

79. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022



maars Architektur Visualisierungen



Titelbild: Visualisierung Neubau Erspach Mettmenstetten

Inhaltsverzeichnis

79. Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022 der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)

Seiten:

1	Inhaltsverzeichnis
2	Einladung zur Generalversammlung
3	Traktanden der 79. Generalversammlung
4–5	Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 3. Juni 2022
6–10	Geschäftsbericht 2022

Jahresrechnung 2022

11–15	Bilanz mit Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2022
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 2023/2024
27	Genossenschaftsorgane und Verwaltung
28–29	Hauswartung

Einladung zur Generalversammlung

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur ordentlichen **79. Generalversammlung der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)** einzuladen.

Die Generalversammlung findet statt am Freitag, 26. Mai 2023, um 18.30 Uhr im AURA, Eventsaal, 1. Obergeschoss, Bleicherweg 5, Zürich.

Wir bitten Sie, die **beiliegende Antwortkarte bis spätestens 16. Mai 2023** ausgefüllt an die Verwaltung 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 circa

um **20.15 Uhr** Oesch's die Dritten

und

um **21.30 Uhr** Oesch's die Dritten

23.00 Uhr Schluss der Veranstaltung

Bitte beachten Sie:

Die angemeldeten Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten einen Stimmrechtsausweis, der vor der Generalversammlung 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 79. Generalversammlung

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2022
4. Genehmigung des Geschäftsberichtes 2022
5. Genehmigung Jahresrechnung 2022
 - 5.1. Bericht der Revisionsstelle SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
 - 5.2. Abnahme der Jahresrechnung 2022
 - 5.3. Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahl der Revisionsstelle 2023–2024
8. Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
9. Varia

Zusammenfassung des Protokolls der Generalversammlung vom 3. Juni 2022

Nach zwei Jahren pandemiebedingter schriftlicher Durchführung konnte die Generalversammlung 2022 endlich wieder physisch vor Ort durchgeführt werden. Zur 78. Generalversammlung vom Freitag, 3. Juni 2022, begrüßte wsgz-Präsident Ueli Kübler um 18.30 Uhr im Zürcher Kongresshaus die ausserordentlich hohe Zahl von 276 Gästen. Neben Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auch Mitarbeitende der Verwaltung und der Hauswartung, Vorstandsmitglieder und weitere Eingeladene. Nicht fehlen durfte die musikalische Begrüssung mit dem bereits zur Tradition gewordenen Auftritt der Big-Band-Formation der Stadtjugendmusik Zürich und dem obligaten «Sechseläuten»-Marsch.

Die 138 stimmberechtigten Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigten ohne Gegenstimme das Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2021 sowie den Geschäftsbericht 2021. Auch die Jahresrechnung 2021, die von Geschäftsführerin Claudia Strässle vorgestellt wurde, sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden einstimmig gutgeheissen. Dem Gesamtvorstand unter Vorsitz von Ueli Kübler wurde ohne Gegenstimme Décharge erteilt.

Grünes Licht gab es auch für das wsgz-Bauprojekt in der Zürcher Oberländer Gemeinde Seegräben, wo die wsgz im Ortsteil Sack 23 Wohnungen erstellen will. So gaben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ohne Gegenmehr ihre Zustimmung zur Ausübung des Landkaufs von 4205 Quadratmetern Bauland der politischen Gemeinde Seegräben zum Preis von Fr. 6'307'500.

Damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein aktuelles Bild vom Vorstand erhielten, stellte der Präsident die im Jahr 2021 wieder- und neu gewählten Vorstandsmitglieder kurz vor. Vizepräsidentin Elisabeth Mäder übernahm diese Aufgabe für ihren Vorstandskollegen Ueli Kübler.

Besondere Erwähnung fanden die Vorstandsmitglieder Daniel Steiner, der 2020 das 20-Jahr-Jubiläum als wsgz-Vorstandsmitglied feiern konnte, sowie die 2021 neu gewählten Theresia Weber und Hans Egloff.

Vorstandsmitglied Peter Kleb würdigte in einer Laudatio Felix Christen, der 2021 aus dem Vorstand zurücktrat, sowie Felix Hess, der 2021 sein Präsidiumsamt abgab. Vor seinem Rücktritt, nach knapp 20 Jahren als Präsident, wurde Felix Hess 2021 zum Ehrenpräsidenten der wsgz ernannt.

Auch in der Verwaltung konnte Ueli Kübler einige Mutationen bekannt geben und neue Mitarbeitende vorstellen, die 2019 oder 2020 ihre Tätigkeit für die wsgz aufgenommen haben. Der Präsident gratulierte Sibylle Huber zu ihrem 20-Jahr-Jubiläum bei der wsgz. Mit Emin

Zuta und Beatrice Krebs konnten ebenso ein Hauswart und eine Hauswartin ein so hohes Jubiläum feiern.

Da keine Anträge von Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern eingegangen waren, konnte die 78. Generalversammlung um 19.48 Uhr offiziell geschlossen werden.

Allgemeines

Der Bundesrat hat per 1. April 2022 die letzten schweizweit geltenden Coronaschutzmassnahmen aufgehoben, und die Covid-19-Verordnung besondere Lage ist ausser Kraft getreten. Seit Ende Mai 2022 gelten auch keine kantonalen Massnahmen mehr. Das bedeutete für die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich die Rückkehr zum gewohnten alltäglichen Betrieb. Die langersehnte Generalversammlung konnte am 3. Juni 2022 physisch vor Ort im Kongresshaus Zürich mit Erfolg durchgeführt werden.

2022 befanden sich zwei Bauprojekte der wsgz in der Realisierungsphase, sie sind im letzten Jahr weiter fortgeschritten. Bei der Überbauung Am Stadtplatz in Kloten konnte der Terminplan trotz Rohstoffmangel auf Kurs gehalten werden. Im Februar 2022 starteten die Bauarbeiten für den Ersatzneubau Tannenrauch in Zürich Wollishofen. Für den Ersatzneubau der Siedlung Kalchbühl in Zürich Wollishofen traf der Bauentscheid ein, und für die geplante Siedlung Grossweid in Seegräben wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt und das Siegerprojekt bestimmt. In Urdorf plant die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft (GEWOBAG) zusammen mit der wsgz für die Siedlung Weihermatt/In der Breiti Ersatzneubauten, auch hier liegt bereits ein Siegerprojekt vor.

Wichtige Meilensteine/Etappen der geplanten/gestarteten Bauvorhaben im Jahr 2022

- Die Coronakrise sowie der Krieg in der Ukraine haben im Baugewerbe bezüglich des Mangels an gewissen Rohstoffen Spuren hinterlassen. Dank vorausschauendem und vorsorglichem Handeln ist der Neubau Am Stadtplatz in Kloten bislang jedoch auf Kurs, und die Bauarbeiten sind



Blick auf die Baustelle «Am Stadtplatz» Kloten

im Terminplan. Am 24. März 2022 fand die Grundsteinlegung statt. Unter den geladenen Gästen befand sich Klotens Stadtpräsident René Huber, der in der Baugrube eine kurze Ansprache zum symbolischen Akt hielt. An der Überbauung, die auf einer Grundfläche von rund 4400 Quadratmetern entsteht, sind neben der wsgz mit der Petronilla AG, der Pensionskasse Coop sowie der T-L AG drei weitere Hauptinvestoren beteiligt. In der Randbebauung mit insgesamt sechs Gebäuden entstehen über 100 Wohnungen, ein Hotel mit 90 Zimmern, eine grosse Coop-Filiale und weitere Gewerbeflächen sowie zwei

unterirdische Parkebenen. Die wsgz wird in der Überbauung über 29 anstelle der bisher 9 Wohnungen verfügen. Der aktuelle Stand des Ersatzneubaus kann per Webcam mitverfolgt werden – auf www.wsgz.ch unter «News».

- Beim Neubauprojekt Erspach in Mettmenstetten wurde im Jahr 2022 die Planung weiter bearbeitet und die Auftragsvergabe an die Handwerksbetriebe begonnen, nachdem die Planungsarbeiten durch einen Rekurs fast drei Jahre lang hatten sistiert werden müssen. Der Baubeginn konnte im April 2023 erfolgen. Gebaut wird eine Wohnen $plus$ -Überbauung mit 49 2½- bis 3½-Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Eine Orangerie im Innenhof mit Bibliothek sowie ein Begegnungsraum mit Moderation schaffen ein passendes Wohnangebot für Alleinstehende und Paare ab 60 Jahren, welche sich für ein selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen entscheiden.

- Beim Ersatzneubau Tannenrauchstrasse in Zürich Wollishofen erfolgte der Startschuss für die Bauarbeiten im Februar 2022. Nach der vorgängigen Schadstoffsanierung wurde am 4. April 2022 mit dem Abbruch der bestehenden Liegenschaften begonnen, am 2. Mai 2022 starteten die Aushubarbeiten der Baugrube. Am 2. September 2022 konnte der symbolische Akt der Grundsteinlegung gefeiert werden.



Blick auf die Baustelle Tannenrauchstrasse in Zürich-Wollishofen.

Die Bauarbeiten für die 106 Wohnungen und den Doppelkindergarten sind nach Terminplan vorangeschritten, und bis Ende 2022 wurden die Bodenplatte und die Kellerwände fertiggestellt. Via Webcam kann der aktuelle Stand der Bauarbeiten mitverfolgt werden: unter «News» auf der Website www.wsgz.ch.

- Für den geplanten Ersatzneubau Kalchbühl in Zürich Wollishofen lag am 31. Oktober 2022 der Bauteilscheid vor. Gegen das Bauprojekt sind keine Rekurse eingegangen. Neu wurde der bevorstehende Auszug für die Mieterinnen und Mieter auf April 2024 kommuniziert. Zuerst war dieser für November 2023 vorgesehen.
- In der Zürcher Oberländer Gemeinde Seegräben plant die wsgz eine neue Siedlung mit 23 Wohnungen für ältere Personen und Familien. Nachdem die wsgz im April 2021 die Ausschreibung der politischen Gemeinde Seegräben für den Kauf von 4205 Quadratmetern Land für sich hatte entscheiden können, erfolgte im Frühling 2022 der nächste wichtige Schritt. So hat die Seegräbner Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 1. März 2022 mit grossem Mehr den Landverkauf an die wsgz befürwortet. Ebenso sagten die Genossenschafterinnen und Genossenschafte an der wsgz-Generalversammlung am 3. Juni 2022 Ja zum Landkauf.
Um den Gestaltungsvorgaben Rechnung zu tragen, hat sich die wsgz entschieden, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Das Urteil der Jury aus Fachexperten, Vertretern der Gemeinde Seegräben und der wsgz fiel am 30. November 2022 einstimmig aus: Ausgewählt wurde das Projekt «Cynara», auf Deutsch «die Artischocke». Entwickelt wurde es von den Zürcher Büros Zita Cotti Architekten AG und Kolb Landschaftsarchitekten AG.
- Das Projekt für den Ersatzneubau der Überbauung Zürichstrasse in Uster wurde am 5. Mai 2022 der Stadtbildkommission vorgestellt. Weil ein erster Projektvorschlag als zu dominant gegenüber der Umgebung im Ustermer Zentrum taxiert wurde, hat die wsgz eine Alternative erarbeitet. Diese stiess bei der Stadtbildkommission auf Lob und wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Siedlung wurde 1948 erstellt und hat 28 Wohnungen. Das aktuelle Projekt wird mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage ausgearbeitet. Da langfristig mit einer Erhöhung der Ausnutzung zu rechnen ist, wird das Projekt so geplant, dass es zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden kann. Die betroffenen Mieter wurden im April 2022 über das Bauvorhaben informiert.
- 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 Ersatzneubauprojekt für die gesamte Siedlung. Beim gemeinsam durchgeführten Architekturwettbewerb wurde am 17. November 2022 als Siegerprojekt «Gustav & Claude» der Zürcher Duplex Architekten AG und der Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH ausgewählt. Die Ersatzneubauten der zwei wsgz-Mehrfamilienhäuser werden in der vierten und letzten Bauetappe realisiert, frühestens ab 2031.

Per 31. Dezember 2022 besitzt die wsgz 1032 Wohnungen im Grossraum Zürich. Die wsgz wird per 31. Dezember 2022 von 810 Genossenschafterinnen und Genossenschafte getragen.

Verwaltung

Auf der Geschäftsstelle an der Dörflistrasse 50 in Zürich Oerlikon sorgte das bestehende, gut eingespielte Verwaltungsteam auch im Jahr 2022 für einen reibungslosen Ablauf und eine unkomplizierte Erledigung aller Arbeiten. Das fünfköpfige Team besteht aus Claudia Strässle (Geschäftsführerin), Sandra Farian (Buchhalterin), Sibylle Huber (Bewirtschafterin/ Assistentin der Geschäftsführung), Nadine Dubach (Bewirtschafterin) und Nektarios Minidis (Bewirtschafter). Per November 2022 wurden die Stellen von Sibylle Huber um 10 Prozent und von Nadine Dubach um 5 Prozent erhöht. Die Verwaltung ist somit neu mit 420 Stellenprozenten ausgestattet.

Bemerkungen zur Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem **Gewinn von Fr. 1'115'274** ab.

Sowohl der Vorstand als auch die Geschäftsführung sind erfreut über diesen erneut positiven und zufriedenstellenden Abschluss.

Das Genossenschaftskapital konnte wiederum zu sehr guten 2,5 Prozent 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 des Vorstandes und der Baukommissionen lag im Jahr 2022 ganz auf der regen Bautätigkeit und der weiterführenden Projektierung der geplanten Neu- oder Ersatzbauten. Im Vordergrund standen dabei der Beginn der Bauarbeiten beim Ersatzneubau Tannenrauchstrasse in Zürich Wollishofen, die Weiterführung der Bauarbeiten Am Stadtplatz in Kloten sowie die weiterführenden Projektierungen der geplanten Bauprojekte in Zürich Wollishofen (Kalchbühl), in Mettmenstetten (Espach), Uster (Zürichstrasse), Seegräben (Grossweid) und Urdorf (Weihermatt/In der Breiti).

Auf Wunsch der Vorstandsmitglieder wurden einzelne Vorstandssitzungen wiederum in wsgz-eigenen Liegenschaften durchgeführt. Die Vorstandsmitglieder haben an diesen «Liegenschaftsbesuchen», die in der Pandemie aufgrund der Abstandregelung als Alternative zum Sitzungsbüro auf der Geschäftsstelle nötig wurden, Gefallen gefunden und sollen in dieser Form weitergeführt werden.

Die ordentlichen Ausgaben für den Vorstand belaufen sich auf Fr. 93'300. Das ist 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 2022

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2022 CHF	2021 CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	533'375	461'662
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	66'186	91'311
./. Delkredere	-41'000	-8'000
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'124	3'106
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'083'854	867'579
Aktive Rechnungsabgrenzungen	281'921	330'384
	<hr/>	<hr/>
	1'925'460	1'746'043
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	73'164	68'162
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	41'545	47'044
Immobilien	2.1	
Liegenschaften auf eigenem Land	250'335'473	254'843'009
./. Kumulierte Abschreibungen	-33'841'017	-35'437'005
Gebäude im Baurecht	49'726'434	49'726'434
./. Heimfallfonds	-13'057'942	-12'779'438
Baukonten	32'495'658	8'108'692
	<hr/>	<hr/>
	285'773'314	264'576'897
	<hr/>	<hr/>
	287'698'774	266'322'940
	<hr/>	<hr/>

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2022 CHF	2021 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	6'498'841	1'094'739
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Vorschüsse	32'900'000	20'150'000
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	330'000	490'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	466'858	295'036
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlung von Mietern	253'372	300'461
HK/NK-Akontozahlungen	616'042	739'136
übrige	2'896'605	491'322
	<hr/>	<hr/>
	43'961'719	23'560'693
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Genossenschafter (Mitgliederdarlehen)	460'200	530'200
gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)		
Hypotheken	103'520'000	103'690'000
Anteil an EGW-Obligationenanleihe 2.2	86'000'000	86'000'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Genossenschafter (Mitgliederdarlehen)	0	0
Erneuerungsfonds	40'491'462	40'286'755
	<hr/>	<hr/>
	230'471'662	230'506'955
	<hr/>	<hr/>
Total Fremdkapital	274'433'381	254'067'648
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	3'963'381	3'967'681
Gesetzliche Gewinnreserve		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	834'000	708'800
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag	7'352'740	5'071'555
Jahresgewinn	1'115'274	2'507'257
	<hr/>	<hr/>
	13'265'394	12'255'291
	<hr/>	<hr/>
	287'698'774	266'322'940
	<hr/>	<hr/>

Erfolgsrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Sollmietertrag	15'354'924	15'995'521
./. Leerstände	-69'964	-170'794
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-53'649	-15'558
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnung	283'886	283'615
Übriger betrieblicher Ertrag	95'060	154'390
Total betrieblicher Gesamtnettoertrag	15'610'257	16'247'174
Liegenschaftenerhaltung	-2'779'282	-3'588'395
Erneuerungsfonds		
Einlage	-1'037'942	-1'381'501
Entnahme	833'235	2'003'700
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'031'367	-1'144'081
Übrige Aufwendungen Liegenschaften	-1'134'619	-1'124'971
Total betrieblicher Nettoaufwand	-5'149'975	-5'235'248
Personalaufwand	-599'705	-655'957
Büro- und Verwaltungsaufwände	2.3 -498'122	-451'844
Übriger betrieblicher Aufwand	-11'718	-17'830
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf		
Immobilien	-2'036'331	-2'119'048
Mobilien	-7'899	-6'492
Total Betriebsaufwand	-3'153'774	-3'251'171
Betriebliches Ergebnis	7'306'508	7'760'756

Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	-2'229'492	-2'207'230
Baurechtszinsen	-378'029	-378'029
übriger Finanzaufwand	-71'654	-71'661
Finanzertrag	1'099	1'100
Ausserordentlicher Aufwand	2.4 -2'956'558	-1'975'357
	<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn vor Steuern	1'671'874	3'129'579
Direkte Steuern	-556'599	-622'322
	<hr/>	<hr/>
Jahresgewinn	1'115'274	2'507'257
	<hr/>	<hr/>

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 Bauverträge geäufnet.

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

1.3 Fremdfinanzierung

Hypotheken und EGW-Obligationssanleihen 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 Emissionkosten 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 31.12.2022	Anz. Wg.	Bezug Jahr	Anlagewert in CHF	Vers.-Wert 1025%	Gläubiger	Hypotheken EGW-Anleihen
Zürich						
Kalchbühlstr.						
48/50/54/58/62/66	40	1948	5'075'262	9'406'000	EGW	6'000'000
Tannenrauchstr.	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	26'530'000	ZKB	13'000'000
Kilchbergstr. 64/74	8	57/1999	984'000	2'380'000		
Tramstr. 6/8/10	64	83/1991	27'045'760	20'650'920	EGW	17'000'000
Hugostr. 3						
Eugen-Huber-Str. 17-19	39	1992	20'465'051	20'052'200		
Trichtenhausenstr. 120/122	30	2004	9'792'569	11'518'240	UBS	5'200'000
Universitätsstr. 115						
Winterthurerstr. 11/13	19	2010	12'725'398	11'269'950	Raiffeisenb.	9'450'000
Rüthofstr. 31-37	0	1991	1	3'508'632		
Kloten						
Buchhalde 2-16/17-21	44	1948	6'152'374	12'820'216	ZKB	6'900'000
Bahnhofstr. 9 (Ersatzneubau)	9	1950	273'333	-		
Reutlenweg 2/6/8	17	1950	1'737'629	4'379'991		
Flurstr. 8 + 10	12	1961	1'810'000	3'399'950		
Uster						
Südstr. 3 + 5	12	1946	2'421'168	3'024'236		
Tannenzaunstr. 3 + 5	12	1946	3'120'000	2'838'946	HBG	2'700'000
Zürichstr. 13/15/17/19	28	1948	3'121'669	5'996'733		
Gerichtsstr. 4	27	1977	7'417'125	11'196'500	Bank avera	6'600'000
Adliswil						
Sonnenrainstr. 4/6/8	28	1950	4'750'000	7'134'980		
Haldenstr. 9 + 11		1950				
Urdorf						
Weihermattstr. 61/63	26	1966	10'406'000	12'898'950		12'200'000
In der Breiti 2 + 4	27	1967			Raiffeisenb.	
Bodenfeldstr. 5/7/9/11/13/15	100	1969	14'948'245	21'167'940	EGW	17'500'000
Feldstr. 28/30/32/34/36/38/40						
Dübendorf						
Eichstockweg 2/4/6	35	1983	12'161'691	11'838'021	EGW	6'000'000
Oberdorfstr. 63/65/67		1983			EGW	5'000'000
Bassersdorf						
Hubring 18/20/22	15	2018	7'883'048	6'673'300	EGW	5'500'000
Breitistr. 34/36/38	56	2011	24'747'361	16'497'615	Raiffeisenb.	18'200'000
im Lindenacher 25/27/29						
Brüttsellen						
Wiler Nord:	43	1983	13'548'486	12'918'102	ZKB	10'000'000
Im Roggenacher 2/4/6/8/10						
Eichstr. 23/25/27						
Wiler Süd:	46	1984	15'888'901	13'360'034	EGW	11'000'000
Im Roggenacher 1/3/5/7/9/11						
Eichstr. 19/21						
Grafstal						
Rikonerstr. 16 + 18	30	1984	11'198'356	10'625'040	EGW	8'500'000
Rikonerstr. 10/12/14		1985				
Mettmenstetten						
Bahnhofstr. 15/17	21	83/2007	9'525'000	10'555'575	ZKB	6'300'000
Mattenstr. 4, Bahnhofstr. 19						
Erschach (nur Land)						
			4'251'000			
Oberglätt						
Gartenstr. 7-11	42	2015	21'871'461	19'419'040		
Bülach						
Berglistr. 20-24, Trottenstr. 1 + 3	38	2017	20'404'989	12'217'631	ZKB	16'000'000
Niederlenz						
Leinenstr. 19/21/23/25/27/29	54	65/1991	12'627'924	13'531'000	EGW	9'500'000
Diverse Baukonten						
./. kumulierte Abschreibungen						
./. Heimfallfonds						
Feste Vorschüsse						
						30'200'000
Total	1032		285'658'605	317'809'742		222'750'000

Anhang der Jahresrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
2.2 Anteile an EGW-Obligationenanleihe		
Serie 44, Laufzeit 2013 – 2023 zu 0,875%	17'000'000	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
	<hr/>	<hr/>
	86'000'000	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	93'220	95'000
Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	9'000	9'740
	<hr/>	<hr/>
	102'220	104'740
	<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 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.

Im Geschäftsjahr 2021 hat man sich entschieden, auf den Liegenschaften Kalchbühl, Wollishofen (CHF 400'000), Breitipark, Bassersdorf (CHF 525'000), Bergli, Bülach (CHF 600'000) und Gartenstrasse, Oberglatt (CHF 166'667), Tannenrauch- und Mutschellenstrasse, Wollishofen (CHF 75'357) und Hubring, Bassersdorf (CHF 208'333) ausserordentliche Abschreibungen in der Gesamthöhe von CHF 1'975'357 vorzunehmen.

Die steuerlichen Nachbelastungen vom Jahr 2019 und 2020 von CHF 1'516'027 sind im ausserordentlichen Aufwand zugeordnet.

3. Weitere Angaben

	2022	2021
	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 Swissscanto-Sammelstiftung	65	71'039
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	285'658'605	264'461'692

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	7'352'740	5'071'555
Jahresgewinn	1'115'274	2'507'257
	<hr/>	<hr/>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	8'468'014	7'578'811
	<hr/>	<hr/>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	55'800	125'200
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	99'085	101'009
Vortrag auf neue Rechnung	8'313'129	7'352'602
	<hr/>	<hr/>
	8'468'014	7'578'811

effektiv 2021

Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	125'200
2,5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	100'872
Vortrag auf neue Rechnung	7'352'740
	<hr/>
	7'578'811
	<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 11 bis 20 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2022 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, 18. April 2023

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Reto Stalder
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

David Gislin
zugelassener Revisionsexperte

Bestand der Wohnungen per 31.12.2022

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												
Rüthofstr. 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			3		3		3					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 Breite 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

Das Jahr 2022 war für unsere Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich ein «rundes Jahr». Nach der Coronapandemie konnten wir wieder in den «normalen» Geschäftsalltag wechseln, und zur Freude aller fand die Generalversammlung am 3. Juni 2022 endlich wieder physisch vor Ort statt – dieses Mal im Zürcher Kongresshaus.

Mit dem Ersatzneubau Tannenrauchstrasse in Zürich Wollishofen, dem «Stadtplatz» in Kloten sowie ganz neu dem Wohnen*plus*-Projekt Espach in Mettmenstetten befinden sich drei grosse Bauvorhaben in der Realisationsphase, zudem wurden 2022 zahlreiche weitere Bauprojekte weiter bearbeitet. Trotz dieser regen Bautätigkeit hat die wsgz im übertragenen Sinne keine «offenen Baustellen». So sind im letzten Jahr alle Bauvorhaben gut fortgeschritten und auf Kurs. Das zeigt sich auch in der Jahresrechnung 2022, die wiederum einen positiven Abschluss aufweist.

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle, im Vorstand und in den Baukommissionen läuft hervorragend. Das macht mir grosse Freude, da alle am gleichen Strick ziehen und effizient arbeiten. Dieses Lob gilt auch den Mitarbeitenden der Hauswartung, die ihren Job vor Ort in den Liegenschaften gewissenhaft ausführen. Als Genossenschaft sind wir auf eine gute Zusammenarbeit mit den Gemeinden, Bauunternehmungen, Architekten/Planenden und den Handwerkenden angewiesen. Das hat im letzten Jahr bestens funktioniert. Mein Dank gilt daher allen, die für oder mit der wsgz zusammenarbeiten oder als Genossenschafterin/Genossenschafter zum Fortbestehen der wsgz beitragen.

Zahlreiche Bauprojekte auf Kurs

Mit der Grundsteinlegung beim Grossprojekt Am Stadtplatz in Kloten und dem Baustart der Siedlung Tannenrauchstrasse in Zürich Wollishofen konnten im letzten Jahr zwei Ersatzneubauprojekte weiter fortgeführt, respektive gestartet werden. Bei der Wohnen*plus*-Siedlung Espach in Mettmenstetten wurden alle rechtlichen Hindernisse aus dem Weg geräumt und das Projekt weiter geplant, sodass im Frühling 2023 der Baustart erfolgen konnte.

Beim Neubauprojekt in Seegräben konnte mit Ihrer Zustimmung, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Land von der Gemeinde gekauft werden. Beim Architekturwettbewerb wurde «Cynara» zum Siegerprojekt erkoren – auch hier läuft alles nach Plan, und wir rechnen mit dem Baustart im Jahr 2025. Beim Ersatzneubau Kalchbühl in Zürich Wollishofen traf Ende Oktober 2022 der Baurechtsentscheid ein, Rekurse sind zum Glück keine erfolgt. Unsere zwei Mehrfamilienhäuser in der Siedlung Weihermatt/In der Breiti in Urdorf sind zwar erst 2031 vom Ersatzneubauprojekt betroffen, bereits im November 2022 erfolgte aber die Jurierung des Architekturwettbewerbs mit dem Siegerprojekt «Gustav & Claude». Auch beim Ersatzneubau Zürichstrasse in Uster wurde ein Projekt zur Weiterbearbeitung bestimmt.

Ein wenig Sorge bereiten die Auswirkungen der Coronapandemie und des Krieges in der Ukraine auf die Materialverfügbarkeit und die Preisbildung der benötigten Baumaterialien. Im Jahr 2022 konnten wir zum Glück diese Problematik durch eine vorausschauende Planung gut «abfedern». Wie sich das in den nächsten Jahren entwickelt, ist noch unklar und beschäftigt wohl alle involvierten Stellen bei Neu- oder Umbauprojekten. Ich schaue aber zuversichtlich in die Zukunft und bin überzeugt, dass die wsgz diese Herausforderung meistert.

Ueli Kübler

Vorschau/Ausblick 2023/2024

In den nächsten Jahren realisiert die wsgz insgesamt sechs Neu- oder Ersatzneubauprojekte mit über 290 neuen Wohnungen. Gleichzeitig beginnen die ersten Planungsarbeiten für die anstehenden Sanierungen der Liegenschaft Kilchbergstrasse 64, 74 in Zürich Wollishofen und der Liegenschaft Bahnhofstrasse/Mattenstrasse in Mettmenstetten. Die Realisierung des Ersatzneubauprojekts für die wsgz-Liegenschaften Weihermatt/In der Breiti in Urdorf ist nicht vor 2031 geplant. Die nachstehende Auflistung gibt einen Ausblick auf die Arbeiten in den Jahren 2023 und 2024.

Ersatzneubau Bahnhofstrasse 9, Kloten / Am Stadtplatz

Die Überbauung Am Stadtplatz entsteht mitten im Zentrum von Kloten auf rund 4400 Quadratmetern. Die Erstellung des grossen, zweigeschossigen Untergeschosses hat viel Zeit in Anspruch genommen, ab Erstellung des Erdgeschosses ist ein rasanter Fortschritt der Bau-tätigkeit zu beobachten. Im März 2023 war der Rohbau fertiggestellt. Die weiteren Bauarbeiten und der Innenausbau sollen bis Februar 2024 erfolgen. Der Bezug der 29 Genossen-schaftswohnungen und des Gemeinschaftsraums ist für Frühling 2024 geplant.

Ersatzneubau Tannenrauchstrasse, Zürich Wollishofen

Die Erstellung der Untergeschosse von Haus 1 bis 4 wurde bis Frühling 2023 abgeschlossen, nun steht der Hochbau an. Haus 5 wird zeitversetzt erstellt, da der Platz für die Baustellen-zufahrt benötigt wird. Realisiert werden an der Tannenrauchstrasse 106 Wohnungen und ein Doppelkindergarten. Die Wohnungen sind zwischen März und April 2024 bezugsbereit.

Ersatzneubau Kalchbühl, Zürich Wollishofen

Beim Ersatzneubau Kalchbühl sind 57 neue Wohnungen geplant – 17 mehr als in der be-stehenden Überbauung. Der positive Bauentscheid lag Ende Oktober 2022 vor, gegen das Bauprojekt sind keine Rekurse eingegangen. Zurzeit wird das Bauvorhaben fertig ausge-arbeitet, damit noch 2023 die Ausschreibungen und die GU-Submission erfolgen können. Geplanter Baustart ist nach der Realisierung der neuen Siedlung Tannenrauchstrasse – also frühestens im April 2024.

Neubau Erspach mit Wohnen*plus*, Mettmenstetten

Der Spatenstich für das Neubauprojekt Erspach in Mettmenstetten ist im April 2023 erfolgt. Der voraussichtliche Bezug der Wohnen*plus*-Überbauung mit 49 attraktiven und hindernis-freien Wohnungen ist im Januar 2025.

Neubau Grossweid, Seegräben

Zurzeit wird das Siegerprojekt «Cynara» weiter bearbeitet und der Gestaltungsplan ausge-arbeitet, der bis Anfang 2024 vorliegen soll. An der Gemeindeversammlung im Juni oder Dezember 2024 sollen die Seegräbner dann über den Gestaltungsplan befinden können. Frühestens 2025 erfolgt die Realisation des Bauvorhabens.

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 einen Gemeinschaftsraum, der multifunktional genutzt werden kann.



So soll die geplante wsgz-Generationensiedlung im Seegräbner Ortsteil Sack aussehen. Visualisierung: Zita Cotti Architekten AG

Ersatzneubau Zürichstrasse, Uster

Die 1948 erstellte Siedlung weist 28 Wohnungen auf. Zurzeit wird ein Projekt mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage ausgearbeitet. Ziel ist es, bis Herbst 2023 die Baueingabe einreichen zu können. Die betroffenen Mieter wurden bereits im April 2022 über das Projekt und den damit verbundenen Auszug informiert. Baustart ist frühestens Ende 2024/Anfang 2025.

Sanierung Kilchbergstrasse 64 und 74, Zürich Wollishofen

Die Liegenschaft ist 65-jährig, die letzte Renovation innen und aussen erfolgte im Jahr 1997. Da es die einzige unter Schutz stehende wsgz-Liegenschaft ist, muss hier mit besonderer Sorgfalt geplant und abgeklärt werden – diese Planung erfolgt 2023 und 2024. Die Kosten für die Sanierung belaufen sich auf circa Fr. 2,5 Millionen. Zeitgleich soll die Gasheizung durch Erdsonden ersetzt werden

Die Sanierung der beiden Häuser mit insgesamt acht Wohnungen kann nur in unbewohntem Zustand ausgeführt werden und ist frühestens auf 2025 geplant. Die Mieter wurden über die Sanierung und den damit verbundenen Auszug informiert.

Sanierung Bahnhofstrasse / Mattenstrasse, Mettmenstetten

Die Liegenschaft ist 40-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 die Dachdämmungen betreffen die acht Dachwohnungen. Zudem erfolgen eine Aussenrenovation, der Ersatz der Fenster und die Prüfung des Einbaus einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Kosten für die Sanierung belaufen sich auf circa Fr. 6 Millionen. Zurzeit laufen die Planungsarbeiten für die Sanierung, die vorgesehene Ausführung ist von Februar 2025 bis November 2025 terminiert. Dies in Abstimmung mit der Fertigstellung des Neubaus Erspach, damit mögliche Interessenten dieser Liegenschaft ins Erspach ziehen und die Wohnungen für die Sanierung frei werden. Die Mieter wurden über die Sanierung im März 2023 informiert.

Genossenschaftsorgane und Verwaltung

Vorstand		seit
Präsident	Kübler Ueli, dipl. Architekt HTL / KMU-HSG c/o Fontana und Partner AG Gewerbestrasse 5b, 8708 Männedorf	2019
Vizepräsidentin:	Mäder Elisabeth, dipl. Personalleiterin NDS Glärnischstrasse 19, 8633 Wolfhausen	2016
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	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, Minidis Nektarios	
Geschäftsführerin	Strässle Claudia, Stationsstrasse 25a, 8604 Volketswil	
Revisionsstelle:	SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG Zellerstrasse 58, 8038 Zürich	

Hauswartung

Kalchbühlstrasse Zürich	Ebnöther Christian In der Luberzen 1 Neu ab 1.5.2023 Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5	8902 Urdorf 8184 Bachenbülach	076 380 41 20 044 886 22 33
Kilchbergstrasse Zürich	Vasilijevic Slavisa Haldenstr. 30	8134 Adliswil	079 611 83 94
Nidelbadstrasse Zürich	Ebnöther Christian In der Luberzen 1 Neu ab 1.5.2023 Fernandez & Partner Garten & Reinigungsteam GmbH Weieracherstr. 5	8902 Urdorf 8184 Bachenbülach	076 380 41 20 044 886 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	André Hüss Trichtenhausenstr. 126	8053 Zürich	044 381 51 37
Rigiplatz Zürich	Home Service Tramstr. 109	8050 Zürich	044 311 51 31
Buchhalde Kloten	Hurter Angela Hagenholzstr. 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
Breite / Weihermatt Urdorf	Zuta Emin Langackerstr. 58	8142 Uitikon	079 672 45 06
Bodenfeld-/Feldstrasse Urdorf	Ebnöther Christian In der Luberzen 1 Neu ab 1.5.2023 Ymrane und Musah Hamiti Bodenfeldstr. 11	8902 Urdorf	076 380 41 20 076 380 41 20
Sonnenrain-/Haldenstrasse Adliswil	Rovito Riccardo Stiglenstr. 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

Unser Tipp: Profitieren Sie von 20 % Ticket-Rabatt.

Als Hauptsponsorin unterstützen wir das
Casinotheater Winterthur. Die nahe Bank.
zkb.ch/casinotheater



CASINO THEATER



Zürcher
Kantonalbank