

Jahresbericht 2024



Inhalt

5	Einladung zur Generalversammlung
7	Jahresbericht 2024
8	Rückblick auf das Geschäftsjahr
9	Baukommission, Heizungsersatz
14	Weitere Informationen der Baukommission Häuserbesichtigung
15	Fronddienst Frühling/Herbst 2024 Gärten und invasive Neophyten Unterschutzstellung der Siedlung «Im Hegi»
17	Unterhalt Administration
18	Grossifest IG Hegi-Stübli / Gemeinschaftshaus
19	Offenes Bücherregal Hegi-Tier des Jahres
21	Dankeschön!
22	Jahresbericht Finanzen 2024
24	Bilanz
25	Erfolgsrechnung
26	Anhang zur Jahresrechnung 2024
29	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
30	Bericht der Revisionsstelle
31	Ergänzungen zur GV 2025
35	Vorstand und Kontrollstelle

Einladung zur 96. Ordentlichen Generalversammlung der Heimgenossenschaft Schweighof

Freitag, 11. April 2025, 19:00 Uhr, im Saal der katholischen Kirchgemeinde St. Theresia, Friesenberg, Borrweg 78, 8055 Zürich

Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

2. Protokoll der 95. Generalversammlung 2024

3. Änderung der Statuten

Anpassung der Unterbelegungsvorschriften in Torbogenhäusern und Häusern mit erweitertem Dachstock (Art. 4 Abs. 7). Der konkrete Antrag und die Erklärung, warum der bereits an der GV 2024 gefasste Beschluss wiederholt werden muss, befinden sich am Ende des Jahresberichts auf Seite 31.

4. Jahresgeschäfte

- a. Jahresbericht 2024
- b. Rechnung 2024
- c. Verwendung des Bilanzgewinns
- d. Entlastung des Vorstandes

5. GV-Beschluss zur Sanierung der Läublidächer

Beantragt ist ein Kredit von 507'000 Fr., welcher gemäss Statuten der GV vorgelegt werden muss. Der konkrete Antrag und Erklärungen befinden sich am Ende des Jahresberichts auf Seite 31.

6. Informationen

- a. Informationen des Gnostifest-OKs
- b. Aktivitäten zum Jubiläum
«100 Jahre Heimgenossenschaft» im Jahr 2028
- c. Stand Heizungsersatz und Gesamtsanierung
- d. Weitere Informationen

7. Anträge von Mitgliedern

Zwei Anträge von Genossenschaftsmitgliedern wurden eingereicht. Die Forderungen der beiden Anträge gehören allerdings nicht zu den Befugnissen der GV, die in Art. 24 Abs. 1 der Statuten abschliessend geregelt sind, weshalb nicht verbindlich über diese Anträge abgestimmt werden kann. Wir werden die Anliegen diskutieren, und auf Wunsch der Antragstellenden die Mitglieder konsultativ darüber befragen (d.h. rechtlich nicht verpflichtend). Mehr Informationen dazu am Ende des Jahresberichts auf Seite 31.

8. Varia und Verdankungen

Für die Abstimmung werden am Eingang Stimmkarten verteilt. Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

Jedes Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen, im gleichen Haushalt lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

Jahresbericht 2024: Ein neues Layout, wegweisende Entscheidungen und ein bewegtes Jahr

Beat Oberholzer

Der vorliegende Jahresbericht der Heimgenossenschaft Schweighof erscheint in einem neuen Layout. Die gedruckte Version wird neu im A4-Format erstellt, die Gestaltung wurde modernisiert und aufgefrischt. Entworfen wurde das neue Layout vom Wiediker Grafiker *Ricco Pachera*, der im Jahr 2020 schon das neue Logo der Heimgenossenschaft erschaffen hatte. Ich hoffe, dass die gesamte Leserschaft das neue Layout schätzt.

Vieles ist im Berichtsjahr 2024 geschehen: Die Schweiz gewann an den Olympischen Spielen in Paris acht Medaillen und erreichte das Viertelfinale an der Männer-Fussball-EM in Deutschland. Die Rad-WM fand in Zürich statt, leider führte die Strecke aber nicht durch den Friesenberg. Mit Nemo gewann die Schweiz zum dritten Mal nach Lys Assia (1956) und Céline Dion (1988) den Eurovision Song Contest.

Die Schweizer Stimmbevölkerung hatte eine Volksinitiative angenommen, die die Auszahlung einer 13. AHV-Rente fordert. Das Resultat überraschte viele, hatten es sozialpolitische Initiativen doch bislang an der Urne immer schwer. Leider ging auch der verheerende russische Angriffskrieg in der Ukraine im Berichtsjahr unverändert weiter, und auch der Nahe Osten kam nach den Terrorangriffen vom 7. Oktober 2023 weiter nicht zur Ruhe. In den USA wurde Donald Trump zum neuen Präsidenten gewählt. Und in Zürich nahmen die Sorgen rund um steigende Mieten und Wohnungsknappheit weiter zu. Sinnbildlich dafür sind Leerkündigungen ganzer Wohnblöcke, u.a. bei den «Sugus»-Häusern im Industriequartier, wo sehr kurzfristig allen Mietern gekündigt wurde. Wir können froh sein, wohnen wir in einer Genossenschaft, in welcher auch Sanierungen sozialverträglich durchgeführt werden.

Auch in der Heimgenossenschaft Schweighof war im Jahr 2024 einiges in Bewegung. So fand der lange Prozess der Unterschutzstellung unserer Siedlung «Im Hegi» ein Ende. Im Mai war es soweit: Die Stadt hat der Heimgenossenschaft mitgeteilt, dass gegen den Unterschutzstellungs-Beschluss des Stadtrats kein Rekurs eingegangen und dadurch die Siedlung nun rechtskräftig geschützt sei. Das zeigt sich

symbolisch an der blauen Denkmalschutztafel, die im Herbst 2024 beim Torbogen am Frauentalweg angebracht worden ist. Begonnen hat der Prozess im Jahr 2013, als die Heimgenossenschaft erfuhr, dass ihre einzige Siedlung im Rahmen der städtebaulichen Planung Friesenberg als schützenswerte Siedlung angesehen wird und deshalb als Kandidat für eine Aufnahme in das kommunale Inventar der Denkmalpflege gilt. Mehr als 10 Jahre dauerte der Prozess der Unterschutzstellung, bei dem auch der Heimatschutz-Verein und zwei Gerichtsinstanzen involviert waren. Auf Seite 15 wird nochmals ausführlich die ganze Geschichte der Unterschutzstellung erzählt.

Aufgrund der gestiegenen allgemeinen Baukosten, die sich im Gebäudeversicherungswert zeigen, musste die Heimgenossenschaft per 1. Oktober 2024 erstmals seit mehreren Jahren wieder ihre Mietzinse anheben. Alle Mietzinse stiegen dabei um monatlich 85 Fr. an. Im Finanzbericht ab Seite 22 werden unsere Mietzinse genauer angeschaut und mit der sogenannten Kostenmiete verglichen.

Der anstehende Heizungsersatz blieb auch 2024 ein stetiges Thema im Vorstand der Heimgenossenschaft. Vertiefte Analysen des Energiebedarfs bei verschiedenen Sanierungsmassnahmen wurde in einem bauphysikalischen Modell berechnet. Zudem wurden in Machbarkeitsstudien abgeklärt, wie sich die Variante mit Erdwärmesonden verändern würde, wenn zusätzlich eine Regenerations-Einheit eingesetzt würde, und wie die Variante mit Luft-Wasser-Wärmepumpen aussehen könnte, welche tiefere Investitionskosten hätte, aber auch einen tieferen Wirkungsgrad. Damit konnten wichtige Grundlagen geschaffen werden, damit die Entscheidung, auf welches neue Heizungssystem die Heimgenossenschaft in Zukunft setzen soll, in den nächsten Jahren gefällt werden kann. Da der Heizungsersatz einen grossen Zusammenhang mit der Sanierung der Häuser hat, konnte Ende 2024 noch nicht abgeschätzt werden, wann genau der Entscheid zum Heizungsersatz der GV vorgelegt werden wird. Auf Seite 9 werden wir vertiefter auf den Heizungsersatz eingehen.

Damit wünsche ich allen viel Vergnügen beim Lesen des Jahresberichts 2024

Rückblick auf das Geschäftsjahr

Ordentliche Generalversammlung

Am 12. April 2024 fand die 95. ordentliche GV der Heimgenossenschaft Schweighof in der katholischen Kirchgemeinde St. Theresia statt. Anwesend waren 96 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder, darunter auch eine Vertretung der Stadt Zürich.

Die Abnahme des Protokolls der GV 2023 sowie des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2023 erfolgte ohne Einwände. Der Vorstand wurde für das Geschäftsjahr 2023 entlastet.

Bei den Erneuerungswahlen wurde der bisherige Präsident *Beat Oberholzer* und die bisherigen Vorstandsmitglieder *Barbara Eckinger*, *Sarah Loi*, *Ildikó Balogh Ghebrehewet*, *Manuel Perriard*, *Roland Saum* für weitere drei Jahre gewählt.

Als Revisionsstelle wurde neu auf Antrag des Vorstandes die *Ostschweizerische Treuhand Zürich AG* gewählt, nachdem zuvor während 15 Jahren die *TBO Revisions AG* als Revisionsstelle amtierte.

Die GV hat zwei weitere Beschlüsse gefällt. Mit einer Statuten-Änderung wurde die Unterbelegungsregel angepasst, wobei diese danach vom Handelsregisteramt nicht akzeptiert werden konnte, da sie nicht öffentlich beurkundet wurde. Die entsprechende Änderung im OR trat erst im Jahr 2023 in Kraft, so dass kein Vorstandsmitglied von der Pflicht zur öffentlichen Beurkundung Kenntnis hatte. Deshalb sieht der Vorstand vor, die Abstimmung an der GV 2025 zu wiederholen. Zudem wurde die Gartenordnung so angepasst, dass der Vorstand eine Bewilligung zum Verbrennen von Holz erteilen kann bei Veranstaltungen, die für die ganze Genossenschaft organisiert werden, so z.B. beim Weihnachtsapéro.

Schliesslich wurde an der GV über die Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2024, den Stand der Unterschutzstellung, den Stand des Heizungersatzes und anderes informiert. Anschliessend genossen die Mitglieder eine leckere Mahlzeit.

Sitzungen Vorstand

An elf regulären Sitzungen befasste sich der Vorstand mit den Geschäften der Genossenschaft. Zusätzlich fanden eine Retraite, viele Baukommissionsitzungen und etliche Gespräche in kleineren Vorstandsausschüssen statt. Zudem besuchte der Vorstand der Heimgenossenschaft Schweighof den Vorstand der Baugenossenschaft Wiedikon, welche zwei Siedlungen mit insgesamt knapp 150 Wohnungen hat. In einem guten Austausch konnten wir viel lernen, wie sich andere Genossenschaften organisieren, die auch nicht viel grösser sind als wir.

Städtische Vertretung

Da sich die Vorstandszusammensetzung im Jahr 2024 nicht veränderte, gab es auch keine Ressortverschiebungen. Die Stadt Zürich und die Heimgenossenschaft haben im Jahr 2024 auch wieder darüber gesprochen, dass die seit 2021 bestehende Vakanz einer städtischen Vertretung beendet werden sollte. *Nathalie Caballero* vom Tiefbauamt hat sich dabei im Vorstand vorgestellt und wurde anfangs 2025 vom Stadtrat in den Vorstand der Heimgenossenschaft gewählt.

Wechsel beim

Quartiernetz Friesenberg

Pascal Lussmann trat im Jahr 2024 als Delegierter der Heimgenossenschaft beim *Quartiernetz Friesenberg* zurück, nachdem er das Amt seit 2017 ausgeführt hatte. Als Nachfolgerin konnte *Isabelle Brechbühl* gewonnen werden. Der Vorstand bedankt sich bei Pascal für das langjährige Engagement und wünscht Isabelle viel Freude bei der neuen Beschäftigung.

Baukommission, Heizungersatz

Manuel Perriard, Barbara Eckinger

An vierzehn Sitzungen traf sich die Baukommission («Bauko») mit Bauherrenvertreter Markus Jauss und zeitweise auch mit Architekten und Heizungs- und Energie-Experten. Das Thema Heizungersatz nahm viel Zeit in Anspruch. Anhand eines bauphysikalischen Modells der Firma *Gartenmann Engineering AG* wurde der Energiebedarf der Siedlung bei verschiedenen Sanierungsmassnahmen berechnet. Anschliessend wurde die Machbarkeitsstudie der *Neukom Engineering AG* verfeinert mit zwei Varianten: Zum einen wurde bei der Variante mit Erdwärmesonden die Option «Regeneration» genauer untersucht. Damit könnte im Sommer über die Erdsonden überschüssige Wärme in den Boden geleitet werden, so dass insgesamt für den Heizbedarf im Winter weniger Erdsonden notwendig wären. Als zweite Variante wurden verschiedene Standorte und Spielarten von Luft-Wasser-Wärmepumpen analysiert. Grobe Kostenschätzungen für die Investitionen liegen vor, jedoch konnten Ende 2024 noch keine Auswirkungen auf die Mietzinse kommuniziert werden, da dafür auch entscheidend ist, welche Sanierungsschritte mit dem Heizungersatz noch durchgeführt werden sollen.

Einbezug der Denkmalpflege

Es stehen ebenso weitere Kontakte mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege an, denn der Vorstand braucht für die Planungssicherheit auch grünes Licht von der Stadt.

Im Januar fanden eine Sitzung und eine Begehung mit Vertretern der Denkmalpflege statt. Einerseits besichtigten wir den Aussenraum und erfuhren, für welche Veränderungen wir in Zukunft dringend mit der Gartendenkmalpflege zusammenarbeiten müssen. Andererseits bekamen wir Lob für die sorgfältig umgebauten Häuser im Roten Faden Plus, wurden aber darauf hingewiesen, dass in Zukunft bei jedem einzelnen Haus eine Baubewilligung eingereicht werden muss.

Zweitmeinung und Coaching durch UGZ

Im Mai fand eine erste Sitzung mit *Markus Amrein* statt. Er ist Energieexperte und von Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ) zuständig für das Coaching in Sachen neue Energielösungen. Er ist eine wichtige Kontaktperson zur Stadt, und konnte sich unsere Studien und Abklärungen genauer anschauen und uns auf die Voraussetzungen hinweisen, dass wir Fördergelder erhalten. Wir sind froh um die fachliche Zweitmeinung der Stadt und werden weiterhin auf seine Dienste zählen.

Mitwirkung von interessierten Genossenschaftlern

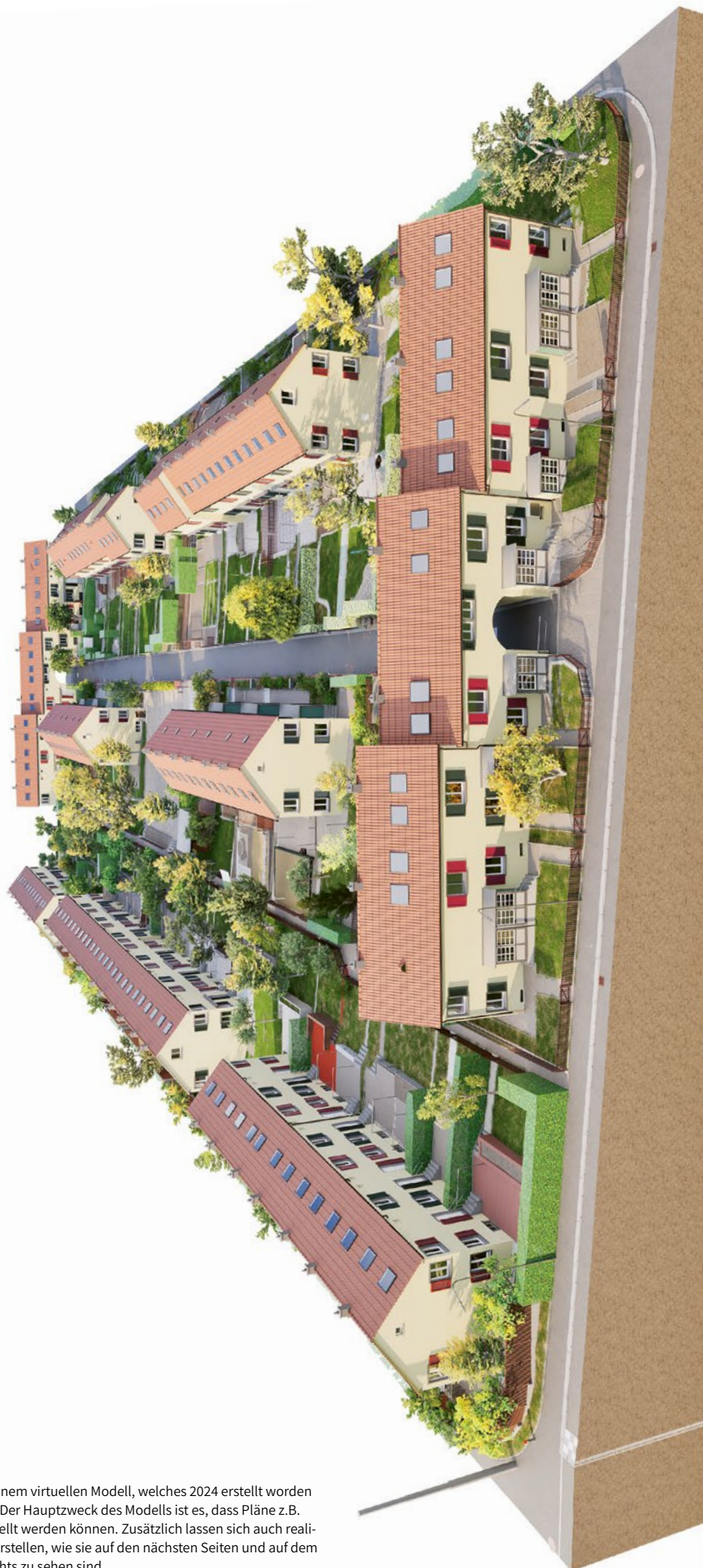
An der Generalversammlung 2024 wurde von einigen interessierten Genossenschaftlern der Wunsch geäussert, dass sie sich bei einem so grossen und wichtigen Thema wie dem Heizungersatz gerne einbringen möchten, zumal bei einigen Mitgliedern Sachverstand und Interesse zu diesem Thema vorhanden seien.

Der Vorstand begrüsst die Idee, dass eine Gruppe von interessierten Mitgliedern dem Vorstand mit Ratschlägen und kritischer Durchsicht der bereits erhobenen Daten zur Seite steht. Aus diesem Grund fanden zwei Sitzungen in verschiedenen Zusammensetzungen mit Bauko-Mitgliedern statt. Eine regelmässige Zusammenarbeit kam aber aus verschiedenen Gründen mit keiner der Gruppen zustande. Um dennoch einen direkten Austausch mit den Fachleuten zu ermöglichen, schuf die Bauko daraufhin das Gefäss der «Offenen Baukommis-sions-Sitzungen». Die Einladung ging an alle Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen, die gerne am Prozess der Lösungsfindung einer neuen Heizung für die Heimgenossenschaft teilnehmen und sich einbringen wollen.

Im August 2024 fand die erste Offene Bauko-Sitzung statt, an welcher neben den Bauko-Mitgliedern fünf Genossenschaftsmitglieder teilnahmen. Dabei wurden die Resultate der Energiebedarfs-Analysen erläutert und das weitere Vorgehen besprochen. In einer konstruktiven Stimmung fanden rege Diskussionen statt. Es wurden alternative Ideen eingebracht und gesammelt und viele Fragen gestellt und nach Möglichkeiten beantwortet.

Die Anregungen der Teilnehmenden wurden in die Evaluationen und Berechnungen einbezogen. Unter anderem wurde ein Modell einer Split-Luft-Wasser-Wärmepumpe geprüft, die aus zwei Einheiten besteht und so draussen wie drinnen weniger Platz benötigt. Auch die Nutzung der Kristallisationsenergie mittels Eisspeicher oder der Einsatz von neuen Hochleistungswärmdämmungen aus der Forschung wurden überprüft. Bei den genannten Anregungen stellte sich jedoch heraus, dass gewisse Komponenten (Kühlmittel und Split-Geräte) verboten werden, und andererseits das Kosten-Nutzen-Verhältnis ungenügend ist.

Eine zweite Offene Bauko-Sitzung wurde für Anfang 2025 in Aussicht gestellt, wo Ergebnisse zu weiteren Untersuchungen zusammen begutachtet werden sollen. Über diese Veranstaltung wird im Jahresbericht 2025 berichtet.



Die Siedlung «Im Hegi» in einem virtuellen Modell, welches 2024 erstellt worden ist (siehe Text auf Seite 14). Der Hauptzweck des Modells ist es, dass Pläne z.B. für Behörden einfacher erstellt werden können. Zusätzlich lassen sich auch realitätsnahe Visualisierungen erstellen, wie sie auf den nächsten Seiten und auf dem Titelbild dieses Jahresberichts zu sehen sind.



Gebäudezeile Im Hegi 23 – 33 im virtuellen Modell.



Die Gartenseite der Gebäudezeile Im Hegi 23 – 33 im virtuellen Modell.

Der Torbogen gegen den Hegianwandweg im virtuellen Modell.



Weitere Informationen der Baukommission

Manuel Perriard, Barbara Eckinger

Umbauten, Bewilligungen

Im Berichtsjahr wurde das Haus an der Schweighofstrasse 58 infolge Auszugs frei, welches aber noch nicht saniert werden konnte. Das Erstellen und Einreichen eines Baugesuchs ist seit der Unterschutzstellung Pflicht für die Heimgenossenschaft und der Zeitraum, den die Behörden zur Bearbeitung benötigen, wird auf 6-12 Monate geschätzt. Das Haus ist inzwischen an eine WG mit zwei Hauptmietenden befristet vermietet worden. Gegen Ende des Jahres 2024 wurde auch das Haus am Frauentalweg 34 leer. Es wurde per Ende Januar 2025 gekündigt.

Bei der Baueingabe an der Schweighofstrasse 58 wird als Heizsystem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Bewilligung eingereicht. Dies soll ein Prototyp mit dem Ziel sein, der Denkmalpflege und den Genossenschaftlern aufzuzeigen, wie ein solches Wärmesystem in unserer Siedlung umzusetzen wäre. Zudem können wir erfahren, ob die Lärmemissionen einer solchen Heizung erträglich sind.

Um für die Aufgaben der notwendig gewordenen Baubewilligungen gewappnet zu sein, wurde ein virtuelles Architektur-Modell für die ganze Siedlung in Angriff genommen. Der sichtbare Fassaden- und Dachbereich der Häuserzeilen wurde durch die Firma VDE aufgenommen. Dazu wurden Rundum-Aufnahmen an vielen Standorten der Siedlung gemacht, um daraus in einem halb-automatisierten Verfahren ein Computermodell von aussen zu erhalten. Aus diesen Daten lassen sich auch schöne Visualisierungen erzeugen, welche im diesjährigen Jahresbericht auf verschiedenen Seiten zu

sehen sind (u.a. als Titelbild auf der Umschlagseite). Das Modell im Innern wird später von den Architekten bei Bedarf ergänzt.

Mängelbehebung Malerarbeiten Läden und Läubli

Im Berichtsjahr wurde die Mängelbehebung der im Jahr zuvor gestrichenen Läden und Läubli durch die Firma Schlagenhauf durchgeführt. Die abschliessende Begehung und allfällige Nachbesserungen finden im Frühjahr 2025 statt.

Sanierung Läublidächer

Einige Läublidächer waren in einem sehr schlechten Zustand. Es kam zu Wassereintritt in die darunterliegenden Läublis, welcher für Schäden am Beton und dem Holzwerk verantwortlich war. So wurden die Dächer von acht Läubli saniert. Die Arbeiten umfassten das Entfernen der alten Abdichtungsbahnen, das Auftragen einer neuen Flüssigkunststoffabdichtung mit mehr Gefälle gegen den Abfluss hin und einem Randabschluss aus Metall mit einer Tropfnase, die verhindert, dass Wasser an der Unterseite des Daches gegen das Holzwerk läuft und zu neuen Schäden führen kann.

In den Monaten März und

Häuserbesichtigung

Barbara Eckinger

April 2024 führte der Vorstand der Heimgenossenschaft nach einer langen Pause wieder einmal Hausbesichtigungen in sämtlichen Häusern durch.

Unsere bald 100 Jahre alten, denkmalgeschützten Häuser verfügen grundsätzlich über eine solide Bausubstanz. Allerdings zeigen sich klare Schwachstellen, die in fast allen Objekten sichtbar sind, jedoch je nach Gebrauch und Umgang mit den Häusern stärker oder schwächer in Erscheinung treten.

Die Kellerräume und der Waschküchenbereich sind anfällig auf Feuchtigkeitsschäden. Auffällig viele Waschküchen-Wände zeigen graue Stellen und vielerorts bröckelt der Verputz ab. Dies ist nicht weiter schlimm und bedeutet nicht Schimmelbildung.

Die Lage am Üetliberg-Hang und der Lehmgrund, auf dem unsere Häuser stehen, ergibt eine hohe Erdfeuchtigkeit, welche in die spärlich abgedichteten Kelleraussenwände dringt.

Daher benötigen die Kellerräume ein besonderes Nutzungsverhalten. Hierzu wurden den Mietern im Nachgang zu den Besichtigungen schriftlich Tipps zum Umgang mit unseren alten Objekten abgegeben.

Ebenso zeigen einige Bäder an den Aussenwänden Feuchtigkeitsspuren auf. Diese können sich in Schimmelpilzbefall auswachsen, was es zu vermeiden gilt. Zudem werden auch einige Kittfugen jeweils von Schimmel befallen. Auch hier zeigt sich, dass durch korrekte Benutzung des Bades, wie regelmässiges Lüften, Schimmelbildung

weitgehend vermieden werden kann.

An diversen Fenstern und Dachfenstern wurden ebenfalls Feuchtigkeitsschäden festgestellt. In spärlich oder nicht gedämmten Altbauten, allenfalls mit dichten Fenstern, besteht an kalten Innenoberflächen ein erhöhtes Risiko von Schimmelpilzbefall. Beschlagene Fenster sind ein Zeichen für zu hohe Luftfeuchtigkeit im Raum.

Viele Jahre wurde in der Heimgenossenschaft keine Hausbesichtigung mehr durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass diese Hausbesichtigungen ein wichtiges und sinnvolles Instrument darstellen, um unsere Häuser in Stand zu halten oder auch um Schwachpunkte frühzeitig zu erkennen. Der Vorstand hat daher beschlossen, in Zukunft im Abstand von drei Jahren, Hausbesichtigungen durchzuführen.

Fronddienst Frühling/ Herbst 2024

Manuel Perriard, Sarah Loi

An den beiden Fronddiensttagen wurde bei guter Beteiligung unser Aussenraum in Schuss gehalten. Zäune und Gartentörlis wurden ersetzt, Unkraut gejätet, Wege und Mauern gereinigt und vieles mehr. Der Spielplatz wurde wie immer kontrolliert und in Ordnung gebracht (Kies aufgelockert, Gullis gereinigt, Spielgeräte gewartet). Es wurde gefötzelt, geputzt, gehämmert und einige Neophyten rund um den Spielplatz wurden entfernt. Gemeinsam arbeiteten Frauen und Männer aus verschiedenen Altersstufen mit, und es kam zu einem angeregten Austausch. Vielen Dank allen, die mitgeholfen oder mit ihrer Spende die Verpflegung ermöglicht haben.

Gärten und invasive Neophyten

Roland Saum,
Barbara Eckinger

Der Vorstand hat entschieden, dass unsere Genossenschaft in drei Jahren (bis Anfang 2028) frei von invasiven Neophyten (gebietsfremden Pflanzen) sein soll. Dabei berücksichtigt der Vorstand diejenigen Pflanzen, die auf *neophyten-schweiz.ch* gelistet sind, weil sie von Gesetzes wegen entweder ganz verboten sind oder deren Anpflanzung verboten ist. Aus diesem Grund haben wir eine Bestandsaufnahme der Bepflanzungen in unseren Gärten beschlossen. Im November des vergangenen Jahres fand in Begleitung einer Vertreterin von *Grün Stadt Zürich* eine erste Gartenbegehung statt. Saisonal bedingt konnten dabei nicht alle Pflanzen bestimmt werden. Ebenfalls konnten aus Zeitgründen noch nicht alle Gärten besichtigt werden.

Um die Situation abschliessend zu beurteilen, ist eine weitere Begehung mit Fachleuten geplant. Diese wird im Frühsommer 2025 stattfinden, wenn es in den Gärten wieder blüht.

Unterschutzstellung der Siedlung «Im Hegi»

Beat Oberholzer

Am 11. November 2024 endete die Geschichte der langen Unterschutzstellung der Siedlung «Im Hegi» mit der Anbringung der blauen Denkmalschutztafel am Haus am Frauentalweg 28. Ist man sich in der alten Innenstadt an die blauen Tafeln gewohnt, sind denkmalgeschützte Häuser im Friesenberg eher ein ungewohntes Bild, und noch immer rätseln einige, ob denn das angebliche grosse öffentliche Interesse am Erhalt unserer Siedlung wirklich existiert. Andererseits darf man auch etwas stolz sein auf die schönen Würdigungsworte auf der Denkmaltafel und in der ausführlicheren Würdigung der Denkmalpflege.

Am 3. Oktober konnten wir mit vielen interessierten Genossenschaftsmitgliedern die Denkmaltafel im Rahmen eines kleinen Apéros einweihen. Da die richtige Tafel dann noch nicht vorhanden war, musste eine ähnliche Denkmaltafel aus Karton genügen.

Der Beschluss zur Unterschutzstellung hat der Stadtrat am 6. März gefällt. Die Rekursfrist von 30 Tagen ist ungenutzt verstrichen, so dass wir am 3. Mai die sogenannte «Rechtskraftbescheinigung» erhalten haben. Seit dem 3. Mai stehen die Liegenschaften der Heimgenossenschaft Schweighof also unter Schutz. Doch dieser Unterschutzstellung ging ein mehr als ein Jahrzehnt dauernder Prozess voran.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung Friesenberg hat die Stadt Zürich im Jahr 2013 beabsichtigt, die Siedlung «Im Hegi» zu inventarisieren. Dadurch wurde der ursprüngliche Plan der Genossenschaft verunmöglicht, die Siedlung ab dem Jahr 2028 durch einen Neubau zu ersetzen.

Im Jahr 2015 einigten sich die Stadt und die Heimgenossenschaft auf ein kooperatives Verfahren. Das Ergebnis soll in einen Masterplan münden, welcher beiden Seiten den Handlungsspielraum abstecken soll: den Umfang der Inventaraufnahme und Unterschutzstellung einerseits (Stadt Zürich) und das Mass der möglichen Eingriffe und Veränderungen im Ensemble andererseits (Heimgenossenschaft). Zwei Architekturteams haben Vorschläge gemacht, welche an zwei Workshops im Jahr 2016 vorgestellt und verfeinert wurden. Schliesslich wurde das Verfahren im Jahr 2017 abgeschlossen mit dem einstimmig gefundenen Lösungsansatz: Die Häuser Schweighofstrasse 32 bis 44 und 70 bis 80 sind vom Schutzzumfang auszusparen (können durch Neubauten ersetzt werden). Alle übrigen Bauten, Wege und der zentrale Siedlungsplatz sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

Dies steht im Bericht zur Machbarkeitsstudie, der allen Genossenschaftlern zugestellt worden ist. Auf dem Weg zur Umsetzung dieses Lösungsansatzes in einen Vertrag, wurde in einer Vertiefungsstudie 2018 abgeklärt, ob sich die Bedürfnisse der Genossenschaft wirklich in den beiden äusseren Gebäudezeilen der Schweighofstrasse realisieren liessen. Das Resultat der Untersuchung war, dass es tatsächlich solche Möglichkeiten gäbe. So konnte schliesslich die Heimgenossenschaft Schweighof und die Stadt Zürich 2019 den entsprechenden Schutzvertrag unterzeichnen.

Doch wir hatten die Rechnung ohne den Heimatschutz-Verein gemacht, welcher gegen den Schutzvertrag Rekurs eingereicht

hatte. Dem Verein stiess sauer auf, dass die Stadt nur sieben der neun Gebäuderiegel unter kompletten Substanzschutz stellen wollte. Nach ihrem Verständnis müsse die Stadt alle neun Gebäudezeilen schützen.

Darauf hatten wir mit den Rekurrenten das Gespräch gesucht, und gemeinsam entschieden, das Rekursverfahren vorläufig zu sistieren. Dann kam auch noch die Corona-Pandemie dazwischen, so dass das erste Treffen mit Vertreterinnen und Vertretern des Heimatschutz-Vereins verschoben werden musste. Das im Sommer 2020 nachgeholte Treffen führte leider zu keiner Einsicht der Rekurrenten, so dass das Verfahren fortgesetzt wurde. Das Baurekursgericht kam am 18. März 2021 zu einem Augenschein in der Siedlung vorbei, und entschied am 23. April 2021 zugunsten des Heimatschutz-Vereins, dass der Vertrag nicht gültig sei und dass der Stadtrat alle Gebäude der Siedlung «Im Hegi» unter Schutz stellen müsse.

Das Urteil wurde zwar noch an das Verwaltungsgericht weitergezogen, doch auch dieses entschied am 19. November 2021 zugunsten des Heimatschutz-Vereins. Auf einen Weiterzug ans Bundesgericht wurde verzichtet. De facto standen die Liegenschaften also schon ab dann unter Schutz, aber es dauerte nach den Gerichtsurteilen doch nochmals zwei Jahre, bis die Stadt wieder Gespräche aufnahm, welche schliesslich nicht mehr in einem gegenseitigen Vertrag mündeten, sondern in der einseitigen Verfügung.



Seit dem 11. November 2024 hängt die Denkmalschutztafel beim Frauentalweg 28 (Foto: Beat Oberholzer)

<p>...t verboten, mit Velos: der Liegen-6, gemäss</p>	<p>können im elektronischen Amtsblatt eingesehen werden. Nummer: 2024/0222 Kontakt: Dienstabteilung Verkehr</p>	<p>Wahlvorschl schem Woh Bezirksrat Z tens am 2. zeichner vor sowie Adres gene Perso Adresse, Pa schlagene F Name angeg bekannt ist. hen werden. Ein Wahlvor Voraussetzu von § 8 Abs Strafprozess</p>
<p>...t verboten, t: e und der Signalisa-</p>	<p>14 Natur- und Denkmalschutz</p> <p>Denkmalschutz, Grün Stadt Zürich, Gartendenkmalschutz, Wohnsiedlung «Im Hegi», Arbenalstrasse 5–21, 25–39, Frauentalweg 20–34, Hegianwandweg 51–65, Im Hegi 5–17, 23–33, Schweighofstrasse 32–80, Zürich 3-Wiedikon, Unterschutzstellung und Festsetzung Inventarblatt</p>	<p>Die vorgesch erklärt, wen Stellen (eine Person mit GPR). Ander wäre am 22 Sonntag, 24</p>
<p>...en mit dem erbindlich. ...ann innert m Stadtrat , schriftlich eilung ein- nren muss egründung eilungsbe- darlegen, nd der ver- n persön- erfahrungs- enden Par-</p>	<p>Der Stadtrat hat am 06.03.2024 (Beschluss Nr. 667) beschlossen:</p> <p>Die Gebäude der Wohnsiedlung «Im Hegi» Vers.-Nrn. 261WD02876, 261WD02841, 261WD02848, 261WD02860, 261WD02884, 261WD03155, 261WD03161, 261WD03167, 261WD03175 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. WD3901, WD3902, WD3903, WD3414 und WD3736 an der Arbenalstrasse 5–21, 25–39, am Frauentalweg 20–34, am Hegianwandweg 51–65, Im Hegi 5–17, 23–33 und an der Schweighofstrasse 32–80 in Zürich 3-Wiedikon sind samt ihrer Umgebung Schutzobjekte und werden gemäss § 205 PBG in dem unter Ziff. 3 aufgeführten Umfang unter Schutz gestellt.</p>	<p>Gegen diese politischen F lichung an g des Kantons einen Antrag Zürich, 14. M</p>
<p>...ingemäss rd Neubebiechende</p>	<p>Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden.</p>	<p>KONKURSAM Altstetterstrasse</p>
<p>...tsplan zum vorschriften tsblatt ein-</p>	<p>Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu.</p>	<p>Schuldner: Be 29.07.1955, vo 8048 Zürich, ge Datum der Konf Summarisches Eingabefrist: 1 M</p>
<p>...ehr ...or- ...d Strassen- ngenannte nd ab etwa e Oktober litten:</p>	<p>Der vollständige Beschluss kann während der Rekursfrist auf dem Amt für Baubewilligungen (Planaufgabe), Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, Parterre, Büro 003, jeweils Montag bis Freitag von 8.00 bis 9.00 Uhr eingesehen werden.</p>	<p>Im Übrigen wi Schweizerische 20.03.2024 ver Zürich, 14. März KONKURSAM Altstetterstrasse</p>
<p>...t verboten, Motorfahr- ...aften Nrn. einstrasse, ch der Lie- tlicher Sig-</p>	<p>Nummer: 2024/0221 Kontakt: Amt für Städtebau</p>	<p>Schuldner: K 19.12.1938, vo strasse 4, 8050 Datum der Konf Summarisches Y Eingabefrist 22.0</p>
<p>...en mit dem erbindlich. ...ann innert m Stadtrat , schriftlich ung einge-</p>	<p>Die Unterschutzstellung wurde am 20. März 2024 im Amtsblatt publiziert.</p>	<p>Im Übrigen wi Schweizerische heute verwiesen KONKURSAM Nansenstrasse</p>

Unterhalt

Sarah Loi



Graffiti werden wie an den meisten Orten schnell wieder entfernt. So auch dieses Graffiti an der Arbenalstrasse 19 (Foto: Sarah Loi)

Mein zweites Unterhaltsjahr war geprägt von vielen Reparaturen. Unsere Häuser sind in die Jahre gekommen, was man unter anderem an der Anzahl an Reparaturen merkt.

Am meisten wurde die Sanitärfirma *Nievergelt* aufgeboten: Für tropfende Wasserhähne, lose Halterungen, defekte Heizungsventile oder zu tiefe Druckanzeige der Heizung. Dicht gefolgt vom Sanitär ist der Monteur der Haushaltgeräte: Geschirrspülmaschinen, die in die Jahre gekommen sind. Kühlschränke, die plötzlich komisch rumoren, oder ihre Funktion nicht mehr wahrnehmen. Je nach Alter dieser Geräte müssen sie komplett ersetzt werden. Generell versuchen wir zu reparieren, wann immer es sich noch lohnt.

Konkret wurden im Berichtsjahr 68 Störungen gemeldet. 23 Probleme waren sanitäre Reparaturen. 14 Reparaturen betrafen Haushaltgeräte, davon wurden je 2 Geschirrspüler und 2 Kühlschränke ersetzt. Drei Dachfenster konnten geflickt und wieder dicht gemacht werden. Ein Haus bekam neue Dachfenster.

Im Berichtsjahr wurden alle Dächer auf lose Ziegel und verstopfte Dachrinnen ge-

prüft. Drei Dachrinnen waren mit Laub verstopft.

Ebenfalls wurden die Boilerreinigungen durch die Firma *Elco* durchgeführt. Die letzte Entkalkung der Warmwasserboiler fand im Jahr 2018 statt. Bei der Entkalkung wird der gesamte Boiler geöffnet und gereinigt. Kalkablagerungen werden mechanisch gelöst. Die Boilerreinigungen sollten ca. alle 5 bis 6 Jahre durchgeführt werden.

Die Reinigungsfirma *Petraroia* reinigt den Aussenraum unserer Genossenschaft einmal wöchentlich sehr zuverlässig. Sie befreit das Hegi von Kies, leert den Abfalleimer auf dem Spielplatz und schlingt sich mit der Putzmaschine durch die Hegiwägli. Im Winter sorgt sie dafür, dass die Privatstrasse nach Schneefall rasch wieder begehbar wird.

Ausser einer Steinmauer, welche grosszügig besprayt wurde, und einem Halloween-Ereignis, hielten sich im Berichtsjahr die Sprayereien in Grenzen. Das Gesprayte an Halloween konnte *Beat Schilt* erfolgreich wegkärchern. Für das Mauer-«Gemälde» wurde die Dienstleistung der Stadt Zürich von «Schöns Züri» in Anspruch genommen.

Administration

Ildikó Balogh Ghebrehewet

Im vergangenen Jahr wurden verschiedene Anträge bewilligt, darunter bauliche Anpassungen wie der Einbau einer Trennwand, zusätzliche Handläufe, das Streichen von Wänden sowie eine Katzentür. Auch Sichtschutzmassnahmen und die Montage eines Sonnenstorens erhielten Genehmigungen. Die Entscheidung über die Entfernung und Neupflanzung von Bäumen erfolgt nach einer Besichtigung. Zudem wurde ein Antrag auf Hundehaltung genehmigt, nachdem die Zustimmung der Nachbarn vorlag. Der Weihnachtsapéro mit Holzfeuer wurde ebenfalls bewilligt; die Mieter werden hierzu im Rundbrief informiert.

Während nur wenige offizielle Anträge eingereicht wurden, erreichte uns eine grosse Anzahl an Wohnungsbewerbungen für unsere Genossenschaft. Dies unterstreicht die hohe Nachfrage nach unserem Wohnangebot – nicht zuletzt aufgrund der Attraktivität der Genossenschaft. Im vergangenen Jahr erfüllten 57 Familien die Aufnahmekriterien und wurden in die Interessenliste aufgenommen. Einige Bewerbungen mussten jedoch abgelehnt werden, da sie die Anforderungen nicht erfüllten. Zum Jahresende standen insgesamt 71 Familien auf dieser Liste. Dennoch bleibt die Chance, in ein Haus der Heimgenossenschaft Schweighof einzuziehen zu können, äusserst gering – selbst für Bewerber, die bereits lange warten.

Jubiläen

Keine runden Geburtstage über 80.

Wegzug

Wladyslawa Faber, Schweighofstrasse 58
Luzia Helbling, Frauentalweg 34

Neue Mieter

Seit die Siedlung unter Denkmalschutz steht, ist für Umbauten zur Erreichung des aktuellen Baustandards eine Baubewilligung erforderlich. Bis diese erteilt wird, wurde das Mietobjekt an der Schweighofstrasse 58 befristet an *Joshua Brunner* und *Rosa Montiel* vermietet.

Gnossifest

Kati Hollenstein für das Gnossifest-OK

Am 22. Juni fand unser Genossenschaftsfest statt. Trotz des regnerischen und kalten Wetters war die Stimmung grossartig!

Um 15 Uhr startete das Kinderprogramm mit der legendären Hegi-Olympiade. Trotz Dauerregens kämpften die Kleinen mit glücklichen Gesichtern tapfer für ihr Glacé. Um 17 Uhr versammelten sich dann auch alle Erwachsenen im Festzelt und stiessen mit fruchtigem *Tinto de Verano* an und setzten sich an die Tische für das beliebte Hegi-Lotto mit *Alejandro*. Beim Abendessen gab es dieses Jahr nebst den feinen Wiedikerli und Ham- und Vegiburgern ein grosses, vielseitiges und sehr leckeres Salat-, Beilagen- und Dessertbuffet. Im Gemeinschaftshaus sorgte die Fotobox für ein weiteres Highlight. Die Gäste konnten sich kreativ verkleiden und Schnappschüsse machen. Diese Erinnerung konnten sie dank des Fotodruckers direkt mit nach Hause nehmen.

Als musikalische Unterhaltung hat uns *Circle of Time* die breite Palette an Musikrichtungen geboten und brachte Jung und Alt zum Tanzen. Zum Abschluss holte der Leadsänger sogar noch seine Mariachi-Band auf die Bühne – ritmo, sombrero, tequila y el sol está brillando!

Vielen Dank an das OK-Gnossifest und an alle, die zum Gelingen des Festes beigetragen haben. Es war ein Abend voller Freude, Austausch und Gemeinschaft.



IG Hegi-Stübli / Gemeinschaftshaus

Lorenz Frischknecht

	2021	2022	2023	2024
Gästezimmer- Buchungen	22	27	39	25
Gästezimmer- Nächte	60	66	89	58
Private Buchungen EG	15	9	5	5

Das Gästezimmer war auch im Jahr 2024 sehr gut ausgelastet. Mit 25 Buchungen und insgesamt 58 Übernachtungen bleibt die Nachfrage hoch. Die Nutzung für private Feste blieb mit 5 Buchungen konstant, was den Trend bestätigt, dass das Hegi-Stübli vorrangig als Gästezimmer genutzt wird.

Die Anfangs 2024 eingeführte Vereinfachung der Mietpreise hat sich bewährt. Zudem wurde die Zahlungsmöglichkeit per Twint eingeführt, was die Abrechnungen erleichtert.

Darüber hinaus fanden regelmässig Sitzungen des Vorstands sowie weiterer Gremien der Genossenschaft statt. Auch öffentliche Anlässe gab es. Diese wurden auch finanziell unterstützt, namentlich der Apéro am Kids Break-Dance (227 Franken) und der Kleidertausch (111 Franken). Insgesamt steht dem Hegi-Stübli ein Budget von 2000 Franken zur Verfügung – Ideen für Veranstaltungen sind willkommen und die Umsetzung kann finanziell unterstützt werden!

Zu den weiteren Aktivitäten des Hegi-Stübli zählten auch die Adventsfenster, der Weihnachtsbaum auf dem Spielplatz sowie der Weihnachtsapéro (1'235 Franken). Zudem wurde ein Public Viewing zur Fussball-EM organisiert, und die wöchentlichen Strickabende fanden weiterhin statt.

Erstmals wurde das Rasenmähen auf die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft aufgeteilt, was reibungslos funktionierte. Ein herzliches Dankeschön an alle Beteiligten! Dieses System wird beibehalten. Die Einschreibe-Liste wird beim Frondienst ausgelegt. Im Inneren des Hauses wurden bei den Frondiensten Ordnung geschaffen und zahlreiche Gegenstände inventarisiert. Die IG Hegi-Stübli hat ihre neuen Strukturen gefestigt. Sie setzt sich weiterhin aus *Lorenz Frischknecht*, *Cécile Oberholzer*, *Kati Saladin* und *Lorenzo Trevisiol* zusammen.

Vielen Dank an alle, die das Hegi-Stübli unterstützen und mitgestalten!

Offenes Bücherregal

Sarah Lussmann

Gelesen wurde ziemlich sicher schon davor, aber seit nun vier Jahren wird in der Siedlung «Im Hegi» nicht nur gelesen, sondern auch fleissig Lektüre getauscht. Ein zu Beginn kleineres, leicht schiefes Regal ist einem grösseren, standfesteren gewichen und die Tablare füllen und leeren sich in einem eigenen Rhythmus. Ein überfülltes Regal erlaube ich mir auszusortieren und überzählige Exemplare ins Bücherbrocki beim Bahnhof Enge zu bringen. Etwa 100 Bücher warten darauf, erneut gelesen zu werden, davon die Hälfte Romane, ein Drittel Krimis, ein Viertel Kinder- und Jugendbücher und ein paar Sachbücher. Es lohnt sich also, auf dem Heimweg beim Gemeinschaftshaus vorbeizuspazieren, einen Blick ins Läubli zu werfen, sich inspirieren zu lassen, um danach mit neuem Lesestoff und Vorfreude zu Hause anzukommen.



Seit vier Jahren steht das offene Bücherregal im Läubli des Gemeinschaftshauses (Im Hegi 23) und wird rege genutzt (Foto: Beat Oberholzer)

Hegi-Tier des Jahres: Der Rotmilan (Milvus milvus)

Manuel Perriard



Rotmilan am Zürcher Himmel (Foto: Peter Baracchi)

Nachdem wir im Jahresbericht 2023 die bei uns vermehrt aufgetauchte Nofe-ratu-Spinne als besonderes Hegi-Tier vorgestellt hatten, soll auch in diesem Jahresbericht auf ein Hegi-Tier aufmerksam gemacht werden, welches vor ein paar Jahrzehnten bei uns noch nicht so zahlreich zu sehen war: Der Rotmilan. Ein stolzer Greifvogel, der seit ein paar Jahren verlässlich über unserer Siedlung die Runden dreht.

Der elegant segelnde Rotmilan mit seiner charakteristischen Flügelzeichnung, dem stark gegabelten Schwanz, seinen miauenden Rufen und seiner Flügelspannweite von bis zu 165 Zentimetern ist nach dem Bartgeier und dem Steinadler der drittgrösste Greifvogel der Schweiz. Sein Verbreitungsgebiet erstreckt sich nur in den südlichen und gemässigten Breiten-graden Europas. Bis auf die Kantone Genf und Tessin ist der Rotmilan als Brutvogel (bis ca. 1500m) überall in der Schweiz anzutreffen und überwintert (Altvögel) sogar bevorzugt in der Schweiz, da die Überlebensrate vermutlich höher ist, als wenn sie in den Süden ziehen würden. Sein Bestand nimmt in der Schweiz seit Anfang der 1990er-Jahre kontinuierlich zu, was deshalb von grosser Bedeutung ist, da in den meisten Länder der Bestand rückläufig ist. Die Gründe für diese

Zunahme sind vielfältig und noch nicht abschliessend geklärt. Man geht davon aus, dass die offene und reich strukturierte Landschaft der Schweiz dem Rotmilan entgegenkommt und er von den häufigen Grasschnitten, Fütterungen und den Futterquellen in den Siedlungen profitiert. Auf seinen stundenlangen Suchflügen kann er ein sehr grosses Nahrungsgebiet abdecken und so kann es zu grossen Ansammlungen von Rotmilanen an einem geeigneten Futterort kommen. Er ernährt sich hauptsächlich von Würmern, Kleinsäugern, Fischen, Aas und anthropogener Nahrung (Abfall, Fütterung). Mit seinen ca. 26 Jahren Lebenserwartung ist der Rotmilan eine sehr langlebige Vogelart.

Für sein Nest sucht sich der Rotmilan hohe Bäume am Waldrand oder an Lichtungen aus und zieht pro Jahr eine Brut von ein bis vier Eiern gross. Wenn man zurzeit den Frauentalweg hochläuft und in die Kolbenhofstrasse einbiegt, befindet sich ungefähr auf Höhe der Jucheggstrasse (Waldstrasse) in den Bäumen ein solches Nest.

Ab Mitte März bis ca. Anfang August ist auch der kleine Bruder des Rotmilans, der Schwarzmilan, aus seinem Überwinterungsgebiet südlich der Sahara zurück in der Schweiz. Er ist kleiner, dunkler gefärbt und hat einen weniger gegabelten Schwanz als der Rotmilan.



Ein grosses Dankeschön!

Bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich aktiv am gemeinschaftlichen Leben in unserer Siedlung beteiligen, möchte ich mich herzlich bedanken. Sei es die tatkräftige Mithilfe bei den Frondiensten, das Organisieren von Veranstaltungen, das Dabeisein an den Festen oder die nachbarschaftlichen Hilfeleistungen. Solche und andere Tätigkeiten werden sehr geschätzt. Ohne euch wäre das Leben in unserer einzigartigen Genossenschaft deutlich weniger schön.

Auch den Vorstandsmitgliedern sei an dieser Stelle herzlich gedankt für das grosse Engagement, das im Jahr 2024 für das Wohle der Genossenschaft aufgewendet wurde. Ohne gute Vorstandsmitglieder, die mitdenken und Entscheide mitprägen, könnte die Genossenschaft nicht geführt werden.

Beat Oberholzer

Präsident,

Heimgenossenschaft Schweighof

Jahresbericht Finanzen 2024

Roland Saum

Erfolgsrechnung

Wie bereits in den vergangenen Jahren konnte die Heimgenossenschaft Schweighof das finanzielle Jahr mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis abschliessen. Dieses beträgt im Berichtsjahr 166 Franken (658 Franken im Vorjahr). Im Berichtsjahr wurde kein neuer Umbau im aktuellen Baustandard begonnen, der Umbau an der Schweighofstrasse 40 konnte aber Anfang Jahr abgeschlossen werden. Der Hauptteil der Baukosten fiel dabei bereits im Jahr 2023 an. Die Baukosten betragen insgesamt 448'770 Franken. Davon wurde mit 110'000 Franken rund ein Viertel aktiviert.

Da der Vorstand sorgfältig mit den Geldern der Genossenschaftler umgehen muss, verzichten wir auf Anlagen in Wertschriften. Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr die von PostFinance verwalteten Fonds verkauft (Anm. a). Für die Gelder auf dem Konto der Zürcher Kantonalbank (ZKB) haben wir uns entschieden, zeitlich begrenzte Festgeldanlagen zu tätigen. Diese Anlagen sind sicher, dafür sind die Erträge gering, aber doch höher als die üblichen Zinsen auf dem Bankkonto. Durch die oben genannten Gründe, aber auch aufgrund der höheren Mietzins-erträge durch die Mietzins-erhöhung ab Oktober 2024 und wegen ausbleibender Umbauten resultieren im Berichtsjahr mehr flüssige Mittel als im Vorjahr. Dieses Polster hilft uns, anstehende Reparaturen und teilweise auch Umbauten aus eigener Kraft zu stemmen. Sobald die Aufwände für grössere Investitionen die Mietzins-erträge überwiegen, müssen wir die Wiederaufnahme von Hypotheken ins Auge fassen.

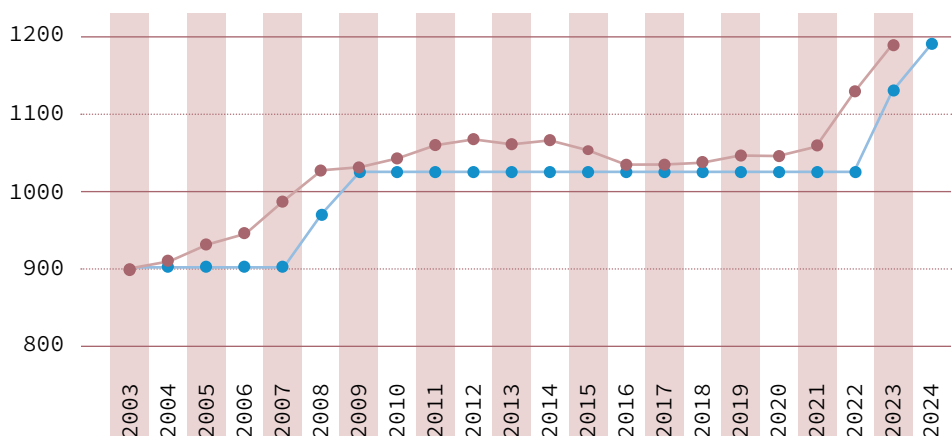
Erhöhung der Mietzinse, Bezug zur Kostenmiete

Die meisten Genossenschaften verpflichten sich zur sogenannten Kostenmiete, das heisst, dass die Mietzinse so festgelegt werden, dass auf die Erzielung eines Gewinns verzichtet wird. Die Heimgenossenschaft hat das in ihren Statuten festgelegt (Artikel 3.3). Damit sind die Mietzinsen bei Genossenschaften in der Regel deutlich tiefer als bei renditeorientierten Immobilienverwaltungen. Dennoch müssen auch Genossenschaften sicherstellen, dass der Betrieb gedeckt ist und dass genügend Reserven angelegt werden, damit sich langfristige Erneuerungszyklen umsetzen lassen. Dabei hat sich das «Zürcher Modell» als Anhaltspunkt bei der Berechnung der Höhe der sogenannten Kostenmiete etabliert – dies gilt auch für die Heimgenossenschaft Schweighof. Die Stadt Zürich (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen) orientiert sich an diesen Berechnungen und würde Mietzinse von Genossenschaften nicht oder nur in gut begründeten Ausnahmefällen bewilligen, falls die Grenze der Kostenmiete überschritten würde. Die Kostenmiete berechnet sich durch die folgende Formel:

$$\begin{aligned}
 &\text{Finanzierungskosten} \\
 &(\text{Anlagewert} \times \text{Referenzzinssatz}) \\
 &+ \\
 &\text{Betriebskosten} (\text{Gebäudeversicherungswert} \times 3,25\% \text{ Betriebsquote}) \\
 &= \\
 &\text{Maximale Kostenmiete}
 \end{aligned}$$

Aufgrund der allgemeinen Teuerung und des stark gestiegenen Gebäudeversicherungswertes hat der Vorstand beschlossen, per 1. Oktober 2024 den monatlichen Mietzins um 85 Franken pro Haus zu erhöhen. Trotzdem liegen die Mietzinse der Heimgenossenschaft Schweighof immer noch deutlich unter der maximalen Kostenmiete: Im Berichtsjahr fiel der Ausschöpfungsgrad auf 70% der Kostenmiete (siehe Tabelle). Damit unterscheidet sich die Heimgenossenschaft Schweighof noch immer stark von anderen Genossenschaften, die sich näher an dieser Obergrenze bewegen. Die folgende Grafik der Gebäudeversicherung Zürich zeigt die Entwicklung des Gebäudeversicherungsindex seit 2003, welcher unseren Gebäudeversicherungswert bestimmt (dem Gebäudeversicherungsindex zugrunde liegt der Wohnbaupreis-Index, welcher die Preisentwicklung im Baugewerbe widerspiegelt). Von 2009 bis 2022 war der zugrundeliegende Index (GVZ-Index) 14 Jahre lang stabil bei einem Stand von 1025 Punkten. Danach ist dieser bis im Berichtsjahr 2024 auf 1190 Punkte angestiegen.

- GVZ-Versicherungsindex
- Wohnbaupreis-Index



Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Mietzinseinnahmen und der durchschnittlichen Mietzinse der Heimgenossenschaft Schweighof im Vergleich zur maximal zulässigen Kostenmietete. Auffällig ist, dass der Ausschöpfungsgrad laufend zurückgegangen ist. Dieser wird im Jahr 2025 wieder leicht ansteigen, da dann die erfolgte Mietzinserhöhung auf ein ganzes Jahr ausgewiesen wird.

Damit unsere Wohnbaugenossenschaft auch in Zukunft finanziell gut abgesichert ist, müssen die Entwicklung des Gebäudeversicherungsindex und des Referenzzinssatzes gut beobachtet werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass in Zukunft weitere Mietzinserhöhungen notwendig werden, ist vorhanden, auch unabhängig von den geplanten Investitionen in nicht fossile Heizungen.

Jahr	Ertrag	Mtl. Ø	AW	Zins	GV-Wert	KM	Mtl. Ø	Diff	AG
2020	971'644	1'191	7'577'801	1.25%	32'715'045	1'157'961	1'419	228	84%
2021	972'024	1'191	7'604'801	1.25%	32'690'000	1'157'485	1'418	227	84%
2022	965'181	1'183	7'806'801	1.25%	32'690'000	1'160'010	1'422	239	83%
2023	947'507	1'161	7'937'801	1.75%	36'069'681	1'311'176	1'607	446	72%
2024	971'008	1'190	7'937'801	1.75%	38'145'360	1'378'636	1'690	500	70%

Erklärung:

Ertrag = Total aller Mietzinserträge des Jahres (ausgewiesen im Jahresbericht)

Mtl Ø = Davon der Durchschnittswert pro Monat und Wohnung

AW = Anlagewert (inkl. Land, ausgewiesen im Jahresbericht)

Zins = Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)

GV-Wert = Gebäudeversicherungswert (ausgewiesen im Jahresbericht)

KM = Kostenmiete gemäss «Zürcher Modell» (AW · Zins + GV-Wert · 3.25 %)

Mtl Ø = Davon der Durchschnittswert pro Monat und Wohnung

Diff = Differenz tatsächliche Miete und Kostenmiete pro Monat und Wohnung

AG = Ausschöpfungsgrad der Kostenmiete

Unterteilung der Gewinnreserven

Die Heimgenossenschaft hat es in der Vergangenheit unterlassen, von ihren jeweiligen Jahresgewinnen die gemäss Obligationenrecht vorgeschriebenen 5 % in einen gesetzlichen Reservefonds einzulegen. Der gesetzliche Reservefonds darf nur zur Deckung von Verlusten oder zu Massnahmen verwendet werden, die geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen. Damit ist sein Verwendungszweck im Vergleich zu den freien Gewinnreserven, die – wie es der Name sagt – zur freien Verfügung der Genossenschaft stehen, ein-

deutig eingegrenzt und definiert.

Auf den Hinweis der neuen Revisionsstelle wurde im Berichtsjahr das gesetzliche vorgesehene Minimum von 50 % des Genossenschaftskapitals und damit 137'000 Franken von den freien in die gesetzlichen Gewinnreserven übertragen.

Gewinnverwendung

Der Bilanzgewinn 2024 stellt sich aus dem Gewinnvortrag der Vorjahre von 888'341 Franken und dem aktuellen Jahresgewinn von 167 Franken zusammen und beträgt total 888'508 Franken. Der Vorstand beantragt, diesen Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

Bilanz per 31. Dezember

	Anm.	2024	2023
AKTIVEN		CHF	CHF
Kasse		26.10	234.85
Postguthaben		611'195.60	76'067.23
Bankguthaben		369'441.43	368'421.31
Wertschriften	a	0.00	51'997.37
Flüssige Mittel und Wertschriften		980'663.13	496'720.76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		0.00	1'043.65
Verrechnungssteuer		597.20	410.22
Übrige kurzfristige Forderungen		597.20	1'453.87
Umlaufvermögen		981'260.33	498'174.63
Anteile Genossenschaft «Mehr als Wohnen»		6'900.00	6'900.00
Finanzanlagen		6'900.00	6'900.00
Liegenschaften			
Boden	b	182'414.60	182'414.60
Wohnhäuser	c	7'755'385.40	7'644'385.40
Umbauten/Renovationen	c	0.00	111'000.00
Waschsalon	c	1.00	1.00
./ Abschreibung/Wertberichtigung	d	-3'246'800.00	-3'169'800.00
Immobilie Sachanlagen	e	4'691'001.00	4'768'001.00
Anlagevermögen		4'697'901.00	4'774'901.00
Aktiven		5'679'161.33	5'273'075.63
PASSIVEN		CHF	CHF
Verbindlichkeiten		116'940.75	50'530.95
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		116'940.75	50'530.95
Verbindlichkeiten		0.00	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	f	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mieten		74'307.00	68'452.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		28'000.00	16'800.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		102'307.00	85'252.00
Kurzfristiges Fremdkapital		219'247.75	135'782.95
Kautionen		5'935.00	4'935.00
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		5'935.00	4'935.00
Hypotheken		0.00	0.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	f	0.00	0.00
Erneuerungsfonds	g	4'137'470.30	3'816'016.30
Rückstellungen		4'137'470.30	3'816'016.30
Langfristiges Fremdkapital		4'143'405.30	3'820'951.30
Anteilscheinkapital Mieterinnen und Mieter		264'000.00	264'000.00
Anteilscheinkapital Nichtmieter: Stadt Zürich		9'000.00	9'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		137'000.00	137'000.00
Freie Gewinnreserven		18'000.00	18'000.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		888'341.38	887'683.27
Jahresergebnis		166.90	658.11
Eigenkapital		1'316'508.28	1'316'341.38
Passiven		5'679'161.33	5'273'075.63

Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.

	Anm.	2024 CHF	2023 CHF
Mietzinsertrag	h	971'008.00	947'506.50
./. Leerstände		-870.00	0.00
Mietertrag Waschsalon		720.00	720.00
Mietertrag Gemeinschaftshaus		12'000.00	12'000.00
Diverse Einnahmen		31.90	470.05
Erträge		982'889.90	960'696.55
Unterhalt und Reparaturen	i/r	-332'475.91	-320'127.88
Einlagen Erneuerungsfonds		-381'454.00	-360'697.00
Gebäudeversicherungen		-20'100.35	-18'586.70
Abgaben und Gebühren	k	-11'588.95	-11'510.15
Aufwand Waschsalon	l	-905.90	-632.35
Aufwand Gemeinschaftshaus	m	-17'495.76	-21'490.25
Liegenschaftsaufwand		-764'020.87	-733'044.33
Betrieblicher Nettoerfolg		218'869.03	227'652.22
Entschädigung Vorstand	r	-49'500.00	-48'000.00
Entschädigung Koloniereinigung	n	0.00	-5'244.18
Sozialversicherungsaufwand		-3'526.05	-3'433.15
Personalaufwand		-53'026.05	-56'677.33
Generalversammlung		-5'352.16	-7'507.15
Revision		-4'500.00	-3'800.00
Verwaltungsaufwand	o	-52'705.36	-48'360.84
Übriger Verwaltungsaufwand		-62'557.52	-59'667.99
Abschreibung / Wertberichtigung		-77'000.00	-75'000.00
Abschreibung / Wertberichtigung		-77'000.00	-75'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		26'285.46	36'306.90
Finanzaufwand		-255.00	-1'259.62
Finanzertrag		1'871.94	2'908.93
Finanzergebnis	p	1'616.94	1'649.31
Ausserordentlicher oder periodenfremder Aufwand		-26'348.50	-34'958.10
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag		832.15	30.50
Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg	q	-25'516.35	-34'927.60
Staats- und Gemeindesteuern		-2'159.65	-2'370.50
Direkte Bundessteuer		-59.50	0.00
Steuern		-2'219.15	-2'370.50
Jahresergebnis		166.90	658.11

Anhang zur Jahresrechnung 2024

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1. Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

1.2. Sachanlagen

Die Liegenschaften an den genannten Adressen wurden jeweils als Einheit erstellt und werden jeweils als zusammengehörende Einheit bilanziert. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen. Die immobilien Sachanlagen werden linear abgeschrieben; der Wert des Landes wird nicht abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls zusätzlich abgeschrieben.

1.3. Abschreibungen und Rückstellungen

Die Abschreibungen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Anm. a Wertschriften

Die von der PostFinance verwalteten Fonds wurden im Berichtsjahr verkauft.

Anm. b Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2024

	Anzahl	Bezugstermin	Landwert
Reiheneinfamilienhäuser			
Schweighofstrasse 32 - 80	25	01.07.1929	56'012.50
Frauentalweg 20 - 34	8	01.07.1929	18'812.50
Hegianwandweg 51 - 65	8	01.10.1929	16'800.00
Arbentalstrasse 5 - 39	16	01.07.1930	48'998.40
Im Hegi 5 - 33	12	01.07.1930	41'791.20
Total	69		182'414.60

Anschaffungswert

	Gebäude per 31.12.2024	inkl. Land per 31.12.2024	Versicherungs- wert*
Anm. c Reiheneinfamilienhäuser			
Schweighofstrasse 32 - 80**	3'160'587	3'216'600	13'738'085
Frauentalweg 20 - 34	929'587	948'400	4'556'829
Hegianwandweg 51 - 65	978'000	994'800	4'589'398
Arbentalstrasse 5 - 39	1'271'002	1'320'000	8'591'220
Im Hegi 5 - 33	1'416'209	1'458'000	6'594'342
Im Hegi 17 Geräteschuppen	-	-	75'486
Waschsalon	1	1	0
Total	7'755'386	7'937'801	38'145'360

* Versicherungsindex 1190 Punkte (Basisjahr 1939)

** Von den Baukosten Schweighofstrasse 40 wurden 25 % und damit CHF 111'000 aktiviert.

Anm. d Abschreibung / Wertberichtigung

	2024	2023
Bestand per 01.01.	3'169'800	3'094'800
Abschreibung*	77'000	75'000
Total	3'246'800	3'169'800

* 1 % des Anlagewertes ohne Land

Anm. e Buchwert der Liegenschaften inkl. Land

4'691'001 **4'768'001**

Anm. f Kurz- und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die letzte verbliebene Festhypothek wurde per 10. März 2023 zurückbezahlt und damit verfügt die Genossenschaft aktuell über keine kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten mehr.

Anm. g Erneuerungsfonds	2024	2023
Bestand per 01.01.	3'816'016	3'699'319
Einlage*	381'454	360'697
Entnahme für die Läublidachsanieung (Vorjahr: Umbau von zwei Häusern)	-60'000	-244'000
Bestand per 31.12.	4'137'470	3'816'016

* 1 % der Gebäudeversicherungswerte

Anm. h Mietzinsertrag

Höhere Einnahmen aufgrund genereller Mietzinserhöhungen per 1. Oktober 2024

Anm. i Unterhalt und Reparaturen

Unterhalt und Reparaturen	-75'997.30	-56'847.50
Fassaden- und Läublirenovationen	-20'000.00	-16'926.70
Umgebungsarbeiten, Gartenabraum, Spielplatz	-11'566.15	-23'135.50
Unterhalt Heizungen	-61'174.40	-40'947.35
Renovationen	-5'561.90	-395'560.48
Läublidachsanieung 2024 - 2026	-93'831.10	0.00
Entnahme Erneuerungsfonds für die Läublidachsanieung (Vorjahr: Umbau von 2 Häusern)	60'000.00	244'000.00
Entschädigungen Baukommission	-7'850.00	-3'450.00
Strategische Planung	-78'038.60	-14'330.30
Bauherrenvertretung	-38'994.26	-16'523.00
Rückerstattungen Mieter und Dritte	537.80	3'592.95
Total	-332'475.91	-320'127.88

Anm. k Abgaben und Gebühren

Strassenbeleuchtung Im Hegi	-914.30	-903.50
Regenabwasser	-1'397.65	-439.15
Abfall-Grundgebühren	-9'277.00	-10'167.50
Total	-11'588.95	-11'510.15

Anm. l Aufwand Waschsalon

Benutzungsgebühr	240.00	142.50
Stromkosten	-75.80	-54.85
Wasserkosten	-350.10	0.00
Lokalmiete	-720.00	-720.00
Total	-905.90	-632.35

Anm. m Aufwand Gemeinschaftshaus

Benutzungsgebühr	1'988.02	2'580.00
Nebenkosten (Strom, Wasser, Gas, Internet)	-1'586.20	-2'217.50
Unterhalt	-1'817.03	-5'937.90
Events	-1'823.70	-1'555.15
Lokalmiete	-12'000.00	-12'000.00
Reinigung	-2'256.85	-2'359.70
Total	-17'495.76	-21'490.25

Anm. n Die «Entschädigung Koloniereinigung» wird neu als Reinigung Aussenraum beim Konto Unterhalt und Reparaturen unter der Anmerkung i verbucht.

Anm. o Verwaltungsaufwand	2024	2023
EDV, Büromaterial, Porti	-10'625.75	-9'519.35
Genossenschafts-Veranstaltungen	-11'292.01	-12'654.80
Verbandsbeiträge, Rechtsberatung, Quartierarbeit	-4'752.00	-4'928.90
Buchführung und Liegenschaftsverwaltung	-13'000.00	-13'000.00
Diverse Entschädigungen und Trinkgelder	-734.65	-770.00
Diverse Auslagen	-12'300.95	-7'487.79
Total	-52'705.36	-48'360.84

Anm. p Finanzergebnis		
Hypothekarzinsen	0.00	-843.35
Wertberichtigung PostFinance Fonds*	165.74	2'007.63
Zins- und Wertschriftenerträge	1'706.20	901.30
Gebühren Bank und PostFinance	-255.00	-416.27
Total (- Kosten- / + Ertragsüberschuss)	1'616.94	1'649.31
* Kursgewinn beim Verkauf der Fondsanteile		

Anm. q Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg		
Diverse Architektenleistungen aus dem Vorjahr	-25'383.50	-
Elecotherm AG: Wartung Heizungen 2022	-	-34'313.25
Auflösung zu hohe Rückstellungen	-141.35	30.50
Diverses	8.50	-644.85
Total (- Kosten- / + Ertragsüberschuss)	-25'516.35	-34'927.60

Anm. r Entschädigung des Vorstands		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich (inkl. Treueprämien)	-49'500.00	-48'000.00
Entschädigung Baukommission	-7'850.00	-3'450.00
Total	-57'350.00	-51'450.00

3. Weitere Angaben

Firma, Rechtsform und Sitz

Heimgenossenschaft Schweighof (CHE-101.668.247), Genossenschaft, Zürich

Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeiter.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.24	31.12.23
Bilanzwerte (Buchwerte) der Liegenschaften	4'691'001	4'768'001
Nominalwert der Grundpfandverschreibungen*	2'407'300	2'407'300
davon beansprucht	-	-

* Die Umwandlung in Register-Schuldbriefe wird circa Ende Februar 2025 abgeschlossen.

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Ereignisse ergeben, die Auswirkung auf die Jahresrechnung haben können.

4. Weitere, statutarisch vorgeschriebene Angaben

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	2024	2022
4-Zimmer-Whg.	66	66
6-Zimmer-Whg.	3	3
Total	69	69

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Bilanzgewinn	CHF	CHF
Gewinnvortrag aus den Vorjahren	888'341.38	887'683.27
Jahresergebnis	166.90	658.11
Total Bilanzgewinn	888'508.28	888'341.38

Vorschlag des Vorstandes an die Generalversammlung		
Vortrag auf neue Rechnung	888'508.28	888'341.38
Total Vorschlag	888'508.28	888'341.38

Notizen

Area with horizontal lines for notes.



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 Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Heimgenossenschaft Schweighof für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 26. Februar 2024 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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

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

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

Otschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2025

Beilagen:

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

Ergänzungen zur GV 2025

Die Einladung zur GV 2025 mit der Traktandenliste ist auf Seite 5 zu finden. In den untenstehenden Abschnitten werden die ausführlicheren Ergänzungen zu den Traktanden 3, 5 und 7 beschrieben.

Traktandum 3 – Änderung der Statuten (Unterbelegungsvorschriften)

Antrag: Der Art. 4 Abs. 7 der Statuten wird wie folgt geändert:

Ist ein Torbogenhaus oder ein Haus mit einem erweiterten Dachstockausbau nur noch von **drei oder weniger Personen** einer Person oder zwei Personen belegt, ist die betroffene Mieterschaft verpflichtet, in ein kleineres Mietobjekt umzuziehen. Die Unterbelegung muss dem Vorstand umgehend mitgeteilt werden. **Nach einer Frist von zwei Jahren macht dieser zwei** ~~Dieser macht drei~~ Angebote für den Umzug in ein zumutbares Ersatzmietobjekt. Werden von der Mieterschaft **beide** ~~alle drei~~ Angebote abgelehnt, ist das Mietverhältnis aufzulösen.

Über diesen Antrag wurde bereits an der GV vom 12. April 2024 abgestimmt und mit 93 JA-Stimmen angenommen. Leider konnte aber diese Statutenänderung vom Handelsregisteramt nicht akzeptiert werden, da seit Januar 2023 eine neue Bestimmung bei Statutenänderungen von Genossenschaften in Kraft ist. Art. 838a OR besagt, dass ein GV-Beschluss über eine Änderung der Statuten öffentlich zu beurkunden ist. Das bedeutet, dass eine Notarin oder ein Notar während der GV anwesend sein und die entsprechende Urkunde ausstellen muss.

Deshalb wird an dieser GV der gleiche Antrag nochmals unterbreitet, diesmal mit notarieller Unterstützung. Anträge über Statuten-Änderungen benötigen die Zustimmung von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen.

Traktandum 5 – GV-Beschluss zu Sanierung der Läublidächer

Antrag: Zum Zweck der Sanierung der Läublidächer wird ein Kredit von 507'000 Fr. bewilligt.

Acht Läubli-Dächer wurden 2024 saniert, weil sie in einem in einem sehr schlechten Zustand waren und viel Feuchtigkeit eingebracht ist. Das Sanierungskonzept wurde von der städtischen Denkmalpflege gutgeheissen. Da viele weitere Läublidächer in einem schlechten Zustand sind, beantragt der Vorstand, auch bei den 31 weiteren Läubli das Dach zu sanieren. Inkl. Reserve und MwSt. wird mit Kosten von 13'000 Fr. pro Läubli gerechnet, was bei 39 Läubli zu einer Gesamtsumme von 507'000 Fr. führt. Bauprojekte über 500'000 Fr. müssen gemäss Statuten (Art. 24 Abs. 1 lit. j) der GV vorgelegt werden.

Die Kosten für Doppelläubli (zwei Hauseingänge) und Einzelläubli (ein Hauseingang) sind nur minimal unterschiedlich, weshalb diese hier gleichbehandelt werden. Die Sanierung der Läublidächer wird sich auf die zwei Jahre 2025 und 2026 erstrecken. Der detaillierte Umsetzungs-Zeitplan ist zurzeit noch nicht ausgearbeitet.

Traktandum 7 – Anträge von Genossenschaftsmitgliedern

Die vier Genossenschaftsmitglieder Jos Schmid, Stefan Brors, Max Lutz und Vito Livrano haben zwei Anträge eingereicht. Antrag 1 möchte, dass die Auswirkungen der Kosten des Heizungsersatzes und der Sanierungsmassnahmen auf die Mietzinse transparent ausgewiesen wird. Antrag 2 möchte, dass eine Energie-Kommission gebildet wird, bei denen drei der vier Antragstellenden Einsitz nehmen und die Weiterführung des Projektes Heizungsersatz und energetische Sanierung übernehmen. Das eingereichte Schreiben mit den Begründungen und Zielen ist auf den Seiten 33 und 34 abgedruckt.

Formelles:

Die Befugnisse der GV sind in den Statuten in Art. 24 Abs. 1 abschliessend aufgezählt. Die beiden vorliegenden Anträge gehören nicht zu den aufgelisteten Befugnissen. Weder kann die GV darüber abstimmen, welche Ziele der Vorstand zusätzlich zu den in den Statuten genannten Zielen verfolgen soll (Antrag 1), noch kann die GV selber Kommissionen bilden (Antrag 2). Die Statuten erlauben es in Art. 30 nur dem Vorstand, Kommissionen zu bilden, und seine Kompetenzen dadurch zu delegieren.

Da die eingereichten Anträge nicht zu einer der in Art. 24 Abs. 1 genannten Befugnis gehören, kann nicht darüber abgestimmt werden.

Dem Wunsch der Antragstellenden, die GV für ein Meinungsbild konsultativ zu befragen, hat der Vorstand entsprochen. Das Resultat der konsultativen Befragung ist für den Vorstand aber nicht bindend.

Wortlaut Antrag 1

- Der Vorstand soll mit Priorität ein Gesamtbudget erstellen und dabei die Finanzierbarkeit für Heizungsersatz, Gesamt-sanierung und Roter Faden Plus umfassend abklären.
- Die Auswirkungen auf den Mietzins sollen berechnet und den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern transparent und detailliert dargelegt werden.

Empfehlung des Vorstands: Zustimmung

Der Vorstand ist sich mit den Antragstellenden einig, dass die Auswirkung auf den Mietzins eine der wichtigsten Kennzahlen bei jeder Investition ist, und daher transparent und detailliert dargelegt werden soll. Da der Vorstand schon oft betont hat, dass er vor der zukünftigen GV-Abstimmung über das Heizungsprojekt eine separate Informationsveranstaltung machen wird, ist klar, dass spätestens dann die finanziellen Auswirkungen dargelegt werden müssen.

Diese Darlegung der Mietzinserhöhung wird aber nicht in absoluten Zahlen möglich sein, denn Mietzinse hängen von zukünftigen Faktoren wie dem Referenzzins ab. Anhand der aktuellen Werte kann aber durchaus eine transparente Berechnung gezeigt und eine Prognose abgegeben werden. Wie gross die gesamten Investitionsbeträge und die davon abgeleiteten Mietzinserhöhungen schliesslich sein werden, ist auch abhängig, welche Variante des Heizungersatzes und welche Sanierungsmassnahmen zeitgleich umgesetzt werden.

Der Vorstand sieht in den Forderungen von Antrag 1 nichts, was er nicht sowieso umsetzen wird, und empfiehlt der GV, in einer konsultativen Befragung dem Antrag 1 zuzustimmen.

Wortlaut Antrag 2:

- Die Genossenschaft empfiehlt dem Vorstand, eine Energie-Kommission zu bilden, die sich aus drei bis vier Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und einem Vorstandsmitglied zusammensetzt. Stefan Brors, Jos Schmid und Max Lutz stellen sich für die Mitarbeit in der Kommission zur Verfügung.
- Die Energie-Kommission hat die Aufgabe, in Zusammenarbeit mit externen Fachspezialisten die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen für den Heizungersatz und energetische Massnahmen zu erarbeiten und das Projekt aktiv voranzutreiben.
- Die Kommission bestimmt die externen Experten und stellt sicher, dass der finanzielle Planungsaufwand durch die Experten im Rahmen der aktuellen Kosten bleibt und diesen nicht überschreitet.
- Die Kommission übergibt die Ergebnisse ihrer Arbeit dem Vorstand zur weiteren Behandlung.

Mass der Partizipation hinaus. Es wird gefordert, dass eine neue Energie-Gruppe gebildet werden soll, die selbst eigene Fachexperten beiziehen kann. Dadurch wird dem Vorstand diese Kompetenz abgesprochen, die er als gewähltes Gremium von der GV erhalten hat. Eine solche Energie-Gruppe parallel zu den Vorstandsgremien würde unerwünschte Doppelspurigkeiten erzeugen. Zum Beispiel würde der Einbezug von zusätzlichen Experten Mehrkosten für das ganze Projekt generieren. Da sich der Vorstand vielseitig absichert, mit verschiedenen externen Expertisen, dem Kontakt mit der Stadt (UGZ), welche auch eine Prüffunktion innehat, erachtet der Vorstand zusätzliche externe Expertisen einer parallelen Energie-Gruppe als nicht zielführend.

Aus den genannten Gründen empfiehlt der Vorstand der GV, in einer konsultativen Befragung den Antrag 2 abzulehnen.

Empfehlung des Vorstands: Ablehnung

Der Vorstand begrüsst die Mitwirkung von Genossenschaftsmitgliedern, welche sich konstruktiv im Prozess der neuen Heizlösungsfindung einbringen wollen. Die Mitwirkung von einer oder zwei Personen in der Baukommission wurde letztes Jahr mehrfach angeboten, und der Vorstand ist für eine solche Lösung nach wie vor offen. Wichtig ist dabei, dass bei einem Interesse an der Mitwirkung in der Baukommission auch die erforderlichen Strukturen geschaffen werden, da es klar umrissene Kompetenzen braucht.

Der Vorstand hat den interessierten Personen und den Teilnehmenden der Offenen Baukommissionsitzung die Dokumente der Berechnungen unserer Fachleute weitergeleitet damit alle Personen, die sich mit der Thematik auseinandersetzen wollen, Rückmeldungen zu den konkreten Dokumenten geben können. Die Forderungen des Antrags 2 gehen über ein konstruktives

HGS GV 2025

7. Februar 2025

Anträge
für eine sozialverträgliche Energielösung
und aktive Mitgestaltung
(20 min Redezeit / geheime Abstimmung)

Ausgangslage und Begründung für die Anträge

Wir bedanken uns beim Vorstand für die bisherigen Abklärungen und die Einladung an die offenen Baukommissionssitzungen.

Anderthalb Jahre nach der Informationsveranstaltung vom Oktober 2023 sind die zuletzt vorgestellten Lösungen zur Heizungsmodernisierung nach wie vor nicht zufriedenstellend.

Die veranschlagten Kosten für neue Heizungen sind im Vergleich zu uns bekannten Projekten im Quartier zu hoch. Dabei sind nicht einmal energetische Massnahmen wie Dämmung oder Fensterersatz berücksichtigt. Dies alles führt dazu, dass die Massnahmen nicht sozialverträglich umgesetzt werden können.

Hinzu kommt, dass die Kosten für den Umbau eines Hauses nach dem Roten Faden Plus bereits von ursprünglich etwa 150.000 CHF auf über 450.000 CHF gestiegen sind.

Das Format der offenen Baukommissionen bietet keine ausreichende Möglichkeit für echte Mitwirkung. Es gibt in der Genossenschaft zahlreiche engagierte und kompetente Mitglieder, deren Wissen und Erfahrung ungenutzt bleibt.

Antrag 1 - Finanzielle Klärung

Die Lösungen sollen für alle tragbar sein. Es soll verhindert werden, dass Genossenschafterinnen und Genossenschafter in finanzielle Schieflage geraten oder ein Solidaritätsfond gebildet werden muss.

Beschluss:

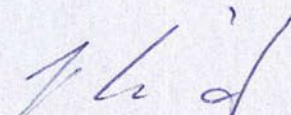
- Der Vorstand soll mit Priorität ein Gesamtbudget erstellen und dabei die Finanzierbarkeit für Heizungersatz, Gesamtanierung und Roter Faden Plus umfassend abklären.
- Die Auswirkungen auf den Mietzins sollen berechnet und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern transparent und detailliert dargelegt werden.

Antrag 2 - Partizipation stärken

Durch die Bildung einer Kommission wird der Vorstand gezielt entlastet. Engagierte Genossenschafter bringen sich aktiv in den Gestaltungsprozess ein, um die Qualität der Projektentwicklung nachhaltig zu verbessern.

Beschluss:

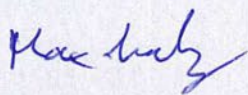
- Die Genossenschaft empfiehlt dem Vorstand, eine Energie-Kommission zu bilden, die sich aus drei bis vier Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern und einem Vorstandsmitglied zusammensetzt. Stefan Brors, Jos Schmid und Max Lutz stellen sich für die Mitarbeit in der Kommission zur Verfügung.
- Die Energie-Kommission hat die Aufgabe, in Zusammenarbeit mit externen Fachspezialisten die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen für den Heizungersatz und energetische Massnahmen zu erarbeiten und das Projekt aktiv voranzutreiben.
- Die Kommission bestimmt die externen Experten und stellt sicher, dass der finanzielle Planungsaufwand durch die Experten im Rahmen der aktuellen Kosten bleibt und diesen nicht überschreitet.
- Die Kommission übergibt die Ergebnisse ihrer Arbeit dem Vorstand zur weiteren Behandlung.




Jos Schmid



Stefan Brors



Max Lutz



Vito Livrano

**Präsident**

Beat Oberholzer
Schweighofstrasse 44
076 369 04 05
beat.oberholzer@hgschweighof.ch

Unterhalt und Vizepräsidentin

Sarah Loi
Im Hegi 25
079 934 69 93
sarah.loi @hgschweighof.ch

Finanzen

Roland Saum
Arbentalstrasse 19
079 296 87 50
roland.saum@hgschweighof.ch

Bau und Aussenraum

Manuel Perriard
Frauentalweg 30
076 319 11 84
manuel.perriard@hgschweighof.ch

Administration und Kommunikation

Ildikó Balogh Ghebrehewet
Frauentalweg 32
079 697 61 94
ildiko.balogh@hgschweighof.ch

Projekte

Barbara Eckinger
Arbentalstrasse 17
077 204 76 46
barbara.eckinger@hgschweighof.ch

Kontrollstelle

Ostschweizerische Treuhand
Zürich AG
Giesshübelstrasse 45
8045 Zürich

Mitglieder der Baukommission:

Manuel Perriard, Barbara Eckinger, Beat Oberholzer

Leiter IG Gemeinschaftshaus:

Lorenz Frischknecht

Leiterin OK Gnosselfest:

Kati Hollenstein

Delegierte Quartiernetz Friesenberg:

Isabelle Brechbühl



**Heimgenossenschaft
Schweighof**

Heimgenossenschaft Schweighof
c/o Beat Oberholzer
Schweighofstrasse 44
8045 Zürich