietzinse, die für jede Überbauung einzeln berechnet werden, per 1. Juli 2024 um 3 bis 8 Prozent erhöhen. Dies, nachdem die Mietzinse in früheren Jahren bekanntlich auch bereits gesenkt werden konnten. Ich danke an dieser Stelle unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das Verständnis.

Zwei wichtige Meilensteine vollendet

2023 war für die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wiederum ein äusserst erfreuliches Jahr. Wir konnten unsere GV im Mai im «Aura»-Saal abhalten; dort wo früher in der alten Börse in Zürich mit hohen Beträgen spekuliert wurde. Ganz im Kontrast zu unserer Genossenschaft, die sich durch eine gewisse Bodenständigkeit, eine fundierte Planung und eine effiziente Verwaltung auszeichnet.

Die Folgen der Coronapandemie und des Ukrainekrieges konnten wir aus unternehmerischer Sicht im Jahr 2023 weitgehend abfedern. Die steigenden Bau- und Materialpreise haben uns zwar auch tangiert, konnten aber durch eine gute Finanz- und vorausschauende Bauplanung verkraftet werden.

Zwei wichtige bauliche Meilensteine sind 2023 so gut wie erreicht worden. Sowohl die Überbauung «Am Stadtplatz» in Kloten als auch die Siedlung Tannenrauch in Zürich-Wollishofen

konnten im Frühling 2024 bezogen werden. Dies bedeutete für unsere Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle ebenfalls einen «Extra»-Spurt mit einem Mehraufwand in der Bewirtschaftung und Vermietung der insgesamt 135 neu erstellten Wohnungen. Dafür möchte ich allen Beteiligten meinen grossen Dank aussprechen.

Beim Neubau Erspach in Mettmenstetten erfolgte der Startschuss mit dem Baustart im Frühling 2023 und im Herbst wurde die Grundsteinlegung gefeiert. Beim Neubau in Seegräben sowie den Ersatzbauten der Siedlung Weihermatt/In der Breiti in Urdorf konnten die erforderlichen Gestaltungspläne dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden. Für den Ersatzbau Zürichstrasse in Uster wurde im September 2023 die Baueingabe eingereicht, seit Februar 2024 liegt die Baubewilligung vor.

Auch beim vorgesehenen Ersatzbau Kalchbühl in Zürich-Wollishofen sind wir auf Kurs, Ende 2023 erfolgte die Ausschreibung für die Generalunternehmung. Noch in der Planungsphase sind die Sanierungen der beiden Häuser an der Kilchbergstrasse in Zürich-Wollishofen und der Überbauung Bahnhofstrasse/Mattenstrasse in Mettmenstetten.

Gute Zusammenarbeit auf allen Ebenen

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass der Vorstand stets gründlich analysiert und abwägt, ob bei Liegenschaften, die in die Jahre gekommen sind, eine Sanierung oder ein Ersatzbau die nachhaltigere und wirtschaftlichere Lösung ist. Ob Sanierung oder Ersatzbau – für die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist beides mit Umtrieben verbunden und bringt teilweise einschneidende Veränderungen mit sich. Dies ist dem Vorstand wie auch der Geschäftsstelle bewusst und wir sind daher bestrebt, die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner so früh wie möglich zu informieren und nach geeigneten Lösungen zu suchen. Für das entgegengebrachte Vertrauen und Verständnis bedanke ich mich an dieser Stelle bei allen Mieterinnen und Mietern.

Dass das vergangene Jahr nicht nur aus baulicher Sicht, sondern auch finanziell sehr gut lief, ist nicht selbstverständlich. So weist die Jahresrechnung 2023 erneut einen positiven Abschluss auf. Erfolg stellt sich aber nicht einfach so ein, er ist das Resultat einer optimalen Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle, Vorstand, Baukommissionen, externen Planern, Handwerkern, Finanzinstituten und öffentlichen Stellen. Aber auch das gute Miteinander der Hauswartungen und der Genossenschafterinnen und Genossenschafter trägt seinen Teil dazu bei.

Als Präsident stelle ich erfreut fest, dass bei der wsgz die Arbeit in allen Bereichen mit hoher Effizienz, Fachwissen und mit der nötigen finanziellen Vorsicht angegangen wird. Mein herzliches Dankeschön geht an alle, die mit ihrem Einsatz die wsgz zu dem machen, was sie ist: eine gut aufgestellte und funktionierende Genossenschaft.

So schaue ich für die wsgz positiv in die Zukunft – packen wir's an!

Ueli Kübler

Vorschau/Ausblick 2024/2025

Gleich zwei grosse wsgz-Bauprojekte finden im ersten Halbjahr 2024 ihren Abschluss. Es sind dies die Überbauung «Am Stadtplatz» in Kloten sowie die Überbauung Tannenrauchstrasse in Zürich-Wollishofen. Bis 2031 realisiert die wsgz fünf weitere Neu- oder Ersatzbauprojekte. Parallel dazu laufen die Planungsarbeiten für die anstehenden Sanierungen der Liegenschaft Kilchbergstrasse 64, 74 in Zürich-Wollishofen und der Liegenschaft Bahnhofstrasse/Mattenstrasse in Mettmenstetten. Die nachstehende Auflistung gibt einen Ausblick auf die Arbeiten im Jahr 2024 und 2025.

Ersatzbau Bahnhofstrasse 9, Kloten / «Am Stadtplatz»

Die Überbauung «Am Stadtplatz» entsteht mitten im Zentrum von Kloten und wird nach knapp dreijähriger Bauzeit im Frühling 2024 fertig gestellt. Der Bezug der 29 Genossenschaftswohnungen und des Gemeinschaftsraums erfolgt im Juni 2024.

Ersatzbau Tannenrauchstrasse, Zürich-Wollishofen

Auch der Ersatzbau Tannenrauchstrasse ist auf der Zielgeraden. Die Übergabe der Häuser durch die Generalunternehmung erfolgt etappenweise von Februar bis Mai 2024. Die 106 Wohnungen werden übergangslos und ebenfalls etappenweise durch die Mieterinnen und Mieter bezogen. Der Doppelkindergarten wird fristgerecht per 1. Juni 2024 der Stadt Zürich übergeben.

Neubau Erspach mit «Wohnenplus», Mettmenstetten

Nach dem Baustart im April 2023 wächst die Überbauung zurzeit in die Höhe – die Überbauung umfasst drei Geschosse, wobei das Attikageschoss ganz aus Holz erstellt wird. Im Sommer 2024 ist eine weitere Mietinteressenteninformationen vorgesehen. Läuft alles nach Plan, so ist der voraussichtliche Bezug der «Wohnenplus»-Überbauung mit 49 attraktiven und hindernisfreien Wohnungen im Winter 2025.

Ersatzbau Kalchbühl, Zürich-Wollishofen

Beim Ersatzbau Kalchbühl erfolgt der Baustart frühestens im Juni 2024 – dies in Abstimmung mit den Umsiedlungen in die Überbauung Tannenrauchstrasse. Das Bauprojekt mit 56 Wohnungen ist in drei Baukörper gegliedert und überzeugt mit qualitativ voll ausgearbeiteten Wohnungsgrundrissen, gut orientierten Balkonen im Gartenhof, einem sorgfältig ausgearbeiteten Aussenraum sowie einem wertvollen räumlichen Bezug zwischen Strassen- und Gartenraum.



Der Baubeginn für den Ersatzbau Kalchbühl ist auf Mitte Juni 2024 terminiert. Visualisierung: Darlington Meier Architekten, Zürich

Neubau Grossweid, Seegräben

Nach der Vorprüfung durch den Kanton hat die Seegräber Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 5. März 2024 den Gestaltungsplan mit grossem Mehr angenommen.

Zurzeit wird die Baueingabe vorbereitet, die bis im Herbst 2024 eingereicht werden soll. Der Spatenstich ist im Jahr 2025 geplant, die Fertigstellung 2027. Die neue Siedlung Grossweid in Seegräben ist ein Generationenprojekt für Menschen ab 55 Jahren, aber auch für Familien. Es umfasst neben 23 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen auch einen Gemeinschaftsraum, der multifunktional genutzt werden kann.

Ersatzbau Zürichstrasse, Uster

Das Bauprojekt wurde im Februar 2024 von der Stadt Uster bewilligt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden bereits im April 2022 über das Projekt und den damit verbundenen Umzug informiert. Baustart ist frühestens im Herbst 2024.

Ersatzbau Weihermatt / In der Breiti, Urdorf

Der Gestaltungsplan wird der Gemeindeversammlung von Urdorf am 27. November 2024 zwecks Einholung der Zustimmung vorgelegt, danach erfolgt die Genehmigung durch den Kanton Zürich. Die Häuser, die zur GEWOBA gehören, werden zuerst rückgebaut; die zwei wsgz-Liegenschaften sind nicht vor 2031 an der Reihe.

Sanierung Kilchbergstrasse 64 und 74, Zürich-Wollishofen

Im Februar 2024 hat die wsgz als Eigentümerin der beiden Liegenschaften bei der Stadt Zürich schriftlich einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Häuser verlangt. Nach diesem Entscheid können die Sanierungspläne weiter konkretisiert werden.

Die Sanierung der beiden Häuser mit insgesamt acht Wohnungen kann nur in unbewohntem Zustand ausgeführt werden. Die Mieter wurden über die Sanierung und den damit verbundenen Umzug bereits 2023 informiert.

Sanierung Bahnhofstrasse/Mattenstrasse, Mettmenstetten

Zurzeit laufen die Planungsarbeiten für die Sanierung; die Ausführung ist frühestens im 2025 terminiert. Dies in Abstimmung mit der Fertigstellung vom Neubau Espach, damit mögliche Interessenten dieser Liegenschaft ins Espach ziehen können und die Wohnungen für die Sanierung frei werden. Die Mieter wurden über die Sanierung im März 2023 informiert.

Erneuerung Bodenfeld- und Feldstrasse, Urdorf

Die Liegenschaft ist 55-jährig und laut der Liegenschaftenstrategie steht eine weitere Sanierung an. Anhand diverser Aufnahmen vor Ort und Abklärungen mit Fachspezialisten wurde eine Strategiestudie erstellt. Die Studie zeigte auf, dass eine Erneuerung der Liegenschaft einem Ersatzbau vorzuziehen ist. Mitberücksichtigt wurde unter anderem auch, dass weiterhin Wohnungen mit moderaten Mietzinsen angeboten werden können. Die Verwaltung hat entschieden, im Jahr 2026 folgende Erneuerungsmassnahmen auszuführen: den Ersatz der Küchen und der Bäder, den Ersatz der Fenster, das Dämmen vom Estrichboden sowie eine Montage einer Photovoltaikanlage.

Diese Erneuerungsarbeiten werden im bewohnten Zustand durchgeführt.

Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle

Vorstand		seit
Präsident	Kübler Ueli, dipl. Architekt HTL / KMU-HSG c/o Fontana und Partner AG Gewerbestrasse 5b, 8708 Männedorf	2019 2021
Vizepräsidentin:	Mäder Elisabeth, dipl. Personalleiterin NDS Glärnischstrasse 19, 8633 Wolfhausen	2016 2021
Mitglieder:	Egloff Hans, lic. iur. Rechtsanwalt Seeblickweg 3, 8038 Zürich	2021
	Frei Urs, dipl. Bankkaufmann, Ringstrasse 16, 8910 Affoltern am Albis	2018
	Kleb Peter, Dr. iur. Rechtsanwalt Sonnenrain 2, 8832 Wollerau	2005
	Nussbaumer Albert, dipl. Bankkaufmann Hinterdorfstrasse 21, 8933 Maschwanden	2010
	Rüegg Andreas, dipl. Techniker TS Architekt Hauptplatz 4, 8640 Rapperswil	2011
	Steiner Daniel, dipl. Architekt FH Bodenacker 2, 8046 Zürich	2000
	Weber Theresia, Geschäftsfrau / dipl. Pflegefachfrau Holländerstrasse 71, 8707 Uetikon am See	2021
Vertreterin Stadt Zürich	Allerkamp Claudia, Juristin/Projektleiterin Mühlebachstrasse 174, 8008 Zürich	2019
Ehrenpräsident:	Felix Hess, Notar, Erbrechtsberater Zentralstrasse 26, Postfach, 8610 Uster	2003 2021
Geschäftsstelle	Dörflistr. 50, 8050 Zürich E-Mail: Homepage:	Tel. 044 317 99 00 Fax 044 317 99 09 info@wsgz.ch www.wsgz.ch
Mitarbeitende	Dubach Nadine, Farian Sandra, Huber Sibylle	
Geschäftsführerin	Strässle Claudia, Seestrasse 50, 8617 Mönchaltorf	
Revisionsstelle:	SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG Zellerstrasse 58, 8038 Zürich	

Hauswartung

Kalchbühlstrasse Zürich	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5, 8184 Bachenbülach	044 886 22 33
Kilchbergstrasse Zürich	Vasilijevic Slavisa Kalchbühlstr. 70, 8038 Zürich	079 611 83 94
Nidelbadstrasse Zürich	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5, 8184 Bachenbülach	044 886 22 33
Eugen-Huber-Strasse Zürich	Daniele Antonio Langgrütstr. 172, 8047 Zürich	079 405 88 04
Tram-Hugo-Strasse Zürich	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63, 8600 Dübendorf	079 630 32 36
Trichtenhausenstrasse Zürich	Hüss André Trichtenhausenstr. 126, 8053 Zürich	044 381 51 37
Rigiplatz Zürich	Home Service Tramstr. 109, 8050 Zürich	044 311 51 31
Buchhalde Kloten	Hurter Angela Hagenholzstrasse 79, 8302 Kloten	078 232 10 48
Reutlenweg Kloten	Hurter Nadine Mittelholzweg 20, 8302 Kloten	078 730 00 28
Flurstrasse Kloten	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63, 8600 Dübendorf	079 630 32 36
Bahnhofstrasse Kloten	Invicta AG Wallisellenstr. 245, 8050 Zürich	044 320 11 11
Hubring Bassersdorf	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5, 8184 Bachenbülach	044 886 22 33
Breitipark Bassersdorf	Bannholzer Hans, Koordinator Breitistr. 34, 8303 Bassersdorf	044 836 87 79

Rikonerstrasse Grafstal (Lindau)	Reindl Rolf Eschlikerstr. 21,	8307 Effretikon	079 642 95 63
Chrüzacher Brüttisellen	Settimio Facility Services GmbH Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Zürichstrasse und Süd- strasse Uster	Krebs Beatrice Südstr. 3,	8610 Uster	079 481 74 52
Gerichts- und Tannenzaun, strasse Uster	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Oberdorfstrasse und Eichstockweg Dübendorf	Settimio Claudio Oberdorfstr. 63,	8600 Dübendorf	079 630 32 36
Breiti/Weihermatt Urdorf	Zuta Emin Langackerstrasse 58,	8142 Uitikon	079 672 45 06
Bodenfeld-/Feldstrasse Urdorf	Ymrne und Musha Hamiti Bodenfeldstrasse 11,	8902 Urdorf	076 380 41 20
Sonnenrain-/Haldenstrasse Adliswil	Rovito Riccardo Stiglenstrasse 46,	8052 Zürich	079 469 76 92
Bahnhof-/Mattenstrasse Mettmenstetten	Maurer Walter Bahnhofstr. 15,	8932 Mettmenstetten	079 408 01 03
Leinenstrasse Niederlenz	Henle Hauswartung AG Grabenweg 12,	5600 Lenzburg	062 891 74 74
Gartenstrasse Oberglatt	Anzelmi Hauswartungen Kaiserstuhlstr. 34,	8154 Oberglatt	079 503 17 15
Trotten-/Berglistrasse Bülach	Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5,	8184 Bachenbülach	044 886 22 33

Züri wird wild.

100% Zoo
20% sparen
zkb.ch/zoo

Das Abenteuer wartet vor Ihrer Tür.
Und als Hauptsponsorin des Zoo Zürich
laden wir Sie ein, dabei zu sein.

zoo*h!*
ZÜRICH



Zürcher
Kantonalbank