

# 81. JAHRES- BERICHT 2024



# EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERAL- VERSAMMLUNG

Freitag, 23. Mai 2025  
im Hallenstadion Zürich  
Wallisellenstrasse 45  
8050 Zürich

Türöffnung 18.00 Uhr

**Beginn der Generalversammlung 18.30 Uhr**

## Traktandenliste GV

1. Wahl der StimmzählerInnen und  
ProtokollprüferInnen

2. Protokoll der GV 2024

3. Jahresbericht 2024

4. Finanzielles

4.1. Abnahme/Genehmigung der Bilanz und  
Erfolgsrechnung 2024

4.2. Vorstellung Budget 2025/Strategie

5. Entlastung der Mitglieder des  
Vorstandes

6. Vorstellung Projekte

6.1. Präsentation Zwischenstand Bauprojekt  
Siedlung 4

6.2. Info Planungsstand Siedlung 2

7. Wahlen Vorstand

7.1. Wahl Aleksandar Ilic (neu)

7.2. Wahl Milos Keranovic (neu)

8. Behandlung von Anträgen konkret

8.1. Des Vorstandes

8.2. Der GenossenschafterInnen

9. Allgemeine Umfrage/Diskussion

**Gemeinsames Nachtessen ca. 20.30 Uhr**

**Bitte beachten Sie, dass die Generalversammlung vor dem fakultativen Nachtessen abgehalten wird.**

**Als Stimmrechtsausweis gilt die Stimmkarte, welche vor der GV beim Eingang verteilt wird.**

Bitte melden Sie sich mit der beiliegenden Teilnahmekarte oder per E-Mail an [info@bg-luegisland.ch](mailto:info@bg-luegisland.ch) bis 16. Mai 2025 schriftlich für die GV an.

Wir weisen darauf hin, dass während der Generalversammlung Fotoaufnahmen gemacht werden. Falls Sie nicht auf diesen Bildern erscheinen möchten, informieren Sie bitte den Vorstand beim Einlass. Besten Dank!

**Wir heissen Sie zur diesjährigen GV herzlich willkommen!**

**Der Vorstand**

# ORGANE UND SITZ

## I. Vorstand

### PRÄSIDENT

**Dominik Ess**  
whft. in unserer Siedlung 5  
↘ [d.ess@bg-luegisland.ch](mailto:d.ess@bg-luegisland.ch)

### VORSTAND – PRÄSIDENTIN DER BAUKOMMISSION

**Monika Keller**  
whft. in unserer Siedlung 1  
↘ [m.keller@bg-luegisland.ch](mailto:m.keller@bg-luegisland.ch)

### VORSTAND – REPARATUREN UND UNTERHALT

**Andreas Tobler**  
whft. in unserer Siedlung 1  
↘ [a.tobler@bg-luegisland.ch](mailto:a.tobler@bg-luegisland.ch)

### VORSTAND – SONDERAUFGABEN

**Hans Salzmann**  
whft. in unserer Siedlung 1  
↘ [h.salzmann@bg-luegisland.ch](mailto:h.salzmann@bg-luegisland.ch)

### VORSTAND – FINANZEN

**Roger von Ah**  
Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich  
↘ [r.vonah@bg-luegisland.ch](mailto:r.vonah@bg-luegisland.ch)

## II. Geschäftsstelle

### BUCHHALTUNG

**Regula Hostettler**  
Tramstrasse 130, 8050 Zürich  
Tel. 044 322 01 27  
↘ [r.hostettler@bg-luegisland.ch](mailto:r.hostettler@bg-luegisland.ch)

### GESCHÄFTSSTELLE UND VERMIETUNGEN

**Elena Weber**  
Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich  
Tel. 079 949 77 81  
↘ [e.weber@bg-luegisland.ch](mailto:e.weber@bg-luegisland.ch)

### HAUSWART

**Idris Zekiri**  
Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich  
Tel. 079 314 53 05  
↘ [i.zekiri@bg-luegisland.ch](mailto:i.zekiri@bg-luegisland.ch)

## SITZ

**Baugenossenschaft  
Luegisland Zürich**  
Schaffhauserstrasse 216  
8057 Zürich  
Tel. 043 300 28 55  
Tel. 079 949 77 81  
↘ [www.bg-luegisland.ch](http://www.bg-luegisland.ch)

## III. Revisionsstelle

### OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND

**Ostschweizerische Treuhand Zürich AG**  
Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich  
Tel. 044 298 88 44  
↘ [otg@otgzh.ch](mailto:otg@otgzh.ch), [www.otgzh.ch](http://www.otgzh.ch)

# INHALTS VERZEICHNIS

Jahresbericht des Präsidenten	8
Protokoll der Generalversammlung 2024	12
Impressionen	15
Neues aus der BGL	16
Freud und Leid	17
Nachruf	18

## BUCHHALTUNG

Buchhaltung	20
Bilanz	22
Erfolgsrechnung	24
Verwendung Einnahmen	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten	29
Antrag Bilanzgewinn	30
Bericht der Revisionsstelle	31

## IMPRESSUM

<b>Herausgeber</b>	Baugenossenschaft Luegisland Zürich
<b>Layout</b>	Stutz Medien AG
<b>Druck</b>	auf FSC®-zertifiziertem Papier Stutz Medien AG
<b>Auflage</b>	250 Expl.



# JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN



## DOMINIK ESS

Präsident der Baugenossenschaft  
Luegisland Zürich

### SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Das vergangene Jahr war geprägt von engagierter Zusammenarbeit und zukunftsweisenden Projekten, die vor allem im Zeichen der Erneuerung standen. Als Präsident unserer Baugenossenschaft darf ich Ihnen heute nicht nur über die Fortschritte unserer Vorhaben berichten, sondern auch die vielen Menschen verdanken, die diese Erfolge ermöglicht haben.

Ein zentrales Projekt bleibt der Ersatzneubau unserer Siedlung 4 an der Schärenmoosstrasse. Mit Freude haben wir im August 2024 die Bauarbeiten mit dem Spatenstich zeremoniell eröffnet und im März 2025 die definitive Baufreigabe erhalten. Dass die Bauarbeiten nach wie vor planmässig verlaufen, ist vor allem dem unermüdeten Einsatz von Monika Keller als Baukommissionspräsidentin zu verdanken. Monika steuert unsere Abläufe präzise, kommuniziert klar mit allen Projektbeteiligten und behält auch in herausfordernden Momenten stets den Überblick. Herzlichen Dank auch an Andreas Tobler und Christian Mathis, die Monika mit ihrem Wirken in der Baukommission tatkräftig

unterstützen. Der Neubau steht ganz im Zeichen der Enkeltauglichkeit und des Mehrwerts für unsere künftigen Generationen. Ein ganz besonderer Dank gilt den umgesiedelten GenossenschaftlerInnen der Siedlung 4, die mit Geduld und Verständnis diesen wichtigen Schritt für unsere Gemeinschaft mittragen.

Die Sicherheit unserer Siedlungen und ihrer Bewohnenden bleibt unser oberstes Ziel. Neben der technischen Sicherheit, die wir durch regelmässige Überprüfungen der Infrastruktur, Brandschutzmassnahmen und Modernisierungen sicherstellen, liegt uns auch die soziale Sicherheit am Herzen. Die zahlreichen Begegnungsformate, wie Grillfeste, Nachbarschafts-apéros und den neu geschaffenen Spielplatz in unserer Siedlung 2 stärken das Miteinander und schaffen Vertrauen in der Nachbarschaft. Besonders erfreulich ist die rege Teilnahme an diesen Anlässen, die uns zeigt, dass unsere Gemeinschaft lebendig und solidarisch bleibt. Ein herzliches Dankeschön an alle, die solche Initiativen organisieren und damit den Geist unserer Baugenossenschaft prägen.

Die finanziellen Herausforderungen im gemeinnützigen Wohnungsbau bleiben gross und erfordern ein umsichtiges Finanzmanagement, dank welchem wir unsere fairen Mieten beibehalten konnten. Dies ist vor allem dem Einsatz unseres neuen Finanzchefs Roger von Ah zu verdanken, der unser Ressort Finanzen mit Schwung und Expertise leitet. Gemeinsam mit unserer langjährigen Buchhalterin Regula Hostettler hat Roger sämtliche Hypotheken und Versicherungsverträge unserer Baugenossenschaft einer detaillierten Prüfung unterzogen, Strukturen optimiert und durch geschickte Verhandlungen mit unseren Finanzierungspartnern erhebliche Einsparungen erzielt. Verbindlichsten Dank für Eure geschätzte Arbeit!

Ein weiterer Grund für unsere stabile Mietzinsentwicklung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität liegt im Ressort Reparaturen und Unterhalt. Andreas Tobler brachte von Tag eins an seine langjährige Erfahrung aus der Baubranche ein und setzte gemeinsam mit unserem engagierten Hauswart Idris Zekiri Akzente, die sich unmittelbar auf die Wohnqualität in unseren Siedlungen sowie die Kostenstruktur auswirkten. So wurde in der Siedlung 2 ein neuer Containerplatz gebaut. Unter Andreas' und Idris' Leitung wurde auch das Ladenlokal in der Siedlung 5 renoviert – ein Projekt, das nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern auch längerfristig die Unterhalts- und Heizkosten minimiert. Andreas' pragmatische Mentalität und

sein Blick für das Wesentliche machen ihn zu einer unverzichtbaren Stütze des Vorstands. Die Weitsicht im Ressort Finanzen und die operative Effizienz im Ressort Reparaturen und Unterhalt haben es uns ermöglicht, dieses Jahr die Kosten massiv zu senken, sodass wir trotz des budgetierten Verlusts aufgrund der wegfallenden Mietzinseinnahmen aus der Siedlung 4 sogar auf ein positives Jahresergebnis blicken dürfen.

Engagement, Weitsicht und Effizienz sind auch Eigenschaften, mit welchen ich unsere Geschäftsstellenleiterin Elena Weber gerne beschreibe. Ihr Wirken als Dreh- und Angelpunkt zwischen unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, den Angestellten der BGL und unserem Vorstand machen sie zu einem unverzichtbaren Teil unserer Organisation. Gemeinsam mit Hans Salzmann, der mit seinem langjährigen Wirken in unserem Vorstand viel Erfahrung zum richtigen Zeitpunkt an den Tisch bringt, meistert sie auch kritische Angelegenheiten professionell und zeitgerecht. Trotz ihres zeitintensiven Masterstudiums im Immobilienmanagement, das sie zurzeit absolviert, ist sie jederzeit für die BGL da und erledigt ihre Arbeiten mit viel Gewissenhaftigkeit, Herzblut und Kreativität. Sowohl die neue Website der BGL aber auch unser Jahresbericht, der dieses Jahr in einem neuen Gewand erscheint, waren zwei ihrer unzähligen Projekte, die Elena mit Mitwirken des Vorstands selbstständig geleitet und umgesetzt hat.

«Als Baugenossenschaft tragen wir eine besondere Verantwortung für die Zukunft kommender Generationen.»



Die wachsenden Anforderungen in den Ressorts «Bauwesen» und «Reparaturen und Unterhalt» machen eine Erweiterung des Vorstands notwendig. Um Monika Keller und Andreas Tobler in ihren zeitintensiven Ressorts personell zu unterstützen, schlagen wir dieses Jahr zwei neue Vorstandsmitglieder zur Wahl vor: Aleks Ilic und Milos Keranovic. Aleks und Milos sind wohnhaft in unserer Siedlung 2 und repräsentieren somit eine Siedlung der BGL, die im Vorstand seit Jahren untervertreten war. Mit ihrer Wahl schliessen wir eine Lücke und stellen sicher, dass auch unsere grösste Siedlung angemessenes Gehör findet. Die rege Resonanz auf unseren Aufruf für weitere Vorstandsmitglieder an der GV 2024 hat uns gezeigt, wie stark das Interesse an der Mitgestaltung unserer Genossenschaft ist. Für dieses motivierende Signal möchten wir uns herzlich bedanken!

Die neu geschaffenen Begegnungsorte wie der Spielplatz in unserer Siedlung 2 sind wichtige Treffpunkte für unsere Genossenschaft. Besonders erfreulich ist die rege Nutzung durch neu hinzugezogene GenosschafterInnen. An dieser Stelle heisse ich alle Neuankömmlinge herzlich willkommen! Sie bereichern unsere Gemeinschaft und tragen dazu bei, dass die Baugenossenschaft Luegisland Zürich auch in Zukunft ein Ort der Vielfalt und Offenheit bleibt.

Die diesjährige Generalversammlung findet am Freitag, 23. Mai 2025, im Hallenstadion Zürich statt. Neben den formalen Traktanden wird es Raum für Austausch, einen Rückblick auf die Baufortschritte in der Siedlung 4 und einen Ausblick auf kommende Projekte geben. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und Ihre Stimmen zur Wahl der neuen Vorstandsmitglieder.

Zum Abschluss möchte ich mich im Namen des gesamten Vorstands für Ihr geschätztes Vertrauen und Ihr engagiertes Mitwirken bedanken. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Wohnraum, sondern auch eine vielfältige, vertrauensvolle und solidarische Gemeinschaft.

Genossenschaftliche Grüsse

**Dominik Ess**

Präsident der Baugenossenschaft  
Luegisland Zürich

Wir streben nach einer vielfältigen **Gemeinschaft**, die auf **Vertrauen**, **Transparenz** und **Solidarität** basiert.



# PROTOKOLL

## DER GENERALVERSAMMLUNG 2024

### 80. GENERALVERSAMMLUNG VOM 24. MAI 2024 IM HOLIDAY INN ZÜRICH-MESSE, WALLISELLENSTRASSE 48, 8050 ZÜRICH

Um 18.36 Uhr eröffnet der Präsident der BGL, Dominik Ess, die 80. ordentliche Generalversammlung der BGL. Er begrüsst im Namen des Vorstandes die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst alle Teilnehmenden herzlich willkommen.

#### Speziell und namentlich werden begrüsst:

- ↘ Herr Wilhelm Willi, langjähriges Vorstandsmitglied und Ehrenpräsident der BGL mit seiner Ehefrau Edith
- ↘ Herr Roger Hauri, ehemaliges Vorstandsmitglied mit seiner Ehefrau Jeannette
- ↘ Herr Walter Oertle, Geschäftsführer der IG pro zürich 12 und ehemaliger Präsident der ASIG
- ↘ Herr Sepp Eichmann, pensionierter Hauswart der BGL mit seiner Ehefrau Trudy
- ↘ Herr Walter Ritz, Zürcher Kantonalbank, BGL-Kundenbetreuer
- ↘ Frau Stefania Süess-Fusco und Frau Suzan Balcin, Credit Suisse, BGL-Kundenbetreuerinnen

#### Vorstandsmitglieder, Kassierin und Geschäftsstelle:

- ↘ Herr Dominik Ess, Präsident
- ↘ Frau Monika Keller, Vorstandsmitglied und Präsidentin der Baukommission
- ↘ Herr Marcus Huonder, Vorstandsmitglied Reparaturen und Unterhalt
- ↘ Herr Hans Salzmann, Vorstandsmitglied Sonderaufgaben und Vermietungen
- ↘ Frau Regula Hostettler, Kassierin
- ↘ Frau Elena Weber, Geschäftsstelle

Einen besonderen Willkommens-Gruss richtet der Präsident an alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die zum ersten Mal an der GV teilnehmen.

#### PRÄSENZ-LISTE

Anwesende:	88
Stimmberechtigte:	68
Absolutes Mehr:	35

Die Generalversammlung stimmt dem Ablauf gemäss Traktandenliste zu.

#### GESCHÄFTE:

1. Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen
2. Protokoll der GV 2023
3. Jahresbericht 2023
4. Finanzielles
  - 4.1. Abnahme / Genehmigung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2023
  - 4.2. Vorstellung Budget 2024 / Strategie
5. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Vorstellung Projekte
  - 6.1. Präsentation Bauprojekt Siedlung 4
  - 6.2. Info Planungsstand Ueberlandpark Schwamendingen
7. Wahlen Vorstand
  - 7.1. Wahl Roger von Ah (neu)
  - 7.2. Wahl Andreas Tobler (neu)
8. Behandlung von Anträgen konkret
  - 8.1. Des Vorstandes
  - 8.2. Der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
9. Allgemeine Umfrage / Diskussion / Verabschiedung bisherige Mitglieder Vorstand

#### 1. WAHL DER STIMMENZÄHLER UND PROTOKOLLPRÜFER

Frau Katharina Kindle, whft. an der Luegislandstrasse 75, 8051 Zürich und Frau Jasmin Keller, whft. am Schörliweg 75, 8050 Zürich werden mit Applaus als Stimmzählerinnen und Protokollprüferinnen gewählt.

#### 2. PROTOKOLL DER GV 2023

Das Protokoll der GV 2023 wurde im JABE abgedruckt. Die Protokollprüfer Herr Aleksander Ilic, whft. an der Luegislandstrasse 71, 8051 Zürich und Herr Panagiotis Papadimas, whft. am Schörliweg 81, 8050 Zürich haben das Protokoll geprüft und für richtig befunden.

Das Protokoll der GV 2023 wird einstimmig durch die GV genehmigt. Der Präsident dankt den beiden Protokollprüfern für ihren Einsatz.

#### 3. JAHRESBERICHT 2023

Der Präsident stellt das Leitbild vor, das der Vorstand in den vergangenen Monaten gemeinsam erstellt hat. Die darin enthaltenen fünf Grundwerte «Enkeltauglichkeit», «Sicherheit», «Faire Mieten», «Wohnqualität» und «Offenheit für alle» sollen die Werte der BGL widerspiegeln. Der Präsident erklärt anhand dieser Grundwerte, was der Vorstand im vergangenen Geschäftsjahr unternommen hat, um die BGL weiterzuentwickeln. Neben dem Leitbild wurde seitens des Vorstandes ein Organisationsreglement erarbeitet. Das Organisationsreglement soll einen Rahmen für die Tätigkeiten des Vorstandes darstellen und mehr Sicherheit sowie Transparenz schaffen.

Der Präsident bedankt sich bei der Baukommission, insbesondere beim Vorstandsmitglied und Präsidentin der Baukommission Monika Keller für ihren Einsatz im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der Siedlung 4 an der Schärenmoosstrasse. Weiter bedankt er sich bei Hans Salzmann für seine langjährige Unterstützung im Vorstand der BGL seit 34 Jahren.

Des Weiteren macht der Präsident darauf aufmerksam, dass der Vorstand auf der Suche ist nach neuen Freiwilligen, die sich in der Baukommission oder im Vorstand der BGL engagieren möchten. Insbesondere aus der Sied-

lung 2 wäre es wünschenswert, einen Vertreter bzw. eine Vertreterin für die Baukommission oder den Vorstand der BGL zu gewinnen.

Der Präsident gratuliert allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die im vergangenen Jahr Eltern wurden und bittet die Anwesenden, zu Ehren der Verstorbenen sich zu einer Schweigeminute zu erheben.

Der Jahresbericht 2023 wird im Anschluss einstimmig abgenommen.

#### 4. FINANZIELLES

Der Präsident weist darauf hin, dass die Bilanz und Erfolgsrechnung 2023 in Zusammenarbeit von Roger von Ah, Finanzvorstand ad interim, gemeinsam mit Regula Hostettler, Kassierin der BGL, erstellt wurde. Roger von Ah stellt sich den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vor, lobt die ausgezeichnete Buchhaltungsarbeit der Kassierin Regula Hostettler und bedankt sich bei ihr für ihr grosses Engagement.

##### 4.1. Abnahme / Genehmigung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2023

Roger von Ah stellt den Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Bilanz sowie die Erfolgsrechnung für das Jahr 2023 vor. Im Jahr 2023 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 6527.61. Die Jahresrechnung 2023 sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wird einstimmig abgenommen.

##### 4.2. Vorstellung Budget 2024 / Strategie

Weiter stellt Roger von Ah den Genossenschafterinnen und Genossenschafter das Budget für das Geschäftsjahr 2024 vor. Roger von Ah macht insbesondere darauf aufmerksam, dass in den kommenden zwei Jahren mit einem negativen Jahresergebnis gerechnet werden muss. Aufgrund der Mietzinsausfälle nach der Entmietung der Siedlung 4 an der Schärenmoosstrasse per Februar 2024 fallen ca. CHF 250 000 an Mietzins-einnahmen pro Jahr vorläufig weg.

Das Budget 2024 wird einstimmig angenommen.



## 5. ENTLASTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDES

Der Präsident erläutert, dass mit der Erteilung der Décharge (Entlastung) die zustimmenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Vorstand für die bekannten Geschäftsvorfälle entlasten.

Die Entlastung wird dem Vorstand einstimmig erteilt.

## 6. VORSTELLUNG PROJEKTE

### 6.1. Präsentation Bauprojekt Siedlung 4

Herr Giacomo Caputo, zuständiger Architekt der CH-Architekten stellt den aktuellen Planungsstand für das Bauprojekt Ersatzneubau Siedlung 4 vor. Des Weiteren verkündet er, dass die Baubewilligung für den Ersatzneubau vorliegt und bereits an der Auflagenbereinigung gearbeitet wird. Der Abbruch der Siedlung ist bereits erfolgt, ab August 2024 soll mit den Aushubarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung des Ersatzneubaus ist für Herbst 2026 geplant.

### 6.2. Info Planungsstand Ueberlandpark Schwamendingen

Der Präsident macht im Zusammenhang mit dem Planungsstand Ueberlandpark Schwamendingen darauf aufmerksam, dass der Fokus der BGL vorerst auf der Fertigstellung des Ersatzneubaus der Siedlung 4 liegt. Des Weiteren macht er darauf aufmerksam, dass die BGL weiterhin um die guten Beziehungen zu den Nachbargenossenschaften der Siedlung 2 bemüht ist, so dass für den geplanten Ersatzneubau der Siedlung 2 eine familienfreundliche Umsiedlung bestenfalls innerhalb des Quartiers ermöglicht werden kann. Auch in diesem Zusammenhang erklärt der Präsident, dass der Vorstand auf der Suche ist nach Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der Siedlung 2, die sich in der Baukommission oder im Vorstand der BGL engagieren möchten. Ebenfalls informiert der Präsident, dass aus der Siedlung 2 ein Antrag zum Bau eines

Spielplatzes eingegangen ist. Der Vorstand hat diesen Antrag genehmigt und nun wird der Spielplatz spätestens im August 2024 gebaut.

## 7. WAHLEN VORSTAND

### 7.1. Wahl Roger von Ah (neu)

Roger von Ah hat sich vor der Präsentation der Jahresrechnung bereits vorgestellt und stellt sich als Vorstandsmitglied der BGL zur Verfügung. Roger von Ah wird einstimmig gewählt.

### 7.2. Wahl Andreas Tobler (neu)

Andreas Tobler stellt sich vor und stellt sich als Vorstandsmitglied der BGL zur Verfügung. Andreas Tobler wird einstimmig gewählt.

## 8. BEHANDLUNG VON ANTRÄGEN KONKRET

### 8.1. Des Vorstandes

Es sind keine Anträge seitens Vorstands eingegangen.

### 8.2. Der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es sind keine Anträge seitens Genossenschafterinnen und Genossenschafter eingegangen.

## 9. ALLGEMEINE UMFRAGE / DISKUSSION / VERABSCHIEDUNG BISHERIGE MITGLIEDER VORSTAND

Der Präsident informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter darüber, dass Marcus Huonder aus seinem Amt als Vorstandsmitglied der BGL zurücktreten wird. Marcus Huonder wird gebührend und mit grossem Dank für sein Engagement für die BGL verabschiedet.

Ende 19.40 Uhr  
Zürich, 24. Mai 2024

**Dominik Ess**  
Präsident

**Monika Keller**  
Vorstandsmitglied  
und Präsidentin  
der Baukommission



Bauarbeiten Spielplatz  
Siedlung 2



Nachbarschaftsfest  
Siedlung 2



Spatenstich  
Siedlung 4



# NEUES AUS DER BGL



**ALEKS ILIC**

## GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Mein Name ist Aleksandar Ilic, ich werde dieses Jahr 48 Jahre alt und lebe mit meiner Frau Dragana sowie unseren beiden erwachsenen Söhnen, die 18 und 24 Jahre alt sind, in Schwamendingen. Wir wohnen seit 1999 in der BGL-Siedlung 2, zunächst an der Ueberlandstrasse 150 und mittlerweile an der Luegislandstrasse 71.

Ursprünglich stamme ich aus Serbien, wo ich 1988 zusammen mit meiner Schwester zu unseren Eltern in die Schweiz zog. In Schwamendingen besuchte ich die Primarschule ab der 5. Klasse und anschliessend die Oberstufe. Meine Lehre als Automechaniker absolvierte ich in Seebach, bevor ich die Rekrutenschule bei der Schweizer Armee durchlief. Seit 25 Jahren arbeite ich als Strassenhelfer im Pannen- und Unfalldienst bei der Firma Autohilfe Zürich AG in Wallisellen.

Es ist mir eine Freude, mich nun aktiv in der BGL einzubringen und mich für das Wohl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie des Vorstandes einzusetzen.



**MILOS KERANOVIC**

## SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Mein Name ist Milos Keranovic, ich bin 31 Jahre alt und lebe seit knapp 28 Jahren in der Siedlung 2 der Baugenossenschaft Luegisland, wo ich mich sehr wohlfühle. Aktuell arbeite ich als Klassenlehrperson an einer Sekundarschule und studiere gleichzeitig im zweitletzten Semester an der Hochschule für Heilpädagogik in Zürich.

Mein beruflicher Werdegang begann mit meiner Ausbildung zum Fachmann Gesundheit EFZ bis hin zur Pädagogischen Hochschule Zürich, wo ich das Studium zur Sekundarlehrperson absolviert habe. In meiner Tätigkeit als Lehrperson konnte ich wertvolle Erfahrungen in der Begleitung und Förderung junger Menschen sammeln. Durch mein Studium der Heilpädagogik vertiefte ich mein Wissen in den Bereichen individuelle Förderung, Inklusion und pädagogische Diagnostik.

Neben meiner beruflichen und akademischen Laufbahn interessiere ich mich seit Langem für gemeinschaftliche Wohnformen und nachhaltigen Wohnungsbau. Der genossenschaftliche Gedanke – gemeinschaftlich bezahlbaren Wohnraum zu gestalten und zu erhalten – liegt mir besonders am Herzen. Gemeinsam mit Ihnen möchte ich dafür sorgen, dass unser Wohnumfeld nicht nur erhalten, sondern stetig verbessert wird.

Ich freue mich darauf, mich aktiv in die Arbeit der BGL einzubringen. Mein Ziel ist es, mit meinen Erfahrungen und meinem Engagement einen positiven Beitrag zur Entwicklung unserer Genossenschaft zu leisten.

## FREUD UND LEID

### HERZLICHE GLÜCKWÜNSCHE ZUM FREUDIGEN EREIGNIS

- ↘ **Mayra**, geboren am 06.01.2024 (Alessandra Filippone und Goncalo Dias, Schärenmoosstrasse 29, Siedlung 4)
- ↘ **Ellie Rose**, geboren am 07.06.2024 (Marion Pfiffner und Andreas Gschwend, Segantinistrasse 149, Siedlung 5)
- ↘ **Matteo**, geboren am 05.07.2024 (Diana Burghardt und Sebastian Mattmüller, Schaffhauserstrasse 216, Siedlung 3)
- ↘ **Malia**, geboren am 22.11.2024 (Karin und Stefan Leemann, Schörliweg 73, Siedlung 1)
- ↘ **Rayan und Amira**, geboren am 21.01.2025 (Jessica und Javaid Mohammad, Luegislandstrasse 77, Siedlung 2)

### ZUR VERMÄHLUNG

- ↘ **Jessica und Javaid Mohammad**, Luegislandstrasse 77, Siedlung 2, am 24.04.2024
- ↘ **Marion Pfiffner und Andreas Gschwend**, Segantinistrasse 149, Siedlung 5, am 31.10.2024

### ZUM 80. GEBURTSTAG

- ↘ **Frau Beatrix Meier**, Ueberlandstrasse 152, Siedlung 2, am 24.08.2024
- ↘ **Herr Roland Seiffart**, Luegislandstrasse 79, Siedlung 2, am 13.10.2024
- ↘ **Frau Edith Willi**, Burriweg 60, Siedlung 1, am 27.12.2024
- ↘ **Herr Rudolf Walser**, Luegislandstrasse 71, Siedlung 2, am 31.12.2024
- ↘ **Herr Hans Salzmann**, Schörliweg 69, Siedlung 1, am 22.02.2025

Herzliche Gratulation zu diesen eindrücklichen Jubiläen!

### UNSERE VERSTORBENEN

- ↘ **Herr Jeanfritz Blumer** (geboren 1935), wohnhaft gewesen Segantinistrasse 141, Siedlung 5, am 21.06.2024
- ↘ **Frau Ingrid Toggweiler-Nebiker** (geboren 1935), wohnhaft gewesen Segantinistrasse 135, Siedlung 5, am 22.03.2025

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus und bitten Sie, den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren.

# NACHRUF

## VON HANS SALZMANN AUF

### † GABRIELA ESS-HEUBERGER

Als langjähriges Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Luegisland habe ich in den vergangenen 35 Jahren viele engagierte Persönlichkeiten kennenlernen dürfen. Doch nur wenige Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben die Baugenossenschaft Luegisland Zürich so nachhaltig geprägt wie Gabriela Ess-Heuberger. Obwohl sie seit 2020 im Alters- und Pflegeheim Grünhalde lebte und bei ihrem Ableben somit keine Genossenschafterin der BGL mehr war, möchte ich ihr Andenken würdigen. Ihr leidenschaftliches Engagement in unserer Nachbarschaft, ihr unermüdlicher Einsatz in unserer Baukommission und ihre tiefe Verbundenheit mit unserer Gemeinschaft hinterlassen Spuren, die weit über ihre Zeit hinausreichen.

Gabriela Ess-Heuberger ist vor 62 Jahren zusammen mit ihrem Gatten † Paul Ess in ihre Wohnung an der Schärenmoosstrasse in der Siedlung 4 eingezogen. Sie war eine Frau mit einem grossen Herzen und setzte sich immer mit Leidenschaft für Verbesserungen in unseren Siedlungen ein. Eine dieser Initiativen war der Grillplatz in unserer Siedlung 4. Mit einem Antrag an den Vorstand brachte sie dieses Projekt einst ins Rollen. Sie war überzeugt davon, dass ein solcher Ort der Begegnung das Gemein-

«Gabriela Ess-Heuberger hinterlässt Spuren, die weit über ihre Zeit hinausreichen.»

schaftsgefühl stärken und Menschen zusammenbringen würde. Und sie behielt recht: Der Grillplatz wurde rasch zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt, für Nachbarn, die dort Freundschaften knüpften und für Familien, die gemeinsam mit ihren Kindern das Gemeinschaftsgefühl in der Siedlung pflegten. Dass dieser Platz nun auch in der neuen Siedlung 4 seinen festen Platz haben wird und dass ihr Enkel Dominik Ess unsere Baugenossenschaft als Präsident weiterführt, ist ein wunderbares Symbol für ihr bleibendes Vermächtnis.

Weiter hat sie auch mit ihrem Engagement in der Baukommission den Ersatzneubau unserer Siedlung 3 massgeblich mitgeprägt. In den Jahren zwischen 2016 und 2019 war sie an den regelmässig stattfindenden Sitzungen stets eine wertvolle Bereicherung, denn Gabriela Ess-Heuberger war eine Frau mit Weitsicht. Sie wusste, dass unsere Baugenossenschaft nicht nur aus Beton und Mietverhältnissen besteht, sondern aus Menschen, die sich einbringen und Verantwortung füreinander übernehmen. Sie hat mit ihrer Arbeit genau dieses Bewusstsein gestärkt und gefördert und war mit ihrem Gatten Paul Ess stets an den Generalversammlungen unserer Baugenossenschaft anwesend. Ihr Herz schlug für das Miteinander, für die gegenseitige Unterstützung und für den sozialen Zusammenhalt.

Selbst nach Ihrem Umzug ins Altersheim Grünhalde und bis ins hohe Alter blieb sie mit unserer Baugenossenschaft eng und treu verbunden. Noch beim Spatenstich im August 2024 für den Neubau der Siedlung 4 war sie als Gast anwesend und voller Stolz, dass ihre Ideen und ihr Einsatz rund um den Grillplatz weiterleben. Ihre Freude darüber hat viele von uns tief berührt.

Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben sie womöglich an einer unserer Generalversammlungen zuletzt erlebt. Andere haben sie bei der Handarbeit im Altersheim Grünhalde zuletzt gesehen, sei es bei einem Besuch vor Ort oder im Fernsehen. «Tele Züri» hatte nämlich während mehrmaligen Reportagen ihre im Altersheim gegründete Strickgruppe «die glückliche Masche» portraitiert und berichtet, wie diese Strickgruppe kleine Plätzchen strickte, die dann zu Woldecken zusammengeknäht wurden. Gemäss Agenda-Eintrag vom 21. November 2024 waren das 424 Woldecken, die allesamt an wohltätige Werke wie die franziskanische Gassenarbeit oder in die Ukraine geschickt wurden.

Der Verlust von Gabriela Ess-Heuberger hinterlässt eine grosse Lücke. Doch ihr Geist wird in unserer Baugenossenschaft weiterleben. In den Begegnungsorten, die sie mitgestaltet hat, in den Projekten, die sie angestossen hat und in den Erinnerungen all jener, die das Glück hatten, sie kennenlernen zu dürfen. Ich wünsche mir, dass Ihr Engagement als Inspiration für viele weitere GenossenschafterInnen dient.

Im Namen des Vorstands und aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter möchte ich Gabriela Ess-Heuberger meinen tiefsten Dank aussprechen. Wir werden sie nicht vergessen.

**Hans Salzmänn**

Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Luegisland Zürich



Spatenstich Siedlung 4  
im August 2024



# BUCHHALTUNG

## LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Die Jahresrechnung 2024 der Baugenossenschaft Luegisland Zürich schliesst mit einem Gewinn in der Höhe von CHF 110 749.39 ab und fällt damit besser aus als budgetiert. Es gibt zwei Gründe für diese Abweichung: Einerseits konnten wir durch die Überarbeitung unseres Versicherungs- und Hypothekarportfolios wesentlich Kosten einsparen. Andererseits konnten wir unsere Unterhaltskosten durch die Optimierung des Vergabeprozesses externer Aufträge merklich senken. Der Unterhalt liegt mit etwas mehr als CHF 600 000 im Schnitt der letzten Jahre und zeigt das Bestreben des Vorstandes die Liegenschaften durch laufenden Unterhalt à jour zu halten. Durch die moderate Anpassung der Mieten waren zudem die Mietzinseinnahmen etwas höher als budgetiert. Im 2024 sind keine zusätzlichen Abschreibungen angefallen, wie diese im Vorjahr aufgrund der Abschreibung auf den Landwert für den Ersatzneubau der Siedlung 4 an der Schärenmoosstrasse angefallen sind. Im 2024 haben uns die höheren Zinsen mit rund CHF 100 000 gegenüber 2022 mit rund CHF 34 000 belastet. Der moderate Gewinn steht im Einklang mit der Strategie des Vorstands, faire Mieten anbieten zu können und die Überschüsse für den Aufbau des Eigenkapitals sowie für Renovationen und die Realisation von Ersatzneubauten zu verwenden. Bei den flüssigen Mitteln fällt die Abnahme um rund CHF 1.2 Mio auf. Der Grund ist, dass im Total CHF 2.58 Mio. Eigenmittel in den Ersatzneubau investiert wurden. Die Details der Jahresrechnung entnehmen Sie den nachfolgenden Seiten mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie dem Revisionsbericht.

## ERTRAGSLAGE

Die Liegenschaftserträge sämtlicher Siedlungen sind aufgrund der leichten Anpassungen der Mieten etwas höher als in den Vorjahren. Die Leerstandsquote ist aufgrund des Abrisses der Siedlung 4 leicht angestiegen. Mit laufenden

Sanierungen bei Mieterwechseln haben wir in den Erhalt der guten Wohnqualität investiert. Die übrigen Aufwendungen entsprechen den Vorjahren oder den Erwartungen. Grössere Aufwendungen und/oder Reparaturen sind erst in den kommenden Jahren zu erwarten, u.a. die Realisation des Ersatzneubaus der Siedlung 4. Aufgrund des Rückbaus der Siedlung 4 im Jahr 2024 werden in den nächsten beiden Jahren rund CHF 250 000 an jährlichen Mietzinseinnahmen fehlen.

## ERNEUERUNGSFONDS

Im Berichtsjahr wurden die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds gemäss geltenden erlaubten Ansätzen getätigt. Sie betragen 1% des Gebäudeversicherungswerts. Bei der Siedlung 2 an der Luegisland-/Ueberlandstrasse wurden erneut keine Einlagen in den Erneuerungsfonds gemacht, da diese den maximalen steuerlichen Betrag erreicht haben. Ebenfalls keine Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden bei der Siedlung 4 getätigt, da wir im Jahr 2024 mit dem Ersatzneubau begonnen haben.

## HYPOTHEKEN/ZINSSÄTZE

Nach über 8 Jahren mit negativen Leitzinsen hat die Schweizerische Nationalbank ab Juni 2022 begonnen, die Leitzinsen schrittweise zu erhöhen. Bis im Juni 2023 wurden die Leitzinsen in regelmässigen Schritten bis auf 1.75% erhöht. Aus diesem Grund ist unsere Zinsbelastung von rund CHF 205 000 auf CHF 295 000 seit 2022 gestiegen. Somit war auch die Baugenossenschaft Luegisland Zürich von den Zinserhöhungen betroffen. Schneller als erwartet hat die SNB ab März 2024 die Leitzinsen wieder gesenkt. Im März 2025 folgte die letzte Senkung und der Leitzins beträgt nun 0.25%. Somit sind die Zinsen faktisch wieder auf Niveau vom Dezember 2022.

Im 2024 betrug die durchschnittliche Verzinsung über sämtliche Siedlungen 1.83% (Vorjahr 1.55%). Aufgrund der beschlossenen Umstrukturierung des Hypothekarportfolios im 2022/2023 konnten im Rahmen der Finanzierung

der Siedlung 4 von rund CHF 26 Mio. Verhandlungen mit mehreren Banken geführt werden, was dem Vorstand entsprechend Spielraum gab. Mit unserem langjährigen Partner ZKB fanden wir eine faire und zukunftsweisende Lösung. Zudem konnten wir die Zinsbelastung auf den bestehenden Hypotheken ebenfalls leicht senken. Aus diesem Grund dürfen wir ohne Berücksichtigung des Neubaus mit rund CHF 100 000 tieferen Zinsen im 2025 gegenüber 2024 rechnen.

Im Jahr 2025 werden wir die tieferen Zinsen erstmals konkret spüren. Wir gehen von einer durchschnittlichen Zinsbelastung von rund 1.3% aus.

Im Rahmen der Senkung der Leitzinsen sind neben den Saron-Hypotheken auch die Zinssätze für die langfristigen Hypotheken markant gesunken. Mit der Abschwächung der Wirtschaft, der unsicheren Weltlage und der normalisierten Inflation hat sich die Situation auf dem Hypothekarmarkt entschärft. Waren im 2023/24 zeitweise 10-jährige Hypotheken nicht mehr unter 3% verfügbar, sehen wir heute wieder Zinsen auf einem Niveau von rund 2%. In der Tendenz erwartet der Markt, dass die Schweizerische

Nationalbank im Jahr 2025 vorab keine, allenfalls noch eine Zinssenkung vornehmen wird. Je nach Entwicklung sind aber auch Negativzinsen nicht mehr kategorisch auszuschliessen. Durch die gestiegenen Regulationsanforderungen der Banken (Basel III) und dem «ausgetrockneten» Hypothekarmarkt, werden die Hypothekenzinsen im Vergleich zur letzten Tiefzinsphase aber leicht höher ausfallen.

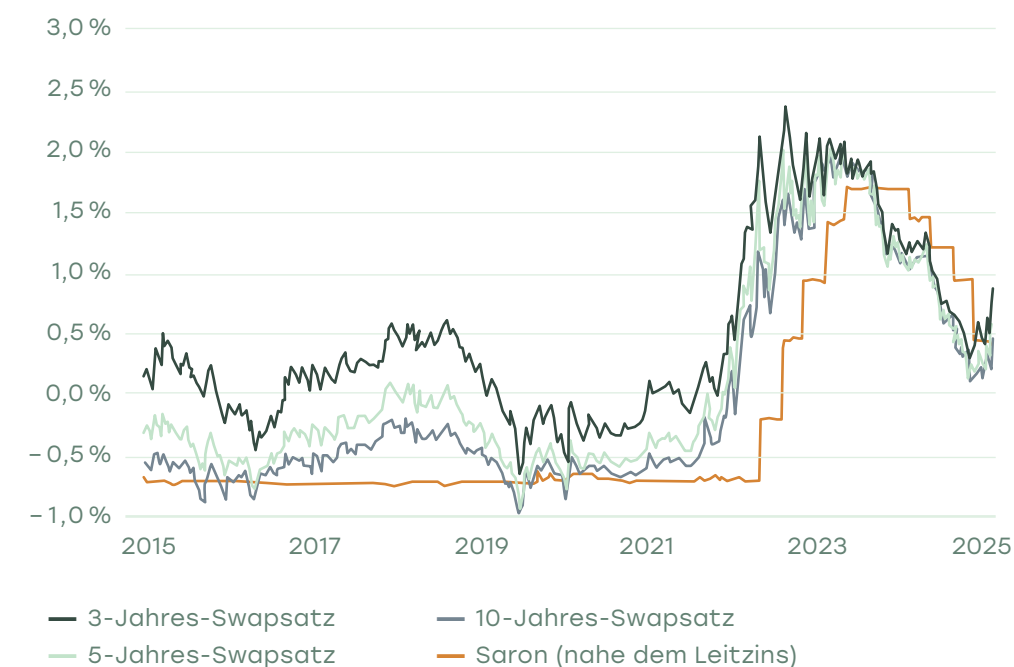
## VERZINSUNG DES ANTEILSCHEINES

Die Baugenossenschaft Luegisland Zürich wird finanziell möglichst so geführt, dass sämtliche Verbindlichkeiten rechtzeitig bezahlt und längerfristige Verbindlichkeiten reduziert werden können. Dies erfordert ein nachhaltiges und gesundes Eigenkapital. Zudem bieten wir unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern im Rahmen der Kostenmiete faire Mietzinsen, welche wesentlich unter dem Marktwert liegen.

Der Vorstand verwendet die erwirtschafteten Überschüsse für den Aufbau des Eigenkapitals und somit zum Aufbau von Reserven für Ersatzneubauten und Renovationen. Aus diesem Grund wird nach wie vor und bis auf Weiteres auf die Verzinsung des Anteilscheinkapitals verzichtet.

## Entwicklung

Quellen: Refinitiv, Zürcher Kantonalbank



# BILANZ

## PER 31.12.2024

AKTIVEN	2024	2023
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	905 338.75	2 154 382.73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	1 535.00	1 596.90
Übrige kurzfristige Forderungen		
– gegenüber Dritten	518.64	533.58
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	76 132.20	81 265.75
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>983 524.59</b>	<b>2 237 778.96</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Finanzanlagen	1.00	1.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fahrzeuge	1.00	3 391.00
Immobilien		
– Liegenschaften	23 859 119.00	26 301 696.00
./i. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-5 694 026.00	-7 101 123.00
– Baulandreserve	36 000.00	36 000.00
– Baukonten	5 081 350.92 <sup>1</sup>	2 569 265.80
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>23 282 445.92</b>	<b>21 809 230.80</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>24 265 970.51</b>	<b>24 047 009.76</b>

Verweis im Anhang

2023

2 154 382.73

1 596.90

533.58

81 265.75

2 237 778.96

1.00

3 391.00

26 301 696.00

-7 101 123.00

36 000.00

2 569 265.80

21 809 230.80

24 047 009.76

alle Angaben in CHF

PASSIVEN	2024	2023
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Dritten	0.00	55.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	861 495.42 <sup>2</sup>	211 448.86
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>861 495.42</b>	<b>211 503.86</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	16 120 000.00	16 120 000.00
Rückstellungen Baunachträge	56 015.82	67 850.02
Erneuerungsfonds	5 922 200.00 <sup>3</sup>	6 438 200.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>22 098 215.82</b>	<b>22 626 050.02</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Genossenschaftsanteile	631 600.00	647 100.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	181 000.00	181 000.00
Genossenschaftsfonds	10 475.64 <sup>4</sup>	8 921.64
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	372 434.24	365 906.63
– Jahresgewinn	110 749.39	6 527.61
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 306 259.27</b>	<b>1 209 455.88</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>24 265 970.51</b>	<b>24 047 009.76</b>

Verweis im Anhang

2023

55.00

211 448.86

211 503.86

16 120 000.00

67 850.02

6 438 200.00

22 626 050.02

647 100.00

181 000.00

8 921.64

365 906.63

6 527.61

1 209 455.88

24 047 009.76

alle Angaben in CHF



# ERFOLGSRECHNUNG

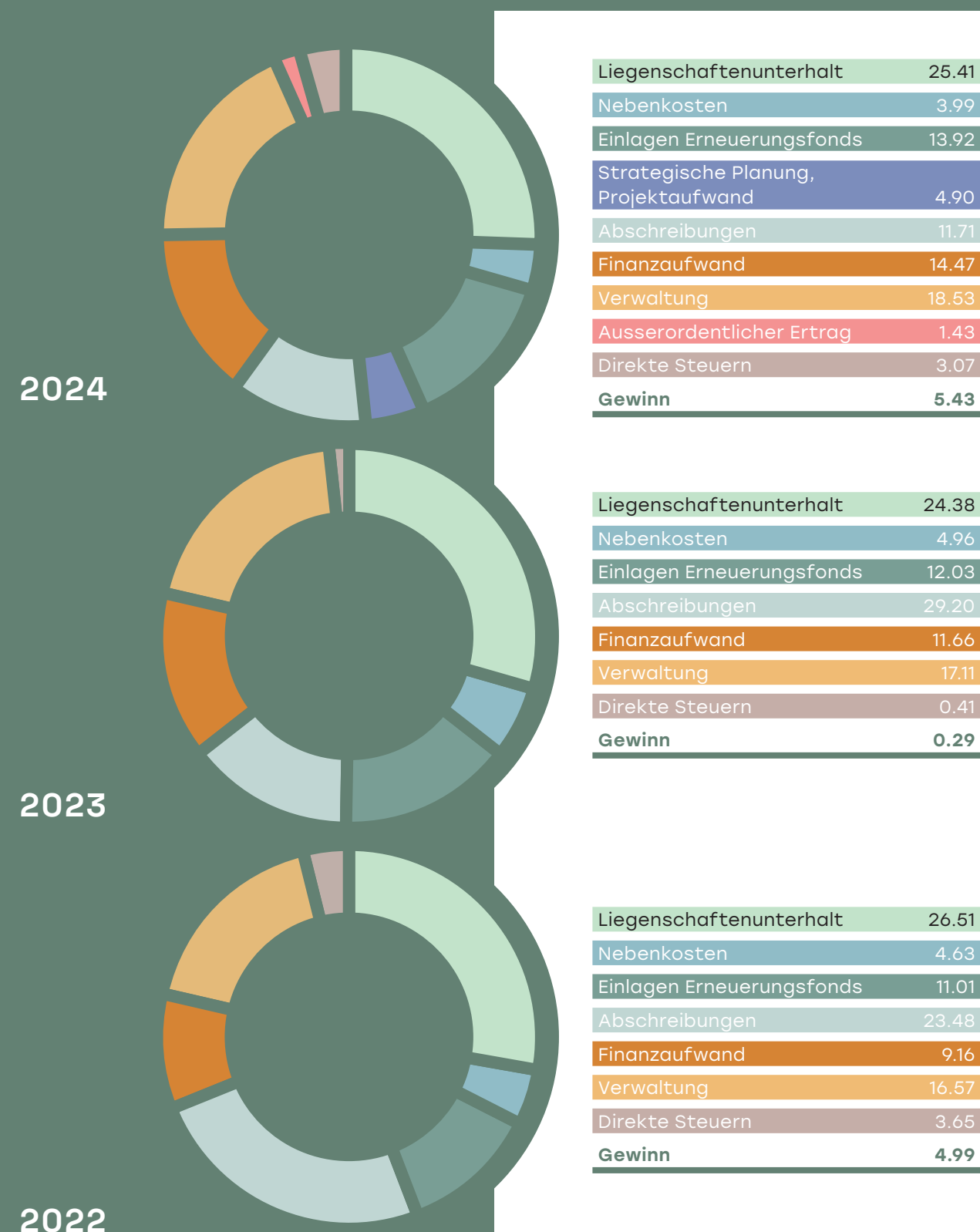
ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER	2024	2023
Sollmietertrag	2 020 489.00	2 197 496.00
./. Leerstandsverluste	-32 756.25	-17 440.60
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	51 357.00	56 068.50
Übriger betrieblicher Ertrag	1 441.50	7 992.05
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>2 040 531.25</b>	<b>2 244 115.95</b>
Liegenschaftunterhalt	-518 534.14	-547 003.92
Einlagen Erneuerungsfonds	-284 000.00	-270 000.00
Nebenkosten, Gebühren, Gebäudeversicherungen	-81 427.18	-111 358.50
Strategische Planung, Projektaufwand	-99 886.15	0.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1 056 683.78</b>	<b>1 315 753.53</b>
Personalaufwand, Vorstandsentschädigung <sup>5</sup>	-245 311.20	-299 023.10
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	-103 554.58	-69 705.37
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe	-30 925.80	-15 444.15
Abschreibungen		
- Immobilien	-235 480.00	-653 095.00
- Mobilien	-3 390.00	-2 260.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>438 022.20</b>	<b>276 225.91</b>
Finanzaufwand	-295 228.44	-261 745.68
Finanzertrag	1 543.53	1 524.43
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand <sup>6</sup>	29 110.00	0.00
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>173 447.29</b>	<b>16 004.66</b>
Direkte Steuern	-62 697.90	-9 477.05
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>110 749.39</b>	<b>6 527.61</b>

Verweis im Anhang

alle Angaben in CHF

# VERWENDUNG EINNAHMEN

VON CHF 1.00 AN EINNAHMEN WURDEN VERWENDET FÜR IN %



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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 als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

## ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG

	2024	2023
<sup>1</sup> Baukonten		
- Ersatzneubau Siedlung 4	4 823 374.02	2 357 171.25
- Strategische Planungen, Projekte	257 976.90	212 094.55
	<b>5 081 350.92</b>	<b>2 569 265.80</b>

alle Angaben in CHF

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

<sup>2</sup> Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
- für Mietzinsen	6 403.50	8 061.41
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	91 465.00	110 760.00
Bautätigkeit (Baukonten)	607 359.30	0.00
Direkte Steuern	55 000.00	30 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	101 267.62	62 627.45
	<b>861 495.42</b>	<b>211 448.86</b>
<sup>3</sup> Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	6 438 200.00	6 168 200.00
Ordentliche Einlagen	284 000.00	270 000.00
Entnahmen		
- Auflösung infolge Abbruch Siedlung 4	-800 000.00	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>5 922 200.00</b>	<b>6 438 200.00</b>
<sup>4</sup> Entwicklung Genossenschaftsfonds		
Bestand am 1. Januar	8 921.64	18 716.64
+ Einlagen	3 254.00	3 507.00
./ Entnahmen Geschenke Jubilaren / Todesfälle	-1 700.00	-1 923.80
./ Entnahmen Unterstützungsleistungen	0.00	-11 378.20
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>10 475.64</b>	<b>8 921.64</b>
<sup>5</sup> Vorstandsentschädigung		
- Zulässige Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich CHF 72 283 (Vorjahr CHF 73 846)		
- Entrichtete Entschädigung für Vorstandstätigkeit (im Personalaufwand enthalten)	70 945.00	73 090.05
- Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission (im Baukonto verbucht)	13 682.50	20 100.00
- Weitere Entschädigungen für Nicht-Vorstandstätigkeit wie Projekte, Jahresbericht, Interessenvertretung, Administration u.ä. (in diversen Positionen enthalten)	11 290.00	10 795.00
<b>TOTAL</b>	<b>95 917.50</b>	<b>103 985.05</b>

alle Angaben in CHF

Einzelne Vorstandsmitglieder und ihnen nahestehende Gesellschaften stehen in einem Auftragsverhältnis mit der Genossenschaft. Diese Entschädigungen sind in den vorstehenden Zahlen nicht enthalten.



# FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ

Baugenossenschaft Luegisland Zürich,  
Zürich, Genossenschaft, UID CHE-103.879.281

<b>ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	23 246 443.92	21 769 838.80
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	50 190 000.00	25 390 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	50 190 000.00	25 390 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene Kredite	16 120 000.00	16 120 055.00
<b>* Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand</b>		
Entschädigung für nachbarliche Vereinbarung	29 110.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>29 110.00</b>	<b>0.00</b>

alle Angaben in CHF

# WEITERE ANGABEN GEMÄSS ART. 17 DER STATUTEN:

## LEISTUNGEN VON BUND, KANTONEN UND GEMEINDEN

Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund, Kanton Zürich und einigen Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.



**Dominik Ess**  
Präsident



**Regula Hostettler**  
Finanzverantwortliche

# ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	2024	2023
Gewinnvortrag	372 434.24	365 906.63
Jahresgewinn	110 749.39	6 527.61
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>483 183.63</b>	<b>372 434.24</b>
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung</b>		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	483 183.63	372 434.24
<b>TOTAL VERFÜGBARER BILANZGEWINN</b>	<b>483 183.63</b>	<b>372 434.24</b>

alle Angaben in CHF

Da die gesetzlichen Gewinnreserven bereits mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand, auf eine Reservenzuweisung im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR zu verzichten.

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE



### Otschweizerische 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 Luegisland Zürich, Zürich**

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

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

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

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

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2025

Beilagen:

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



