

82. JAHRES- BERICHT 2025



EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERAL- VERSAMMLUNG

Freitag, 5. Juni 2026
im Hallenstadion Zürich
Wallisellenstrasse 45
8050 Zürich

Türöffnung 18.00 Uhr

Beginn der Generalversammlung 18.30 Uhr

Traktandenliste Generalversammlung

1. Wahl der StimmzählerInnen und ProtokollprüferInnen
2. Protokoll der Generalversammlung 2025
3. Jahresbericht 2025
4. Finanzielles
 - 4.1. Abnahme /Genehmigung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2025
 - 4.2. Vorstellung Budget 2026 / Strategie
5. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Vorstellung Projekte
 - 6.1. Präsentation Bauprojekt Siedlung 4
 - 6.2. Präsentation Bauprojekt Siedlung 2 / Antrag Planungskredit
7. Wahlen Vorstand
 - 7.1. Wahl des Präsidenten
 - 7.2. Wahl der weiteren Mitglieder des Vorstandes
 - 7.3. Wahl eines neuen Vorstandsmitglieds
8. Wahl Revisionsstelle
9. Behandlung von Anträgen konkret
 - 9.1. Des Vorstandes
 - 9.2. Der GenossenschaftlerInnen
10. Allgemeine Umfrage / Diskussion /
Verabschiedung bisheriger Vorstandsmitglieder

Gemeinsames Nachtessen

ca. 20.30 Uhr

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

Bitte melden Sie sich mit der beiliegenden Teilnahmekarte oder per E-Mail an info@bg-luegisland.ch bis 29. Mai 2026 schriftlich für die Generalversammlung an.

Eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen am Hallenstadion steht auf vorgängige Anmeldung zur Verfügung. Ein entsprechender Bedarf ist der Geschäftsstelle bis spätestens 29. Mai 2026 mitzuteilen.

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
GENERALVERSAMMLUNG HERZLICHEN WILLKOMMEN!**

Der Vorstand

ORGANE UND

I. Vorstand

PRÄSIDENT

Dominik Ess

whft. in unserer Siedlung 5

↘ d.ess@bg-luegisland.ch

VORSTAND – PRÄSIDENTIN DER BAUKOMMISSION

Monika Keller

whft. in unserer Siedlung 1

↘ m.keller@bg-luegisland.ch

VORSTAND – REPARATUREN UND UNTERHALT

Andreas Tobler

whft. in unserer Siedlung 1

↘ a.tobler@bg-luegisland.ch

Aleksandar Ilic

whft. in unserer Siedlung 2

↘ a.ilic@bg-luegisland.ch

VORSTAND – SONDERAUFGABEN

Hans Salzmann

whft. in unserer Siedlung 1

↘ h.salzmann@bg-luegisland.ch

VORSTAND – FINANZEN

Roger von Ah

Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich

↘ r.vonah@bg-luegisland.ch

VORSTAND – BAUWESEN

Milos Keranovic

whft. in unserer Siedlung 2

↘ m.keranovic@bg-luegisland.ch

SITZ

II. Geschäftsstelle

BUCHHALTUNG

Regula Hostettler

Tramstrasse 130, 8050 Zürich

Tel. 044 322 01 27

↘ r.hostettler@bg-luegisland.ch

GESCHÄFTSSTELLE UND VERMIETUNGEN

Elena Weber

Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich

Tel. 043 300 28 55

↘ e.weber@bg-luegisland.ch

HAUSWART

Amet Jasari

Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich

Tel. 078 449 94 33

↘ a.jasari@bg-luegisland.ch

SITZ

Baugenossenschaft

Luegisland Zürich

Schaffhauserstrasse 216

8057 Zürich

Tel. 043 300 28 55

↘ www.bg-luegisland.ch

III. Revisionsstelle

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

Tel. 044 298 88 44

↘ otg@otgzh.ch, www.otgzh.ch

INHALTS- VERZEICHNIS

IMPRESSUM

Herausgeber Baugenossenschaft Luegisland Zürich

Gestaltung Stutz Medien AG

Druck auf FSC®-zertifiziertem Papier
Stutz Medien AG

Auflage 250 Expl.

Jahresbericht des Präsidenten	8
Impressionen Generalversammlung 2025	11
Protokoll der Generalversammlung 2025	12
Neues aus der Baugenossenschaft Luegisland	16
Freud und Leid	23

BUCHHALTUNG

Buchhaltung	24
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	28
Verwendung Einnahmen	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten	33
Antrag Bilanzgewinn	34
Bericht der Revisionsstelle	35

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN



DOMINIK ESS

Präsident der Baugenossenschaft
Luegisland Zürich

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Das vergangene Jahr war für unsere Baugenossenschaft erneut von hoher Intensität geprägt. Umso mehr freut es mich, Ihnen berichten zu dürfen, dass wir diese anspruchsvollen Themen mit einem starken Team, klaren Verantwortlichkeiten und spürbarem Zusammenhalt gut gemeistert haben.

Ein besonders erfreuliches Zeichen für die Kontinuität und Leistungsfähigkeit unseres Vorstands ist die erfolgreiche Einarbeitung der beiden neuen Vorstandsmitglieder Aleksandar Ilic und Milos Keranovic. Beide haben sich rasch in die Ressortarbeit eingefunden und insbesondere Monika Keller im Ressort Bauwesen sowie Andreas Tobler im Ressort Reparaturen und Unterhalt unterstützt. Herzlichen Dank für Euren Einsatz und Euer Mittragen der Verantwortung!

Im Zentrum unserer Bautätigkeit stand auch im vergangenen Jahr der Ersatzneubau der Siedlung 4 an der Schärenmoosstrasse. Im Januar 2026 konnten wir das Aufrichtefest gemeinsam mit unseren engagierten Handwerkern und Planern feiern. Im Herbst 2026 erwarten wir den Bezug der neuen Siedlung 4. Dass das Projekt sowohl im Zeitplan als auch im Finanzplan bestens auf

Kurs ist, verdanken wir in erster Linie dem ausserordentlichen Engagement von Monika Keller. Monika hält als Präsidentin der Baukommission die Fäden zusammen, schafft Transparenz, stellt kritische Fragen zum richtigen Zeitpunkt und sorgt damit dafür, dass unser Projekt in jeder Phase professionell geführt bleibt. Solche Kontinuität ist bei einem Ersatzneubau nicht selbstverständlich – und für die BGL von unschätzbarem Wert.

Gerade weil dieses Projekt den Höhepunkt einer langjährigen, intensiven Planungsphase und Bautätigkeit darstellt, hat Monika Keller entschieden, sich im Rahmen ihrer Pensionierung an der Generalversammlung 2026 nicht für eine weitere dreijährige Amtsperiode zur Wahl zu stellen. Gleichzeitig sind wir dankbar, dass Monika uns bis zur Schlüsselübergabe im Herbst 2026 weiterhin als Präsidentin der Baukommission erhalten bleibt. Danach wird sie sich von ihrem geschätzten Engagement für die BGL zurückziehen. Die BGL hat in den letzten Jahren transparent kommuniziert, dass sich der Vorstand intensiv Gedanken zur Erneuerung der Siedlung 2 macht. Auch während der Planungsarbeiten rund um die Siedlung 2 war Monika federführend tätig und hat diese Doppelbelastung als Baukommissionspräsidentin stets

vortrefflich gemeistert. Sie hat über Jahre Verantwortung übernommen, viel Zeit investiert und dabei stets das Wohl der BGL in den Vordergrund gestellt. Monika, Dein Einsatz hat unsere Baugenossenschaft nachhaltig geprägt. Herzlichen Dank!

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten rund um den Ueberlandpark Schwamendingen ist die Zeit nun reif, in die nächste Planungsphase überzugehen, die uns noch viele Jahre beschäftigen wird. Die letzten Jahre standen im Zeichen des Auslotens und der Prüfung diverser Möglichkeiten gemeinsam mit unserer Nachbargenossenschaft, der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ), die einen Teil der Parzelle der Siedlung 2 mit uns teilt. Eine Erneuerung dieser Siedlung ist daher nur in genauer Abstimmung mit der BGZ möglich. Die Planung eines Projekts mit zwei Bauherren erhöht zwar den Komplexitätsgrad in der Abstimmung der verschiedenen Interessen und Ansprüche, vereint jedoch das Know-how von gleich zwei Genossenschaften und stellt sicher, dass alle Entscheide rund um unsere grösste Siedlung mit dem höchsten Mass an Sorgfalt gefällt werden. Nicht zuletzt ist es die Zusammenarbeit mit der BGZ, die uns ermöglicht, die in der Siedlung 2 wohnhaften Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler umzusiedeln. Um dieses Projekt professionell voranzutreiben, tagt seit Januar 2026 deshalb eine zweite BGL-Baukommission, um die siedlungsspezifischen Zuständigkeitsbereiche der BGL-Vorstandsmitglieder künftig auf mehrere Schultern zu verteilen und Doppelbelastungen zu vermeiden.

Umso zentraler ist es, auch künftig im Ressort Bauwesen personell solide aufgestellt zu sein. Es freut mich daher sehr, dass wir mit Meriton Kastrati einen engagierten Nachfolger für das Ressort Bauwesen finden konnten. Meriton ist Genossenschaftler der BGL und wohnhaft in der Siedlung 5. Er bringt als Bauleiter wertvolle Erfahrung in unseren Vorstand und wird – mit Ihrem Segen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler – als Nachfolger von Monika Keller die Planungsarbeiten rund um den Ersatzneubau der Siedlung 2 übernehmen. Der Vorstand empfiehlt Ihnen Meriton Kastrati zur Wahl in den Vorstand der BGL.

Unsere Baugenossenschaft lebt von Menschen, die über lange Zeit Verantwortung für die BGL übernehmen. Deshalb ist mir die folgende Würdigung besonders wichtig: Hans Salzmann hat nach 36 Jahren Vorstandstätigkeit im Ressort «Vermietungen» und «Sonderaufgaben» seine Aufgaben vollständig an unsere Geschäftsführerin Elena Weber übergeben, sodass er sich nun seinem wohlverdienten Ruhestand zuwenden kann. 36 Jahre Vorstandstätigkeit sind eine aussergewöhnliche Leistung – geprägt von Verlässlichkeit, Erfahrung und Loyalität gegenüber der BGL. Hans ist für mich ein grosses Vorbild, und ich wünsche mir, dass sein Wirken zugunsten eines «höheren Zwecks» noch viele weitere Menschen inspirieren wird. Lieber Hans, im Namen der gesamten Baugenossenschaft danke ich Dir herzlich für Dein langjähriges Wirken und Deinen Beitrag zu einer stabilen, gut geführten BGL.

Auch operativ brachte das Jahr einen wichtigen Wechsel, und wir durften die Stelle des Hauswerts neu besetzen. Unser bisheriger Hauswart Idris Zekiri musste seine Arbeit aufgrund gesundheitlicher Probleme per Ende 2025 beenden. Für seinen Einsatz und seine Arbeit in den vergangenen Jahren danken wir ihm herzlich und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute. Als geeignete Nachfolge konnten wir Amet Jasari gewinnen. Er hat seine Stelle bei der BGL am 1. Januar 2026 angetreten und sich bereits gut eingelebt. Falls Sie Amet noch nicht persönlich kennenlernen konnten, haben Sie an unserer Generalversammlung die Möglichkeit dazu. Im

«Unsere Baugenossenschaft lebt von Menschen, die über lange Zeit Verantwortung übernehmen.»



Hinblick auf die grössere Anzahl Wohnungen ab Herbst 2026 im Kontext der Fertigstellung des Ersatzneubaus der Siedlung 4 wurde Amet Jasari vorsorglich im 100%-Pensum eingestellt. Damit schaffen wir die Voraussetzung, auch bei einer grösseren Anzahl Wohnungen weiterhin einen tadellosen Hausdienst sicherzustellen und unsere hohe Wohnqualität beizubehalten.

Die Einarbeitung des neuen Hauswarts sowie diverse wichtige Projekte im Bereich Reparaturen und Unterhalt oblagen unserem Vorstandsmitglied Andreas Tobler. Dieser hat sich in enger Zusammenarbeit mit Elena Weber als wichtige Stütze vieler Tätigkeiten positioniert und bringt seine Erfahrung zeitgerecht und praxisnah ein. Gleichzeitig ist er Mitglied der Baukommissionen der Siedlungen 2 und 4 und stellt damit auch eine reibungslose Einarbeitung unseres neuen Vorstandsmitglieds Meriton Kastrati sicher.

Besonders erwähnen möchte ich auch Roger von Ah, der sich gemeinsam mit unserer Buchhalterin Regula Hostettler umsichtig und kompetent um die Finanzen der BGL kümmert. Ein wichtiges Governance-Thema war im vergangenen Jahr zudem die Revision: Nach einer jahrzehntelangen Zusammenarbeit mit derselben Revisionsstelle, der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG, hat

sich der Vorstand entschieden, der Generalversammlung einen Wechsel der Revisionsstelle vorzuschlagen, wie sich dies aus Gründen der Corporate Governance alle fünf bis zehn Jahre empfiehlt. Wir erwarten von der Revision durch die renommierte OBT AG neue Einblicke und zusätzliche Erfahrungswerte aus der Revision vieler weiterer Zürcher Baugenossenschaften.

Der Dreh- und Angelpunkt unserer Organisation blieb Elena Weber. Elena hat im vergangenen Jahr ihr Masterstudium erfolgreich abgeschlossen und wir gratulieren herzlich zum MSc Real Estate and Facility Management! Es freut uns sehr, im vorliegenden Jahresbericht auch etwas über ihre Masterarbeit mit dem Titel «Zwischen Gemeinschaftsgedanke und bezahlbarem Wohnraum: Partizipationsbereitschaft in Wohnbaugenossenschaften» zu erfahren, deren empirischer Teil unter anderem eine Umfrage unter unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern beinhaltet. Im Hinblick auf den Studienabschluss sowie die Aufwände rund um die Vermietung und die Verwaltung der neuen Wohnungen in der Siedlung 4 haben wir das Pensum unserer Geschäftsführerin Elena Weber per 1. Januar 2026 erhöht. Wir sind dankbar, weiterhin auf Elena als zentrale Anlaufstelle für die Anliegen unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zählen zu dürfen.

In diesem Kontext heisse ich alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich willkommen, die dieses Jahr zum ersten Mal an unserer Generalversammlung teilnehmen. Sie findet am Freitag, 5. Juni 2026, im Hallenstadion Zürich statt.

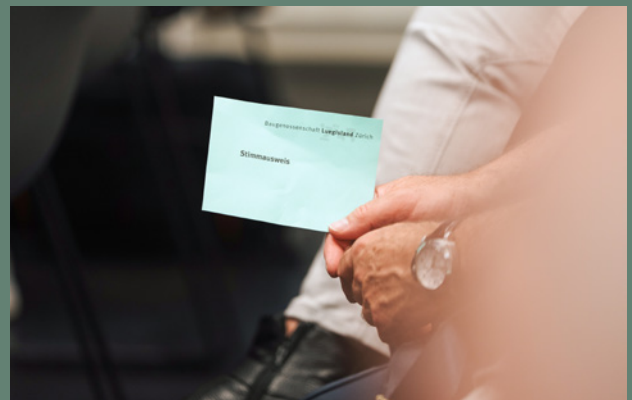
Zum Abschluss danke ich Ihnen im Namen des gesamten Vorstands für Ihr Vertrauen und Ihr Mittragen unserer Arbeit. Gemeinsam gestalten wir nicht nur Wohnraum, sondern auch eine vielfältige, vertrauensvolle und solidarische Gemeinschaft.

Genossenschaftliche Grüsse

Dominik Ess
Präsident der Baugenossenschaft
Luegisland Zürich



Impressionen
Generalversammlung 2025



PROTOKOLL

DER GENERALVERSAMMLUNG 2025

81. GENERALVERSAMMLUNG VOM 23. MAI 2025 IM HALLENSTADION ZÜRICH, WALLISELLENSTRASSE 45, 8050 ZÜRICH

Um 18.35 Uhr eröffnet der Präsident der BGL, Dominik Ess, die 81. 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:

- ✎ Wilhelm Willi, langjähriges Vorstandsmitglied und Ehrenpräsident der BGL mit seiner Ehefrau Edith
- ✎ Sepp Eichmann, pensionierter Hauswart der BGL mit seiner Ehefrau Trudy
- ✎ Walter Ritz, Zürcher Kantonalbank, BGL-Kundenbetreuer

Vorstandsmitglieder, Kassierin, Geschäftsstelle und Hauswart:

- ✎ Dominik Ess, Präsident
- ✎ Monika Keller, Vorstandsmitglied und Präsidentin der Baukommission
- ✎ Andreas Tobler, Vorstandsmitglied Reparaturen und Unterhalt
- ✎ Hans Salzmann, Vorstandsmitglied Sonderaufgaben
- ✎ Regula Hostettler, Kassierin
- ✎ Elena Weber, Geschäftsstelle
- ✎ Idris Zekiri, Hauswart

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

PRÄSENZ-LISTE

Anwesende:	92
Stimmberechtigte:	76
Absolutes Mehr:	39

Die Generalversammlung stimmt dem Ablauf gemäss Traktandenliste zu.

GESCHÄFTE:

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 Bauprojekt Siedlung 4
 - 6.2. Info Planungsstand Ueberlandpark Schwamendingen
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 und Genossenschafter
9. Allgemeine Umfrage / Diskussion / Verabschiedung bisherige Mitglieder Vorstand

1. WAHL DER STIMMENZÄHLERINNEN UND PROTOKOLLPRÜFERINNEN

Olympia Michos, wohnhaft an der Schaffhauserstrasse 216, 8057 Zürich und Lukas Ritter, wohnhaft an der Luegislandstrasse 71, 8051 Zürich werden mit Applaus als StimmzählerIn und ProtokollprüferIn gewählt.

2. PROTOKOLL DER GV 2024

Das Protokoll der GV 2024 wurde im Jahresbericht abgedruckt. Die Protokollprüferinnen Katharina Kindle, wohnhaft an der Luegislandstrasse 75, 8051 Zürich und Jasmin Keller, wohnhaft am Schörliweg 75, 8050 Zürich haben das Protokoll geprüft und für richtig befunden.

Das Protokoll der GV 2024 wird einstimmig durch die GV genehmigt. Der Präsident dankt den beiden Protokollprüferinnen für ihren Einsatz.

3. JAHRESBERICHT 2024

Der Präsident richtet einen besonderen Dank an Monika Keller, die das Projekt Ersatzneubau Siedlung 4 als Präsidentin der Baukommission engagiert leitet. Auch Andreas Tobler und Christian Mathis bringen sich im Rahmen der Baukommission der BGL tatkräftig in das Projekt ein und leisten damit seit vielen Jahren einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Projektverlauf. Der Präsident betont, dass die Kostenkontrolle bei diesem Bauvorhaben von zentraler Bedeutung ist, um eine möglichst tiefe Kostenmiete für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gewährleisten. Das Projekt verläuft planmässig. Anfang nächsten Jahres wird ein Informationsdokument zur Vermietung des Ersatzneubaus zur Verfügung stehen.

Auch zur finanziellen Lage der BGL gibt es Positives zu berichten. Der Präsident weist darauf hin, dass das gute Finanzergebnis primär durch clevere Einsparungen zurückzuführen ist, die keine Einbussen in der Wohnqualität mit sich ziehen. In diesem Zusammenhang spricht er Roger von Ah und Regula Hostettler seinen besonderen Dank aus für ihre sorgfältige und verantwortungsvolle Arbeit im Ressort Finanzen, denn insbesondere in der Neuverhandlung bestehender Hypothekar- und Versicherungsverträge wurden wesentliche Einsparungen erzielt.

Weiter wurden im Ressort Reparaturen und Unterhalt vermehrt Aufträge ausgeschrieben,

denn der Vergleich von Offerten und das Definieren von Kostendächern ist zwar mit Aufwand verbunden, führt jedoch zu merklichen Kostensenkungen. Auch eine Vielzahl an Projekten wurde umgesetzt, so etwa der neue Spielplatz in der Siedlung 2 sowie der Umbau des Ladenlokals in der Siedlung 5. Beide Projekte wurden von Andreas Tobler gemeinsam mit Idris Zekiri erfolgreich betreut. Der Präsident bedankt sich bei beiden für ihren geschätzten Einsatz zu Gunsten der BGL.

Ein weiterer Höhepunkt war die Fertigstellung der Einhausung und die Eröffnung des Ueberlandparks in Schwamendingen. Dieses Projekt stellt eine klare Aufwertung für das Quartier dar. Der Präsident erinnert daran, dass der langjährige Genossenschafter Roger Hauri bereits vor über 26 Jahren als einer der Initiatoren massgeblich zur Entstehung dieses Projekts beigetragen hat.

Des Weiteren berichtet der Präsident über die Neugestaltung der Website und die Überarbeitung des Jahresberichts. In diesem Zusammenhang dankt er Elena Weber für ihren unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der BGL. Er unterstreicht, dass ein moderner Auftritt im digitalen Raum nicht nur für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Innenwahrnehmung, sondern auch für Finanzierungspartner und andere Baugenossenschaften in der Aussenwahrnehmung wichtig ist. Auch bei diesen Projekten konnte das Budget eingehalten und teilweise sogar Einsparungen erzielt werden.

Ein besonderer Dank geht an Hans Salzmann, der im Ressort Sonderaufgaben auf vielen Ebenen für die BGL tätig ist. Mit seinem grossen Wissen und seiner Erfahrung unterstützt er den Vorstand in vielen Bereichen und wird von allen als wertvoller Ansprechpartner geschätzt.

Der Präsident richtet seinen Dank auch an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die im letzten Jahr Veranstaltungen wie Siedlungs- und Hausfeste organisiert haben. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des

gemeinschaftlichen Lebens, fördern den sozialen Austausch und helfen Konflikte im Alltag zu lösen. Die BGL unterstützt solche Anlässe weiterhin mit einem finanziellen Beitrag.

Zum Abschluss gratuliert der Präsident allen, die im vergangenen Jahr Eltern geworden sind, und bittet die Anwesenden, sich zu Ehren der verstorbenen Mitglieder zu einer Schweigeminute zu erheben.

Der Jahresbericht 2024 wird im Anschluss einstimmig abgenommen.

4. FINANZIELLES

Der Präsident informiert die Anwesenden, dass Roger von Ah, Vorstand Finanzen, aufgrund eines Terminkonflikts leider nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen kann. Trotz seiner Abwesenheit hat Roger von Ah die Bilanz und Erfolgsrechnung 2024 in digitaler Form aufbereitet und den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern zur Verfügung gestellt. In seiner Videobotschaft bedankt er sich für das Verständnis und weist darauf hin, dass die Jahresrechnung 2024 in guter Zusammenarbeit mit Regula Hostettler, Kassierin der BGL, erstellt wurde.

4.1. Abnahme / Genehmigung der Bilanz und Erfolgsrechnung 2024

Roger von Ah stellt den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern die Bilanz sowie die Erfolgsrechnung für das Jahr 2024 vor. Im Jahr 2024 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 110 749.39.

Die Jahresrechnung 2024 sowie der Gewinnverwendungsvorschlag werden einstimmig abgenommen.

4.2. Vorstellung Budget 2025 / Strategie

Weiter stellt Roger von Ah den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern das Budget für das Geschäftsjahr 2025 vor.

Das Budget 2025 wird einstimmig angenommen.

5. ENTLASTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDES

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

Die Entlastung wird dem Vorstand einstimmig erteilt.

6. VORSTELLUNG PROJEKTE

6.1. Präsentation Bauprojekt Siedlung 4

Giacomo Caputo, zuständiger Architekt der CH Architekten Zürich, stellt den aktuellen Planungsstand zum Ersatzneubauprojekt Siedlung 4 vor. Er informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter über den vorgesehenen Wohnungsmix. Des Weiteren erläutert er den Einsatz von «BIM 2 Field». Durch diese digitale Methode könne auf Papierpläne vor Ort verzichtet werden. Stattdessen arbeiten alle Beteiligten mit 3D-Datenmodellen, was nicht nur die Effizienz steigert, sondern auch das Risiko für Planungs- und Ausführungsfehler deutlich reduziert. Zum aktuellen Stand der Bauarbeiten berichtete Giacomo Caputo, dass rund 95 % des Untergeschosses bereits fertig betoniert seien. Der Rohbau soll bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Ab Anfang nächsten Jahres beginnt der Innenausbau, die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für Ende 2026 vorgesehen.

6.2. Info Planungsstand Ueberlandpark Schwamendingen

Der Präsident berichtet, dass mit der Eröffnung des Ueberlandparks in Schwamendingen ein neues Kapitel der Quartierplanung aufgeschlagen wird und sich die BGL überlegen muss, wie der neu geschaffenen Ueberlandpark optimal erschlossen werden kann. Derzeit prüft der Vorstand der BGL die Entscheidungsgrundlagen und klärt, ob sich eine Umsiedlung der 60 dort wohnhaften Parteien gemeinsam mit Partnergenos-

senschaften bewerkstelligen lässt, was aus Sicht des Vorstandes eine notwendige Bedingung für einen Ersatzneubau darstellt. Der Präsident betont, dass eine solche Umsiedlung nur gelingt, wenn sie gut geplant ist und die notwendige Unterstützung vorhanden ist, insbesondere durch die Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften, wie zum Beispiel mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich. Die Umsiedlung wird als zentrales Kriterium für den weiteren Verlauf hervorgehoben. Als zweites wesentliches Kriterium nennt der Präsident die finanzielle Tragbarkeit eines Ersatzneubaus der Siedlung 2. Das Projekt muss im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der BGL verantwortungsvoll geplant und abgeklärt werden, damit an einer Generalversammlung darüber abgestimmt werden kann. Ein drittes zentrales Anliegen ist die transparente Kommunikation gegenüber den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Der Präsident unterstreicht, dass der Vorstand rechtzeitig und umfassend über alle wichtigen Schritte informieren will und deshalb auch an dieser Generalversammlung das Fenster schafft, um Fragen zu beantworten. Weiter wurde an der letzten Generalversammlung vom Vorstand dazu aufgerufen, dass sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler aus der Siedlung 2 im Vorstand engagieren, mit dem Wunsch, ihre Stimmen und Perspektiven frühzeitig in den Planungsprozess des Ersatzneubaus einzubinden. Besonders erfreut zeigt sich der Vorstand darüber, dass sich Aleksandar Ilic und Milos Keranovic, beide wohnhaft in der Siedlung 2, bereit erklärt haben, im Vorstand der BGL mitzuwirken. Sie sollen auch in der Baukommission mitarbeiten, um die Interessen und Anliegen der betroffenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler direkt in den Planungsprozess einzubringen.

7. WAHLEN VORSTAND

7.1. Wahl Aleksandar Ilic (neu)

Aleksandar Ilic stellt sich vor und stellt sich als Vorstandsmitglied der BGL zur Verfügung.

Aleksandar Ilic wird einstimmig gewählt.

7.2. Wahl Milos Keranovic (neu)

Milos Keranovic stellt sich vor und stellt sich als Vorstandsmitglied der BGL zur Verfügung.

Milos Keranovic wird einstimmig gewählt.

8. BEHANDLUNG VON ANTRÄGEN KONKRET

8.1. Des Vorstandes

Es sind keine Anträge seitens Vorstandes eingegangen.

8.2. Der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Es sind keine Anträge seitens Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler eingegangen.

9. ALLGEMEINE UMFRAGE / DISKUSSION

-

Ende 19:40 Uhr
Zürich, 23. Mai 2025

Dominik Ess
Präsident

Monika Keller
Vorstandsmitglied
und Präsidentin
der Baukommission

Die beiden Protokollprüferinnen Olympia Michos und Lukas Ritter haben das Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung der BGL vom 23. Mai 2025 gelesen und bestätigt.

ANTRAG FÜR PLANUNGSKREDIT LUEGISLAND-/UEBERLANDSTRASSE IN 8051 ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Die Zukunft unserer grössten Siedlung an der Luegisland- / Ueberlandstrasse in 8051 Zürich-Schwamendingen steht im Fokus der kommenden strategischen Planung. Im Rahmen der Siedlungsversammlung vom Montag, den 4. Mai 2026, stellt die Baukommission und der Vorstand den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unserer Siedlung 2 die Ausgangslage sowie mögliche Entwicklungsszenarien vor – darunter auch die vom Vorstand und der Baukommission empfohlenen Variante eines Ersatzneubaus.

Der Vorstand beantragt an der diesjährigen Generalversammlung einen **Planungskredit in der Höhe von CHF 4 300 000.- für die Phase bis zur Baueingabe inklusive Kostenvoranschlag (± 10 %)**.

Die Baukommission und der Vorstand werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung 2 an der diesjährigen Generalversammlung präsentieren. Bestandteil der Präsentation sind erstens die aktuell zur Verfügung stehenden Umsiedlungsmöglichkeiten für die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Diese einmalige Chance erachtet der Vorstand als ausschlaggebenden Grund, den Ersatzneubau zum jetzigen Zeitpunkt zu empfehlen. Zweitens wird eine Machbarkeitsstudie präsentiert, welche die Potenziale des Ersatzneubaus zusammenfasst. Drittens soll ein Grobterminplan

Aufschluss über die erwartete Umsetzung dieses Ersatzneubaus geben, die frühestens ab dem Jahr 2031 angedacht ist.

Mit der Organisation der Siedlungsversammlung für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter unserer Siedlung 2 erhofft sich der Vorstand, viele Fragen bereits vorgängig klären zu können. Trotzdem steht Ihnen der Vorstand auch anderweitig gerne bei Fragen oder Unklarheiten zur Verfügung.

Der Vorstand

ICH SAG ADIEU ...



HANS SALZMANN

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Auf die kommende Generalversammlung vom Freitag, 5. Juni 2026 endet nach 36 Jahren meine Mitgliedschaft im Vorstand der BGL nun definitiv. Schon zweimal habe ich mein Rücktrittsschreiben beim Vorstand deponiert, liess mich aber jeweils überreden, noch eine gewisse Zeit weiterzumachen, aber jetzt ist endgültig Schluss.

Als Ressortleiter «Vermietungen» habe ich von 1990 bis 2023, notabene in meiner Freizeit, 370 Neuvermietungen verfasst. Dazu kamen unzählige andere Schriftlichkeiten sowie verschiedene Vorladungen bei der Schlichtungsstelle, dem Mietgericht und der Staatsanwaltschaft. Ein wenig stolz bin ich darauf, dass ich bei allen juristisch abgehandelten Verfahren stets «Recht» bekommen habe.

Das Ressort Mietwesen hielt mich jahrein, jahraus auf Trab – es ist eben ein sehr konfliktanfälliger Bereich. Viele Differenzen und Streitereien zwischen Mieterinnen und Mietern habe ich in dieser langen Zeit auf dem «kleinen Dienstweg» bereinigt. Von Anfang an stand ich stets auf der Seite der Mieterschaft und für berechnete Anliegen der Mieterschaft hatte ich immer ein offenes Ohr. Kein Verständnis hatte ich aber für die notorischen «Nörgler» und «Besserwisser» – doch belastet haben mich diese nie; ich habe immer gut geschlafen.

Seit 2018 wurde ich von Elena Weber, damals noch Studentin für internationales Immobilienmanagement und heute Geschäftsführerin der BGL, in vielen Belangen meines Ressorts

unterstützt. Unter anderem hat sie vor acht Jahren unsere beiden inkompatiblen Datenbanken – «FileMaker» (Ressort Bau & Unterhalt) und «Microsoft Access» (Ressort Mieter) – in mühevoller Handarbeit in unser Verwaltungssystem «ImmoTop» überführt. Deshalb kennt sie die Mieterdossiers mittlerweile besser als ich als Ressortleiter! Seit 2023 hat Elena Weber die gesamte Verwaltung des Ressorts Mietwesen übernommen und folglich auch sämtliche Neuvermietungen verfasst. Das erleichtert mir den Rücktritt sehr, im Wissen, dass die Nachfolge perfekt geregelt ist und dass der Vorstand der BGL gut geführt wird. Wenn auch die Anforderungen an den Vorstand der BGL in den letzten Jahren stetig zugenommen hat, bin ich überzeugt, dass unser Vorstand in der Lage ist, auch herausfordernde Projekte wie den Ersatzneubau der Siedlung 2 erfolgreich umzusetzen.

Ich bin froh, meine Freizeit nun wieder frei gestalten zu können. Selbstverständlich bin ich aber weiterhin gerne bereit, mit meiner Erfahrung dort Unterstützung zu leisten, wo sie gebraucht wird.

Ich danke dem gesamten Vorstand für die stets konstruktive Zusammenarbeit und das Vertrauen, das mir in meiner «Amtszeit» entgegengebracht wurde. Gleichzeitig wünsche ich dem Vorstand für die Zukunft weiterhin viel Erfolg, Weitsicht und gutes Gelingen bei allen anstehenden Aufgaben und Entscheidungen.

Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wünsche ich weiterhin eine gute Zeit bei der BGL.

Hans Salzmann

VERABSCHIEDUNG MONIKA KELLER



MONIKA KELLER

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Mit der Generalversammlung der Baugenossenschaft Luegisland Zürich am 5. Juni 2026 werde ich aus dem Vorstand ausscheiden.
Dem Ersatzneubau an der Schärenmoosstrasse

«Besonders bereichernd war der Austausch mit vielen motivierten Menschen sowie die enge, gute und kollegiale Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Baukommission.»

unserer Siedlung 4 bleibe ich bis zum Bezug verbunden und werde dieses Vorhaben weiterhin begleiten.

Die vergangenen Jahre im Vorstand und als Präsidentin der Baukommission waren spannend, interessant und herausfordernd. Sie boten mir Einblicke in ein völlig neues Tätigkeitsfeld, in dem ich viel lernen konnte. Besonders bereichernd war der Austausch mit vielen motivierten Menschen sowie die enge, gute und kollegiale Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Baukommission. Dank dieser Kooperation konnten wir Themen vorwärtsbringen und gemeinsame Ziele verfolgen und erreichen. Ich freue mich auf einen erfolgreichen Abschluss der Bauarbeiten unseres Ersatzneubaus der Siedlung 4 und wünsche dem Vorstand viel Erfolg bei der Weiterführung der Planung unseres Ersatzneubaus der Siedlung 2.

Ich bedanke mich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie dem Vorstand und der Baukommission für das mir entgegengebrachte Vertrauen.

Herzliche Grüsse

Monika Keller

NEUES AUS DER BGL



MERITON KASTRATI

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Mein Name ist Meriton Kastrati, ich bin 28 Jahre alt und habe bis Ende Februar 2026 mit meinen Eltern in der Siedlung 2 gewohnt. Seit dem 1. März 2026 wohne ich mit meiner Frau in der Siedlung 5 an der Segantinistrasse. Ich freue mich sehr, weiterhin Teil unserer Genossenschaft zu sein und mich nun noch aktiver einbringen zu dürfen.

Beruflich arbeite ich als Bauleiter. In meinem Alltag habe ich viel mit Organisation, Verantwortung und dem Austausch mit verschiedenen Menschen zu tun. Mir ist wichtig, dass man offen miteinander spricht, zuverlässig ist und gemeinsam gute Lösungen findet. Genau diese Haltung möchte ich auch in meiner neuen Rolle im Vorstand der BGL einbringen. Ich sehe dieses Amt als wertvolle Möglichkeit, Verantwortung zu übernehmen und mich für unsere Gemeinschaft einzusetzen. Dabei liegt mir besonders am Herzen, dass sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter wohlfühlen, ein gutes Miteinander gepflegt wird und unsere Genossenschaft auch künftig ein Ort bleibt, an dem man gerne lebt.

Ich durfte bereits einige Personen kennenlernen und habe dabei einen sehr guten Eindruck gewonnen. Das hat mich zusätzlich motiviert, mich im Vorstand zu engagieren und meinen Beitrag zu leisten.

Ich freue mich darauf, weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter kennenzulernen und mich mit vollem Einsatz für unsere Genossenschaft einzubringen.

«Ich sehe dieses Amt als wertvolle Möglichkeit, Verantwortung zu übernehmen und mich für unsere Gemeinschaft einzusetzen.»



EINBLICK IN DIE PARTIZIPATION

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Im vergangenen Jahr habe ich Sie gebeten, meine Masterarbeit durch die Teilnahme an einer kurzen Umfrage zu unterstützen. Über 100 Personen aus vier Zürcher Baugenossenschaften haben sich an der Datenerhebung beteiligt. Die grosse Teilnahme war für mich eine wertvolle Unterstützung und hat entscheidend dazu beigetragen, dass ich meine Masterarbeit erfolgreich, sogar mit Auszeichnung des Instituts, abschliessen konnte. Für Ihre Unterstützung möchte ich mich bei allen Teilnehmenden ganz herzlich bedanken und Ihnen nachfolgend einen Einblick in meine Arbeit geben.

WORUM GING ES IN DER ARBEIT?

Die angespannte Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt stellt viele Haushalte vor Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum. Wohnbaugenossenschaften nehmen in diesem Kontext eine wichtige Rolle ein: Sie stellen nicht nur langfristig bezahlbaren Wohnraum bereit, sondern basieren auch auf einem gemeinschaftlichen und sozial ausgerichteten Selbstverständnis. Dieser Doppelcharakter, zwischen kostendeckendem Wirtschaften und sozialer Ausrichtung, macht Genossenschaften zu Organisationen, die auf die Partizipation ihrer Mitglieder angewiesen sind. Partizipation kann dabei auf unterschiedlichen Ebenen

stattfinden – etwa strategisch im Vorstand, demokratisch durch die Mitbestimmung an der Generalversammlung oder ganz praktisch im Alltag, beispielsweise durch nachbarschaftliche Unterstützung. Vor diesem Hintergrund habe ich in meiner Masterarbeit untersucht, welche Faktoren die Bereitschaft zur Partizipation innerhalb einer Genossenschaft beeinflussen.

WELCHE FAKTOREN BEEINFLUSSEN DIE PARTIZIPATIONSBEREITSCHAFT?

Um zu verstehen, warum sich Mitglieder einer Genossenschaft zu Gunsten der Organisation engagieren, habe ich in meiner Arbeit ein Modell aus der Sozialpsychologie angewandt: die «Theorie des geplanten Verhaltens» nach Ajzen (1991). Diese besagt vereinfacht, dass unser Handeln (in diesem Fall die Partizipation innerhalb der Genossenschaft) im Wesentlichen von drei Faktoren abhängt:

- ↘ **Persönliche Einstellung:**
Finde ich es grundsätzlich gut und sinnvoll, mich zu engagieren?
- ↘ **Subjektive Norm:**
Habe ich das Gefühl, dass mein Umfeld, also Nachbarn, Familie oder Freunde, das Engagement von mir erwarten oder befürworten?
- ↘ **Wahrgenommene Verhaltenskontrolle:**
Traue ich mir die Partizipation zu? Habe ich das Gefühl, dass ich über die nötigen Mittel (wie bspw. Zeit oder Wissen) verfüge und dass mein Einsatz am Ende auch wirklich etwas bewirkt?

Als Indikator für die Partizipationsbereitschaft wurde in der Untersuchung betrachtet, wie häufig die Befragten an der Generalversammlung teilnehmen. Rund 13 % gaben an, jedes Jahr an der Generalversammlung teilzunehmen, während etwa 58 % angaben, nie daran teilzunehmen. Dabei zeigte sich ein statistisch signifikanter Zusammenhang mit dem Alter: Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass jüngere GenossenschaftlerInnen grundsätzlich eher bereit sind, an der Generalversammlung teilzunehmen als ältere GenossenschaftlerInnen.

Bei der Analyse der Einflussfaktoren zeigte sich, dass die subjektive Norm, also die Erwartungen des sozialen Umfelds, kaum eine Rolle

«Eine Genossenschaft lebt vom Engagement ihrer Mitglieder.»

für die Partizipationsbereitschaft spielt. Deutlich wichtiger sind hingegen die persönliche Einstellung zur Partizipation sowie die wahrgenommene Möglichkeit, sich tatsächlich einbringen zu können. So zeigte sich bei der persönlichen Einstellung eine breite Zustimmung zur genossenschaftlichen Mitwirkung: Über 80 % der Befragten gaben an, dass es ihnen wichtig ist, an Entscheidungen mitzuwirken. Ebenso viele sind der Ansicht, dass Partizipation das Gemeinschaftsgefühl stärkt und dazu beiträgt, sich stärker mit der Genossenschaft verbunden zu fühlen. Die persönliche Einstellung erwies sich damit als zentraler Indikator für die Bereitschaft zur Partizipation. Auch die wahrgenommene Verhaltenskontrolle spielt eine wichtige Rolle: 84 % der Befragten gaben an, grundsätzlich gerne an Veranstaltungen der Genossenschaft teilzunehmen und 63 % würden sich gerne aktiv einbringen.

Gleichzeitig wurden aber auch verschiedene Hindernisse sichtbar, welche die tatsächliche Partizipation erschweren können. Dazu zählen insbesondere zeitliche Einschränkungen – vor allem bei Personen im mittleren Lebensalter –, sprachliche Barrieren sowie soziale Unsicherheiten. Einige Befragte gaben zudem an, die Strukturen innerhalb der Genossenschaft zu wenig zu kennen oder nur ein geringes Interesse an einer Partizipation zu haben. Auch die Wahrnehmung des eigenen Einflusses spielt eine Rolle: Wer nicht das Gefühl hat, mit seinem Engagement tatsächlich etwas bewirken zu können, engagiert sich seltener.

Auf der anderen Seite zeigen die Ergebnisse auch, welche Faktoren die Partizipation fördern können. Die Teilnahmebereitschaft steigt vor

allem dann, wenn wichtige Entscheidungen anstehen. Ebenso erweist sich der persönliche Kontakt für die GenossenschafterInnen als bedeutsam. Zudem zeigt sich ein Zusammenhang zwischen verschiedenen Formen der Teilnahme: Wer regelmässig an der Generalversammlung teilnimmt, beteiligt sich häufig auch an weiteren Veranstaltungen der Genossenschaft. So nehmen 54 % der Personen, die jedes Jahr an der Generalversammlung teilnehmen, auch mindestens einmal pro Jahr an anderen genossenschaftlichen Anlässen (bspw. Siedlungsfesten) teil.

DANK

Eine Genossenschaft lebt von dem Engagement ihrer Mitglieder. Jede Form der Partizipation – sei es die Teilnahme an der Generalversammlung, bei Veranstaltungen oder im alltäglichen Miteinander – trägt dazu bei, die Genossenschaft lebendig zu halten. Ein herzlicher Dank gilt deshalb allen GenossenschafterInnen, die sich bereits heute auf unterschiedliche Weise einbringen und so die Baugenossenschaft Luegisland mitgestalten.

Gleichzeitig haben die Ergebnisse auch gezeigt, dass Strukturen oder Mitwirkungsmöglichkeiten nicht immer für alle gleich verständlich sind. Wenn Sie Fragen zu unseren Strukturen oder Mitwirkungsmöglichkeiten haben oder mehr darüber erfahren möchten, dürfen Sie sich jederzeit gerne bei mir melden.

Ein besonderes Dankeschön möchte ich zudem an den Vorstand richten: Nicht nur für die Unterstützung im Rahmen meiner Abschlussarbeit, sondern vor allem für den grossen freiwilligen Einsatz bei der strategischen Führung der BGL. Dass für die Vorstandstätigkeit ein beträchtlicher Teil der persönlichen Freizeit investiert wird, ist keine Selbstverständlichkeit und verdient grosse Anerkennung.

Falls Sie darüber hinaus Interesse an weiteren Einblicken in meine Masterarbeit haben, können Sie sich jederzeit gerne bei mir melden.

HERZLICHE GRÜSSE

Elena Weber
Geschäftsstelle

Geschäftssitz
der Baugenossenschaft
Luegisland Zürich an
der Schaffhauserstrasse 216
in 8057 Zürich.



FREUD UND LEID

HERZLICHE GLÜCKWÜNSCHE ZUR GEBURT

- ↘ **Ilirjon**, geboren am 28.09.2025
(Ganimete und Elmaz Trzijaj,
Luegislandstrasse 73, Siedlung 2)
- ↘ **Sae**, geboren am 06.11.2025
(Aline Müller und Mario Andrea Musumeci,
Segantinistrasse 135, Siedlung 5)

ZUR VERMÄHLUNG

- ↘ **Monika und Joel Nussbaumer**,
Ueberlandstrasse 150, Siedlung 2,
am 14.01.2026
- ↘ **Meriton und Loena Kastrati**,
Segantinistrasse 141, Siedlung 5,
am 19.02.2026
- ↘ **Esdras Henrique und Sofia Alves de Moraes**,
Ueberlandstrasse 156, Siedlung 2,
am 13.03.2026

ZUM 80. GEBURTSTAG

- ↘ **Frau Elisabeth Blumer**,
Segantinistrasse 141, Siedlung 5,
am 24.04.2025
- ↘ **Herr Wilhelm Willi**,
Burriweg 60, Siedlung 1, am 12.09.2025

Herzliche Gratulation zu diesen
eindrücklichen Jubiläen!

UNSERE VERSTORBENEN

- ↘ **Herr Rudolf Tobler** (geboren 1942),
wohnhaft gewesen Schörliweg 79, Siedlung 1,
am 15.01.2026
- ↘ **Herr Roland Seiffart** (geboren 1944),
wohnhaft gewesen Luegislandstrasse 79,
Siedlung 2, am 07.11.2025

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

BUCHHALTUNG

LIEBE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER

Die Jahresrechnung 2025 der Baugenossenschaft Luegisland Zürich schliesst mit einem Gewinn in der Höhe von CHF 186 057.08 ab und fällt damit leicht schlechter aus als budgetiert. Es gibt zwei Gründe für diese Abweichung: Einerseits waren die Unterhaltskosten etwas höher als erwartet, dies v. a. im Zusammenhang mit Wohnungswechseln, bei welchem wir die Wohnungen umfassend saniert haben und zudem sind die Kosten in der Verwaltung wegen einer Pensumserhöhung des Hauswartes etwas höher ausgefallen als geplant. Der Unterhalt liegt mit etwas mehr als CHF 654 000 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 im 2023, waren die Mieten auf Vorjahresniveau. Die Mietzinsen werden jährlich anhand der Gebäudeversicherungswerte des Kantons Zürich überprüft und wo nötig angepasst. Die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind wie budgetiert ausgefallen. Im 2025 war die laufende Senkung der Leitzinsen durch die schweizerische Nationalbank positiv für uns. Der Zinsaufwand konnte um fast CHF 95 000 gegenüber dem Vorjahr gemindert werden. Der ausgewiesene 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 Zunahme um rund CHF 600 000 auf. Der Grund liegt in der Finanzierung der Siedlung 4, bei welcher wir in verschiedenen Tranchen Geld für die Bauarbeiten bei der Bank beziehen. Im 2025 haben wir rund CHF 7.5 Mio. in den Neubau investiert und dabei die Hypotheken um CHF 8 Mio. erhöht. 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 im 2023 in etwa gleich ausgefallen wie im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist tief ausgefallen und lediglich auf Mieterwechsel zurückzuführen, bei welchen wir die Wohnungen saniert haben. Unsere Philosophie, dass wir bei Mieterwechseln in den Erhalt einer guten Wohnqualität investieren, macht sich langfristig bezahlt. Die übrigen Aufwendungen entsprechen den Vorjahren oder den Erwartungen. Grössere Aufwendungen und/oder Reparaturen sind erst in den kommenden Jahren zu erwarten. Aufgrund des Rückbaus der Siedlung 4 im Jahr 2024 haben auch im 2025 Mietzinseinnahmen von CHF 250 000 gefehlt. Mit Bezug der Siedlung 4 werden die Mietzinsen im Total um ca. 50% höher ausfallen.

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 dieser den maximalen steuerlichen Betrag erreicht hat. Wie im Vorjahr wurden bei der Siedlung 4 keine Einlagen in den Erneuerungsfonds getätigt, da wir im Jahr 2024 mit dem Ersatzneubau begonnen haben. Aufgrund der Weisung der Eidg. Steuerverwaltung, dass künftig keine pauschalen Rückstellungen mehr zugelassen sind, wissen wir aktuell nicht, wie die Erneuerungsfonds künftig gehandhabt werden müssen, dies weil sich die Steuerverwaltung des Kantons Zürich noch nicht detailliert zum Vorgehen geäussert hat.

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 im 2022 auf CHF 295 000 im 2024

gestiegen. Schneller als erwartet hat die SNB ab März 2024 die Leitzinsen wieder gesenkt. Im September 2025 folgte die letzte Senkung und der Leitzins beträgt seit diesem Zeitpunkt wieder 0 %.

Im 2025 betrug die durchschnittliche Verzinsung über sämtliche Siedlungen 1.10 % (Vorjahr 1.55 %) und ist mit CHF 176 000 auf dem Niveau von 2019. 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 und sich positiv auf die Entwicklung der Zinsbelastung auswirkt hat. Die Strategie zu sanierende Liegenschaften freizuspielen und Hypotheken zeitlich zu bündeln, zahlt sich somit aus. Mit unserem langjährigen Partner ZKB finden wir trotz anspruchsvollem Umfeld faire Lösungen. Durch das Verhandeln der Marge und die gesunkenen Leitzinsen konnte die Zinsbelastung auch auf den bestehenden Hypotheken leicht gesenkt werden. Es ist davon auszugehen, dass wir das Plateau der tiefen Zinsen erreicht haben. Wir dürfen auch im 2026 ohne Berücksichtigung des Neubaus mit Zinsen von rund CHF 180 000 rechnen und gehen von einer durchschnittlichen Zinsbelastung von rund 1.2 % aus.

Im Rahmen der Senkung der Leitzinsen sind aktuell Saron-Hypotheken gegenüber den langfristigen Zinsen im Vorteil, auch wenn die Zinssätze für die langfristigen Hypotheken zwar höher, aber nach wie vor auf tiefem Niveau sind.

Der Hauptgrund für die leicht höheren langfristigen Zinsen liegt u.a. an den gestiegenen Regulatorischen Anforderungen der Banken (Basel III) und dem «ausgetrockneten» Hypothekarmarkt.

Waren im 2023/24 zeitweise 10-jährige Hypotheken nicht mehr unter 3 % verfügbar, sehen wir heute wieder Zinsen auf einem Niveau von rund 2 % bzw. sogar tiefer.

Durch die unsichere Lage im Nahen Osten, den damit zusammenhängenden Lieferengpässen bei Gas und Öl sowie einer gewissen Unplanbarkeit, sind die langfristigen Zinsen grösseren

Schwankungen bzw. Volatilitäten unterworfen. Je nach Entwicklung der Inflation könnte es sein, dass die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen erhöhen muss.

Aktuell ist die Inflation in der Schweiz aber noch tief, was gegen eine Erhöhung der Leitzinsen spricht. Bei den längerfristigen Zinsen ist mit einem leichten Aufwärtsdruck zu rechnen.

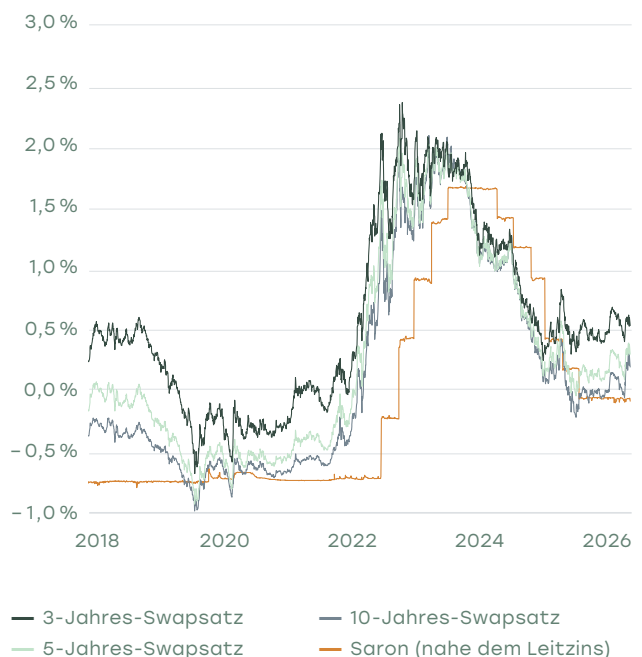
VERZINSUNG DES ANTEILSCHEINES

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 Genossenschafterinnen 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 Anteilsscheinkapitals verzichtet.

Entwicklung

Quellen: Refinitiv, Zürcher Kantonalbank



BILANZ

PER 31.12.2025

AKTIVEN	2025	2024
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1 558 932.77	905 338.75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietende	813.00	1 535.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	0.00	518.64
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	68 869.65	76 132.20
Total Umlaufvermögen	1 628 615.42	983 524.59
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	1.00	1.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fahrzeuge	1.00	1.00
Immobilien		
- Liegenschaften	23 859 119.00	23 859 119.00
./i. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-5 929 506.00	-5 694 026.00
- Baulandreserve	36 000.00	36 000.00
- Baukonten ¹	12 463 043.22	5 081 350.92
Total Anlagevermögen	30 428 658.22	23 282 445.92
TOTAL AKTIVEN	32 057 273.64	24 265 970.51

Verweis im Anhang

alle Angaben in CHF

PASSIVEN		2025	Verweis im Anhang 2024
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Passive Rechnungsabgrenzungen	2	252 223.37	861 495.42
Total kurzfristiges Fremdkapital		252 223.37	861 495.42
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)		24 120 000.00	16 120 000.00
Rückstellung Baunachträge		34 088.12	56 015.82
Erneuerungsfonds	3	6 162 200.00	5 922 200.00
Total langfristiges Fremdkapital		30 316 288.12	22 098 215.82
EIGENKAPITAL			
Genossenschaftsanteile		626 100.00	631 600.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		181 000.00	181 000.00
Genossenschaftsfonds	4	12 421.44	10 475.64
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		483 183.63	372 434.24
- Jahresgewinn		186 057.08	110 749.39
Total Eigenkapital		1 488 762.15	1 306 259.27
TOTAL PASSIVEN		32 057 273.64	24 265 970.51

alle Angaben in CHF

ERFOLGSRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER	2025	2024
Sollmietertrag	1 988 588.00	2 020 489.00
./. Leerstandsverluste	-12 000.15	-32 756.25
Ertrag aus Nebenkostenverrechnung	51 512.78	51 357.00
Übriger betrieblicher Ertrag	1 784.05	1 441.50
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	2 029 884.68	2 040 531.25
Liegenschaftunterhalt	-616 744.33	-518 534.14
Einlagen Erneuerungsfonds	-240 000.00	-284 000.00
Nebenkosten, Gebühren, Gebäudeversicherungen	-77 484.10	-81 427.18
Strategische Planung, Projektaufwand	-37 541.75	-99 886.15
Betrieblicher Nettoerfolg	1 058 114.50	1 056 683.78
Personalaufwand, Vorstandsentschädigung ⁵	-272 410.25	-245 311.20
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	-95 438.96	-103 554.58
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe	-40 284.40	-30 925.80
Abschreibungen		
- Immobilien	-235 480.00	-235 480.00
- Mobilien	0.00	-3 390.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	414 500.89	438 022.20
Finanzaufwand	-176 831.67	-295 228.44
Finanzertrag	225.51	1 543.53
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand ⁶	0.00	29 110.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	237 894.73	173 447.29
Direkte Steuern	-51 837.65	-62 697.90
JAHRESGEWINN	186 057.08	110 749.39

Verweis im Anhang

alle Angaben in CHF

VERWENDUNG EINNAHMEN

VON CHF 1.00 AN EINNAHMEN
WURDEN VERWENDET FÜR IN %

2025



Liegenschaftenerhaltung	30.38
Nebenkosten	3.82
Einlagen Erneuerungsfonds	11.82
Strategische Planung, Projektaufwand	1.85
Abschreibungen	11.60
Finanzaufwand	8.71
Verwaltung	20.11
Direkte Steuern	2.55
Gewinn	9.17

2024



Liegenschaftenerhaltung	25.41
Nebenkosten	3.99
Einlagen Erneuerungsfonds	13.92
Strategische Planung, Projektaufwand	4.90
Abschreibungen	11.71
Finanzaufwand	14.47
Verwaltung	18.53
Ausserordentlicher Ertrag	1.43
Direkte Steuern	3.07
Gewinn	5.43

2023



Liegenschaftenerhaltung	24.38
Nebenkosten	4.96
Einlagen Erneuerungsfonds	12.03
Abschreibungen	29.20
Finanzaufwand	11.66
Verwaltung	17.11
Direkte Steuern	0.41
Gewinn	0.29

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 (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als «Mietende» bezeichnet, auf die Separierung der Mietenden ohne Mitgliedschaft 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	2025	2024
¹ Baukonten		
- Ersatzneubau Siedlung 4	12 230 291.17	4 823 374.02
- Strategische Planungen, Projekte	232 752.05	257 976.90
	12 463 043.22	5 081 350.92

alle Angaben in CHF

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2025	2024
² Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlung von Mietenden		
– für Mietzinsen	7 225.50	6 403.50
– für Heiz-/Nebenkostenakonti	91 170.00	91 465.00
Bautätigkeit (Baukonten)	0.00	607 359.30
Direkte Steuern	115 100.00	55 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	38 727.87	101 267.62
	252 223.37	861 495.42
³ Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	5 922 200.00	6 438 200.00
Ordentliche Einlagen	240 000.00	284 000.00
Entnahmen		
– Auflösung infolge Abbruch Siedlung 4	0.00	–800 000.00
Bestand am 31. Dezember	6 162 200.00	5 922 200.00
⁴ Entwicklung Genossenschaftsfonds		
Bestand am 1. Januar	10 475.64	8 921.64
+ Einlagen	3 226.00	3 254.00
./ Entnahmen Geschenke Jubilaren / Todesfälle	–1 280.20	–1 700.00
./ Entnahmen Unterstützungsleistungen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	12 421.44	10 475.64
⁵ Vorstandsentschädigung		
– Zulässige Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich CHF 72 283		
– Entrichtete Entschädigung für Vorstandstätigkeit (im Personalaufwand enthalten)	72 150.00	70 945.00
– Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission (im Baukonto verbucht)	13 520.00	13 682.50
– Weitere Entschädigungen für Nicht-Vorstandstätigkeit wie Projekte, Jahresbericht, Interessenvertretung, Administration u.ä. (in diversen Positionen enthalten)	380.00	11 290.00
TOTAL	86 050.00	95 917.50

alle Angaben in CHF

FIRMA, RECHTSFORM UND SITZ

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

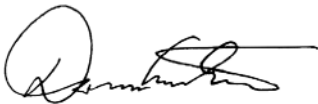
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	30 392 656.22	23 246 443.92
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	74 990 000.00	50 190 000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	74 990 000.00	50 190 000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene Kredite	24 120 000.00	16 120 000.00
⚡ Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand		
Entschädigung für nachbarliche Vereinbarung	0.00	29 110.00
TOTAL	0.00	29 110.00

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	2025	2024
Gewinnvortrag	483 183.63	372 434.24
Jahresgewinn	186 057.08	110 749.39
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	669 240.71	483 183.63
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	669 240.71	483 183.63
TOTAL VERFÜGBARER BILANZGEWINN	669 240.71	483 183.63

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich
T +41 44 298 88 44 | www.otgz.ch



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 2025 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.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. März 2026

Beilagen:

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



