



Inhalt

- 4 Glanzlichter
- 7 Jahresbericht
- 11 Baustellen
- 12 Vorstand
- 13 Mitarbeitende
- 14 Kommissionen
- 16 Geburten und Todesfälle
- 18 Siedlung im Wandel
- 22 Unsere Siedlungen im Überblick
- 24 Revisionsbericht
- 25 Sanierungskosten im Fokus –
Interview mit Christoph Häberli
- 26 Jahresrechnung mit Anhang,
Erläuterungen und Kommentar
- 33 Gewinnverwendung bzw.
Verlustverrechnung



Zur Titelseite: Die bahoge hat ein intensives Sanierungsjahr hinter sich – unter anderem in der Siedlung Thalwiesen (Impressionen auf Seite 18)

Impressum

Herausgeber bahoge Wohnbaugenossenschaft, Werdstrasse 36, 8004 Zürich **Redaktionelle Beratung und Begleitung** diktum.ch, Zürich **Gestaltung** Designalltag, Winterthur **Fotografie** Katharina Wernli Photography, Übrige: Archiv

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Rückblickend auf das Jahr 2024 sieht sich die Weltgemeinschaft mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert, die ökologische, geopolitische und gesellschaftliche Aspekte betreffen.

Der Klimawandel hat sich dramatisch beschleunigt. Die globale Durchschnittstemperatur lag erstmals mehr als 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau und machte 2024 zum wärmsten Kalenderjahr seit Beginn der Aufzeichnungen vor 175 Jahren.

Auch geopolitische Spannungen haben sich verschärft. Die Wahl des neuen US-Präsidenten trug zusätzlich zur weltweiten Unsicherheit bei und beeinflusste die internationalen Beziehungen spürbar.

Gleichzeitig nahm die Verbreitung von Fehlinformationen, sogenannten «Fake News», stark zu. Durch gezielte Manipulation und falsche Informationen wurden Meinungen polarisiert und das Vertrauen in gesellschaftliche Institutionen erschüttert. Dies führte zu einer wachsenden gesellschaftlichen Spaltung, die den Zusammenhalt ernsthaft gefährdet.

Diese Entwicklungen verdeutlichen, wie eng ökologische, geopolitische und gesellschaftliche Krisen miteinander verknüpft sind. Um ihnen zu begegnen und eine nachhaltige Zukunft zu sichern, sind gemeinschaftliche, koordinierte Anstrengungen auf globaler Ebene, aber auch in unserem direkten Umfeld erforderlich.

Daher ist es wichtig, dort Verantwortung zu übernehmen, wo wir konkret Einfluss nehmen können. In unserer Genossenschaft zeigt sich, wie wertvoll gemeinsames Handeln und solidarisches Miteinander sind. Während die globalen Herausforderungen gross erscheinen, können wir im Kleinen viel bewirken, indem wir uns gegenseitig unterstützen und Veränderungen mitgestalten.

Solidarität ist kein abstraktes Konzept – sie zeigt sich im täglichen Handeln. Ob es darum geht, nachhaltige Entscheidungen zu treffen, Ressourcen gemeinsam zu nutzen oder soziale Verantwortung zu übernehmen: Jede und jeder Einzelne leistet einen wertvollen Beitrag zum Gemeinwohl. Gerade in herausfordernden Zeiten wird deutlich, wie wichtig dieser Zusammenhalt ist.

Lassen Sie uns auch im kommenden Jahr die Stärke unserer Gemeinschaft nutzen, um Lösungen zu finden und einen positiven Wandel voranzutreiben. Gemeinsam schaffen wir, was allein kaum möglich wäre – eine solidarische, nachhaltige Zukunft.

In diesem Sinne danke ich von Herzen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie allen Mitarbeitenden, die sich unermüdlich für die bahoge einsetzen. Nur so meistern wir gemeinsam die Herausforderungen!

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre mit dem Jahresbericht 2024!



Bruna Campanello
Präsidentin



Glanzlichter 2024



14. April 2024

Digitale Vernetzung wächst

Die Siedlung Rietstrasse Glattbrugg wurde in die Plattform «beUnity» integriert. Damit sind nun fünf Siedlungen digital vernetzt, was den Austausch und die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten erleichtert.



31. Mai 2024

74. Generalversammlung

Bereits zum dritten Mal fand die Generalversammlung im Zürcher Volkshaus statt. 188 Erwachsene, davon 130 stimmberechtigte Genossenschaftler:innen, nahmen an der Versammlung und am gemeinsamen Abendessen teil. Ein zentrales Thema war die langfristige Mietzinsentwicklung in der Genossenschaft. Sie zeigte, dass die bahoge faire und stabile Mieten bietet. Währenddessen genossen 42 Kinder ein angepasstes Betreuungsprogramm, das in ruhigerer Form als in den Vorjahren durchgeführt wurde.



24. August 2024

Verkupplungstag zum Pilotprojekt

Mit einem Verkupplungstag lancierte die bahoge in der Siedlung Brügglacker ein Pilotprojekt zu nachhaltiger Mobilität. Die bahoge beschaffte vom Winterthurer Hersteller Polyroly drei Transportanhänger für Fahrräder. Mithilfe von Profis wurden zahlreiche Velos mit Kupplungen ausgestattet. Die Anhänger stehen gratis zum Transport von allerlei Gütern zur Verfügung.



31. August 2024

Einblicke vor Baubeginn in Elsau

Am letzten Augusttag präsentierte die bahoge zusammen mit der Projektpartnerin KIKO verschiedene Aspekte des Bauprojekts Riethöfe in Elsau in einer Open-Air-Ausstellung. Trotz Badewetter folgten zahlreiche Interessierte der Einladung und befragten die Bauträger sowie Fachleute des Architekturbüros und Vertreter der Gemeinde direkt vor Ort.



21. Oktober 2024

Baustart Siedlung Riethöfe in Elsau

Mit dem Baubeginn am 21. Oktober 2024 startete die bahoge ein wichtiges Zukunftsprojekt. Die Siedlung Riethöfe in Elsau entsteht mit nachhaltiger Bauweise und modernen Wohnformen. Bereits vorab war das Interesse gross: Rund 800 Personen haben ihr Interesse angemeldet. Vor dem Spatenstich führte die Kantonsarchäologie Grabungen durch und entdeckte Spuren einer über 3000 Jahre alten Siedlung.



2. November 2024

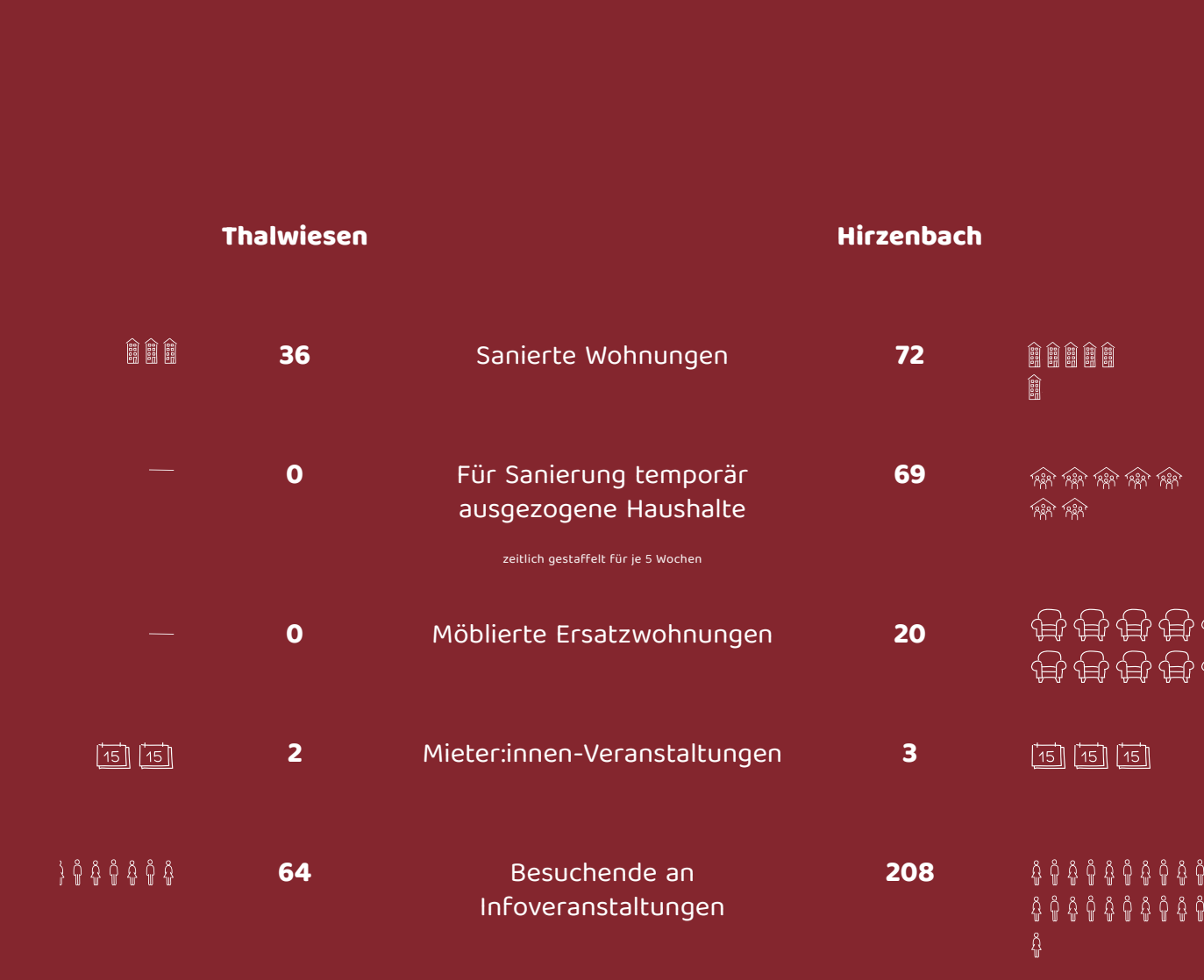
Siko-Tagung

Die Siko-Tagung bot eine Plattform für den Erfahrungsaustausch zwischen den Siedlungskommissionen. Erfolgreiche Projekte aus den Siedlungen wurden präsentiert und diskutiert – von Mittagstischen für Senior:innen bis zur Gestaltung von Gemeinschaftsräumen. Nach einem gemeinsamen Mittagessen folgte ein Besuch im Stadtquartier Greencity, bei dem nachhaltige Architektur und Begegnungsräume im Fokus standen.

Wer war wie von den Sanierungen betroffen?

Die bahoge erneuert ihre Liegenschaften zyklisch. Im Jahr 2024 wurden parallel zwei grosse Sanierungen realisiert: die Siedlung Thalwiesen in Kloten sowie ein Teil der Siedlung Hirzenbach in Zürich Schwamendingen.

Während der Fokus in Kloten auf der Gebäudehülle und dem Aussenraum lag, handelte es sich in Schwamendingen um eine innere Erneuerung mit Küche und Bad.





Jahresbericht

Sozialkommission unterstützt bei Instandsetzungen

Die bahoge lebte auch im vergangenen Jahr vom Gemeinschaftsleben und vom Engagement in den verschiedenen Siedlungen. Dieses Miteinander wird aktiv gefördert und unterstützt – eine zentrale Aufgabe der Sozialkommission, die 2024 personell verstärkt wurde. Neben Tanja Schmid-Osti als Leiterin und den weiteren Mitgliedern Bruna Campanello und Giovanna Mele wurde Jonas Bösiger offiziell in die Kommission aufgenommen.

Mit dem erweiterten Team rückte die Sozialkommission das Gemeinschaftsleben noch stärker in den Fokus – ein Bereich, der zuvor vom Gesamtvorstand betreut wurde. Gleichzeitig spielte auch die individuelle Sozialberatung eine wichtige Rolle. Ein besonderer Schwerpunkt lag 2024 auf den Begleitmassnahmen bei Instandsetzungen, um betroffene Bewohner:innen frühzeitig zu unterstützen.

Baukommission: ein Jahr voller Projekte

Die Baukommission hatte 2024 ein intensives Jahr. Sie begleitete und vergab Bauarbeiten für insgesamt rund 30 Bau- und Unterhaltungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund 21,6 Millionen Franken (Vergaben im Jahr 2024). Der Fokus lag auf nachhaltigen Investitionen und einer effizienten Umsetzung der geplanten Massnahmen.

Finanzkommission: Hypotheken und Finanzierungen

Die Finanzkommission beschäftigte sich 2024 insbesondere mit der Neugliederung der Hypotheken und der Finanzierung des Projekts Riethöfe in Elsau. Zudem wurden neue Finanzierungsstrategien für laufende Bauprojekte evaluiert und Hypotheken ausgeschrieben oder angepasst.

Vorstand mit neuem Mitglied

Der Rücktritt von Marcel Savarioud rief Anfang 2024 die Findungskommission des Vorstands auf den Plan. Diese führte nach der bahoge-internen Ausschreibung mit allen interessierten Bewerber:innen Gespräche und sprach schliesslich eine Empfehlung zuhanden des Vorstands aus. Jonas Bösiger wurde daraufhin an der Generalversammlung gewählt.

Nach einer konstituierenden Sitzung hielt der Vorstand mit Neuzugang Jonas Bösiger im Berichtsjahr elf ordentliche Sitzungen ab. Ausserdem standen an einer zweitägigen strategischen Retraite das Gemeinschaftsleben, die künftige Organisation der Vorstandsarbeit, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und das Projekt Riethöfe in Elsau im Fokus. Auch die Mitwirkung bei Sanierungen (s. Box rechts) war ein wichtiges Thema. Dazu will der Vorstand künftig mit gezielten Umfragen und Dialogveranstaltungen die Partizipation der Genossenschaftler:innen ermöglichen (siehe auch den Schwerpunkt in der Mitgliederzeitschrift «bahoge aktuell»).

Zusätzlich besuchte der Vorstand in Zweierdelegationen drei Siedlungskommissionen und zwei Siedlungsfeste, um den Austausch vor Ort zu pflegen.



Jonas Bösiger folgt auf Marcel Savarioud in den bahoge-Vorstand.

Mitwirkung kurz und bündig

- Alle können bei Sanierungen gemeinschaftlich genutzter Bereiche mitwirken
- Die bahoge führt Schritt für Schritt durch den Prozess
- Entscheidungen zur Innenausstattung sind ausgenommen

Generalversammlung 2024:

Einblick in die Mietzinsentwicklung

Die Generalversammlung fand am 31. Mai 2024 zum dritten Mal im Zürcher Volkshaus statt. Ein zentrales Thema war die langfristige Mietzinsentwicklung in der bahoge. Vizepräsident Christoph Häberli zeigte anhand einer Analyse, dass die bahoge-Mieten heute auf dem Niveau von 2011 liegen, während die Nominallöhne um fast 10 Prozent und die Wohnkosten in der Schweiz durchschnittlich um rund 20 Prozent gestiegen sind. Diese Entwicklung unterstreicht die mieterfreundliche Preispolitik der Genossenschaft. Trotz steigender Kosten im Wohn- und Energiesektor konnte die bahoge die Mieten stabil und fair gestalten, so dass sie im Verhältnis zur allgemeinen Preisentwicklung sogar günstiger geworden sind.

Neben den statutarischen Geschäften gewährte ein filmisches Porträt der Siedlung Riedacker einen Einblick in das Leben vor Ort. Ausserdem wurden langjährige Vorstandsmitglieder für ihr Engagement geehrt: 15 Jahre Tanja Schmid-Osti und Vizepräsident Christoph Häberli sowie 10 Jahre Präsidentin Bruna Campanello. Marcel Savarioud verabschiedete sich nach 24 Jahren aus dem Vorstand, sein Nachfolger Jonas Bösigler wurde mit Applaus gewählt. Die übrigen Vorstandsmitglieder wurden für eine weitere Amtsperiode bis 2027 bestätigt. Auch die Revisionsstelle Balmer-Etienne erhielt das Vertrauen der Genossenschaftler:innen und wurde wiedergewählt. Für die Dauer der GV organisierte die bahoge wiederum eine Kinderbetreuung. Dieses Angebot hat sich bewährt.

Fachstelle

Gemeinschaftsleben und Sikos

Die Fachstelle Gemeinschaftsleben mit Thomas Bollmann pflegte auch im vergangenen Jahr den Austausch mit den Siedlungskommissionen (Sikos). Diese Kooperation förderte das lebendige Gemeinschaftsleben in den Siedlungen. Dank des Engagements zahlreicher Genossenschaftler:innen konnten vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen realisiert werden. Ein wichtiger Schritt in Sachen Vernetzung war die Integration der Siedlung Rietstrasse Glattbrugg in die digitale Plattform «beUnity». Mit diesem Zuwachs sind nun insgesamt fünf Siedlungen digital vernetzt, was den Informationsaustausch und die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten erleichtert.

Siko-Wahlen

Parallel zur Vorstandswahl fanden 2024 auch die Siko-Wahlen in den verschiedenen bahoge-Siedlungen statt. Die aktuellen Mitglieder sind auf Seite 14 aufgeführt.

Genossenschaftskommission

Mitte 2024 übernahm Jonas Bösigler die Leitung der Genossenschaftskommission (Geko) und trat damit die Nachfolge von Christoph Häberli an, der dieses Amt viele Jahre innehatte. Bösigler war zuvor in der Siko Brüggläcker aktiv. In Zusammenarbeit mit Thomas Bollmann erarbeitete eine Arbeitsgruppe der Geko im vergangenen Jahr Empfehlungen für die Nutzung der Gemeinschaftsräume. Ein entsprechendes Merkblatt wird im neuen Geschäftsjahr zur Verfügung stehen. Die Details der Nutzung obliegen jedoch der jeweiligen Siko.

Zur Förderung des Austauschs und der Zusammenarbeit unter den Geko-Mitgliedern wurde ausserdem eine «beUnity»-Gruppe eingerichtet.

Siko-Tagung: Räume für Begegnung

Die Siko-Tagung vom 2. November 2024 führte die Mitglieder der Siedlungskommissionen in den Papiersaal der Sihlcity. Der Vormittag stand im Zeichen des Erfahrungsaustauschs: An «Marktständen» wurden erfolgreiche Beispiele aus den Siedlungen präsentiert – von Mittagstischen für Senior:innen über Helfer:innen-Listen für Anlässe bis hin zur Neugestaltung von Gemeinschaftsräumen.

Beim Mittagessen in der Rüsterei nutzten die Teilnehmenden die Gelegenheit, sich mit Vorstandsmitgliedern, der Geschäftsstelle sowie dem Hauswartungs- und Gartenteam auszutauschen.

Am Nachmittag besuchte die bunt zusammengewürfelte Gruppe die Greencity-Manegg, die als erstes 2000-Watt-Areal der Schweiz gilt und sichtbar macht, wie die Architektur das Zusammenleben prägt und die soziale Interaktion fördert.

Diverse Siko-Anträge

Der Vorstand setzte sich 2024 mit verschiedenen Anträgen der Siedlungskommissionen auseinander. So wurden beispielsweise in einer Siedlung neue Hochbeete beschafft, die die Bewohner:innen zusammen mit Gärtnern in Betrieb nahmen, oder andersorts erhielt ein Bastelraum eine erweiterte Nutzung, um den gemeinschaftlichen Austausch und kreative Projekte in den Siedlungen weiter zu fördern.

Wie forderten die Sanierungen die bahoge?

Die bahoge erneuert ihre Liegenschaften zyklisch. Im Jahr 2024 wurden parallel zwei grosse Sanierungen realisiert: die Siedlung Thalwiesen in Kloten sowie ein Teil der Siedlung Hirzenbach in Zürich Schwamendingen.

Sanierungen sind besonders für die Baukommission und die Geschäftsstelle aufwendig; die Anliegen der Bewohner:innen wollen berücksichtigt, die Kosten finanziert werden. Und das Bauen führt zu einem Berg von Dokumenten und Rechnungen.

Thalwiesen			Hirzenbach
	5,2	Kosten Sanierungen 2024 in Millionen Franken	
	144'444	Durchschnittliche Baukosten pro Wohnung in Franken	
	200	Verarbeitete Baurechnungen	
	40	Werkverträge	
	31	Beteiligte Gewerke und Arbeitsgattungen*	
	8	Involvierte Ämter und Dienststellen**	

* Gewerke/Arbeitsgattungen: Schadstoffuntersuchungen | Kanalaufnahmen und Kanalisationssanierung | Räumungen, Entsorgungen | Sanierung Altlasten | Telekommunikation | Erschliessungsleitungen (Ämter: Strom, Wasser, Energie, Entsorgung) | Baumeisterarbeiten | Montagebau in Holz | Fassadenbau | Fenster aus Holz-Metall und Kunststoff | Aussentüren, Tore aus Metall | Bedachungsarbeiten (inkl. Spengler) | Fugendichtungen | Brandschutzbekleidungen | Äussere Malerarbeiten | Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz | Elektroanlagen | Heizungsanlagen | Sanitäranlagen | Kücheneinrichtungen | Gipsarbeiten | Metallbauarbeiten | Allgemeine Schreinerarbeiten | Schliessanlagen | Bodenbeläge und Wandbeläge aus Platten | Bodenbeläge aus Holz | Hafnerarbeiten | Innere Malerarbeiten | Baureinigung | Architekt/Generalplaner (mit Bauleitung, Haustechnikplanern, Spezialisten, Landschaftsarchitekt) | Gärtnerarbeiten | Kopierdienst

** Ämter/Dienststellen am Beispiel Hirzenbach: Grundbuchamt | Amt für Baubewilligungen | Amt für Städtebau | Dienstabteilung Verkehr | Stadtpolizei | Baupolizei und Feuerpolizei | ewz Elektrizitätswerk der Stadt Zürich | ERZ Entsorgung + Recycling Zürich | Grün Stadt Zürich | Kommissariat Bewilligung Vollzug | Tiefbauamt | Umwelt- und Gesundheitsschutz | Geomatik + Vermessung | Wasserversorgung | Amt für Aufzugsanlagen | Zivilschutz

Ausflüge: Gemeinschaft erleben

Die drei jährlich stattfindenden bahoge-Ausflüge erfreuten sich auch 2024 grosser Beliebtheit. Der Pensioniertenausflug führte nach Wildhaus und bot den 148 Teilnehmenden eine eindrückliche Naturkulisse. Der Kinderausflug in den Zürcher Zoo begeisterte 75 Kinder mit spannenden Erlebnissen rund um die Tierwelt. Der traditionelle Jugendausflug (81 Personen) in den Europapark sorgte mit seinen Attraktionen für einen Tag voller Action und gemeinsamer Erlebnisse.

Vernetzung am Ueberlandpark

Die bahoge setzt auch 2024 die enge Zusammenarbeit mit anderen Anrainerorganisationen am Ueberlandpark fort. Dazu gehören die Baugenossenschaften ASIG, BGZ, Luegisland, Süd-Ost und die Habitat 8000 AG. Eine digitale Informationsveranstaltung bot Einblick in die Gebietsentwicklung.

Riethöfe: Baustart am 21. Oktober 2024

Vor Baubeginn im Herbst 2024 untersuchte die Kantonsarchäologie den Baugrund auf dem Areal Rietwiesen in Elsau und fand in 1,2 Metern Tiefe Spuren einer prähistorischen Siedlung. Vor 3000 Jahren lebten hier Menschen in einfachen Pfostenbauten mit Wänden aus Flechtwerk. Gefunden wurden Scherben von Tongefässen und sogenannte Hitzesteine, mit denen gekocht wurde. Nach diesen Ausgrabungen konnten im Oktober 2024 die Bagger anrollen. Obwohl der Bezug der Siedlung erst im Herbst 2027 beginnt, bereitet sich die bahoge schon heute auf die Vermietung vor. Auf der Projektwebsite (riethoefe.ch) waren am Jahresende bereits rund 1'000 Interessent:innen registriert.

Weitere Informationen auf der Projektwebsite: riethoefe.ch



Neues Gesicht und eine Pensionierung

Das Jahr 2024 brachte Veränderungen im Team der Hauswartung. Hasan Smajli trat seine neue Stelle an und wurde gleich zu Beginn durch die Sanierungsarbeiten in der Siedlung Hirzenbach gefordert – eine Herausforderung, die er mit Geschick meisterte.

Nach über 20 Jahren verabschiedete sich Pasquale Leone in den Ruhestand. Die bahoge bedankte sich für seinen Einsatz und sein langjähriges Engagement.



Hasan Smajli, neuer Hauswart der Siedlung Hirzenbach.

Mobilität: Pilotprojekt in der Siedlung Brüggläcker

Die bahoge setzt auf nachhaltige Mobilität und hat in der Siedlung Brüggläcker ein Pilotprojekt mit Veloanhängern gestartet. Mit den neuen Polyroly-Anhängern können Bewohner:innen Güter umweltfreundlich transportieren. Die Einführung erfolgte anlässlich eines «Verkupplungstags» am 24. August, an dem die Bewohner:innen ihre Velos entsprechend ausstatten konnten.

Vorstand beschliesst zusätzlichen Kündigungstermin

Die bahoge erweitert die Möglichkeiten zur Kündigung von Mietverträgen. Zusätzlich zu den Terminen Ende März und Ende September besteht nun auch die Option, per Ende Juni zu kündigen. Dies schafft mehr Flexibilität für Mieter:innen und ermöglicht eine schnellere Umsetzung von Mietzinsanpassungen.

Wegen der Mietzinsanpassungen 2024 aufgrund des höheren Referenzzinssatzes kam es zu einigen Mietzinsanfechtungen. Die Mietzinsanpassungen wurden von der zuständigen Stelle geprüft und allesamt als korrekt befunden. Die betroffenen Mieter:innen wurden individuell informiert.

Anpassung Reglement Depositenkasse

Der Vorstand passte das Depositenkassenreglement an und setzte die Neuerungen auf 1. Januar 2025 in Kraft. Neu beträgt die Bearbeitungsfrist für Auszahlungen 14 Tage. Zusätzlich wurden Änderungen für US-Staatsbürger:innen vorgenommen. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) der USA. US-Staatsbürger:innen dürfen künftig keine Konten mehr eröffnen. Bestehende Konten bleiben bis auf Weiteres bestehen. Wer länger als drei Jahre im Ausland lebt, muss das Konto auflösen – und ein Umzug in die USA führt zur sofortigen Kündigung.

Unsere Bauprojekte

Während 2023 vor allem von Planungsarbeiten geprägt war, begannen 2024 die ersten grossen Bauprojekte mit der Umsetzung.



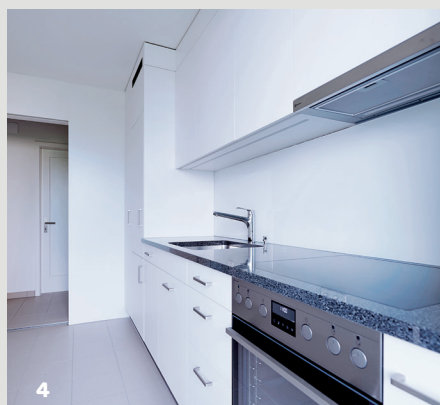
Riethöfe | Elsau

Im Januar 2024 reichte die bahoge das Baugesuch für die Riethöfe-Siedlung ein. Erfreulicherweise gingen keine Rekurse ein – ein Erfolg, der auch auf das frühzeitig durchgeführte Mitwirkungsverfahren zurückzuführen ist. Dabei wurden Anliegen aus der Bevölkerung aufgenommen und in die Planung integriert. Die Bauherrschaften – die bahoge und die ortsansässige KIKO AG – legten grossen Wert auf transparente Kommunikation. Im Rahmen eines runden Tisches erhielten die direkten Nachbarn erneut die Möglichkeit, ihre Anliegen einzubringen. Die daraus resultierenden Beschlüsse und Massnahmen wurden ausführlich begründet. Ab der zweiten Augusthälfte 2024 begannen die ersten Vorbereitungsarbeiten, bevor im Oktober der offizielle Baustart erfolgte. (Bild 1)



Thalwiesen | Kloten

Die ursprünglich für 2023 geplante Instandsetzung der Siedlung Thalwiesen in Kloten wurde aufgrund der gestiegenen Baukosten auf 2024 verschoben – eine Entscheidung, die die Kostensituation entspannte. Die Arbeiten begannen planmässig im April. Bis September waren die Hauptarbeiten in den Wohnungen abgeschlossen, danach verlagerte sich der Fokus auf den Aussenbereich. Anfang 2025 wurden die letzten Arbeiten abgeschlossen. Ein besonderes Highlight ist die neu errichtete Pergola, die einen grosszügigen Aufenthaltsbereich mit überdachten Veloabstellplätzen kombiniert und die Aufenthaltsqualität im Aussenraum deutlich verbessert. (Bild 2)



Installationen ersetzt. Zudem werden die Einzelboiler zurückgebaut, da die Warmwasseraufbereitung künftig zentral erfolgt. Die Gebäudehüllen werden umfassend erneuert. Auch der Aussenraum erhält eine Aufwertung. Im Austausch mit interessierten Bewohner:innen wurden die Wünsche und Vorstellungen für die gemeinschaftlichen Bereiche diskutiert. Der bestehende Pavillon wird mit einem neuen Gemeinschaftsraum erweitert, der mit direktem Bezug zum Aussenraum ideale Bedingungen für das Zusammenleben in der Siedlung schafft. Die Arbeiten in den Wohnungen werden vor den Sommerferien 2025 abgeschlossen. (Bild 3)

Hirzenbach | Zürich

Die Bauarbeiten in den Häusern 47–71 wurden mit einer zweiten Mieterversammlung im April 2024 vorbereitet. Zwischen Juni und Weihnachten erfolgte die Sanierung in Etappen. In den Wohnungen wurden Bäder, Küchen und Elektroleitungen ersetzt. Im Untergeschoss wurde unter anderem die Decke gedämmt, die Haustechnik erneuert und der Brandschutz verbessert. Betroffene Bewohner:innen zogen vorübergehend in frei gehaltene, möblierte Wohnungen innerhalb der Siedlung. In den Häusern 48–52 wird die Eingriffstiefe noch grösser sein. Die betroffenen Bewohner:innen erhielten an einer weiteren Informationsveranstaltung im November 2024 Details zum Bauablauf. Sie ziehen mitsamt Mobiliar in Ersatzwohnungen, wobei die bahoge Unterstützung beim Umzug anbietet. Auch hier erfolgt die Sanierung in Etappen, beginnend im Februar 2025. Die letzten Wohnungen werden im Frühling 2027 fertiggestellt. (Bild 4)

Rietstrasse | Glattbrugg

Nach einer ersten Informationsveranstaltung im Jahr 2023 führte die bahoge im Juni 2024 eine zweite Veranstaltung durch, um die geplanten Massnahmen für die betroffenen Mieter:innen zu präzisieren und den Bauablauf im Detail vorzustellen. Die Instandsetzungsarbeiten begannen im August zunächst in den zwei Einfamilienhäusern, gefolgt vom ersten Mehrfamilienhaus im Herbst. In den Wohnungen werden Küchen, Nasszellen und haustechnische

Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Einem Mammutprojekt kommt auch die sich in Vorbereitung befindende Instandsetzung der Siedlung Hedigerfeld gleich. Details zu den Massnahmen erhalten die Bewohner:innen an einer zweiten Informationsveranstaltung im März 2025.

Mitglieder des Vorstands



Bruna Campanello, Präsidentin, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2014
Präsidentin seit 2021
Leiterin der Finanzkommission
Mitglied der Baukommission
Mitglied der Sozialkommission
Funktion: Mitglied der Geschäftsleitung
der Gewerkschaft Unia



Christoph Häberli, Vizepräsident, Jg. 1958
Im Vorstand seit 2009
Vizepräsident seit 2012
Mitglied der Finanz- und der Bau-
kommission
Beruf: Rechtsanwalt



Kaspar Büttikofer, Jg. 1965
Im Vorstand seit 2021
Funktion: Nationaler Branchensekretär
und Mitglied der Sektorleitung Gewerbe
der Gewerkschaft Unia



Patric Kaufmann, Jg. 1979
Im Vorstand seit 2022
Mitglied der Baukommission
Beruf: Architekt



Merlin Meinhold, Jg. 1972
Im Vorstand seit 2019
als Vertreter der Stadt Zürich
Mitglied der Finanzkommission
Beruf: Bereichsleiter und Mitglied der
Geschäftsleitung Human Resources
Management Stadt Zürich



Giovanna Mele, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2015
Mitglied der Genossenschaftskommission
Mitglied der Sozialkommission
Beruf: Gruppenleiterin Hort FaBe Kinder,
Klassenassistentin



Jonas Bösigler, Jg. 1982
Im Vorstand seit 2024
Leiter der Genossenschaftskommission
Mitglied der Sozialkommission
Beruf: Sozialarbeiter Mieter:innenbüro
Stadt Zürich



Martin Schmid, Jg. 1956
Im Vorstand seit 2006
Leiter der Baukommission
Beruf: Architekt



Tanja Schmid-Osti, Jg. 1964
Im Vorstand seit 2009
Leiterin der Sozialkommission
Beruf: Transaktionsanalytikerin SGTA/EATA,
Pflegefachfrau HF

Wer arbeitet bei der bahoge?

In alphabetischer Reihenfolge:

Ben Hendriksen, Projektleitung Bau
Christoph Felder, Leitung Bau & Entwicklung
Hasan Smajli, Hauswart
Hermann Röthenmund, Leiter Unterhalt
Jorge Garcia, Leitung Immobilienbewirtschaftung
José Lima, Hauswart
Leandro Coelho, Hauswart
Marc Malakul, Bewirtschaftung Immobilien
Marco Stella, Geschäftsführung
Marina Pfister, Sachbearbeitung Administration
Martin Hubmann, Gärtner

Michael Schüpbach, Bewirtschaftung Immobilien
Monika Kolly Wey, Buchhaltung
Olivia Steiger, Projektleitung Bau
Sacip Sabani, Hauswart
Selina Bacher, Bewirtschaftung Immobilien
Simon Steinemann, Gärtner
Thomas Bollmann, Fachperson Gemeinschaftsleben
Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung
Thomas Stark, Hauswart
Thorsten Goletz, Hauswart

Das Team der bahoge, der Vorstand und Mitglieder der Siedlungskommissionen unterwegs an der Siko-Tagung – gemeinsam im Dialog.



Die Mitglieder der Siedlungskommission 2024*

Brüggläcker | Zürich

Karin Baumann
Evelyn Bernhard
Zafer von Deschwanden
Lukas Hermann
Candan Hochuli

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Riedacker | Langnau a. A.

Peter Bianchi
Patrizia Iqbal
Patrick Mettler
Robert Schärer

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Rietgrabenhang | Opfikon

Sladjana Bogojevic
Juan Campos dos Santos
Esther Flückiger
Danka Ivanovic

Götti: Jonas Bösiger, Vorstand

Roswiesen | Zürich

Haider Al Mafraji
Comfort Märkli
Djevat Redjepi
Nuriye Redjepi
Krisztina Szarka

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Thalwiesen | Kloten

Hanspeter Bächtold
Helder Castro
Ursula Hügli
Samira Miladi
Doris Schneider

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Litaf Ali
Claudia Bellaver
Yvonne Berlincourt
Albana Derri
Carmine Di Lascio
Karin Jönsson
Ilija Kolev
Claudia Moreira

Götte: Tanja Schmid-Osti, Vorstand

Hirzenbach | Zürich

Emilia Da Costa
Immy Hammadi-Cipolla
Fritz Joller
Lucia Moriana
Mustafa Sayilir
Gentjana Smajli

Götti: Patric Kaufmann, Vorstand

Buchhalden/Rütle | Kloten

Shewa Afandy
Vladi Bicanin-Milovanovic
Oliver Speck
Nadja Spescha
Thomas Widmer

Götte: Giovanna Mele, Vorstand

Im Gries | Volketswil

Mario Crò
Domenico Pascali
Eliana Moni
Sabine Frei

Götte: Giovanna Mele, Vorstand

Luegisland | Zürich

Patricia Bettoni
Marco D'Alessandro
Marina Disseris
Mariangela Fachechi
Claudia Hedinger

Götti: Christoph Häberli, Vorstand

Rietstrasse | Glattbrugg

Ana Costa Rodrigues
Marisa Marques
Roberto Patternicola
Sandra Üngüt
Brigitta Wattenhofer
Juthamat Yanghun

Götte: Bruna Campanello, Vorstand

Rebhaldenstrasse | Obfelden

Tanja Antic
Visar Selami
Rejhane Beciri
Katarina Jurikova
Dusica Markovic-Micanovic
Elmedina Mustafi
Marek Komar
Nina Stähli

Götte: Tanja Schmid-Osti, Vorstand

*Stand 31.12.2024

Die Mitglieder der Genossenschaftskommission 2024

Candan	Hochuli	Brüggliäcker, Zürich
Krisztina	Szarka	Roswiesen, Zürich
Djevat	Redjepi (Stv.)	Roswiesen, Zürich
Lucia	Moriana	Hirzenbach, Zürich
Marco	D'Alessandro	Luegisland, Zürich
Claudia	Hedinger (Stv.)	Luegisland, Zürich
Peter	Bianchi	Riedacker, Langnau a. A.
Ursula	Hügli	Thalwiesen, Kloten
Oliver	Speck	Buchhalden/Rüttele, Kloten
Nadja	Spescha (Stv.)	Buchhalden/Rüttele, Kloten
Roberto	Patternicola	Rietstrasse, Glattbrugg
Sladjana	Bogojevic	Rietgrabenhang, Opfikon
Vakanz	–	Rebhaldenstrasse, Obfelden
Carmine	Di Lascio	Hedigerfeld, Affoltern a. A.
Mario	Crò	Im Gries, Volketswil
Jonas	Bösiger	Vorstand
Giovanna	Mele	Vorstand

Nachwuchs in der bahoge

Im vergangenen Jahr durfte die bahoge fünf Neugeborene in der Genossenschaft willkommen heissen. Traditionell erhalten die Familien zur Geburt einen Geburtsgutschein im Wert von 100 Franken als Willkommensgeschenk.

Unsere Verstorbenen

Ackermann	Liselotte	Riedacker, Langnau a. A.
Banz	Angela	Hirzenbach, Zürich
Beusch	Judith	Hirzenbach, Zürich
Bühl	Ernst	Thalwiesen, Kloten
Gobbi	Annita	Luegisland, Zürich
Hartmann	Luzius	Riedacker, Langnau a. A.
Honegger	Ada	Hirzenbach, Zürich
Köchli	Walter	Hirzenbach, Zürich
Petrovic	Sanja	Rietgrabenhang, Opfikon
Rähmi	Hugo	Hedigerfeld, Affoltern a. A.
Wyler	Samuel Esra	Luegisland, Zürich

Was wurde verbaut?

Die bahoge erneuert ihre Liegenschaften zyklisch. Im Jahr 2024 wurden parallel zwei grosse Sanierungen realisiert: die Siedlung Thalwiesen in Kloten sowie ein Teil der Siedlung Hirzenbach in Zürich Schwamendingen.

So unterschiedlich die beiden Bauvorhaben waren, zeigen sie doch einige Gemeinsamkeiten beim Materialaufwand.

	Thalwiesen		Hirzenbach
	1'300	Sanitärleitungen*	3'100
	1'050	Heizungsleitungen*	300
—	0	Lüftungsleitungen*	340
—	0	Alu- und Plastikrohre (Elektro)*	3'000
	4'070	Elektrokabel*	40'000
—	0	Elektro-Schutzschalter	470
	12**	Küchenelemente	936
	210	Fenster	65***
	252	Fensterdichtungen	0
—	0	Plättli Küche/Bad	267'504

* in Metern
 ** im Gemeinschaftsraum
 *** im Untergeschoss

Siedlung im Wandel: Thalwiesen | Kloten

- 1** Die eingerüstete Fassade zeigte die laufenden Arbeiten an der Gebäudehülle.
- 2** Für einmal stehen die Geräte still.
Bei den Belagsarbeiten vor dem Haus 20–22 gönnten sich die Arbeiter eine wohlverdiente Znünpause.
- 3** Die Gärtner arbeiten an der neuen Umgebungsgestaltung und sorgen für frische Bepflanzungen.
- 4** Neue Haustechnikinstallationen im Untergeschoss – moderne Systeme sorgen für Effizienz und Nachhaltigkeit.
- 5** Fast geschafft – das Haus 24–28 erstrahlt nach der Sanierung, während auf dem Dach letzte Abdichtungen erfolgten. Im Vordergrund: die neue Pergola, der Spielplatz und frische Bepflanzungen.
- 6** Die Photovoltaikanlage auf Haus 18–22 mit schräg gestellten Paneelen – kombiniert mit extensiver Dachbegrünung für mehr Klimaschutz.





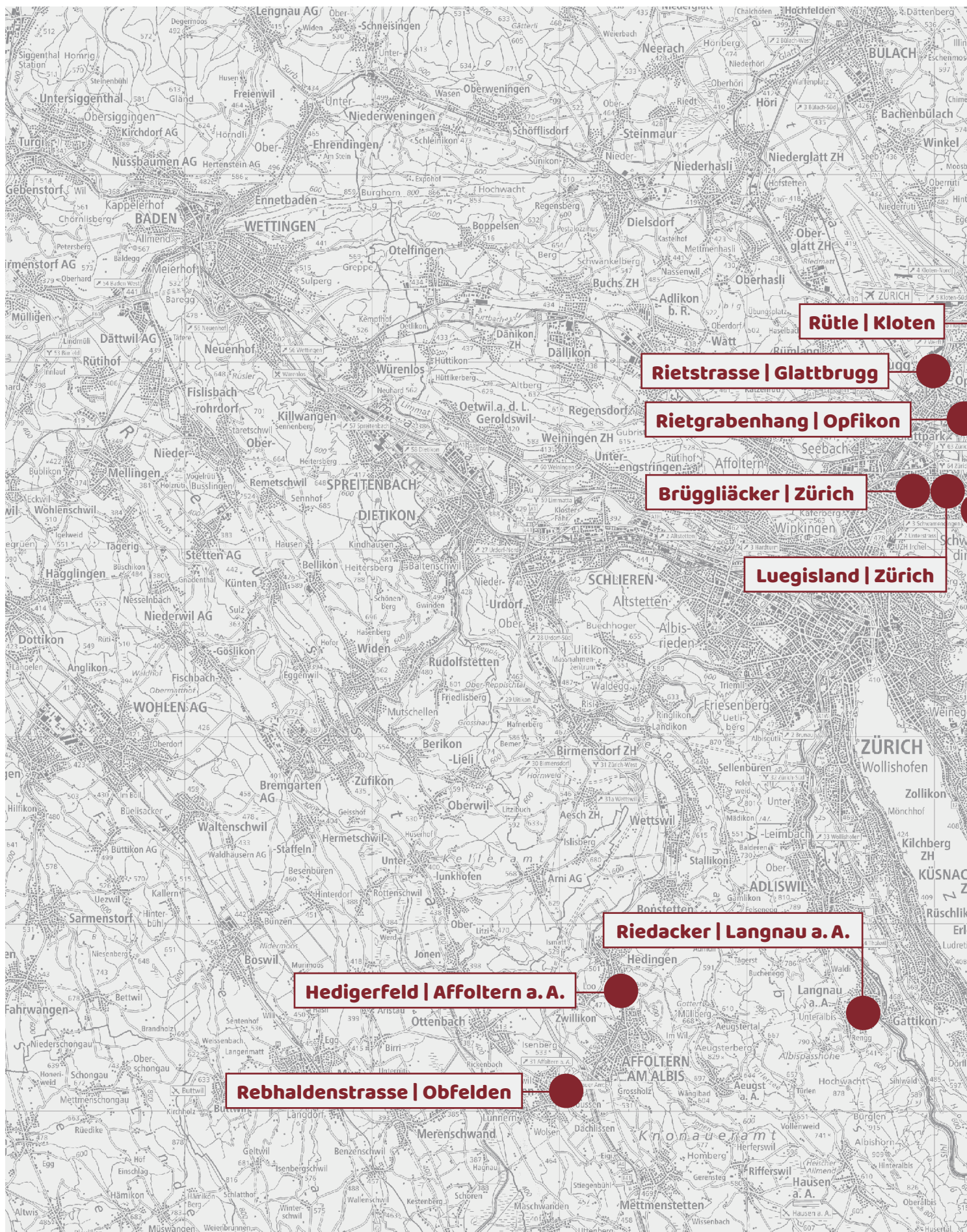
Siedlung im Wandel: Hirzenbach | Zürich

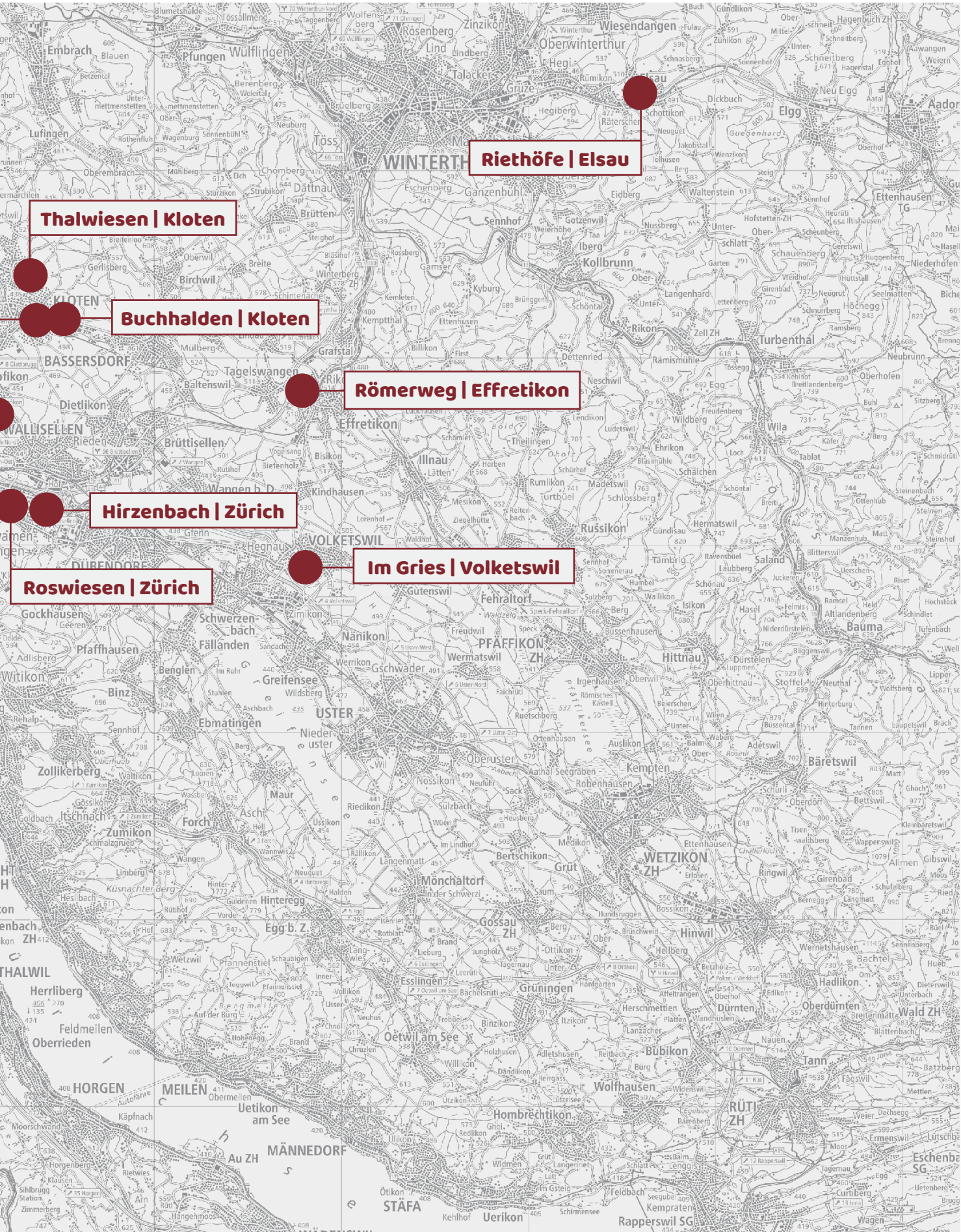
- 1** In der Bauetappe 1 (Hi 47–71) wurden Wände geöffnet – hier der Wandschubbruch zwischen Küche und Bad.
- 2** Baucontainer und Pausenraum bildeten einen zentralen Teil der Bauinstallation.
- 3** Abbrucharbeiten an den alten Plattenbelägen im Bad.
- 4** Das neue Bad in hellem Design und mit klaren Linien.
- 5** Hell, freundlich und funktional präsentiert sich die neue Küche.
- 6** Ein Dach überm Kopf: Die ehemaligen Aussenparkplätze der Velos weichen einer überdachten Velostation.





Unsere Siedlungen im Überblick





Revisionsbericht

**Balmer
Etienne**

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Balmer-Etienne AG

Bederstrasse 66
Postfach
8027 Zürich
Telefon +41 44 283 80 80

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Genossenschaft 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 die Information über die Verwendung des Bilanzgewinn- resp. Verlustes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 18. März 2025

THL/MKA

Balmer-Etienne AG



Thomas Hildebrand
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)



Marian Kälin
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2024

Information über die Verwendung des Bilanzgewinn- resp. Verlustes

«Wo schlagen die Sanierungskosten zu Buche, Christoph Häberli?»

Die bahoge blickt auf ein baulich intensives Jahr mit vielen Sanierungsprojekten zurück. Wie schlägt sich das in der Jahresrechnung und im Portemonnaie der Mieter:innen nieder?

Wie haben sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen und Bauen 2024 verändert?

Nach den Zinserhöhungen in den Vorjahren folgte 2024 eine Lockerung. Viele Volkswirtschaften senkten wegen der nachlassenden Inflation die Zinsen. In der Schweiz wurde es schwieriger, Hypotheken abzuschliessen, weil die Integration der CS in die UBS dazu führte, dass andere Banken sich mit neuen Hypotheken zurückhielten.

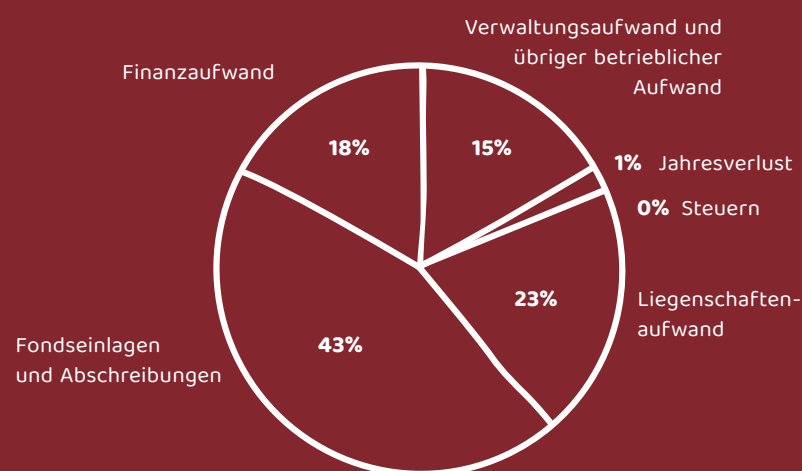
Beim Bauen fallen viele Gebühren an. Wo schlagen diese sich in der Jahresrechnung nieder?

Meistens werden sie zu den Baukosten gerechnet, es gibt aber Ausnahmen: Wenn wir eine Siedlung sanieren, erhöhen wir häufig die Schuldbriefe. Hier fallen happige Notariats- und Grundbuchgebühren an. 2024 beliefen sich die Gebühren in diesem Zusammenhang auf 90'000 Franken. Diese Kosten fliessen in der Erfolgsrechnung in den Finanzaufwand.

Wie wird entschieden, welche Erneuerungskosten auf die Mieterschaft überwälzt werden?

Bei den Kosten findet jährlich eine Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Anteilen statt. Werterhaltende werden jeweils den Erneuerungsfonds direkt belastet – die Mieter:innen haben sie in den Jahren zuvor mit ihren Mieten geäufnet. Wertvermehrende Anteile buchen wir auf die jeweiligen Baukonten. Im Zuge der Schlussabrechnung wird die Kostenteilung nochmals überprüft. Erst dann werden wertvermehrende Investitionen in den Anlagekosten der Bilanz aktiviert.

Wofür gab die bahoge den Mietfranken aus?



Diese Investitionen führen dann zu Mietzinserhöhungen?

Die Mieten werden in der Regel erst mal auf einer provisorischen Basis angepasst, bevor wir sie nach der Schlussabrechnung definitiv festlegen. Dieses Vorgehen ist nötig, weil sich Sanierungsprojekte teilweise über mehrere Etappen und Jahre hinziehen. So kann der Mietzins in sanierten Häusern bereits angepasst werden, während in anderen Gebäuden noch gearbeitet wird. Die kantonale Fachstelle Wohnbauförderung prüft jede Erhöhung anhand der Bauabrechnung, um die Einhaltung der Kostenmiete sicherzustellen. In der Erfolgsrechnung nehmen dann die Mietzinseinnahmen zu.

Der Bau der Siedlung Riethöfe mit über 150 neuen bahoge-Wohnungen ist in vollem Gang. Ist das bereits in der Rechnung 2024 sichtbar?

Ja, die bisher aufgelaufenen Bau- und Finanzierungskosten sind in der Position Baukonten in der Bilanz enthalten. Die Kosten für das Bauland sind der Position Liegenschaften zugeordnet. Eine Abgrenzung zwischen den Projektkosten für die Riethöfe und den Baukosten für laufende Instandstellungen finden Sie auf Seite 31. Die so verbuchten Projektkosten erhöhen bereits den Wert der Liegenschaft und damit die Bilanzsumme der bahoge.

Christoph Häberli ist Vizepräsident und Mitglied der Finanzkommission

Bilanz

Aktiven

in CHF	2024	2023
Flüssige Mittel	10'529'309.19	2'684'866.17
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66'003.05	60'433.35
Übrige kurzfristige Forderungen	625'071.87	653'371.12
Aktive Rechnungsabgrenzungen	418'625.98	26'720.96
Total Umlaufvermögen	11'639'010.09	3'425'391.60
Finanzanlagen	110'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	63'614.80	80'330.20
Baukonten	20'381'593.50	4'660'575.50
Liegenschaften	294'186'058.85	293'979'682.80
Amortisationskonto	-75'632'300.00	-72'475'800.00
Immobilien Sachanlagen	238'935'352.35	226'164'458.30
Immaterielle Werte	12'922.25	21'537.10
Nicht einbezahltes Grundkapital	21'322.50	18'000.00
Total Anlagevermögen	239'143'211.90	226'394'325.60
Total Aktiven	250'782'221.99	229'819'717.20

Bilanz

Passiven

in CHF	2024	2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'705'560.95	1'690'509.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.00	80'270.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	323'048.05	290'677.65
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand	49'144.70	32'738.02
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	372'192.75	323'415.67
Agio auf Anleihen	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	1'219'360.50	1'146'201.70
Vorausbezahlte Heizkosten	674'784.35	690'842.20
Transitorische Passiven	84'396.99	196'069.67
Rückstellungen	0.00	3'305.00
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	1'978'541.84	2'036'418.57
Total Fremdkapital kurzfristig	6'056'295.54	4'130'613.69
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	29'099'697.01	30'820'895.71
Hypotheken	156'723'718.00	133'694'750.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	185'823'415.01	164'515'645.71
Langfristige Rückstellungen	810'000.00	540'000.00
Erneuerungsfonds	45'363'414.25	47'424'492.85
Übrige Fonds	4'482'365.42	4'514'436.12
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Pos.	50'655'779.67	52'478'928.97
Total Fremdkapital langfristig	236'479'194.68	216'994'574.68
Total Fremdkapital	242'535'490.22	221'125'188.37
Genossenschaftskapital	7'576'800.00	7'750'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	582'000.00	581'900.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	141'728.83	139'888.75
Jahresgewinn/-verlust	-273'797.06	1'940.08
Total freiwillige Gewinnreserven	87'931.77	361'828.83
Total Eigenkapital	8'246'731.77	8'694'528.83
Total Passiven	250'782'221.99	229'819'717.20

Erfolgsrechnung

in CHF	2024	2023
Mietzinseinnahmen	15'972'649.00	14'711'408.10
Leerstände/Mietzinsverluste	-206'239.40	-118'589.50
Übrige betriebliche Erträge	46'699.76	41'100.24
Nettoerlös aus Vermietung	15'813'109.36	14'633'918.84
Unterhalt, Reparaturen	-1'965'311.55	-1'447'562.20
Versicherungen	-160'330.65	-159'408.40
Nebenkosten	-689'104.15	-639'760.56
Personalaufwand Betrieb	-951'914.53	-956'713.83
Liegenschaftenaufwand	-3'766'660.88	-3'203'444.99
Personalaufwand Verwaltung	-1'694'708.31	-1'478'969.49
Verwaltungsaufwand	-340'469.27	-782'564.35
Raumaufwand	-92'981.70	-85'703.60
Übriger Betriebsaufwand	-220'496.70	-219'177.50
Entschädigung Vorstand	-99'903.18	-99'877.98
Honorar Revisionsstelle	-22'000.00	-19'224.45
Beiträge und Delegationen	-133'902.95	-126'005.65
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'565'000.00	-3'395'200.00
Einlagen übrige Fonds	0.00	-630'000.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	-270'000.00	-270'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-6'439'462.11	-7'106'723.02
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'606'986.37	4'323'750.83
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge / Immaterielle Werte	-47'918.25	-62'437.65
Abschreibung Liegenschaften	-3'156'500.00	-3'214'400.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'204'418.25	-3'276'837.65
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'402'568.12	1'046'913.18
Hypotheken	-2'337'702.65	-1'809'228.25
Baurechte	-205'474.80	-205'474.80
Pachten	-12'583.20	-12'531.00
Depositenkasse	-463'959.95	-368'645.30
Übriger Finanzaufwand	-9'072.25	-8'131.75
Finanzaufwand	-3'028'792.85	-2'404'011.10
Finanzertrag	2'195.00	1'945.00
Finanzerfolg	-3'026'597.85	-2'402'066.10
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand	0.00	-194'502.25
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	381'736.67	1'583'423.25
Ergebnis vor Steuern	-242'293.06	33'768.08
Direkte Steuern	-31'504.00	-31'828.00
Jahresgewinn/-verlust	-273'797.06	1'940.08

Anhang zur Jahresrechnung

Firma, Sitz

bahoge Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente

	2024	2023
Verwaltung	13 (1130%)	13 (1090%)
Hauswartung und Gärtner	8 (800%)	8 (800%)

Daneben wird Reinigungspersonal im
Nebenamt beschäftigt.

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Die Äufnung des Heimfallfonds der Siedlung Rietgrabenhang in Opfikon erfolgt mit einer jährlichen Einlage von 0,5% des Anlagewerts.

Wertschriften bzw. Anteilscheine sind zu Anschaffungswerten bilanziert.

Forderungen gegenüber Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden als Forderungen gegenüber Mieter:innen bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Depositenkasse ist innert maximal sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristig betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind.

Hypotheken 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.

Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Für zukünftige Grossreparaturen werden Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds I beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, die in längeren Zeitabschnitten anfallen. Für wertvermehrende Investitionen wird der Erneuerungsfonds II für die Liegenschaften geführt. Die jährlichen Einlagen entsprechen 3% des einbezahlten Genossenschaftskapitals. Die Mitglieder verzichten auf die Auszahlung eines Anteilscheinzinses. Der Solidaritätsfonds und der Gemeinschaftsfonds werden hauptsächlich aus den Beiträgen der Mitglieder gespiesen. Die Einlagen in den Nachhaltigkeits- sowie den Landerwerbsfonds werden nach Vorgabe des Vorstands aus allfälligen Ertragsüberschüssen der Jahresrechnung gespiesen. Art. 23 der Statuten regelt, welche Fonds die bahoge führt.

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

Erläuterungen zu Positionen
der Bilanz (in CHF)

	2024	2023
Liquide Mittel		
Kasse, Post- und Bankguthaben (CH)	10'529'309.19	2'684'866.17
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben aus Versicherungsfällen	35'010.40	4'555.00
Nicht abgerechnete Heizkosten	571'143.36	621'016.46
Diverses	18'918.11	27'799.66
Finanzanlagen (Wertschriften)		
Anteilscheine Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW)	5'000.00	5'000.00
Genossenschaft Mehr als Wohnen	105'000.00	105'000.00
Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate (Abschreibungssatz 45%)	16'801.40	13'610.00
Mobilien und Einrichtungen (Abschreibungssatz 25%)	16'956.45	22'608.60
Büromaschinen und Hardware (Abschreibungssatz 40%)	15'613.20	20'372.00
Fahrzeuge (Abschreibungssatz 40%)	14'243.75	23'739.60
Immaterielle Werte		
EDV-Software (Abschreibungssatz 40%)	12'922.25	21'537.10

Sonstige Angaben (in CHF)

	2024	2023
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	42'624.60	0.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien Sachanlagen	218'553'758.85	221'503'882.80
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	5'218.00	5'218.00
Beiträge	0.00	0.00

Erläuterungen zu Positionen
der Erfolgsrechnung (in CHF)

	2024	2023
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand		
Korrekturen und Abgrenzungen	0.00	194'502.25
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag		
Rückerstattungen und Abgrenzungen	181'736.67	204'676.70
Entnahmen aus Erneuerungsfonds II	200'000.00	429'000.00
Entnahmen aus Nachhaltigkeitsfonds	0.00	136'804.75
Entnahmen aus Landerwerbsfonds	0.00	812'941.80
Nettoauflösung von stillen Reserven	91'000.00	0.00

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Liegenschaftenverzeichnis

	Anzahl Wohnungen	Garagen/Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypotheiken usw.)	Gebäudeversicherungssummen per 1. Januar 2024
Wohnsiedlungen						
Brüggliäcker, Zürich	67	57	2013	28'504'200.00	19'000'000.00	29'737'369.00
Roswiesen, Zürich	71	6	1954	6'917'200.00	5'218.00	19'133'136.00
Hirzenbach, Zürich	225	196	1958/59	30'617'800.00	4'431'000.00	69'092'060.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'372'300.00	42'027'500.00	63'404'815.00
Riedacker, Langnau a. A.	49	28	1973	15'348'400.00	10'200'000.00	17'197'193.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	3'076'527.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'000'000.00	13'188'572.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	14'880'573.20	11'000'000.00	13'885'222.00
Rietstrasse, Glattbrugg	44	42	1987	14'880'835.45	9'400'000.00	16'192'877.00
Rütli, Kloten	40	51	1996	19'865'891.20	17'000'000.00	19'165'075.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	17'460'000.00	28'827'028.00
Hedigerfeld, Affoltern a. A.	84	42	1972	23'937'600.00	0.00	27'894'308.00
Im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'547'006.15	15'100'000.00	21'519'552.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'541'200.00	8'400'000.00	11'614'365.00
				273'041'671.00	156'723'718.00	353'928'099.00
Projekt Riethöfe, Elsau						
Land				21'144'387.85	0.00	
Baukonten				8'490'866.85		
Sanierungen						
Baukonten				11'890'726.65		
Total	1018	739		314'567'652.35	156'723'718.00	353'928'099.00

Ausweis der Fonds

	01.01.2024	Einlagen	Entnahmen	31.12.2024
Erneuerungsfonds I	43'094'056.65	3'348'000.00	-5'426'078.60	41'015'978.05
Erneuerungsfonds II				
Siedlung				
Brüggliäcker, Zürich	338'700.00	17'600.00	0.00	356'300.00
Roswiesen, Zürich	351'300.00	11'200.00	0.00	362'500.00
Hirzenbach, Zürich	1'225'900.00	40'600.00	-200'000.00	1'066'500.00
Luegisland, Zürich	905'900.00	41'600.00	0.00	947'500.00
Riedacker, Langnau a. A.	186'600.00	11'500.00	0.00	198'100.00
Römerweg, Effretikon	65'500.00	2'600.00	0.00	68'100.00
Thalwiesen, Kloten	102'600.00	9'300.00	0.00	111'900.00
Buchhalden, Kloten	8'800.00	8'500.00	0.00	17'300.00
Rietstrasse, Glattbrugg	214'600.00	10'900.00	0.00	225'500.00
Rütli, Kloten	84'600.00	10'500.00	0.00	95'100.00
Rietgrabenhang, Opfikon	431'100.00	18'000.00	0.00	449'100.00
Hedigerfeld, Affoltern a. A.	340'900.00	15'800.00	0.00	356'700.00
Im Gries, Volketswil	44'436.20	13'000.00	0.00	57'436.20
Rebhaldenstrasse, Obfelden	29'500.00	5'900.00	0.00	35'400.00
	4'330'436.20	217'000.00	-200'000.00	4'347'436.20
Amortisationskonto	69'786'900.00	3'034'100.00		72'821'000.00
Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon	2'688'900.00	122'400.00		2'811'300.00
Nachhaltigkeitsfonds	1'806'274.91	19'082.40	-40'713.40	1'784'643.91
Landerwerbsfonds	2'257'058.20	0.00	0.00	2'257'058.20
Solidaritätsfonds	369'404.65	33'777.00	-35'851.55	367'330.10
Gemeinschaftsfonds	81'698.36	121'636.15	-130'001.30	73'333.21

Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung

Information zur Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung

in CHF	2024	2023
Gewinnvortrag 1.1.	141'728.83	139'888.75
Jahresgewinn/-verlust	-273'797.06	1'940.08
Bilanzverlust/-gewinn 31.12.	-132'068.23	141'828.83
Einlage in gesetzliche Reserven	0.00	100.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Verwendung freiwilliger Gewinnreserven	132'068.23	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	141'728.83

Genossenschaftskapital nach Gewinnverwendung bzw. Verlustverrechnung

Genossenschaftskapital	7'576'800.00	7'750'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	582'000.00	581'900.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	87'931.77	220'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag	0.00	139'888.75
Jahresgewinn/-verlust	0.00	1'940.08
Total freiwillige Gewinnreserven	87'931.77	361'828.83
Total Eigenkapital	8'246'731.77	8'694'528.83

Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beläuft sich per Jahresende auf rund CHF 10,5 Mio. gegenüber rund CHF 2,7 Mio. im Vorjahr. Die Liquidität wurde vor dem Hintergrund der in den ersten Monaten 2025 anfallenden Kosten für bauliche Investitionen erhöht.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2025 abgerechnet werden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 11'639'010.09 und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 3'425'391.60.

Immobilien Sachanlagen

In der Position Baukonten sind die bisherigen Aufwendungen für das Neubauprojekt Riethöfe in Elsau sowie Kosten laufender Instandstellungsprojekte enthalten, wobei die werterhaltenden Kostenanteile jeweils direkt den jeweiligen Erneuerungsfonds I belastet werden. Das Total der Position Immobilien Sachanlagen,

das auch die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaften beinhaltet, hat infolge der getätigten Investitionen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 12,8 Mio. zugenommen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 239'143'211.90 gegenüber CHF 226'394'325.60 im Vorjahr.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 3'705'560.95 und liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 1'690'509.45. Der Bestand ist massgeblich davon abhängig, in welchem Umfang zum Jahresende Rechnungen für grössere bauliche Investitionen offen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Unter diesem Titel werden jeweils die für das Folgejahr geplanten Amortisationen von Hypothekendarlehen geführt. Für das Jahr 2025 sind keine Amortisationen geplant.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge, wie vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten sowie Transitorische Passiven, belaufen sich auf Total CHF 1'978'541.84.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 6'056'295.54 gegenüber CHF 4'130'613.69 im Vorjahr. Weil sich auch

die Bilanzsumme erhöht hat, bleibt das Verhältnis zwischen kurzfristigem Fremdkapital und Bilanzsumme gerundet bei 2%.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse liegt bei CHF 29'099'697.01 gegenüber CHF 30'820'895.71 im Vorjahr. Damit sinkt der Einlagebestand zum dritten Mal in Folge, während er zuvor während mehr als zehn Jahren stetig angestiegen war.

Der Hypothekenbestand beläuft sich per Jahresende auf CHF 156'723'718 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 23 Mio. erhöht. Die Erhöhungen stehen mit den umfangreichen Instandstellungs- bzw. Bauprojekten im Zusammenhang.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Für den im Bauleitbild vorgesehenen Rückbau der Siedlung Roswiesen wurden erneut Rückstellungen gebildet. Der Erneuerungsfonds I darf hier nicht mehr weiter erhöht werden. Die detaillierten Fondsbestände können der Aufstellung auf Seite 32 entnommen werden.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf CHF 7'576'800 gegenüber CHF 7'750'800 im Vorjahr. Der Rückgang ist einerseits darauf zurückzuführen, dass im Hinblick auf Gesamtinstandsetzungen oder Ersatzneubauten in einem vom Vorstand definierten Zeitraum Wohnungen zur Zwischennutzung befristet an Nichtmitglieder vermietet werden. Zudem gibt es kein Anteilscheinkapital bei leerstehenden Wohnungen, die während der Sanierungsphasen als Ausweichprovisorien genutzt werden.

Jahresergebnis und Bilanzsumme

Es wird ein Verlust von CHF 273'797.06 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 250'782'221.99 gegenüber CHF 229'819'717.20 im Vorjahr und überschreitet damit zum ersten Mal in der Geschichte der bahoge eine Viertelmilliarde Schweizer Franken.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Leerstände bei Wohnungen sind auf notwendige Erneuerungsarbeiten zwischen zwei Mietverhältnissen oder vor Gesamtinstandstellungen einzelner Siedlungen zurückzuführen. Knapp die Hälfte der Leerstände resultiert aus nicht vermieteten Parkplätzen.

Unterhalt und Reparaturen

Nebst dem ordentlichen Unterhalt ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Wo grössere Gesamtinstandsetzungen geplant sind, werden die Unterhaltsausgaben in den vorangehenden Jahren reduziert.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 5'606'986.37 gegenüber CHF 4'323'750.83 im Vorjahr.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand liegt mit CHF 3'028'792.85 rund 25% über dem Vorjahreswert. Der Mehraufwand ist grösstenteils auf den gestiegenen Hypothekarbestand zurückzuführen. Dem Konto Hypotheken im Finanzaufwand wurden nebst Hypothekarzinsen auch Gebühren für Schuldbrieferhöhungen im Umfang von rund CHF 90'000.00 belastet.

Liegenschaftenaufwand

Das Total des Liegenschaftenaufwands beträgt CHF 3'766'660.88 und liegt damit rund 18% über dem Vorjahresbetrag, jedoch auf Höhe des langjährigen Durchschnitts.

Personalaufwand Verwaltung / Verwaltungsaufwand

Die Mehrkosten im Personalaufwand liegen innerhalb des budgetierten Rahmens. Der Verwaltungsaufwand liegt mit CHF 340'469.27 deutlich unter dem Wert des Vorjahrs (CHF 782'564.35), der auch die Aufwände für die Erneuerung des Corporate Designs sowie für das Jubiläumsfest zum 75-jährigen Bestehen der bahoge enthielt.

Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand und Ertrag

Über den ausserordentlichen und periodenfremden Ertrag wurden Rückerstattungen und Abgrenzungen sowie Entnahmen aus den Erneuerungsfonds II (Siedlung Hirzenbach, Zürich) verbucht.

Einlagen in Fonds

Wie jedes Jahr wurden umfassende Einlagen in die Erneuerungsfonds geleistet. Aufgrund des Jahresergebnisses wurden ausnahmsweise keine zusätzlichen Einlagen in die übrigen Fonds (Nachhaltigkeits- und Landerwerbsfonds) verbucht, während für diese Fonds im Vorjahr mit insgesamt CHF 630'000.00 ausserordentlich hohe Einlagen getätigt worden waren.

Jahresverlust

Bereits bei der Budgetierung wurde von einem Jahresverlust ausgegangen. Dieser beläuft sich im Berichtsjahr auf CHF 273'797.06, während im Vorjahr ein Jahresgewinn von CHF 1'940.08 ausgewiesen werden konnte.

bahoge
Wohnbaugenossenschaft

Werdstrasse 36
8004 Zürich

