



**64. JAHRESBERICHT UND  
JAHRESRECHNUNG 2024**



## Impressum

### Herausgeber:

Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich  
Meierwiesenstrasse 20, 8064 Zürich  
Telefon 043 336 35 35  
[www.bgwohnen.ch](http://www.bgwohnen.ch)

### Fotos:

Markus Hany, Patrik Senatore,  
Sascha Jossen, Oliver Malicdem

### Redaktion/Lektorat:

Markus Hany, Patrik Senatore,  
heidi keller itext, [mail@itext.ch](mailto:mail@itext.ch)

### Gestaltung/Satz:

René Nater, [rene.babu@hispeed.ch](mailto:rene.babu@hispeed.ch)

### Druck:

Druckzentrum Bülach AG  
[www.druckzentrum-buelach.ch](http://www.druckzentrum-buelach.ch)

## Inhaltsverzeichnis

### **Einleitung**

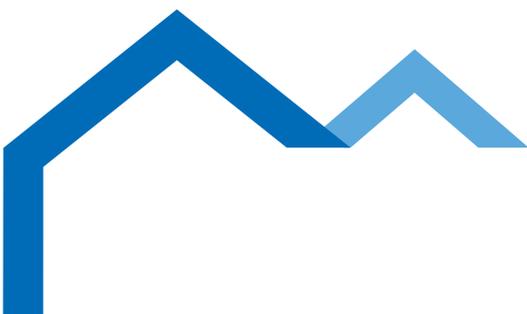
- 4** Editorial
- 5** Generalversammlung 2025/Traktanden
- 6** Übersicht Liegenschaftenverzeichnis/  
Wohnungswechsel
- 8** Protokoll Generalversammlung 2024

### **Jahresbericht**

- 10** Präsident
- 12** Finanzen
- 14** Geschäftsstelle

### **Jahresrechnung**

- 18** Bilanz
- 20** Erfolgsrechnung
- 21** Anhang zur Jahresrechnung
- 25** Antrag über die Verwendung  
des Bilanzgewinns
- 25** Verzeichnis Hypotheken
- 26** Bericht der Revisionsstelle
- 27** Liegenschaften Wertberichtigungen



# Editorial

## *Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter*

Das vergangene Jahr 2024 war ein ruhiges Geschäftsjahr. Unsere finanzielle Lage ist nach wie vor stabil. Der Vorstand und die Geschäftsleitung fokussieren sich auf die Weiterentwicklung der Gesamtgenossenschaft.

Wir haben weiterhin daran gearbeitet, die Strategie, uns auf die Region Zürich zu konzentrieren, umzusetzen und tun alles dafür, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn langfristig ein schönes Daheim zu bieten. Was alles in Planung ist, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Wie immer finden Sie auch detaillierte Geschäftszahlen im vorliegenden Bericht. Denn es ist uns wichtig, unsere Mitglieder nicht nur über alle Geschehnisse und Entwicklungen, sondern auch über die finanzielle Lage offen und transparent zu informieren. Ich hoffe, wir sehen uns an der Generalversammlung, die in diesem Jahr am 15. Mai 2025 wiederum in Urdorf stattfindet.

**Remo Kunz**  
**Präsident**

# Information zur 64. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Mai 2025

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Gedenken
3. Wahl der Stimmzählenden
4. Ordentliche Jahresgeschäfte
  - a) Genehmigung des Jahresberichtes 2024 (Geschäftsbericht, Seiten 10–16)
  - b) Abnahme der Jahresrechnung 2024 (Geschäftsbericht, Seiten 18–24)
  - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (Geschäftsbericht, Seite 25)
  - d) Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung
5. Wahl der Revisionsstelle für die Amtsdauer 2026–2028
6. Statutenrevision
7. Nächste ordentliche Generalversammlung: Donnerstag, 21. Mai 2026
8. Verschiedenes

Die der Einladung beigelegte Stimm- und Eingangskontrollkarte ist an die Generalversammlung mitzubringen.

**Nächste ordentliche Generalversammlung:**

**Donnerstag, 21. Mai 2026**



## Liegenschaftenverzeichnis

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen Anzahl Zimmer					Total	Gewerbe	Bastel-/Lagerräume	Einstell-/Parkplätze
		1–1½	2–2½	3–3½	4–4½	5–5½				
Geroldswil, Huebwies	1975/2014	1	16	48	37	6	108	3	4	167
Geroldswil, Dorfstrasse 55	1961	1			6		7			9
Regensdorf, Holenbach	1973		2	8	6		16		1	25
Solothurn, Bielstrasse	1920		1	1	1		3	4		1
Urdorf, Neumatt	1965/1967		9	115	57	8	189		5	175
Zürich, Frohburgstrasse	2017	2	8	6			16			
Zürich, Grünau	1976		10	38	44	8	100		3	99
Zürich, Tüffenwies	1976	2	24	40	41	3	110		32	112
<b>Total Objekte</b>		<b>6</b>	<b>70</b>	<b>256</b>	<b>192</b>	<b>25</b>	<b>549</b>	<b>7</b>	<b>45</b>	<b>588</b>

## Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2021	Wechsel 2022	Wechsel 2023	Wechsel 2024
Geroldswil, Huebwies	108	7	4	5	4
Geroldswil, Dorfstrasse 55	7	1	1	1	2
Regensdorf, Holenbach	16	3	1	1	2
Solothurn, Bielstrasse	3	1	4	1	0
Urdorf, Neumatt	189	9	11	11	15
Zürich, Frohburgstrasse	16	2	1	0	2
Zürich, Grünau	100	4	10	2	6
Zürich, Tüffenwies	110	4	10	4	2
<b>Total Objekte</b>	<b>549</b>	<b>33</b>	<b>49</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

Die Wechsel der veräusserten Liegenschaften sind in den Jahren 2021–2023 im Total enthalten.



## Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich

63. ordentliche Generalversammlung

### Protokoll

vom Donnerstag, 23. Mai 2024

Embrisaal, im Embri 8, 8902 Urdorf

---

#### 1. Begrüssung

Der Präsident, Remo Kunz, eröffnet um 19.00 Uhr die 63.ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich (nachfolgend «Genossenschaft»). Er begrüsst die erschienenen Gäste, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Mitarbeitenden und die Vorstandsmitglieder.

Die Einladungen (samt Traktanden) und Unterlagen zur GV sowie das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2023 sind rechtzeitig versandt worden. Es werden keine Änderungen der Traktanden verlangt. Es erfolgen keine Wortmeldungen zu Einladung, Unterlagen und Protokoll vom 11. Mai 2023.

Es sind 129 Personen anwesend. 103 Personen sind stimmberechtigt. Es sind 8 Entschuldigungen eingegangen.

Der Präsident gratuliert allen Eltern, die 2023 die Geburt eines Kindes feiern konnten.

#### 2. Gedenken

Der Präsident bittet die Anwesenden, sich im Gedenken an die verstorbenen Mitglieder der Genossenschaft in Stille zu erheben.

#### 3. Wahl der Stimmzählenden

Der Präsident schlägt Markus Harsch, OTG, als Stimmzähler vor. Die Vorschläge werden nicht vermehrt. Der Stimmzähler wird einstimmig gewählt.

#### 4. Ordentliche Jahresgeschäfte

##### a) *Genehmigung des Jahresberichtes 2023 (Geschäftsbericht, Seiten 10–16)*

Der Präsident weist auf einzelne Punkte aus dem Berichtsjahr hin und hebt die weiterhin sehr stabile finanzielle Lage der Genossenschaft hervor. So konnte die Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich entgegen dem allgemeinen Trend bisher auf Mietzinserhöhungen verzichten. Der Präsident erläutert zudem die Strategie und den Stand der Verkäufe der Liegenschaften in der Region Solothurn und beantwortet entsprechende Nachfragen der Genossenschaftsmitglieder.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

##### b) *Abnahme der Jahresrechnung 2023 (Geschäftsbericht, Seiten 18–24)*

Patrik Senatore geht in seiner Präsentation, als Ergänzung zu der Jahresrechnung, auf interessante Aspekte des Geschäftsjahres 2023 ein, so auf die Mieterwechsel pro Siedlung, die Mietzinseinnahmen pro Siedlung, die Zusammensetzung der Zinskosten sowie die Entwicklung der Teuerung. Die vorausschauende und konservative Finanzierungsstrategie führte trotz gegenteiliger Markttendenzen zu einer sinkenden Zinsbelastung.

Der Revisionsbericht liegt vor und wird vom Revisor, Markus Harsch, OTG, kurz erläutert.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

c) *Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (Geschäftsbericht, Seite 25)*

Der Verwendung des Bilanzgewinns von CHF 925975.23 (Vortrag auf neue Rechnung von CHF 920975.23 und Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 5000.00) wird einstimmig zugestimmt.

d) *Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung*

Dem Antrag des Präsidenten auf Entlastung von Vorstand und Geschäftsleitung wird einstimmig zugestimmt.

### **8. Nächste ordentliche Generalversammlung: Donnerstag, 15. Mai 2025**

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Donnerstag, 15. Mai 2025, statt.

### **9. Verschiedenes**

Der Präsident teilt mit, dass sich Thomas Polinelli aus privaten Gründen entschieden hat, per Ende Mai 2024 aus dem Vorstand auszutreten. Er dankt ihm für seinen Einsatz zum Wohl der Genossenschaft und der Gemeinschaft und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Der Präsident bedankt sich beim Vorstand, der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden für die professionelle Vorbereitung des Anlasses, die gute Zusammenarbeit und bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Er schliesst die ordentliche Generalversammlung um 19.30 Uhr.

Zürich, 30. Mai 2024

Der Präsident:

Für das Protokoll:

Remo Kunz

Markus Hany  
Co-Geschäftsleiter

## Bericht des Präsidenten

***Dank der strategischen Anpassung in den Jahren 2023 und 2024 und dem Entschluss, die Liegenschaften in der Region Solothurn zu verkaufen, können wir uns nun ganz auf unsere Liegenschaften in der Region Zürich konzentrieren. Wir haben nun die Ressourcen, die vorhandenen älteren Überbauungen zu erneuern und sind dabei, einige Ersatzneubauten zu planen, wo eine Renovation ökologisch und ökonomisch nicht mehr sinnvoll ist.***

**Remo Kunz**  
Präsident

Wie wir bereits im letzten Geschäftsbericht vermelden durften, haben wir für alle Liegenschaften in der Region Solothurn eine gute Lösung gefunden, bis auf das Projekt in Solothurn selbst. Nach wie vor gibt es Unsicherheiten bezüglich des Gestaltungsplans. Die Trennung von diesen Liegenschaften hat finanzielle und personelle Ressourcen freigebracht, dank derer wir nun in der Lage sind, uns ganz auf die Überbauungen in der Region Zürich zu konzentrieren.

Die beiden Liegenschaften Dorfstrasse 55 in Geroldswil und Holenbach in Regensdorf sind in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäss. Die Grundrisse der Gebäude, die wenig Flexibilität bieten, und die damalige Bauweise, zum Beispiel in Bezug auf die Schallisolation, verunmöglichen eine sinnvolle Totalsanierung. Dies zwingt uns dazu, die Häuser rückzubauen und Ersatzneubau-

ten zu erstellen. Die Planung des Ersatzneubaus Dorfstrasse 55 in Geroldswil ist schon vorangeschritten und das Architekturbüro ist am Ausarbeiten der Ausschreibungspläne. Bei der Liegenschaft Holenbach sind wir noch mit den Vorabklärungen beschäftigt. Die Mieterinnen und Mieter in beiden Häusern wurden frühzeitig informiert und wir sind sehr zuversichtlich, dass für alle eine gute Lösung gefunden wird.

Auch für die Siedlung in Urdorf werden zu einem späteren Zeitpunkt Massnahmen ergriffen werden müssen. Erste Abklärungen deuten darauf hin, dass auch hier Ersatzneubauten die beste Wahl sind, eine Totalsanierung wird jedoch nochmals geprüft. Neubauten hätten den Vorteil, dass das Volumen der Siedlung vergrössert werden könnte, sodass geräumigere Wohnungen entstehen würden. Im Zuge der Erstellung von Neubauten könnte für die Siedlung in

Urdorf der Baurechtsvertrag mit dem Bund vorzeitig erneuert werden. Wie erwähnt, liegt dieses Projekt in der Zukunft; zurzeit werden lediglich die Rahmenbedingungen ausgelotet und Möglichkeiten abgeschätzt.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle bedanken, die mit ihrer professionellen Arbeit zum reibungslosen Funktionieren der Genossenschaft beitragen.



# Finanzbericht 2024

***Ergänzend zu der im Jahresbericht abgedruckten Bilanz und Erfolgsrechnung geben wir Ihnen gerne weitere Informationen zum finanziellen Geschäftsjahr 2024.***

## Allgemein/Bilanz

Die unsichere globale Situation hat weiterhin grossen Einfluss auf die Finanz- und Rohstoffmärkte. Die Hypothekarzinsen sind aufgrund der Nationalbankpolitik wieder leicht gesunken und sind im Langzeitdurchschnitt tief. Derzeit beschäftigen uns die Baukostenteuerung der letzten Jahre und der Fachkräftemangel im Handwerksektor. Dies führt unter anderem zu höheren Kosten im Unterhaltsbereich.

## Wertschriften / Festgeldanlagen

Im Juni 2024 haben wir die letzten Wertschriften aufgelöst. Demgegenüber haben wir die frei verfügbare Liquidität, die unter anderem aus den Verkäufen der Liegenschaften Selzach und Luterbach entstanden ist, in Festgeldanlagen investiert. Diese sind kurzfristig verfügbar und im Jahr 2024 ist aus ihnen ein guter Zinsertrag ins Jahresergebnis eingeflossen.

## Nebenkosten

Die Energiepreise (Erdöl, Strom) haben sich inzwischen von ihren Höchstständen erholt. Die höheren Erdölpreise haben sich aber in der Nebenkostenperiode 2023/2024 stark ausgewirkt und werden auch noch in der

Heizperiode 2024/2025 zu spüren sein. Die Kosten für die Fernwärme sind aufgrund der Teuerung der letzten Jahre gestiegen.

## Liegenschaften

Wie von der Generalversammlung im Jahr 2023 genehmigt, konnten wir die Liegenschaft am Postweg 3 in Selzach per 01.01.2024 und die Liegenschaft in Luterbach per 01.09.2024 veräussern. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat die Verkäufe der Liegenschaften genehmigt.

Die aufwendige Dachsanierung in Urdorf wurde im Jahr 2024 durchgeführt. In Geroldswil fielen die Absturzsicherung und der Ersatz der Türen/Schliessung ins Gewicht. Die entsprechenden Rückstellungen wurden aufgelöst und die fehlenden Mittel durch die Erneuerungsfonds oder den Aufwand gedeckt.

## Hypotheken

Die Hypothekarlast konnte im Jahr 2024 weiter gesenkt werden. Wir sind bestrebt, neue Festhypotheken zu tiefen Zinsen abzuschliessen und beobachten die Marktveränderungen genau. Die Festhypotheken der verkauften Liegenschaften haben wir aufgrund der tiefen Zinsen behalten

und hatten so die Gelegenheit, auslaufende Festhypotheken nicht zu einem höheren Zins neu abschliessen zu müssen.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital ist aufgrund der Liegenschaftenverkäufe und dementsprechenden Austritte von Genossenschaftsmitgliedern gesunken.

### Erfolgsrechnung

#### Mietertrag

Durch den Wegfall der Mieten Selzach und Luterbach weisen wir für das 2024 einen tieferen Mietertrag aus.

#### Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenerhalt liegt aufgrund der grossen Sanierungstätigkeit im Jahr 2024 höher als im Vorjahr. Die ausgeführten Arbeiten konnten weitgehend über den laufenden Unterhalt oder über entsprechende Rückstellungen gedeckt werden. Der Unterhalt ist vor allem durch das Gebäudealter der einzelnen Siedlungen sowie der sich auswirkenden Teuerung weiterhin auf ähnlichem Niveau zu erwarten.

#### Erneuerungsfondseinlagen

Aufgrund der Teuerung wurden für das Jahr 2024 die Gebäudeversicherungswerte angepasst. Dies wirkt sich auf die vorgeschriebenen Einlagen in die Erneuerungsfonds aus und belastet die Jahresrechnung zusätzlich. Demgegenüber ist im Berichtsjahr die Gesamteinlage aufgrund der nicht getätigten Einlagen Selzach gesunken.

#### Abschreibungen

Zum jetzigen Zeitpunkt muss der Vorstand weiterhin davon ausgehen,

dass die Chancen einer Realisation des Neubauprojektes Solothurn gering sind. Die behördlichen Hürden sind weiterhin sehr hoch und die Inkraftsetzung des neuen Bau- und Zonenreglements hat sich durch Einsprachen verzögert. Diese Verzögerung hat negative Auswirkungen auf einen möglichen Verkaufspreis. Aus handelsrechtlichen und bilanztechnischen Gründen haben wir den Landwert vorsorglich abgewertet.

#### Finanzaufwand/Finanzertrag

Der Zinssatz der Depositenkasse wurde per 01.07.2024 von 1.00% auf 1.25% erhöht. Durch die gesunkenen Hypothekarzinsen konnte die Erhöhung kompensiert werden.

Die Festgeldanlagen generierten einen guten Zinsertrag, der den Finanzaufwand weiter senkte. Der Zinsertrag schwankt hierbei in Abhängigkeit von den Nationalbank- und Hypothekarzinssätzen.

#### Periodenfremder Aufwand

Aus den Vorjahren bestand eine Forderung des Architekturbüros D'Amato & D'Amato. Auch wenn wir diese gänzlich bestritten haben, sahen wir ein gewisses Prozessrisiko. Es wurde mit D'Amato & D'Amato in der Folge eine aussergerichtliche Vereinbarung erzielt. Die Schlusszahlung ist im periodenfremden Aufwand ausgewiesen. Somit besteht keine Eventualverbindlichkeit mehr.

#### Gewinn

Der Gewinn liegt mit CHF 96686.94 leicht über dem Vorjahr und auf einem weiterhin stabilen Niveau. Unser Eigenkapital wird weiter gestärkt und wir können mit diesem

Gewinnvortrag das gesunkene Anteilsscheinkapital kompensieren. Für anstehende Ersatzneubauten benötigen wir eine gute Eigenkapitalbasis.

## Bericht aus der Geschäftsstelle

**Die Übergabe der verkauften Liegenschaften in Selzach und Luterbach war aufwendig und hat uns im vergangenen Jahr beschäftigt. Unser Augenmerk lag jedoch – gemäss unserem strategischen Wechsel – auf unseren Liegenschaften in der Region Zürich.**

Die Liegenschaft in Selzach wurde, wie bereits an der letztjährigen GV mitgeteilt, bereits per 1. Januar 2024 an ein regional verankertes Unternehmen verkauft. Auch für das Mehrfamilienhaus in Luterbach haben wir eine gute Lösung gefunden und die bestehenden Mietverträge wurden übernommen. Die Übergabe der Liegenschaften mitsamt allen baulichen Unterlagen und den Mieterdossiers gestaltete sich aufwendig, konnte

aber erfolgreich abgeschlossen werden. So konnten wir nun alle Ressourcen auf die Region Zürich fokussieren.

### Unterhalt

Zur Verstärkung der Eigenleistungen haben wir einen zusätzlichen Hauswart eingestellt. Dies ermöglicht es uns, mehr Reparatur- und Unterhaltsarbeiten selbst vorzunehmen, was sich nicht nur auf die Kosten positiv auswirkt. Reparaturen und Unterhaltsarbeiten können auch schneller durchgeführt werden und wir haben einen Fachmann, der die Liegenschaften und ihre Eigenheiten kennt.

Für die Siedlungen in Geroldswil und Regensdorf wurde die Treppenhausreinigung neu vergeben. Denn die Qualität genügte nicht immer unseren Anforderungen. Die Übergabe funktionierte reibungslos und wir hoffen, dass auch die Mieterinnen und Mieter mit der neuen Lösung zufrieden sind.

### Aus der Mieterschaft

In allen unseren Siedlungen herrscht eine gute nachbarschaftliche Stimmung. Ein herzliches Dankeschön an alle unsere Mieterinnen und Mieter,



die dazu beitragen. Es gab nur einzelne aufwendige Problemfälle zu lösen, die sich bei einer durchmischten Mieterschaft nicht vermeiden lassen.

Auch Wasserschäden aufgrund unvorsichtigen Verhaltens der Mietenden, zum Beispiel durch nicht fachgerecht montierte Waschmaschinen, mussten wir vereinzelt verzeichnen. Zudem kommt es leider immer wieder vor, dass Sonnenstoren unnötigerweise beschädigt werden, weil sie bei Sturm oder Regen und Schnee nicht eingezogen werden.

Wie bereits erwähnt, sind sämtliche Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften Dorfstrasse 55 in Geroldswil und Hohenbach in Regensdorf über die anstehenden Bauvorhaben informiert und ihre Bedürfnisse sind abgeholt worden. Zwei Parteien aus dem Haus Dorfstrasse 55 sind bereits intern umgezogen.

### Bautätigkeiten

In Urdorf gab es bisher drei verschiedenen Waschabrechnungssysteme. Diese wurden durch ein einheitliches System ersetzt.

Nach mehreren Wassereintritten im Winter 2022/2023 in Wohnungen der Siedlung Urdorf wurde eine Analyse der Ursachen bei Bauphysikern in Auftrag gegeben. Bereits kurz nach Erstellung der ursprünglichen Flachdachsiedlung gab es Dichtigkeitsprobleme. Diese versuchte man 1983 mit dem nachträglichen Aufbau von Walmdächern zu beheben. Da inzwischen sowohl das Flach- wie das Walmdach in die Jahre gekommen sind, wurden nun sämtliche Dilationsfugen erneuert, alle Ziegel ge-

sichtet und wo nötig ersetzt sowie alle Rohre repariert. Diese Massnahmen haben gewirkt; seither sind keine Schäden mehr aufgetreten.

Neben dem Gemeinschaftsraum der Siedlungskommission Urdorf wurden eine Toilette und ein kleiner Büro-/Lagerraum eingebaut. Somit muss erfreulicherweise nicht mehr die Toilette des Kindergartens benutzt werden.

In verschiedenen Liegenschaften wurden weitere über 1000 Leuchtmittel in Treppenhäusern und im Aussenraum von unseren Hauswarten durch moderne LED-Leuchten mit Bewegungsmelder ersetzt. Die gesamte Erneuerung der Leuchtmittel wird 2025 abgeschlossen.

Auch die Beleuchtung der Wege in der Siedlung Huebwies in Geroldswil wurde durch unsere Hauswarte ersetzt und die ganze Verkabelung neu erstellt.

Ebenso wurden sämtliche Dächer mit einer Absturzsicherung nachgerüstet. Die Fassaden waren teilweise von Moos befallen. Diese wurden entsprechend behandelt; das Moos wird in den nächsten Monaten verschwinden. An der Fassade und am Dachrand wurden zudem verschiedene Stellen nachgebessert und Fugen repariert.

Ebenfalls in Geroldswil musste in fast allen Wohnungen der Elektro-Sicherheitsnachweis neu erbracht werden. Dies hat reibungslos geklappt. Vielen Dank den Betroffenen für die gute Zusammenarbeit.

Pünktlich vor Weihnachten konnten die Arbeiten zum Ersatz sämtlicher Wohnungseingangstüren sowie der kompletten Schliessanlage in der Siedlung Huebwies abgeschlossen werden. Ein grosses Kompliment und Dankeschön der Schreinerei Schönmann AG, die dieses umfangreiche und komplexe Projekt termin-



gerecht und in perfekter Qualität ausgeführt hat.

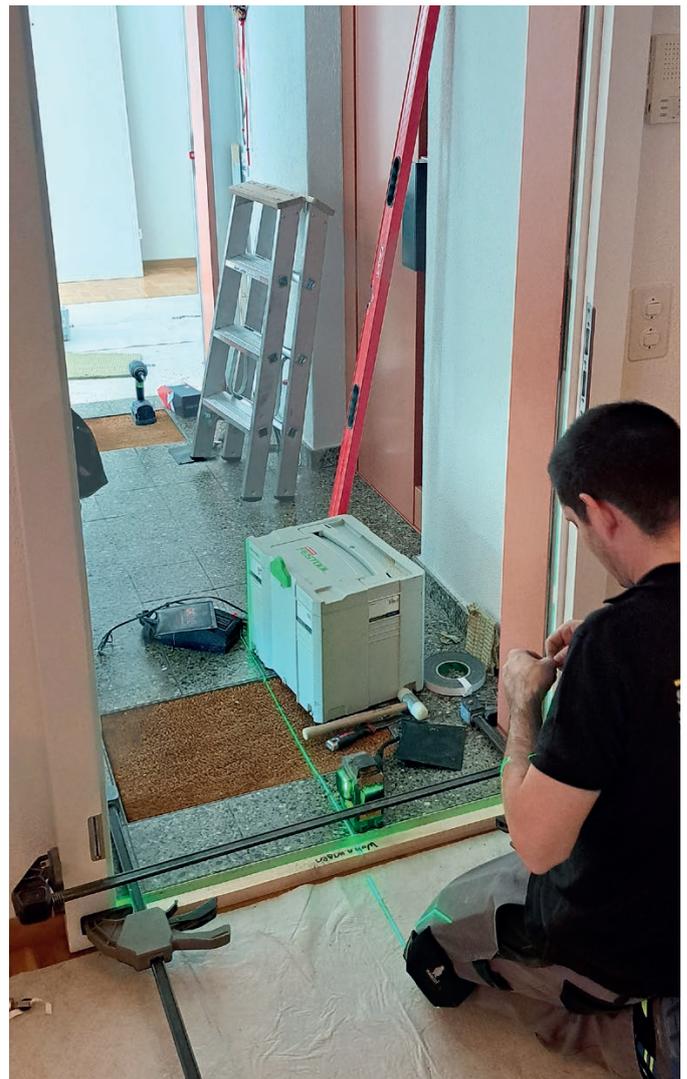
**Ausblick**

Die Umsiedlungen der Mieterinnen und Mieter aus der Dorfstrasse 55 in Geroldswil und Holenbach in Regensdorf werden uns weiter beschäftigen, denn es ist uns ein grosses Anliegen, für alle eine passende Lösung zu finden. Bei Lösungen in der Nähe haben Familien mit schulpflichtigen Kindern Priorität. Nach der Fertigstellung der Ersatzbauten

haben alle bisherigen Mieterinnen und Mieter bei der Neuvermietung Vorrang.

Für die Umsetzung der Ersatzneubauten können wir Ihnen grob die folgende Zeitplanung mitteilen:

- Dorfstrasse 55, Geroldswil : Baueingabe Sommer 2025, Baubeginn 2026
- Holenbach, Regensdorf: Baueingabe Sommer 2026, Baubeginn 2027





# Bilanz per 31. Dezember 2024

## AKTIVEN

	Verweis im Anhang	CHF 2024	CHF 2023
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1 268 188.68	387 445.45
Festgeldanlagen / Wertschriften		10 300 000.00	1 007 384.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Mieter/innen		15 317.45	43 005.75
Übrige kurzfristige Forderungen			
– gegenüber Dritten		54 190.88	39 920.92
./ Delkredere		–30 000.00	–30 000.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		1 297 524.76	1 437 149.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen		80 418.40	97 544.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>12 985 640.17</b>	<b>2 982 449.22</b>

## Anlagevermögen

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger		5 000.00	6 000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen		54 402.00	56 202.00
Immobilien			
– Landwerte der bebauten Liegenschaften		15 980 000.00	18 879 000.00
– Gebäude auf eigenem Land		17 485 000.00	35 161 000.00
./ kumulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen		–4 739 000.00	–4 993 000.00
– Gebäude im Baurecht		104 109 000.00	104 109 000.00
./ Heimfallfonds (Wertberichtigungen)		–40 955 000.00	–40 094 000.00
– Baukonten <sup>1)</sup>		1 048 397.12	1 374 413.28
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		3 600.00	1 500.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>92 991 399.12</b>	<b>114 500 115.28</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>105 977 039.29</b>	<b>117 482 564.50</b>

# Bilanz per 31. Dezember 2024

<b>PASSIVEN</b>	Verweis im Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		616 445.02	655 284.19
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Mieter/innen		190 140.05	377 871.90
– gegenüber Dritten		2 226 840.00	5 111 840.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Mieter/innen/Genossenschafter/innen		44 550.00	74 214.85
Passive Rechnungsabgrenzungen			
– vorausbezahlte Mieten		332 473.91	373 489.04
– Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen		1 111 610.00	1 125 851.00
– übrige		329 479.80	516 729.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4 851 538.78</b>	<b>8 235 279.98</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– gegenüber Mieter/innen (Pflichtdarlehen)		704 150.00	694 400.00
– gegenüber Genossenschafter/innen (Depositenkasse)	2)	5 453 009.89	5 705 040.84
– Hypotheken/Darlehen/Anleihen gegenüber Dritten		65 415 545.30	73 932 385.30
Rückstellungen Baunachträge/Unterhalt/Wartung		1 662 933.15	1 760 283.15
Erneuerungsfonds	3)	23 924 000.00	23 128 000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>97 159 638.34</b>	<b>105 220 109.29</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile		2 853 200.00	3 011 200.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		95 000.00	90 000.00
Freiwillige Gewinnreserven/Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag		920 975.23	831 463.75
– Jahresgewinn		96 686.94	94 511.48
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 965 862.17</b>	<b>4 027 175.23</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>105 977 039.29</b>	<b>117 482 564.50</b>

# Erfolgsrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Verweis im Anhang	CHF 2024	CHF 2023
Sollmietertrag		8 528 231.23	9 062 698.50
./. Leerstände		– 109 837.70	– 204 761.80
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere		– 34 135.55	– 3 658.00
Übriger betrieblicher Verwaltungsertrag, Verrechnungen		78 247.14	109 371.89
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>8 462 505.12</b>	<b>8 963 650.59</b>
Liegenschaftenerhaltung		– 1 466 075.79	– 1 172 383.52
Einlagen Erneuerungsfonds/Rückstellungen		– 2 119 000.00	– 2 266 000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung		– 169 985.69	– 156 225.65
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen		– 103 101.45	– 103 363.45
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>4 604 342.19</b>	<b>5 265 677.97</b>
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	6)	– 648 410.51	– 633 776.94
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		– 259 942.44	– 275 222.01
Genossenschafteraufwand und Anlässe		– 38 315.98	– 40 143.45
Übriger betrieblicher Aufwand		– 4 940.74	– 14 540.27
Abschreibungen	4)	– 2 098 000.00	– 1 800 917.07
– Immobilien		– 32 291.32	– 37 533.65
– Mobilien			
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>1 522 441.20</b>	<b>2 463 544.58</b>
Finanzaufwand			
– Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen		– 826 363.52	– 924 716.54
– Baurechtszinsen		– 537 159.80	– 571 761.00
– übriger Finanzaufwand		– 60 17.99	– 7 199.97
Finanzerfolg		90 299.25	39 678.43
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	5)	– 27 502.85	– 741 934.72
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>215 696.29</b>	<b>257 610.78</b>
Direkte Steuern		– 119 009.35	– 163 099.30
<b>Jahresgewinn</b>		<b>96 686.94</b>	<b>94 511.48</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2024

## Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften (im Vorjahr) zum Börsenkurs per Bilanzstichtag inkl. Marchzinsen abzüglich einer Wertschwankungsreserve, die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter/innen sind auch als Mieterinnen und Mieter bezeichnet. Auf die Separierung der Mieterinnen und Mieter, die nicht Genossenschafter/innen sind, wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

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

## Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2024	2023
<i><sup>1)</sup> Baukonten</i>		
Vorentnahmen Erneuerungsfonds Sanierung Grünau	872 000.00	1 301 000.00
Sanierung Statik Tüffenwies	148 789.42	73 413.28
Neubau Holenbach, Regensdorf	11 612.70	0.00
Neubau Dorfstrasse 55, Geroldswil	15 995.00	0.00
	<b>1 048 397.12</b>	<b>1 374 413.28</b>

	CHF	CHF
	2024	2023
<i><sup>2)</sup> Depositenkasse</i>		
Bestand am 1. Januar	5 705 040.84	7 143 017.74
Ein-/Auszahlungen	–125 329.05	–1 125 966.30
Zinsen	63 438.15	65 861.30
./. Anteil kurzfristige verz. Verbindlichkeiten	–190 140.05	–377 871.90
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>5 453 009.89</b>	<b>5 705 040.84</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2024

	CHF	CHF
<sup>3)</sup> <i>Erneuerungsfonds</i>	2024	2023
Bestand am 1. Januar	23 128 000.00	21 621 000.00
Ordentliche Einlagen	1 690 000.00	1 837 000.00
Entnahme Urdorf	–154 000.00	0.00
Entnahme Tüffenwies, Zürich	0.00	–103 000.00
Entnahme Geroldswil	–266 000.00	0.00
Auflösung Bündtenweg, Selzach (Verkauf)	0.00	–22 000.00
Auflösung Bielstrasse, Solothurn	0.00	–205 000.00
Auflösung Postweg, Selzach (Verkauf)	–204 000.00	0.00
Auflösung Hauptstrasse, Luterbach (Verkauf)	–270 000.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>23 924 000.00</b>	<b>23 128 000.00</b>

Der Vorstand hat beschlossen, zusätzliche Einlagen, die über die statutarisch festgelegten Einlagen hinausgehen, in den Erneuerungsfonds vorzunehmen. Die vorgenommenen Einlagen widersprechen dem Wortlaut der Statuten, entsprechen jedoch branchenüblichen Besonderheiten und betriebswirtschaftlichen Bedürfnissen.

	2024	2023
<sup>4)</sup> <i>Abschreibungen</i>		
Es wurden zusätzliche ausserordentliche Abschreibungen wie folgt getätigt:		
Solothurn (Land) a)	412 000.00	0.00
Regensdorf, Hohenbach (Gebäude/Ersatzbau)	194 000.00	120 000.00
Geroldswil, Dorfstrasse 55 (Gebäude/Ersatzbau)	240 000.00	180 000.00
Luterbach, Hauptstrasse (Verkauf)	47 000.00	0.00

a) Zum jetzigen Zeitpunkt muss der Vorstand davon ausgehen, dass die Chancen einer Realisation des Neubauprojektes Solothurn gering sind. Die behördlichen Hürden sind weiterhin sehr hoch und das neue Bau- und Zonenreglement ist noch in der Vernehmlassung. Gegen das neue Reglement sind inzwischen Einsprachen erfolgt, welche Bauprojekte weiter verzögern. Aus diesem Grund ist im 2024 eine Kaufinteressentin kurz vor Unterzeichnung abgesprungen. Es liegt derzeit ein neues Angebot vor, welches tiefer liegt. Aus handelsrechtlichen und bilanztechnischen Gründen ist deshalb eine Wertkorrektur des Landwertes nötig.

## Anhang zur Jahresrechnung 2024

	CHF 2024	CHF 2023
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b> Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.  Die Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.	<b>14 718 439.00</b>	<b>15 793 332.95</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>15 587.05</b>	<b>13 962.55</b>

<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	91 880 000.00	113 062 000.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	113 123 000.00	125 723 000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Baurechtszinsen	1 885 000.00	1 885 000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111 238 000.00	123 838 000.00
In Anspruch genommene Kredite	67 517 385.30	79 044 225.30

<sup>5)</sup> Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vorsorgliche Wertberichtigung Projektkosten Solothurn	0.00	–1 110 114.91
Auflösung Erneuerungsfonds Solothurn aus Vorjahren	0.00	205 000.00
Realisierter Buchgewinn aus Verkauf Land Mägenwil aus Vorjahren	0.00	141 180.19
Realisierter Buchgewinn aus Verkauf Bündtenweg 10, Selzach per 30.09.2023	0.00	22 000.00
Vergleich mit Architekturbüro D'Amato & D'Amato	–40 539.65	0.00
Gewinn auf Veräusserung Anlagevermögen (Fahrzeug)	13 036.80	0.00

# Anhang zur Jahresrechnung 2024

## Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

### Art. 20 der Statuten, Wohnungsbestand

Gemäss den entsprechenden Seiten des Jahresberichts

	CHF	CHF
	2024	2023
<b>Art. 21 der Statuten, Entschädigung der Organe</b>		
<sup>6)</sup> <i>Vorstandsentschädigungen (ohne Sozialabgaben)</i>		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	84 993.75	85 124.00
Entschädigung für Unterstützung GS	0.00	2 212.50
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	18 550.00	2 062.50
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) <i>Dieser Betrag deckt die Revisionstätigkeit. Weitere Arbeiten im Auftragsverhältnis sind nicht in diesem Betrag enthalten.</i>	4 436.70	8 061.35

	CHF	CHF
	2024	2023
<b>Gebäudeversicherungswerte</b>		
(Index: 2024 1190 Punkte / 2023 1130 Punkte)		
Geroldswil, Dorfstrasse 55	1 518 000.00	1 442 000.00
Geroldswil, Huebwies	50 562 000.00	48 013 000.00
Luterbach, Hauptstrasse (veräussert 2024)	0.00	5 644 000.00
Regensdorf, Hohenbach	5 836 000.00	5 542 000.00
Selzach, Postweg (veräussert 2024)	0.00	10 236 000.00
Solothurn, Bielstrasse	5 372 000.00	5 092 000.00
Urdorf, Neumatt	56 006 000.00	53 183 000.00
Zürich, Frohburgstrasse	4 829 000.00	4 586 000.00
Zürich, Grünauring	42 917 000.00	40 754 000.00
Zürich, Tüffenwies	48 215 000.00	45 784 000.00
	<b>215 255 000.00</b>	<b>220 276 000.00</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2024

	CHF	CHF
<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gewinnvortrag	920 975.23	831 463.75
Jahresergebnis	96 686.94	94 511.48
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>1 017 662.17</b>	<b>925 975.23</b>

### Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	5 000.00	5 000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 012 662.17</b>	<b>920 975.23</b>

## Verzeichnis Hypotheken

Institution	Stand 01.01.2024	Amortisation/ Aufnahme 2024	Stand 31.12.2024
Bundesamt für Wohnungswesen BWO	7 646 125	-890 000	6 756 125
Wohnbauträger EGW	15 000 000	-	15 000 000
Wohnbaugenossenschaft Schweiz Fonds de Roulement	1 441 600	-238 340	1 203 260
Zürcher Kantonalbank	53 437 500	-10 260 000	43 177 500
SGKB	1 519 000	-13 500	1 505 500
<b>Total</b>	<b>79 044 225</b>	<b>-11 401 840</b>	<b>67 642 385</b>



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

## Liegenschaften Wertberichtigungen

	Gebäudewert	1.)	Landwerte	Anlagewerte inkl. Land	Heimfall	Wertberichti- gungen	Total	Heimfall	Abschrei- bungen
					0.50%	31.12.2024		0.50%	1.5%/2.00%
					31.12.2024	31.12.2024		01.01.24-31.12.24	
Geroldswil, Huebwies	41 054 000	1.)	750 000	41 804 000	-3 303 000	-11 552 000	26 949 000	96 000	439 000
Geroldswil, Dorfstrasse 55	867 000		1 800 000	2 667 000		-532 000	2 135 000		252 000
Regensdorf, Hohenbach	1 866 000		5 350 000	7 216 000		-1 198 000	6 018 000		212 000
Solothurn, Bielstrasse	614 000		5 100 000	5 714 000		-614 000	5 100 000		412 000
Urdorf, Neumatt	20 300 000	1.)		20 300 000	-2 434 000	-7 304 000	10 562 000	54 000	162 000
Zürich, Frohburgstrasse	5 167 000		2 980 000	8 147 000		-754 000	7 393 000		90 000
Zürich, Grünau	25 620 000	1.)		25 620 000	-8 259 000	-786 000	16 575 000	129 000	0
Zürich, Tüffenwies	26 106 000	1.)		26 106 000	-8 958 000		17 148 000	131 000	0
	<b>121 594 000</b>		<b>15 980 000</b>	<b>137 574 000</b>	<b>-22 954 000</b>	<b>-22 740 000</b>	<b>91 880 000</b>	<b>410 000</b>	<b>1 567 000</b>

1.) Baurechte

Die veräusserten Liegenschaften Selzach und Luterbach sind in der Aufstellung nicht enthalten.

