

101. Jahresbericht und Jahresrechnung 2023



**Unsere Vorratsschränke
für selbstproduzierte Solarenergie.
Absolut sicher und sehr effizient.**

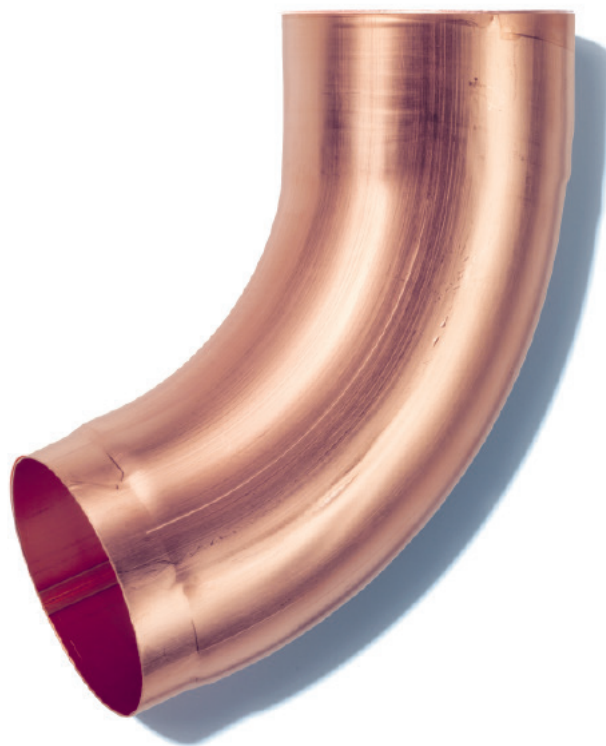


In hochsicheren Wasserstoff-Metallhydridspeichern lagern wir im Sommer überschüssige Energie aus der Photovoltaik-Produktion, um sie im ertragsarmen Winter wieder freizugeben. In der Siedlung Bachwiesen zum Beispiel erreichen wir damit einen Selbstversorgungsgrad von bis zu 85 Prozent.



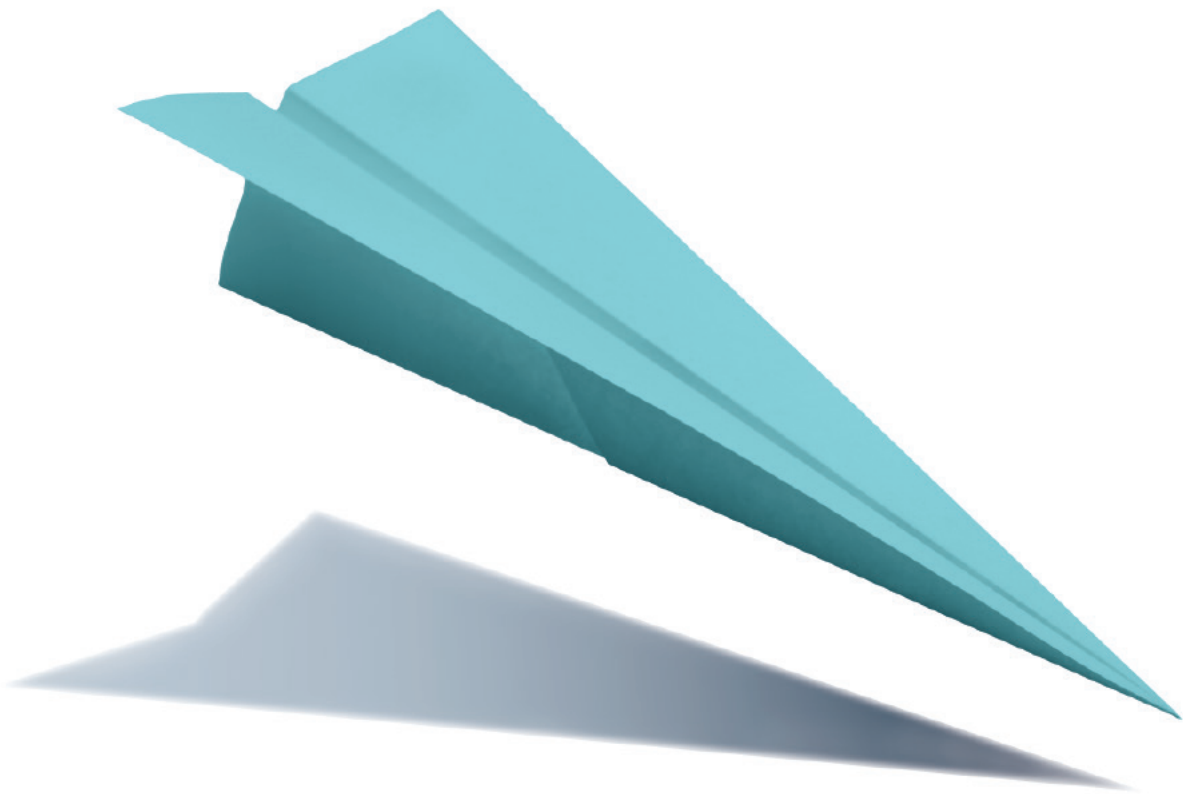
Direkt zum Erklärvideo

Eine Regenwasser-WC-Spülung für eine Siedlung mit 60 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Funktioniert perfekt.



Wasser ist wie Energie ein kostbares Gut. Darum setzen wir in unseren Neubauten auf Regenwasserspülungen. Das Regenwasser wird vor Ort gesammelt und für den Gebrauch aufbereitet. In der Siedlung Bachwiesen werden so jährlich bis zu circa 800'000 Liter Frischwasser eingespart.

**Unser selbstaufgelegter CO₂-Absenkpfad
ist ambitionierter als die Schweizer Vorgabe.
Wir landen 2035, 15 Jahre früher, bei null.**



Mit dem «SIA-Effizienzpfad Energie» wurde ein Instrument entwickelt, mit dem sich die Klimaziele 2050 im Gebäudebereich umsetzen lassen. Zentral ist dabei eine gesamtheitliche Sicht: Betrieb, Erstellung und Mobilität. Bei der Betriebsenergie verfolgen wir das Ziel, die CO₂-Emissionen bereits bis 2035 auf null zu senken.

Detaillierte Zahlen auf den Seiten 32 bis 37

2	Jahresbericht
4	Bilanz und Erfolgsrechnung
8	Anhang
12	Geldflussrechnung
14	Antrag des Vorstandes
16	Bericht der Revisionsstelle
18	Verzeichnis der Fonds
20	Siedlungsverzeichnis /
	Grundpfandgesicherte Darlehen
22	Objektverzeichnis
24	Strassenverzeichnis
26	Solare Energieproduktion
28	Energiekennzahlen
32	CO₂-Emissionen
36	CO₂-Absenkpfad Betriebsenergie
38	Organisation

Allgemeines

Bei der Baugenossenschaft Zurlinden ging Ende 2023 nochmals ein Jahr mit ausserordentlichen Ereignissen zu Ende.

Am 3. Mai 2022 haben wir uns vom Geschäftsführer Jan Baumgartner getrennt. Die entsprechende Mitteilung haben alle Genossenschafter mit Schreiben vom 4. Mai 2023 erhalten. Stefan Kälin, unser Präsident, übernahm die Aufgaben des CEO als Delegierter des Vorstandes ad interim. Aus Gründen der Governance übernahm ab dem gleichen Zeitpunkt der Vizepräsident Daniel Gugler ebenfalls ad interim das Präsidium der Baugenossenschaft Zurlinden.

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2023 traten die langjährigen Vorstandsmitglieder Manuel Rupff und Jürg Keller zurück. Der ehemalige Regierungsrat und Jurist Dr. Thomas Heiniger wurde neu in den Vorstand gewählt. Er hat sich rasch eingearbeitet und bereichert unser Vorstandsteam.

Das Highlight im vergangenen Jahr war sicher unser 100-Jahr-Jubiläum vom 29. September 2023 mit der Feier auf dem Uetliberg. Insgesamt haben rund 130 Personen teilgenommen. Dank herrlichem Wetter konnte der Apéro im Freien mit Sicht auf viele Siedlungen der Baugenossenschaft Zurlinden durchgeführt werden. Barbara Hutzenlaub führte durch den Abend und Stadtrat und Finanzvorstand Daniel Leupi überbrachte die Grussbotschaft des gesamten Zürcher Stadtrates.

Im Frühjahr und Sommer lief der Evaluationsprozess für den neuen CEO, und am 25. September, noch vor dem Jubiläumsanlass, konnten wir über den neu gewählten CEO Kaspar Niederberger orientieren. Er hat seine Stelle am 1. Januar 2024 angetreten. Zurzeit noch vakant ist die Position des oder der neuen Delegierten der Stadt Zürich.

Auch im Herbst konnten wir über die Deblokierung des grossen Projektes Tödi Horgen, obere Bauparcelle, orientieren. Die Gemeinde Horgen hat die einseitig verfügte Sistierung des oberen Baufeldes aufgehoben und die Planung wieder freigegeben.

Davon ausgenommen ist das Pflegezentrum, da für dieses von der Gemeinde zuerst noch ein neuer Betreiber gesucht werden muss.

In der Woche vom 16. Oktober 2023 zügelte die Geschäftsstelle in die neuen Büroräume in der Überbauung Bachwiesen, 100 Meter neben dem alten Standort. Alle Mitarbeitenden haben sich sehr gut eingelebt. Die neuen Räumlichkeiten bewähren sich und lassen auch noch ein deutliches Wachstum der Geschäftstätigkeiten zu. Im Zusammenhang mit dem Zügeln haben wir unseren Auftritt erneuert und uns sowohl ein neues Logo wie auch einen neuen Claim gegeben: «Die innovative Baugenossenschaft». Mit der Inbetriebnahme des Wasserstoffhydrid-Speichers und der Regenwasser-Toiletten-spülung für 52 Wohnungen und die gesamte neue Geschäftsstelle bei der Überbauung Bachwiesen haben wir wiederum Massstäbe bezüglich Innovation und Nachhaltigkeit gesetzt.

Auf Oktober 2023 hat die Baugenossenschaft Zurlinden aufgrund der Erhöhung des GVZ-Wertes erstmals seit 2008 ihre Kostenmieten erhöht. Die Anpassung erfolgte im sozialverträglichen Rahmen und lag bei 5 %.

Der Vorstand und die verschiedenen Baukommissionen trafen sich zu 9 ordentlichen und 3 ausserordentlichen Vorstandssitzungen, zu insgesamt 22 Baukommissionssitzungen und diversen Workshops. Zudem führte er auch dieses Jahr eine Risikobeurteilung durch.

Dabei beschäftigten den Vorstand insbesondere die Erarbeitung der neuen Statuten mit der Eliminierung des Partizipationsscheinkapitals und der Schaffung einer Darlehenskasse, die intensiven Vorarbeiten zu den angepassten Organisations- und Kompetenzreglementen, die Schaffung eines komplett neuen Risikomanagement-Dokumentes sowie die Arbeit am Grundlagenpapier «So plant und baut die Baugenossenschaft Zurlinden». Für diese «BGZ-Baubibel» wurden Interviews mit Genossenschaf tern geführt und mit diesen für viele bautechnische Details Standardlösungen entwickelt. Dafür danken wir den beteiligten Genossenschaf ter:innen an dieser Stelle ganz herzlich. Das finale Dokument wird Anfang des zweiten Quartals 2024 vorliegen.

Im vergangenen Jahr litten wir auf diversen Baustellen nochmals unter verzögerten Materiallieferungen und Terminverschiebungen. Die Folge waren massiv erhöhte Aufwendungen in den Baukommissionen.

Rückblickend war 2023 nochmals ein sehr anspruchsvolles Jahr. Für den Vorstand und die Geschäftsstelle sehr befriedigend ist die erneut gesteigerte Professionalisierung auf verschiedenen Ebenen gepaart mit einem ansprechenden finanziellen Resultat in einem äusserst anspruchsvollen Umfeld mit stark und sehr schnell gestiegenen Zinsen.

Bauprojekte abgeschlossen

Überbauung Oberrieden, definitive Bauabrechnung CHF 31.5 Mio. (Abweichung +4.3 %).
Überbauung Gattikon, Thalwil, definitive Bauabrechnung CHF 16.3 Mio. (Abweichung + 5.25 %).

Bauprojekte in Realisierung

Tödi Horgen, untere Parzelle, Bezug Frühjahr 2024. Tödi Horgen, obere Parzelle, Baustart voraussichtlich Anfang 2025.

Bauprojekte in Planung

Bockhornstrasse, Instandsetzung und Aufstockung, Ausschreibung der Arbeiten Frühjahr 2024.

Baukommissionssitzungen 2023

Für die Baukommissionssitzungen wurden im Jahr 2023 CHF 29'102.15 den verschiedenen Baukonti belastet (dies gemäss Artikel 20 des «Reglementes über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger»).

Mieterwechsel 2023

Insgesamt gab es 139 Mieterwechsel.

Generalversammlung 2023

Die ordentliche Generalversammlung (die einhundertste) fand am 25. Mai 2023 im Restaurant «Die Waid» in Zürich statt. Neu als Genossenschafter gewählt wurde die Surber Metallbau AG, vertreten durch Albert Surber. Dr. Thomas Heiniiger wurde neu in den Vorstand gewählt. Im Weiteren verweisen wir auf das Protokoll.

Anteilscheinkapital

Per 31.12. 2023 betrug das Anteilscheinkapital CHF 25'773'200.

Partizipationscheinkapital

Per 31.12. 2023 betrug das Partizipationscheinkapital CHF 24'938'985.10.

Gebäudeversicherungswert

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt CHF 1'035'297'018.

Fonds

Die Baugenossenschaft Zurlinden konnte sämtliche vorgeschriebenen Fondsäufnungen sowie die erforderlichen Rückstellungen vornehmen.

Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sprechen wir für die Unterstützung und das Vertrauen, das sie der Verwaltung und der Geschäftsführung entgegenbringen, unseren herzlichen Dank aus.

Für den Vorstand
Daniel Gugler, Präsident a. i.
Stephan Kälin, CEO a. i.

Aktiven**929'325'199.32****920'137'813.63****Umlaufvermögen****4'622'556.73****12'568'297.86**

Flüssige Mittel

2'046'230.69

9'692'170.91

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

62'872.75

18'517.85

Mieterkonti Ausstände

141'872.75

100'571.85

Delkredere Mieter

-79'000.00

-82'000.00

Übrige kurzfristige Forderungen

45'419.05

169'427.07

Aktive Rechnungsabgrenzung

2'468'034.24

2'688'128.03

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen

558'968.69

419'207.61

Heiz- und Nebenkosten

1'909'065.55

2'268'920.42

Anlagevermögen**924'702'642.59****907'569'515.77**

Sachanlagen

924'690'142.59

907'423'715.77

Gebäude auf eigenem Land

585'833'233.19

554'301'529.65

Siedlungen auf eigenem Land

709'566'114.19

672'131'840.00

Amortisationskonto Siedlungen auf eigenem Land

-123'732'881.00

-117'830'310.35

Gebäude auf Land im Baurecht

294'561'676.00

293'219'980.91

Siedlungen im Baurecht

315'256'772.00

312'861'460.91

Heimfallfonds

-20'695'096.00

-19'641'480.00

Baukonti

38'332'633.40

55'105'805.21

Mobile Sachanlagen

5'962'600.00

4'796'400.00

Finanzanlagen

12'500.00

112'500.00

Anteilscheine anderer Genossenschaften

12'500.00

112'500.00

Immaterielle Werte

0.00

33'300.00

31.12.2023

31.12.2022

Passiven**929'325'199.32****920'137'813.63****Kurzfristiges Fremdkapital****20'178'397.86****23'888'874.70****Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen****3'575'792.85****3'546'727.43****Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten****9'712'945.00****13'457'150.00**

Innerhalb eines Jahres fällige Amortisationsraten

5'371'850.00

5'431'500.00

Innerhalb eines Jahres fällige Partizipationsscheine

1'929'122.00

422'467.75

Kurzfristiges Partizipationsscheinkapital

2'411'973.00

7'603'182.25

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**2'134.95****2'390.60**

Sozialversicherungen

2'134.95

2'390.60

Passive Rechnungsabgrenzung**6'848'387.31****6'843'468.92**

Mieterkonti, vorausbezahlte Mietzinsen

2'857'670.00

2'747'678.05

Heiz- und Nebenkosten, vorausbezahlte Akonto

2'545'309.90

2'436'441.44

Passive Rechnungsabgrenzung divers

1'037'407.86

1'391'349.43

Steuerabgrenzungen

407'999.55

268'000.00

Kurzfristige Rückstellungen**39'137.75****39'137.75****Langfristiges Fremdkapital****877'319'846.03****867'438'557.93****Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten****786'590'456.75****784'910'364.00**

Diverse Darlehensgeber

765'992'566.65

760'029'416.65

Partizipationsscheinkapital langfristig

20'597'890.10

24'880'947.35

Rückstellungen**3'689'597.20****3'685'082.50****Erneuerungsfonds****86'671'207.13****78'474'526.48**

Erneuerungsfonds

86'345'491.20

78'149'325.93

Erneuerungsfonds Tobeleggweg

51'794.07

51'626.85

Erneuerungsfonds Rautistrasse 153

273'921.86

273'573.70

Übrige Fonds**368'584.95****368'584.95****Eigenkapital****31'826'955.43****28'810'381.00****Genossenschaftskapital****25'773'200.00****24'584'200.00**

Genossenschaftskapital

25'773'200.00

24'584'200.00

Gesetzliche Gewinnreserve**1'277'000.00****1'157'000.00**

Gesetzliche Gewinnreserve

1'277'000.00

1'157'000.00

Freiwillige Gewinnreserve**4'776'755.43****3'069'181.00**

Gewinnvortrag

2'647'812.05

679'048.13

Jahresgewinn

2'128'943.38

2'390'132.87

Nettoerlöse**aus Lieferungen und Leistungen****48'206'373.11****46'025'563.43****Mietzinserträge netto****47'249'287.77****45'225'978.11**

Nettomieten Wohnungen/Gewerbe/Bastelräume

43'664'285.85

41'665'336.00

Mieten Parkplätze/Garagen/Motoboxen

2'205'989.65

2'176'144.06

Ertrag Mieten mehrwertsteuerpflichtig

1'323'852.45

1'332'670.10

Erträge Antennen/Plakatwände mehrwertsteuerpflichtig

55'159.82

51'827.95

Leerstände/Mietzinsverluste**-540'543.50****-564'877.22**

Ertragsminderung durch Leerstände

Wohnungen/Gewerbe/Bastelräume

-254'015.70

-219'404.25

Ertragsminderung durch Leerstände

PP/Garagen/Motoboxen

-288'108.00

-286'596.35

Mietzinsausfälle

1'580.20

-58'876.62

Übrige Erträge**754'582.09****620'288.29****Einnahmen Pauschale****743'046.75****744'174.25****Liegenschaftenaufwand****18'735'864.18****17'868'953.66**

Instandhaltung/Instandsetzung

6'830'619.37

6'298'119.97

Entnahme Erneuerungsfonds

-1'638'201.73

-1'161'101.07

Hauswartung extern

655'054.02

664'461.78

Baurechtszins

1'404'543.15

1'117'202.75

Versicherungen Gebäude

440'320.66

380'065.80

Abgaben/Gebühren

1'112'813.08

1'131'266.75

Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft

71'780.40

58'568.23

Vermietungsaufwand

24'568.23

40'022.95

Innovationen

0.00

59'564.50

Einlage Erneuerungsfonds

9'834'367.00

9'280'782.00

Bruttoergebnis**29'470'508.93****28'156'609.77**

31.12.2023

31.12.2022

Personalaufwand	2'520'683.38	2'547'563.19
------------------------	---------------------	---------------------

Lohnaufwand	2'368'522.45	2'460'053.81
Allgemeine Personalkosten	152'160.93	87'509.38

Übriger betrieblicher Aufwand	2'849'747.77	1'968'685.98
--------------------------------------	---------------------	---------------------

Vorstand	116'266.50	116'018.40
Büro- und Verwaltungsaufwand	2'689'331.87	1'810'437.86
Diverser betrieblicher Aufwand	44'149.40	42'229.72

Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	24'100'077.78	23'640'360.60
--	----------------------	----------------------

Abschreibungen	8'417'498.67	11'939'895.49
-----------------------	---------------------	----------------------

Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'461'316.67	728'129.49
Einlage Amortisationskonto	5'902'566.00	8'249'948.00
Einlage Heimfallfonds	1'053'616.00	2'961'818.00

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	15'682'579.11	11'700'465.11
--	----------------------	----------------------

Finanzerfolg	12'989'838.63	9'518'218.99
---------------------	----------------------	---------------------

Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	12'156'125.07	8'826'504.15
Zinsaufwand Partizipations-scheine (ab 2022)	716'645.60	470'762.15
Übriger Finanzaufwand	117'067.96	220'952.69
Finanzertrag	0.00	0.00

Betriebsergebnis vor Steuern	2'692'740.48	2'182'246.12
-------------------------------------	---------------------	---------------------

Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3'959.60	4'459'178.55
Ausserord., einmaliger oder periodenfremder Ertrag	28'376.55	5'291'410.20

Jahresergebnis vor Steuern	2'717'157.43	3'014'477.77
-----------------------------------	---------------------	---------------------

Steuern	588'214.05	624'344.90
---------	------------	------------

Jahresgewinn	2'128'943.38	2'390'132.87
---------------------	---------------------	---------------------

Erfolgsrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bilanziert.

Sachanlagen

Die Bewertung der mobilen und immobilien Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

2. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Aktive Rechnungsabgrenzungen

2'468'034.24

2'688'128.03

Vorausbezahlte Aufwendungen

558'968.69

419'207.61

Heiz- und Nebenkosten

1'909'065.55

2'268'920.42

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

3'575'792.85

3'546'727.43

Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftlern

1'255'457.78

947'214.35

Kreditoren allgemein

2'320'335.07

2'599'513.08

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

786'590'456.70

784'910'364.00

Hypothesen / Darlehen < 5 Jahre

430'495'630.00

430'742'630.00

Hypothesen / Darlehen > 5 Jahre

309'496'936.60

303'286'786.65

EGW-Anleihen < 5 Jahre

10'000'000.00

10'000'000.00

EGW-Anleihen > 5 Jahre

16'000'000.00

16'000'000.00

Partizipationsscheinkapital

20'597'890.10

24'880'947.35

Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung ihrer Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, mit Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nominalwert. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen erfolgt (zuzüglich Pro-rata-Verzinsung) innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung.

Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen eines im Sinne von Art. 16 austretenden Mitglieds bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Die Verzinsung erfolgt gleich wie bei den nicht gekündigten Anteilen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr allfällig gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Forderung auf Rückzahlung der Anteilscheine zu verrechnen.

Partizipationsscheinkapital

Das Bundesgericht hat entschieden, dass Partizipationsscheinkapital bei Genossenschaften rechtlich nicht vorgesehen und daher nicht erlaubt ist. Die Partizipationsscheine wurden bei der BG Zurlinden vor diesem Bundesgerichtsentscheid eingeführt. Sie sind in den Statuten beschrieben, vom Handelsregisteramt geprüft und im Handelsregister eingetragen. Trotzdem hat sich die BG Zurlinden entschieden, die Konsequenzen dieses Bundesgerichtsentscheids umzusetzen und den wesentlichen Teil des Partizipationsscheinkapitals in eine neu zu gründende Darlehenskasse zu überführen, so, wie das bei vielen anderen Genossenschaften der Fall ist. Die Gründung der Darlehenskasse erfolgt in mehreren Schritten und benötigt unter anderem eine Statutenänderung. Das Partizipationsscheinkapital beinhaltet teilweise auch Mietzinskautionen. Diese wurden im Jahr 2023 praktisch vollständig auf Kautionskonten bei einer Schweizer Bank übertragen. Sowohl die Gründung der Darlehenskasse als auch die Übertragung der noch vorhandenen Restbestände von Mietzinskautionen werden bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag

28'376.55

5'291'410.20

Korrektur Abgrenzung BR-Zins Eugen-Huberstrasse	26'935.00	0.00
Mietertrag nach def. Abschreibung	652.40	0.00
Gutschrift nach def. Abschreibung Darlehenskonto	789.15	0.00
Ausgleich Rückstellungen Schadenfälle	0.00	17'666.90
Retrozession Darlehensabschluss frühere Jahre	0.00	80'801.60
Rückzahlung Vergleich Unternehmer	0.00	818'463.00
Nachträgliche Aktivierung Baukosten Siedlung 39 Bachwiesen	0.00	173'327.70
Entschädigung für Negativzinsen auf Zinsabsicherungsgeschäft	0.00	2'000'000.00
Ertrag aus Verkauf Siedlungen 49, 50, 51, 53	0.00	2'201'151.00

Ausserordentlicher Aufwand

3'959.60

4'459'178.55

Rückstellung Projektrisiken	0.00	3'600'000.00
Abschreibungen Projekt Berghalden Langnau	0.00	612'159.85
Wertberichtigung Aktivdarlehen	0.00	200'000.00
Evang.-ref. Kirchgemeinde, rückwirkende Anpassung Baurechtszins	0.00	20'656.80
Diverser periodenfremder Aufwand	3'959.60	26'361.90

4. Nettoauflösung stiller Reserven

Auflösung stiller Reserven

7'442.00

27'915.00

5. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	80'000'000.00	107'790'000.00
Wiederbeschaffungswert	-18'879'777.00	-3'229'602.00

31.12.2023

31.12.2022

6. Sonstige Angaben

BMW Group, Fahrzeug-Leasing bis 15.5.2024	1'957.60	8'319.80
BMW Group, Fahrzeug-Leasing bis 12.4.2025	7'830.40	13'703.20
AMAG, Fahrzeug-Leasing bis 1.10.2027	42'619.50	0.00
Verbindlichkeiten Vorsorgeeinrichtungen (BVG)	2'134.95	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener		
Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	880'394'909.19	847'521'510.56

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen pro Jahr

Siedlung

10	Bachwiesen	19.07.1946	87'128.00	87'128.00
14	Breitwies	05.12.1977	95'113.60	93'878.00
16	Limmat	14.05.1963	48'058.00	48'058.00
18	Leimbach	02.12.1964	81'907.80	105'786.00
19	Albisriederpark	24.08.1968	125'172.00	125'172.00
23	Am Suteracher	31.12.1970	69'868.00	64'868.00
28	Hüttengraben	20.09.1973	86'777.75	86'777.75
32	Dollikerstrasse	23.08.1954	25'903.90	23'197.00
32	Alte Landstrasse	16.11.1973	0.00	0.00
33	Stricklerareal	26.02.1976	69'999.60	69'999.60
38	Breiteli	25.06.1978	92'750.00	92'750.00
40	Käpfnach	09.11.2016	111'000.00	111'000.00
40	Rietwies	09.11.2016	68'000.00	68'000.00
42	Gattikon	29.06.2081	155'546.50	0.00
46	Oberrieden	29.10.1978	266'000.00	133'000.00
54	Eugen-Huber-Strasse 16	24.02.2057	21'318.00	44'700.00

Honorar Revisionsstelle

Revisionsdienstleistungen	25'000.00	26'368.00
---------------------------	-----------	-----------

7. Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung	13	14
Hauswartung	7	7

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 25. April 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

in 1000 CHF

31.12.2023

31.12.2022

	Jahresgewinn	2'129	2'390
+	Abschreibungen Liegenschaften	6'956	11'212
+	Übrige Abschreibungen	1'461	728
+	Wertberichtigung Darlehen	0	200
+	a. o. Abschreibungen	0	612
+	Einlage Erneuerungsfonds	9'834	9'286
+/-	Veränderung Rückstellungen	5	3'075
-	Gewinn aus Verkauf Liegenschaften	0	-2'201
+/-	übriger nicht liquiditätswirksamer Erfolg	1'177	3'087
	Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	21'562	28'389

+/-	Veränderung Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	-44	67
+/-	Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	124	-18
+/-	Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	220	93
+/-	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29	-268
+/-	Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	-31
+/-	Veränderung passive Rechnungsabgrenzung / kurzfristige Rückstellungen	5	825

Geldfluss aus Geschäftstätigkeit**21'896****29'057**

-	Investitionen Gebäude auf eigenem Land	-11'544	-21'447
+	Desinvestitionen Gebäude auf eigenem Land	0	28'260
-	Investitionen Gebäude auf Land im Baurecht	-11'913	-28'742
-	Investitionen Immaterielle Werte	0	0
-	Investitionen Mobile Sachanlagen	-1'846	-650
+/-	Veränderung Finanzanlagen	100	0
-	Entnahme Erneuerungsfonds	-1'638	-1'161

Geldfluss aus Investitionstätigkeit**-26'841****-23'740**

+/-	Veränderung Hypotheken/Darlehen	5'904	6'990
+/-	Veränderung Partizipationsscheinkapital	-8'557	-5'493
+/-	Veränderung Anteilscheinkapital	253	-199
-	Verzinsung Partizipationsschein-/Anteilscheinkapital	-301	-764

Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit**-2'701****534****Veränderung Flüssige Mittel****-7'646****5'851**

	Nachweis Veränderung		
	Bestand Flüssige Mittel 1.1	9'692	3'841
	Bestand Flüssige Mittel 31.12	2'046	9'692
	Veränderung Flüssige Mittel	-7'646	5'851

Geldflussrechnung

Verwendung des Jahresgewinnes

Bilanz-Vortrag 1.1.	2'647'812.05	679'048.13
Ertragsüberschuss	2'128'943.38	2'390'132.87
	4'776'755.43	3'069'181.00
Verzinsungen:		
Genossenschaftskapital 2023 zu 2.25 % / 2022 zu 1.25 %	562'660.10	301'368.95
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	106'000.00	120'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	4'108'095.33	2'647'812.05

Antrag des Vorstandes



An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Zurlinden (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Baugenossenschaft für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 27. April 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungs-

legungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OBT AG

David Brunner

Zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Flavio Hürsch

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. April 2024

Fonds/Konto	Bestand am 31.12.2022	Einlagen pro 2023	Entnahmen pro 2023	Bestand am 31.12.2023
Total	217'471'906	16'911'065	1'638'202	232'744'769
Amortisationskonto	117'830'314	5'902'567	0	123'732'881
Erneuerungsfonds	78'149'326	9'834'367	1'638'202	86'345'491
Erneuerungsfonds Tobeleggweg 5	51'627	167	0	51'794
Erneuerungsfonds Rautistrasse 153	273'574	348	0	273'922
Heimfallkonto Bachwiesen	5'723'130	0	0	5'723'130
Heimfallkonto Breitwies	3'234'607	55'795	0	3'290'402
Heimfallkonto Limmat	1'553'180	14'796	0	1'567'976
Heimfallkonto Suteracher	1'486'740	62'957	0	1'549'697
Heimfallkonto Dollikerstrasse	813'860	314'912	0	1'128'772
Heimfallkonto Leimbachstrasse	1'555'908	139'522	0	1'695'430
Heimfallkonto Stricklerareal	1'710'888	0	0	1'710'888
Heimfallkonto Albisriederpark	1'295'764	443'516	0	1'739'280
Heimfallfonds Breiteli	754'002	0	0	754'002
Heimfallfonds Käpfnach	593'381	0	0	593'381
Heimfallfonds Eugen-Huber-Strasse 16	89'384	22'118	0	111'502
Heimfallfonds Hüttengraben	376'950	0	0	376'950
Heimfallfonds Oberrieden	312'040	0	0	312'040
Heimfallfonds Gattikon	141'646	0	0	141'646
Reservefonds	1'157'000	120'000	0	1'277'000
Härtefallfonds	368'585	0	0	368'585

Verzeichnis der Fonds



Siedlung

Baujahr/Kaufjahr

Anlagewert

Total

987'644'567

1	Zurlinden	1924	9'561'000
3	Höngg	1947	1'395'259
4	Altstetten	1949	11'489'605
5	Albisrieden	div.	29'107'783
6	Rautistrasse/Rautihalde	1960	4'314'000
7	Tobelegg	1971	972'000
8	Langnau 1	1973 / 1974	23'494'000
9	Langnau 2	1974	8'161'080
10	Bachwiesen	1986	15'834'000
11	Rötel	1977	15'614'661
13	Bockhorn	1994 / 2000	18'000'000
14	Breitwies	1999	14'085'703
15	Albisriederdörfli	1983 / 1998	31'743'600
16	Limmat	2002	16'025'000
17	Hardegg	2004	17'052'777
18	Leimbach	2005	28'522'569
19	Albisriederpark	2008	43'482'000
21	LieniHof	2007	27'634'000
22	Sihlweid	1977 / 2003	66'204'480
23	Suteracher	1996 / 2003	7'500'000
24	Sihlbogen	2013 / 2014	127'871'000
25	Scheune Leimbach	1916	550'988
26	Badenerstrasse	2009	37'109'000
27	Ladenzentrum Leimbach	1983 / 2006 / 2012	12'975'000
28	Hüttengraben	2016	37'695'000
29	Neeserweg	1953 / 2009	4'500'000
30	Albisriederstrasse	1956 / 2009	9'343'048
31	Bachwiesenstrasse	1983 / 2009	8'600'000
32	Dollikerstrasse	1870 / 2012	18'026'000
33	Stricklerareal	2016 / 2017	29'152'000
34	Rauti/Schneebeli	1839 / 2016 / 2018	25'457'100
35	Waldegg-Center	1984 / 2012	37'279'225
36	Hardau	1896	7'938'000
37	Feldmeilen	1952 / 2014	12'500'000
38	Breiteli	2020 / 2021	22'919'800
39	Bachwiesen/Breiti	2015 / 2023	49'188'915
40	Käpfnach	2020	27'400'700
41	Tödi	im Bau	
42	Gattikon	2022	16'314'000
43	Sallenbachstrasse	1962 / 2017 / 2020	17'400'000
44	Leuggelbach	2021	245'000
45	Altstetterstrasse	1946 / 2017 / 2019	9'655'000
46	Büelhalden	2022	31'500'000
47	Rautistrasse	1967 / 2018	29'110'633
48	Friedhofstrasse	1954 / 2019	20'323'100
52	Rautistrasse 151/153	1972 / 2019 / 2020	24'575'860
54	Eugen-Huber	1998 / 2021	6'800'000
56	Feldblumenstrasse	1968 / 2022	10'200'000

31.12.2023

Belastung total

771'364'416

Gläubiger

13'500'000	ZKB
0	
11'070'000	Basler KB
25'878'500	Basler KB, ZKB
6'820'000	Basler KB
1'590'000	Basler KB
21'634'000	UBS, PK Stadt ZH, Wohnen Schweiz
2'650'000	UBS, Wohnen Schweiz
12'222'000	St. Galler KB, PK Stadt ZH
16'000'000	EGW
14'330'000	Basler KB
6'000'000	AXA
24'750'000	ZKB
14'200'000	EGW, PK Stadt ZH
17'200'000	BVK, PK Stadt ZH
24'250'000	Basler KB, PK Stadt ZH
31'435'000	St. Galler KB, PK Stadt ZH
28'215'000	UBS
53'025'000	ZKB, PK Stadt ZH
5'820'000	ZKB
101'285'000	UBS
0	
31'650'000	ZKB, PK Stadt ZH
5'245'000	ZKB
28'830'000	Bank Linth, PK Stadt ZH
2'100'000	AXA
4'120'000	AXA, ZKB
6'600'000	ZKB
14'526'500	Raiffeisen, PK Stadt ZH, Bank Linth
19'750'000	ZKB
18'050'000	ZKB
20'610'000	Bank Linth
3'500'000	ZKB
7'190'000	St. Galler KB
16'800'000	ZKB
29'700'000	ZKB
15'532'250	Bank Linth
5'500'000	ZKB
9'900'000	Luzerner KB
13'969'166	ZKB, PK Stadt ZH
0	
4'996'000	ZKB
20'000'000	Valiant
20'200'000	ZKB, PK Stadt ZH
14'658'000	St. Galler KB, PK Stadt ZH
14'363'000	ZKB, PK Stadt ZH
4'880'000	ZKB
6'820'000	St. Galler KB

Siedlung

Häuser

Wohnungen

Zimmer

1 / 1.5

2 / 2.5

3 / 3.5

4 / 4.5

5 / 5.5

Total

226

157

469

790

556

121

1	Zurlinden	5	8	0	38	8	0
3	Höngg	2	0	0	12	0	0
4	Altstetten	16	0	0	71	11	0
5	Albisrieden	29	2	22	98	25	0
6	Rautistrasse/Rautihalde	2	5	10	27	5	0
7	Tobelegg	1	6	6	0	0	0
8	Langnau 1	9	12	18	30	25	11
9	Langnau 2	2	0	5	16	11	0
10	Bachwiesen	8	4	11	16	23	4
11	Rötel	5	31	19	11	11	4
13	Bockhorn	2	0	24	0	6	0
14	Breitwies	5	0	0	8	24	8
15	Albisriederdörfli	13	3	20	30	31	0
16	Limmat	4	0	0	13	10	6
17	Hardegg	5	0	0	0	0	0
18	Leimbach	3	0	2	6	16	30
19	Albisriederpark	7	0	9	18	22	7
21	LieniHof	3	2	5	4	15	5
22	Sihlweid	2	19	55	19	57	16
23	Suteracher	2	1	3	5	6	0
24	Sihlbogen	12	20	60	91	48	0
25	Scheune Leimbach	1	0	0	0	0	0
26	Badenerstrasse	2	0	24	21	6	3
27	Ladenzentrum Leimbach	1	0	0	0	0	0
28	Hüttengraben	8	0	6	17	36	10
29	Neeserweg	2	0	3	12	0	0
30	Albisriederstrasse	3	7	6	11	1	1
31	Bachwiesenstrasse	2	0	0	4	4	4
32	Dollikerstrasse	6	0	5	14	13	0
33	Stricklerareal	4	0	18	17	9	0
34	Rauti/Schneebeli	3	1	7	8	10	3
35	Waldegg-Center	5	0	0	13	13	0
36	Hardau	1	10	0	0	0	0
37	Feldmeilen	5	1	12	11	3	0
38	Breiteli	4	0	9	9	17	0
39	Bachwiesen/Breiti	6	0	12	12	22	6
40	Käpfnach	5	2	16	11	6	0
41	Tödi	0	0	0	0	0	0
42	Gattikon	2	0	15	12	0	0
43	Sallenbachstrasse	5	0	0	26	0	1
44	Leuggelbach	2	0	0	0	0	0
45	Altstetterstrasse	3	1	1	8	2	0
46	Büelhalden	5	0	8	14	26	0
47	Rautistrasse	5	0	18	21	10	2
48	Friedhofstrasse	4	12	16	12	0	0
52	Rautistrasse 151/153	2	0	16	15	15	0
54	Eugen-Huber	1	3	1	2	9	0
56	Feldblumenstrasse	2	7	7	7	0	0

6 / 6.5	Gewerbe- räume	Garagen- plätze	Öffentl. Garagen- plätze	Park- plätze	Öffentl. Park- plätze	Moto- plätze	Bastelr. Lagerr. Atelier
34	91	1387	263	217	182	201	227
0	1	0	0	14	2	0	0
0	0	0	0	0	0	0	3
0	1	0	0	0	0	12	0
0	4	21	0	3	0	0	26
0	0	7	0	16	0	9	2
0	0	0	0	3	1	0	0
0	1	44	0	54	10	17	26
0	0	24	0	16	5	7	2
0	3	67	0	5	5	8	15
0	2	75	0	0	4	8	15
6	1	29	18	0	4	10	0
0	0	53	0	4	6	14	0
0	7	75	26	0	0	7	26
2	2	45	0	0	6	9	7
20	0	34	0	0	3	6	0
2	3	65	0	0	9	8	4
0	9	57	75	0	0	4	5
0	3	56	0	0	8	13	0
0	1	137	0	10	8	13	6
0	1	26	0	0	0	4	0
0	11	70	0	0	37	14	11
0	0	0	0	0	0	0	0
0	1	34	65	0	0	6	0
0	9	16	20	12	0	0	1
0	1	70	0	0	15	6	14
0	0	6	0	0	0	0	0
0	0	7	0	6	0	0	4
4	0	20	0	0	2	0	3
0	1	23	0	0	4	1	3
0	1	25	0	0	8	0	2
0	1	17	3	0	0	2	1
0	4	23	54	8	6	2	22
0	2	0	0	0	0	0	0
0	1	10	0	10	2	0	6
0	0	22	0	0	0	4	1
0	1	0	0	1	5	0	0
0	3	51	0	0	19	2	1
0	0	0	0	0	0	0	0
0	5	13	0	1	8	0	0
0	2	7	0	4	0	0	3
0	0	0	0	0	0	0	0
0	7	0	0	15	0	0	0
0	0	47	0	0	5	8	7
0	0	25	0	13	0	3	1
0	1	27	0	0	0	4	6
0	0	36	0	11	0	0	3
0	1	12	2	0	0	0	0
0	0	11	0	11	0	0	1

Siedlung

1	Zurlinden	Zurlindenstrasse 294, 296, 298, 300, 302	8003 Zürich
3	Höngg	Am Wasser 67, 69	8049 Zürich
4	Altstetten	Eugen-Huber-Strasse 97, 99, 101 Girhaldenstrasse 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78	8048 Zürich
5	Albisrieden	Altstetterstrasse 294, 296, 300, 302 Altstetterstrasse 318, 320, 322, 324 Bockhornstrasse 5, 7, 9, 11, 20, 22, 24 Diggelmannstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11 Diggelmannstrasse 6, 8, 10, 12 Greblerweg 15, 17, 27, 29	8047 Zürich
6	Rautihalde Rautistrasse	Rautihalde 25 Rautistrasse 316	8048 Zürich
7	Tobelegg	Tobeleggweg 5	8049 Zürich
8	Langnau I	Breitwiesstrasse 28, 30, 32, 34 Höflistrasse 30, 32, 34, 36, 38	8135 Langnau a. A.
9	Langnau II	Breitwiesstrasse 31, 33	8135 Langnau a. A.
10	Bachwiesen	Wydlerweg 11, 13, 15, 17, 21, 23, 25, 27	8047 Zürich
11	Rötél	Bucheggstrasse 46, 48, 50 Rötélstrasse 125, 127	8037 Zürich
13	Bockhornstrasse	Bockhornstrasse 1	8047 Zürich
14	Breitwies	Breitwiesstrasse 39, 41, 43, 45, 47	8135 Langnau a. A.
15	Albisriederdörfli	Albisriederstrasse 350, 352, 354, 356, 358 Bachwiesenstrasse 143, 145 Wydlerweg 2, 4, 6, 8, 10, 12	8047 Zürich
16	Limmat	Am Wasser 57, 59, 61, 63	8049 Zürich
17	Hardegg	Hardeggstrasse 6, 8, 10, 12, 14	8049 Zürich
18	Leimbach	Leimbachstrasse 227, 229, 231	8041 Zürich
19	Albisriederpark	Albisriederstrasse 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346	8047 Zürich
21	LieniHof	Albisstrasse 129, 131 Heinrich-Federer-Strasse 22	8038 Zürich
22	Sihlweid	Leimbachstrasse 215 Sihlweidstrasse 1	8041 Zürich

Siedlung

23	Suteracher	Am Suteracher 4, 6	8048 Zürich
24	Sihlbogen	Leimbachstrasse 21, 23 Leimbachstrasse 31, 33, 35, 37, 39 Leimbachstrasse 41, 43, 45, 47, 49	8041 Zürich
25	Scheune Mittelleimbach	Im Mittelleimbach 17	8041 Zürich
26	Badenerstrasse	Badenerstrasse 378, 380	8004 Zürich
27	Ladenzentrum Leimbach	Leimbachstrasse 200	8041 Zürich
28	Hüttengraben	Im Hüttengraben 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	8700 Küsnacht
29	Neeserweg	Neeserweg 16, 18	8048 Zürich
30	Albisriederstrasse	Albisriederstrasse 376, 378, 382	8047 Zürich
31	Bachwiesenstrasse	Bachwiesenstrasse 137, 139	8047 Zürich
32	Dollikerstrasse	Alte Landstrasse 174, 176 Dollikerstrasse 1, 3, 5, 7	8706 Obermeilen
33	Stricklerareal	Einsiedlerstrasse 137, 139, 147, 149	8810 Horgen
34	Rautistrasse Schneebeliweg	Rautistrasse 150, 152 Schneebeliweg 1, 3	8048 Zürich
35	Waldegg-Center	Einsiedlerstrasse 301, 303, 305, 307, 309	8810 Horgen
36	Hardau	Hardaustrasse 5	8003 Zürich
37	Feldmeilen	General-Wille-Strasse 147, 149, 151, 153, 155	8706 Feldmeilen
38	Breiteli	Breitelistrasse 1, 3	8800 Thalwil
39	Bachwies/Breiti	Altstetterstrasse 331, 333, 335 Bachwiesenstrasse 120, 122, 124	8047 Zürich
40	Käpfnach	Käpfnerweg 21, 23, 25, 27 Rietwiesstrasse 1	8810 Horgen
41	Tödi	Tödistrasse 21, 23, 25	8810 Horgen
42	Gattikon	Obstgartenweg 18, 20	8136 Gattikon
43	Sallenbach	Sallenbachstrasse 20, 26, 28, 34, 36	8055 Zürich
44	Leuggelbach	Bahnhofstrasse 7, 9	8774 Leuggelbach
45	Altstetten	Altstetterstrasse 235, 237, 239	8048 Zürich
46	Büelhalden	Alte Landstrasse 66a–e	8942 Oberrieden
47	Rautistrasse	Rautistrasse 315, 317, 319, 321, 323	8048 Zürich
48	Friedhofstrasse	Friedhofstrasse 35, 37, 39, 41	8048 Zürich
52	Rautistrasse	Rautistrasse 151, 153	8048 Zürich
54	Eugen-Huber	Eugen-Huber-Strasse 16	8048 Zürich
56	Feldblumenstrasse	Feldblumenstrasse 6, 8	8134 Adliswil

Siedlung

Anzahl
WohnungenInbetrieb-
nahmeLeistung
in
Watt

1229

1'519'168

13	Bockhornstrasse	36	19.05.05	9'600
11	Rötel – Rötelstrasse 125/127	23	30.06.06	7'290
16	Limmat – Am Wasser 61/63	18	12.09.06	7'290
23	Suteracher	15	12.12.06	6'804
8	Langnau I	96	22.12.06	8'748
21	LieniHof	31	19.10.07	24'300
16	Limmat – Am Wasser 57/59	13	08.10.07	34'020
19	Albisriederpark	56	29.12.08	46'200
11	Rötel – Bucheggstrasse 46/48/50	53	30.12.09	21'175
26	Badenerstrasse	54	20.05.10	11'550
22	Sihlweid – Sihlweidstrasse 1	69	22.12.11	112'896
24	Sihlbogen – Areal B	140	27.10.12	98'940
22	Sihlweid – Leimbachstrasse 215	97	19.12.12	131'200
32	Dollikerstrasse	25	08.04.14	29'120
24	Sihlbogen – Areal A	78	24.03.15	136'760
35	Waldegg-Center	26	05.10.15	29'120
28	Hüttengraben	69	30.05.16	108'610
41	Tödi – Baubüro	1	02.09.16	22'400
33	Stricklerareal	44	15.11.17	60'420
34	Rauti/Schneebeli – Schneebeliweg 1	22	24.04.18	17'080
30	Albisriederstrasse – Albisriederstrasse 382	11	02.05.18	52'060
38	Breiteli	35	26.06.20	30'270
40	Käpfnach – Käpfnachweg 21–27	25	30.06.20	28'080
40	Käpfnach – Rietwiesstr. 1	10	30.09.20	22'050
15	Albisriederdörfli – Bachwiesenstr. 143 /145	14	16.09.21	16'720
46	Büelhalden	48	17.12.21	244'725
42	Gattikon	27	08.12.22	38'500
39	Bachwiesen/Breiti – Bachwiesenstrasse 120–124	30	18.04.23	60'830
15	Albisriederdörfli – Wydlerweg 2–6	19	06.06.23	24'640
15	Albisriederdörfli – Wydlerweg 8–12	22	06.06.23	20'790
39	Bachwiesen/Breiti – Altstetterstrasse 331–335	22	30.08.23	56'980

Energie- produktion in kWh	Produktion in kWh / kWp	Produktion pro Wohn. kWh/Wohn.	Fläche m ²	Spez. Leistung W/m ²
----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	--------------------------	---------------------------------------

1'055'333	740	859	10'412	146
------------------	------------	------------	---------------	------------

6'518	679	181	78	123
4'690	643	204	59	124
6'460	886	359	59	124
5'699	838	380	55	124
9'454	1081	98	70	125
24'887	1024	803	195	125
31'355	922	2412	273	125
46'258	1001	826	343	135
20'514	969	387	144	147
11'864	1027	220	88	131
37'190	329	539	1235	91
82'380	833	588	663	149
43'662	333	450	1445	91
23'262	799	930	186	157
103'680	758	1329	903	151
23'901	821	919	186	157
82'941	764	1202	677	160
17'013	760	17013	137	164
53'477	885	1215	378	160
14'960	876	680	93	184
43'813	842	3983	299	174
29'125	962	832	160	189
30'312	1079	1212	154	182
21'509	975	2151	117	188
12'245	732	875	81	205
216'798	886	4517	1354	181
19'012	494	704	188	205
19'854	326	662	296	206
4'000	162	211	120	206
3'500	168	159	101	206
5'000	88	227	276	206

Der Stromverbrauch betrug in der Schweiz 2022

Die BG Zurlinden setzt schon seit 2005 auf Solarenergie
und produzierte davon 2022–2023

57'030 GWh

1.05 GWh

Solare Energieproduktion

Siedlung

	Anzahl Einheiten	EBF m ²	Wohn- fläche m ²	Bau- jahr	Energie- preis je kWh	Gas kWh	Holz kWh	WRG/ Fern kWh	WP kWh Strom	WP kWh therm.
Total	2075	239830	161045		0.15	14'935'972	1'776'592	1'097'270	659'483	2'296'070
1	Zurlinden	53	4923	3748	1924	0.20	539'185			
3	Höngg	12	926	648	1947	0.19	106'844			
4	Altstetten	82	6428	4773	1949	0.19	1'074'896			
5	Albisrieden	127	10766	7382	1952	0.19	1'638'923			
6	Rautistrasse/Rautihalde	47	3549	2356	1960	0.20	462'377			
7	Töbelegg	12	1038	552	1971	0.15				
8	Langnau 1	96	10436	8148	1973	0.15	1'016'200			
9	Langnau 2	32	3424	2702	1974	0.15	335'088			
10	Bachwiesen	58	7155	5379	1985	0.19	672'061			
11	Rötel	76	7615	5348	1977	0.20	1'512'645			
13	Bockhorn	36	3786	3054	2000	0.18	302'854	35'252		
14	Breitwies	40	4750	3960	1999	0.15	502'183			
15	Albisriederdörfli	86	10115	8646	1983	0.13	444'980		115'569	424'161
16	Limmat	32	5071	4592	2002	0.18	304'242			
17	Hardeg	20	4440	3081	2003	0.21	271'035			
18	Leimbach	58	9450	7253	2005	0.12		561'914		
19	Albisriederpark	68	11438	7735	2008	0.13	182'276	500'000	36'932	
21	LieniHof	33	4105	3586	2007	0.14	124'840	244'180		
22	Sihlweid	167	20108	14496	1980	0.17	2'305'887			
23	Suteracher	14	1672	1624	1997	0.19		175'480		
24	Sihlbogen Areal B	140	17522	12915	2013	0.12		470'498	57'611	162'839
	Sihlbogen Areal A	81	9590	6338	2015	0.19	248'070		33'579	67'338
26	Badenerstrasse	54	6657	4320	2009	0.09		122'185	64'532	128'822
27	Ladenzentrum Leimbach	0	2746		1983	0.18		98'972		
28	Hüttengraben	71	9807		2016	0.07			92'965	341'955
29	Neeserweg	15	1117	942	1953	0.10				
30	Albisriederstrasse	15	1176	0	1956	0.20	151'985			
	Albisriederstrasse 382	12	942	0	1956	0.19	43'288			
31	Bachwiesenstrasse	16	1960	1716	1983	0.20	229'038			

Öl kWh	Solar- therm. kWh	Energie- produktion kWh	Energie- verkauf kWh	Warm- wasser m³	Warm- wasser %	Warm- wasser kWh	Warm- wasser p/Wohn.	Energie kWh/ m²	Heiz- energie Messung	Heiz- energie pro m²
722'266	339'826	21'192'262	1'674'828	52'624	33.0	5'995'646	2'889	81.38		59
		539'185	34'704	1803	33.1	138'440	2'612	102.47	280'274	56.93
		106'844		332	22.6	24'133	2'011	115.38		89.32
		1'074'896			20.6	221'400	2'700	167.22		132.78
		1'638'923			20.9	342'900	2'700	152.23		120.38
		462'377		1675	26.3	121'757	2'591	130.28		95.98
99'337		99'337			33.8	33'600	2'800	95.70		63.33
		1'016'200		4721	38.6	392'199	4'085	97.37		59.79
		335'088		1342	33.3	111'487	3'484	97.86		65.30
		672'061		1984	26.4	177'500	3'060	93.93		69.12
		1'512'645	572'321	2168	32.3	206'169	2'713	123.48	432'918	56.85
		338'106	48'762	1374	36.7	82'202	2'283	76.42	141'848	37.47
		502'183		2726	40.5	161'489	4'037	105.72	237'115	49.92
		869'141			24.7	214'893	2'499	43.99		22.75
42'417		346'659		1451	38.8	112'506	3'516	68.36	177'542	35.01
29'357		300'392		598	39.7	117'971	5'899	67.66	178'855	40.28
53'906		615'820		2959	37.1	198'300	3'419	59.46	336'282	35.59
		719'208	39'177	2228	33.6	193'889	2'851	59.45	382'839	33.47
		369'020	88'900	1460	42.1	120'654	3'656	68.24	165'733	40.37
158'988		2'464'875	667'740	7662	45.6	631'232	3'780	89.37	754'028	37.50
		175'480	45'119	665	42.9	54'879	3'920	77.97	72'950	43.63
		633'337		5430	47.8	284'910	2'035	36.15	311'277	17.76
		457'161	91'868	1831	42.3	149'440	1'845	38.09	203'767	21.25
		251'007	1'807	1336	48.7	122'185	2'263	56.06	128'908	19.36
		98'972			9.6	9'711		36.04	91'294	33.25
		341'955		2772	55.0	187'932	2'647	34.87	154'023	15.71
112'752		112'752			37.2	42'000	2'800	100.94		63.34
		151'985			27.6	42'000	2'800	129.24		93.52
	12'013	55'301			38.3	18'471	1'539	58.71	29'741	31.57
		229'038			22.4	51'200	3'200	116.86		90.73

Siedlung		Anzahl Einheiten	EBF m ²	Wohn- fläche m ²	Bau- jahr	Energie- preis je kWh	Gas kWh	Holz kWh	WRG/ Fern kWh	WP kWh Strom	WP kWh therm.
32	Dollikerstrasse	25	3107	2143	2014	0.11				36'687	173'400
33	Stricklerareal	49	5504	0	2017	0.08				54'204	220'920
34	Rautistrasse 150	6	606	478	2016	0.21	37'552				
	Schneebeliweg 1	25	3438	2150	2018	0.05				21'420	63'930
35	Waldegg-Center	26	2908	2394	1984	0.09			418'220		
36	Hardau	10	1232	979	1896	0.21	185'690				
37	Feldmeilen	27	2279	1683	1952	0.19	422'311				
38	Breiteli	35	4468	3221	2021	0.04				41'985	161'832
40	Käpfnach	38	5273	3732	2020	0.06				59'102	227'884
41	Tödi	0			2016						
42	Gattikon	29	3292	0	2022	0.11			176'650		
43	Sallenbachstrasse	29	1716	1324	1962	0.13					
45	Altstetterstrasse	12	1584	1028	1946	0.17	112'170				
46	Büelhalden	48	6822	4687	2022	0.10				48'070	214'815
47	Rautistrasse	51	4586	3643	1961	0.21	542'401				
48	Friedhofstrasse	40	3024	2379	1954	0.20	302'046				
52	Rautistrasse 151/153	37	4279	3510	1971	0.20	486'301				
54	Eugen-Huber	15	1500	1200	1998	0.19	140'801				
56	Feldblumenstrasse	20	1500	1200	1968	0.18	237'803				
Total		2075	239830	161045		0.15	14'935'972	1'776'592	1'097'270	659'483	2'296'070

Öl kWh	Solar- therm. kWh	Energie- produktion kWh	Energie- verkauf kWh	Warm- wasser m ³	Warm- wasser %	Warm- wasser kWh	Warm- wasser p/Wohn.	Energie kWh/ m ²	Heiz- energie Messung	Heiz- energie pro m ²
		173'400		814	27.3	47'338	1'894	55.81	125'952	40.54
		231'133		1610	37.3	86'193	1'759	40.14	144'940	26.33
		37'552			44.7	16'800	2'800	61.97		34.24
56'703		120'633		1181	46.1	50'030	2'001	35.09	58'380	16.98
		418'220	84'430		35.5	110'420	3'200	143.82		69.00
		185'690			21.5	40'000	4'000	150.72		118.25
		422'311			19.2	81'000	3'000	185.31		149.76
63'317		225'149			52.1	117'261	3'350	36.22	107'888	24.15
		258'950			35.5	90'590	2'384	43.22	164'894	31.27
17'013										
3'431		180'081			25.8	45'431	1'567	54.70	131'000	39.79
289'801		289'801			30.0	87'000	3'000	168.88		118.18
61'388		173'558			20.7	36'000	3'000	109.57		86.84
61'669		276'484		2502	50.2	138'633	2'888	40.53	137'581	20.17
		542'401			28.2	153'000	3'000	118.27		84.91
		302'046			39.7	120'000	3'000	99.88		60.20
		486'301			22.8	111'000	3'000	113.65		87.71
		140'801			30.9	43'500	2'900	93.87		64.87
		237'803			23.5	56'000	2'800	158.54		121.20
722'266	339'826	21'192'262	1'674'828	52'624	33.0	5'995'646	2'889	81.38		59

Vergleichszahlen

	Gesamtenergie kWh pro m ² /pa	Gesamtenergie kWh pro m ² /pa	Heizenergie kWh pro m ² /pa
Durchschnitt Wohnbauten Schweiz	166	201	145
Energiegesetz Kanton Zürich, Neubauten	35	88	
Passivenergiehaus	20	20	15
Heizgradtage 2022–2023		2878	

Siedlung

	Anzahl Einheiten erneuerbar	Anzahl Einheiten fossil	Baujahr	Fossile Energie kWh
Total	823	1236		14'206'756
1 Zurlinden		53	1924	539'185
3 Höngg		12	1947	106'844
4 Altstetten		82	1949	1'074'896
5 Albisrieden		127	1952	1'638'923
6 Rautistrasse/Rautihalde		47	1960	462'377
7 Töbelegg		12	1971	99'337
8 Langnau 1		96	1973	1'016'200
9 Langnau 2		32	1974	335'088
10 Bachwiesen		58	1985	672'061
11 Rötél		76	1977	940'324
13 Bockhorn		36	2000	302'854
14 Breitwies		40	1999	502'183
15 Albisriederdörfli	43	43	1983	444'980
16 Limmat		32	2002	304'242
17 Hardegg		20	2003	271'035
18 Leimbach	58		2005	
19 Albisriederpark	68		2008	182'276
21 LieniHof	33		2007	124'840
22 Sihlweid		167	1980	1'797'135
23 Suteracher		14	1997	175'480
24 Sihlbogen Areal B	140		2013	
Sihlbogen Areal A	81		2015	
26 Badenerstrasse	54		2009	
27 Ladenzentrum Leimbach		0	1983	98'972
28 Hüttengraben	71		2016	
29 Neeserweg		15	1953	112'752
30 Albisriederstrasse		15	1956	151'985
Albisriederstrasse 382		12	1956	43'288
31 Bachwiesenstrasse		16	1983	229'038

Erneuerbare Energie kWh	Strom WP kWh	Erneuerbare PV-Energie kWh	CO ₂ -Faktor 1 kg/kWh	CO ₂ -Faktor 2 kg/kWh	CO ₂ - Emission kg	CO ₂ kg Wohnung
-------------------------------	--------------------	----------------------------------	--	--	-------------------------------------	----------------------------------

6'790'352

662'914

1'044'952

3'169'852

1'540

0.202 108'915 2'055

0.202 21'582 1'799

0.202 217'129 2'648

0.202 331'062 2'607

0.202 93'400 1'987

0.288 28'609 2'384

9'454 0.202 205'272 2'138

0.202 67'688 2'115

0.202 135'756 2'341

25'202 0.202 189'945 2'499

35'252 6'518 0.202 0.015 61'705 1'714

0.202 101'441 2'536

115'569 19'745 0.202 0.019 92'082 2'141

42'417 37'815 0.202 0.011 61'923 1'935

29'357 0.202 54'749 2'737

615'820 0.202 0.036 22'170 382

536'932 46'258 0.202 0.036 56'149 826

244'180 24'887 0.202 0.036 34'008 1'031

80'852 0.210 377'398 2'260

5'699 0.313 54'925 3'923

470'498 57'611 82'380 0.036 0.019 18'033 129

281'649 67'338 101'914 0.162 0.019 46'907 579

122'185 64'532 11'864 0.015 0.038 4'285 79

0.313 30'978

92'965 82'941 0.019 1'766 25

0.288 32'473 2'165

0.202 30'701 2'047

43'813 0.202 8'744 729

0.202 46'266 2'892

Siedlung

		Anzahl Einheiten erneuerbar	Anzahl Einheiten fossil	Baujahr	Fossile Energie kWh
32	Dollikerstrasse	25		2014	
33	Stricklerareal	49		2017	
34	Rautistrasse 150		6	2016	37'552
	Schneebebiweg 1	25		2018	
35	Waldegg-Center	26		1984	
36	Hardau		10	1896	185'690
37	Feldmeilen		27	1952	422'311
38	Breiteli	35		2021	
40	Käpfnach	38		2020	
41	Tödi	0		2016	
42	Gattikon	29		2022	
43	Sallenbachstrasse		29	1962	289'801
45	Altstetterstrasse		16	1946	173'558
46	Büelhalden	48		2022	
47	Rautistrasse		51	1961	542'401
48	Friedhofstrasse		40	1954	302'046
52	Rautistrasse 151/153		37	1971	486'301
54	Eugen-Huber		15	1998	140'801
Total		823	1236		14'206'756

Strom Wärmepumpen

Gewichteter eingespeister PV-Strom

Erneuerbare Energie kWh	Strom WP kWh	Erneuerbare PV-Energie kWh	CO ₂ -Faktor 1 kg/kWh	CO ₂ -Faktor 2 kg/kWh	CO ₂ - Emission kg	CO ₂ kg Wohnung
	36'687	23'262	0.038	0.019	697	28
	54'204	53'477		0.019	1'030	21
			0.202		7'586	1'264
56'703	21'420	14'960	0.038	0.019	2'562	102
418'220		25'063	0.162		67'752	2'606
			0.202		37'509	3'751
			0.202		85'307	3'160
63'317	41'985	29'125	0.038	0.019	3'204	92
31'066	59'102	51'821	0.038	0.019	2'303	61
		17'013	0.019		323	
176'650	3'431	34'091	0.162	0.019	28'682	989
			0.288		83'463	2'878
			0.202		35'059	2'191
	48'070	216'798		0.019	913	19
			0.202		109'565	2'148
			0.202		61'013	1'525
			0.202		98'233	2'655
			0.202		28'442	1'896

6'790'352

662'914

1'044'952

3'169'852

1'540

655'841

3'003'192

1'044'952

-0.019

-19'854

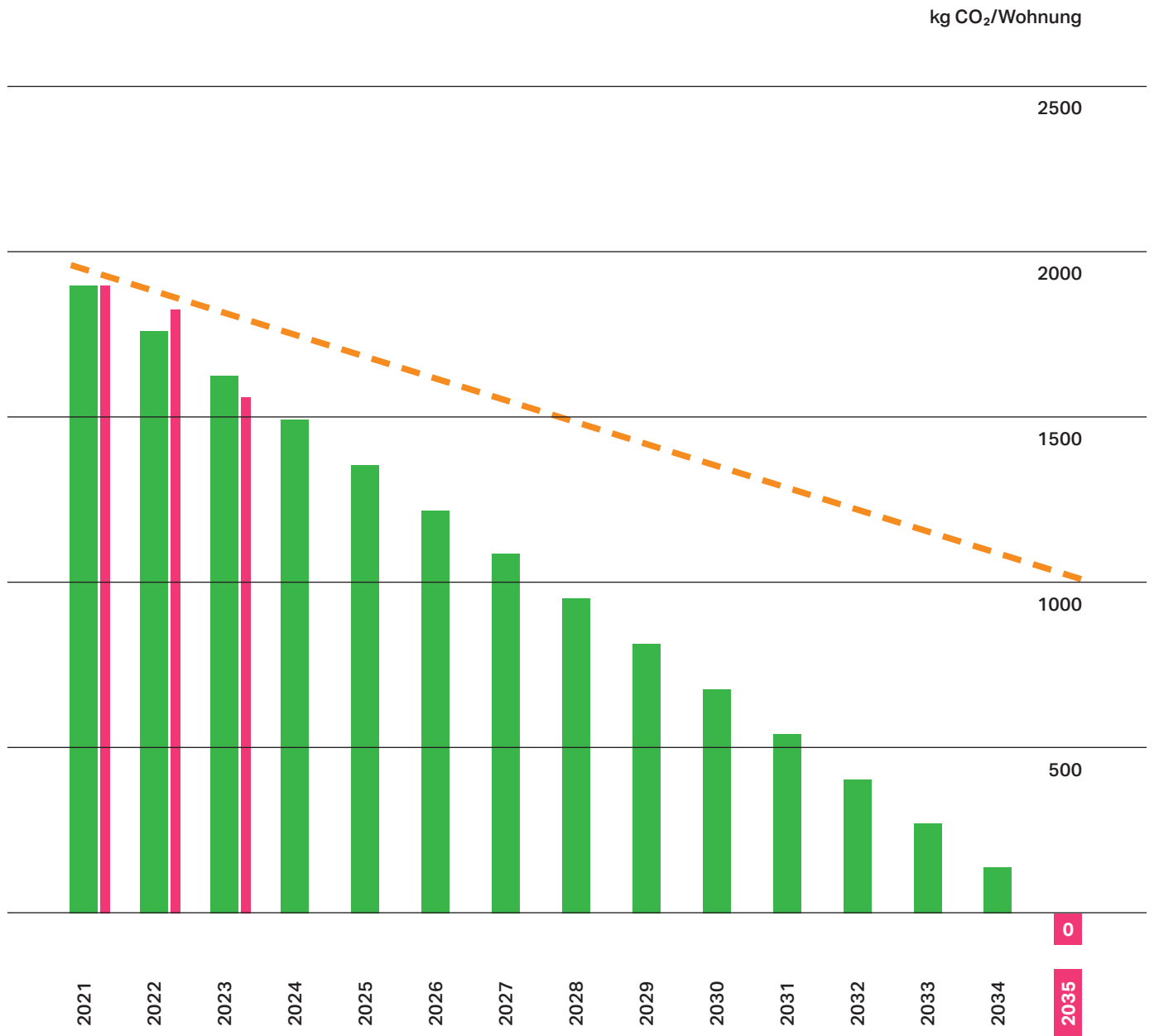
Energiemix	Fossile Energie	Erneuerbare Energie
Energie	67.7 %	32.3 %
Fläche	57.8	42.2 %
Wohnung	60.0	40.0 %
Heizgradtage 2022–2023	2878	

CO₂-Emissionen

CO₂-Emission pro Wohnung der BG Zurlinden

Geplanter CO₂-Absenkpfad BG Zurlinden

CO₂-Absenkpfad Schweiz



CO₂-Absenkpfad



Vorstand

Präsident a. i.	Daniel Gugler bis 31.12.2023 Ringlikerstrasse 54, 8142 Uitikon
Präsident	Stefan Kälin, c/o Kälin + Müller AG, ab 1.1.2024 Bertastrasse 23, 8003 Zürich
Vizepräsident	Daniel Gugler ab 1.1.2024
Mitglieder	Daniel Bernhard, c/o Bernhard Boden AG Altstetterstrasse 218, 8048 Zürich
	Reinhold Papst, c/o freetime hometec AG Lerzenstrasse 5, 8953 Dietikon
	Peter Pfiffner, c/o Pfiffner AG Farbhofstrasse 4, 8048 Zürich
	Dr. Thomas Heiniger, c/o Baugenossenschaft Zurlinden Altstetterstrasse 335, 8047 Zürich
Städtischer Delegierter	Vakant (Kaspar Niederberger bis 30. November 2023)

Kontrollstelle

OBT AG	Hardturmstrasse 120, 8005 Zürich
--------	----------------------------------

Geschäftsstelle

CEO a. i.	Stefan Kälin a. i. bis 31.12.2023
CEO	Kaspar Niederberger ab 1.1.2024
Assistentin CEO	Jocelyne Faden
Leitung Bewirtschaftung	Nicole Thoma
Leitung Bau-Management	Julia Pickartz
Leitung Facility-Management	Peter Florin
Leitung Finanz-/Personalwesen	Daniela Burket

Adresse	Altstetterstrasse 335, 8047 Zürich
Telefon	044 497 10 60
E-Mail	info@bgzurlinden.ch
Homepage	bgzurlinden.ch

Mitarbeiter

Ammann	Ueli	Facility-Management
Arifi	Edmonda	Facility-Management
Bunjaku	Izet	Facility-Management
Bunjaku	Remzije	Facility-Management
Cerullo	Antonio	Facility-Management
Faden	Dominic	Facility-Management
Jelk	Martin	Facility-Management
Luzi	Sonja	Empfang/Bewirtschaftung
Marienfeld	Lisa	Facility-Management
Milovanovic	Kristina	Bewirtschaftung
Müller	Reto	Facility-Management
Paravicini	Ernst	Facility-Management
Pfister	Maria	Finanzen
Pillon	Doris	Bewirtschaftung
Richter	Timea	Bau-Management
Sanso	Sergio	Facility-Management
Schlömilch	Patricia	Finanzen
Sibo	Erika	Finanzen
Stüssi	Franziska	Facility-Management
Trevisan	Franca	Facility-Management
Truffer	Gioia	Bewirtschaftung

Die innovative Genossenschaft

Baugenossenschaft
Zurlinden
Altstetterstrasse 335
8047 Zürich

044 497 10 60
info@bgzurlinden.ch
bgzurlinden.ch

 **zurlinden**