



Baugenossenschaft
Rotach Zürich



Jahresbericht **2025**

Wandel: Was bleibt,
wenn sich vieles
verändert?



↑ Verabschiedung von Präsident und Vizepräsidentin an der Generalversammlung (Seite 20).



↑ Erwerb der neuen Siedlung Riedstrasse in Hedingen (Seite 24).

Inhalt

Genossenschaftsorgane

- 4 Vorstand | Weitere Organe
- 5 Geschäftsstelle
- 6 Siedlungszuständigkeiten

8 Was bleibt, wenn sich vieles verändert?

14 Das Genossenschaftsjahr 2025

Allgemeines

- 16 Die einzelnen Siedlungen
- 18 Geschäftsstelle

Tätigkeit der Genossenschaftsorgane

- 20 Ordentliche Generalversammlung vom 16. Juni 2025
- 24 Ausserordentliche Generalversammlung vom 1. Sept. 2025
- 26 Vorstand
- 31 Vertrauensleute
- 35 Solidaritätsfonds

36 Ökologische Nachhaltigkeit

39 Mitgliederbewegungen

Jahresrechnung

- 42 Erfolgsrechnung
- 43 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025
- 44 Bilanz
- 46 Anhang zur Jahresrechnung
- 50 Details zur Fondsverwaltung
- 51 Geldflussrechnung
- 52 Liegenschaftenverzeichnis
- 54 Siedlungsübersicht
- 56 Bericht der Revisionsstelle
- 57 Bericht der Geschäftsprüfungskommission

58 Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Nach dem erfolgreichen Jubiläumsjahr ist die Baugenossenschaft Rotach 2025 mit neuem Schwung ins nächste Jahrhundert gestartet. Dieses Jahr stand ganz im Zeichen von Veränderung. An der Generalversammlung 2025 endete die lange Amtszeit von Präsident Felix Zimmermann und Vizepräsidentin Monika Sutter. Ihr grosses Engagement hat die Baugenossenschaft Rotach über viele Jahre geprägt und ihr ein stabiles Fundament gegeben. Mit der Wahl des Co-Präsidiums und von Katja Stäheli als neuem Vorstandsmitglied fand der mehrjährig vorbereitete Generationenwechsel damit seinen Abschluss.

Für uns als neues Co-Präsidium ist dieser Schritt auch persönlich spürbar. Das Co-Präsidium ist für die Rotach neu und bietet uns die Chance, Verantwortung zu teilen, unterschiedliche Perspektiven einzubringen und die Zusammenarbeit bewusst zu gestalten. Zusammen mit dem Gesamtvorstand und der Geschäftsstelle haben wir uns die Zeit genommen, unsere Rollen zu klären und Strukturen neu zu organisieren, um so die Grundlage für die kommenden Jahre zu setzen. Wandel geschieht nicht von selbst. Es braucht klare Zuständigkeiten, funktionierende Abläufe und ein vertrauensvolles Miteinander zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Kommissionen, damit wir den eingeschlagenen Kurs weiterverfolgen können.



Auch inhaltlich war das Berichtsjahr von Wandel geprägt. Verschiedene Bau- und Sanierungsprojekte wurden geplant, umgesetzt oder abgeschlossen. Mit dem Erwerb der neuen Siedlung Riedstrasse in Hedingen hat die Rotach ihren Bestand um 30 Wohnungen erweitert und einen weiteren Schritt in ihrer Wachstumsstrategie gemacht. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Hier sehen wir unsere Verantwortung, langfristige Perspektiven zu schaffen. Wachstum soll dabei finanziell tragbar und im Einklang mit unseren genossenschaftlichen Werten erfolgen.

Diese Werte sind unser Kompass: Der Mensch steht im Zentrum, die Gemeinschaft ist uns wichtig, und wir denken langfristig. Das können wir nur zusammen erreichen. Deshalb danken wir allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern für ihr Vertrauen, den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für ihren täglichen Einsatz sowie allen engagierten Personen in den unterschiedlichen Kommissionen. Wir freuen uns darauf, den begonnenen Wandel gemeinsam weiterzugestalten.

Eliane Kobe
Co-Präsidentin

Tobias Frei
Co-Präsident

Vorstand



Eliane Kobe
Co-Präsidentin/Bauten



Tobias Frei
Co-Präsident/
Kommunikation



Gion Cavegn
Quästor



Anouk Kernen
Aktuarin



Michael Murer
Genossenschaftswesen



Katja Stäheli
Vermietung



Ivo Bertolo
Städtischer Vertreter

Weitere Organe

Geschäftsprüfungskommission

Marie-Anne Cunier
Mona Meienberg
Patrick Gailer
Ueli Schüle

Solidaritätsfonds

Peter Müller (Leitung)
Melanie Fries
Rahel Jäger
André Spahni
Sigrid Wick

Revisionsstelle

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Obleute

Birchweid
Dettenbühl
Grimsel
Hammer/Fröbel
Hard/Bullinger
Huebacher
Obermatten
Rotachquartier

Triemli

Hauskommission 60+
(Triemli)

Klea Wenger
Peter Roos
Bruno Buchmeier
Remo Vontobel
Corinne Rohner
Samuel Hertach
Maja Franke
Aida James
Christoph Betulius
Roger Biefer
Corinna Scherer
Marianne Müller
Georg Hummel

Geschäftsstelle



Jürg Aebli
Geschäftsführer



Anita Füglistner
Leiterin Bereich
Kommunikation,
Organisation und IT



Sabrina Boesch
Mitarbeiterin Bereich
Kommunikation
und Organisation



Marc Stotz
Leiter Bereich Bau



Reto Brawand
Projektleiter Bauherr



Christa Isenschmid
Leiterin Bereich
Immobilien-
bewirtschaftung



Michèle Sandhofer
Immobilien-
bewirtschafterin



Christian Thalmann
Immobilien-
bewirtschafter



Besart Tushi
Immobilien-
bewirtschafter



Sara Schraner
Sachbearbeiterin
Immobilien inkl.
Telefon/Empfang



**Thisanthy
Kugathas**
Leiterin Bereich
Finanzen



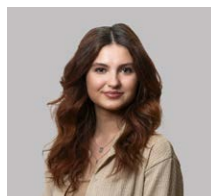
Sandra Farian
Buchhalterin
Immobilien

«Wir bauen Neues und entwickeln Bestehendes weiter. So reagieren wir auf die sich wandelnden Ansprüche an das Wohnen und gestalten die Zukunft des Wohnens verantwortungsvoll mit.»

Marc Stotz, Leiter Bereich Bau



Agnes Georg
Sachbearbeiterin
Rechnungswesen



Agnesa Dubica
Lernende Kauffrau
EFZ



Andreas Bürgi
Hauswart



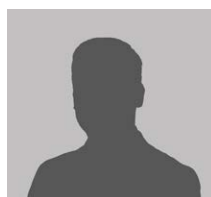
Marco Höppeler
Hauswart



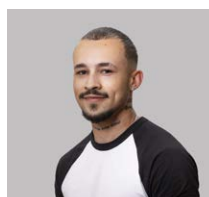
Etienne Seger
Hauswart



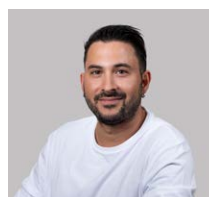
Roland Kaufmann
Leiter Malerbetrieb



Peter Schneeberger
Maler



Alex Santana
Maler



Alessandro Rocuzzo
Maler

Siedlungszuständigkeiten

Siedlung

Hammer/Fröbel, Zürich
Rotachquartier, Zürich
Triemli 2, Zürich
Triemli 3, Zürich

Dettenbühl, Wetzwil a. A.
Riedstrasse, Hedingen
Hard/Bullinger, Zürich
Triemli 1, Zürich

Huebacher, Rümlang
Obermatten, Rümlang
Grimsel inkl. Altstetterstrasse 180
Luegislandstrasse 368, Zürich
Wechselwiesenstrasse 2, 4 + 6, Zürich

Birchweid, Uetikon am See

BGW Goldsaum*
BGW Steinau*

Hauswart

Andreas Bürgi
Andreas Bürgi
Andreas Bürgi
Andreas Bürgi

Marco Höppeler
Marco Höppeler
Marco Höppeler
Marco Höppeler

Etienne Seger
Etienne Seger
Etienne Seger
Etienne Seger
Etienne Seger

Andrija Zaric
Jost Service GmbH

Hauswart BGW
Hauswart BGW

Bewirtschaftung

Besart Tushi
Christian Thalmann
Michèle Sandhofer
Michèle Sandhofer

Michèle Sandhofer
Michèle Sandhofer
Besart Tushi
Christian Thalmann

Michèle Sandhofer
Michèle Sandhofer
Besart Tushi
Besart Tushi
Besart Tushi

Christian Thalmann

Besart Tushi
Besart Tushi

* Mandatsauftrag Baugenossenschaft Wiedikon (BGW)



Die Hauswarte
der Baugenossen-
schaft Rotach:
Etienne Seger,
Andreas Bürgi,
Marco Höppeler.



Der Vorstand der Baugenossenschaft Rotach nach den Wahlen an der Generalversammlung 2025: Tobias Frei und Eliane Kobe führen die Genossenschaft im Co-Präsidium, neu im Vorstand ist Katja Stäheli.



Was bleibt, wenn sich vieles verändert?

Veränderung gehört zum Leben dazu. Nicht nur bei jedem Menschen, sondern auch in einer Baugenossenschaft. Sie geschieht jeden Tag. Beim Bauen. Beim Wohnen. In kleinen Anpassungen, in neuen Aufgaben, in persönlichen Entscheidungen. Auch das Jahr 2025 der Baugenossenschaft Rotach war davon geprägt.

Es beginnt selten mit einem grossen Entscheid. Sondern meist mit etwas Konkretem. Ein Gerüst steht vor einem Haus. Eine Wohnung wird frisch gestrichen. Eine Familie zieht ein, eine andere verkleinert sich. Jemand übernimmt ein Amt, jemand anderes gibt es weiter. So verändert sich das genossenschaftliche Leben Tag für Tag. Nicht auf einmal, sondern im Laufe der Zeit. Viele kleine Schritte ergeben zusammen eine Entwicklung.

Wer heute durch die Siedlungen der Baugenossenschaft Rotach spaziert, sieht Häuser, die gepflegt und erneuert wurden. Innenhöfe werden neu bepflanzt, Fassaden erhalten frische Anstriche, Dächer tragen Photovoltaikanlagen. Heizsysteme wurden ersetzt, Grundrisse angepasst, gemeinschaftliche Räume und Plätze modernisiert. Vieles wirkt auf den ersten Blick unspektakulär, und doch verändert es das Wohn- und Genossenschaftsgefühl spürbar.



Helena Kirchhoff

hat sich im vergangenen Sommer mit ihrer eigenen Praxis für Komplementär-Therapie selbstständig gemacht.

Neuer Wohnraum entsteht dort, wo Ersatzneubauten realisiert werden, wie zuletzt im Triemli 4. An anderen Standorten wächst der Bestand durch den Erwerb zusätzlicher Liegenschaften, etwa in Heddingen. Gleichzeitig werden bestehende Gebäude saniert und weiterentwickelt. Bauen bedeutet hier nicht nur, neu zu erstellen, sondern vorhandene Substanz zu erhalten und an heutige Bedürfnisse anzupassen. So wächst die Rotach weiter. Durch Neubauten, durch Zukäufe und durch die sorgfältige Weiterentwicklung des Bestehenden.

Diese Entwicklung ist aber nicht nur Teil der Baugenossenschaft Rotach. Sie ist eingebettet in die Veränderung der Quartiere, in denen die Rotach vertreten ist. In der Stadt Zürich lässt sich das besonders gut beobachten. Vielerorts werden ältere Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, die den vorhandenen Raum stärker ausnutzen. Gleichzeitig werden bestehende Gebäude energetisch verbessert oder umgenutzt. Neue Wohnformen entstehen, Verkehrs- und Freiräume werden neu gedacht. Doch auch ausserhalb der Stadt verändern sich Siedlungen. Infrastruktur wächst, Bedürfnisse verschieben sich, Wohnraum wird anders genutzt als noch vor zwanzig oder dreissig Jahren.

Wandel zeigt sich dabei nicht nur im baulichen Erscheinungsbild, sondern auch im Alltag der Menschen, die in den Siedlungen der Rotach wohnen. Wenn jemand innerhalb der Genossenschaft umzieht, weil sich die Lebensphase verändert. Wenn im Vorstand Verantwortung von neuen Personen übernommen wird. Wenn eine Wohnung bewusst freigemacht wird, damit eine Familie einziehen kann. Hier zeigt sich, wie eng Bauen und Wohnen in einer Baugenossenschaft miteinander verbunden sind.

Loslassen und ankommen

Ein Beispiel dafür ist der Umzug von Peter Müller. Nach fast vierzig Jahren im Triemli ist er gemeinsam mit seiner Frau in die Siedlung Dettenbühl nach Wettswil gezogen. Die grosse Wohnung in der Stadt wurde frei für eine Familie. Gleichzeitig be-

gann für ihn dadurch ein neuer Wohn- und Lebensabschnitt. «Veränderung ist eine Chance», sagt er. «Man kommt aus dem gewohnten Trott heraus und entdeckt vieles neu.»



Peter Müller

ist nach fast 40 Jahren im Triemli in die Landsiedlung Dettenbühl in Wettswil a. A. gezogen.

Der Umzug bedeutete auch, sich zu verkleinern und Dinge loszulassen. Heute passt die kleinere Wohnung besser zur aktuellen Lebensphase. Die Verbindung zur Stadt bleibt bestehen, nur den Uetliberg, seinen Hausberg, fährt er mit dem Velo nun von der anderen Seite hoch.

Peter Müllers Umzug war eine freie Entscheidung. Nicht immer ist das so. Manchmal ist es die Baugenossenschaft selbst, die eine Veränderung auslöst, beispielsweise wenn eine Liegenschaft saniert werden muss und Bewohnerinnen und Bewohner vorübergehend oder dauerhaft umziehen müssen.

So wie bei Ulrike Balke. Im vergangenen Jahr veränderte sich für sie vieles auf einmal. Nach über fünfzig Jahren an der Goldbrunnenstrasse zog sie



Ulrike Balke

begann nach einem halben Jahrhundert am gleichen Ort und nach dem Abschied von ihrem Mann im Rotachquartier einen neuen Lebensabschnitt.



innerhalb der Genossenschaft an die Rotachstrasse um. Die Sanierung ihrer ehemaligen Wohnung machte den Wechsel notwendig. Kurz zuvor war ihr Mann verstorben. Der Umzug war körperlich und emotional anspruchsvoll. Vieles musste geräumt und losgelassen werden. Heute wohnt sie im Erdgeschoss, mit Blick in den grünen Innenhof und mit einem Balkon, den sie zuvor nie hatte. «Zuerst kommt die Angst vor der Veränderung. Dann langsam das Vertrauen und das Wissen: Ja, ich kann das.» Die Veränderung war für sie ein Muss und zugleich eine Erfahrung, die neue Stärke freigesetzt hat.

Organisation im Wandel

Veränderung zeigt sich nicht nur im persönlichen Alltag, sondern auch in der Organisation selbst. Nach über dreissig Jahren im Amt wurde das Präsidium neu besetzt. Mit Eliane Kobe und Tobias Frei übernimmt erstmals ein Co-Präsidium die Leitung der Baugenossenschaft Rotach. So wird Verantwortung gemeinsam getragen, Aufgaben können geteilt werden. Die neue Führungsform steht für



Katja Stäheli

wurde 2025 neu in den Vorstand der Baugenossenschaft Rotach gewählt.



An der Nussbaumstrasse 18 im Rotachquartier wurden bestehende Wohnungen neu eingeteilt.

eine Weiterentwicklung der Strukturen, nicht für einen Bruch.

Mit Katja Stäheli wurde zudem ein neues Mitglied in den Vorstand gewählt. Sie ist in der Genossenschaft aufgewachsen und kennt die Rotach seit ihrer Kindheit. Nun bringt sie ihre Perspektive auf strategischer Ebene ein. «Man merkt, wie alles zusammenhängt», sagt sie. «Und wie spannend es ist, diese Zusammenhänge besser zu verstehen.» Verantwortung zu übernehmen bedeutet, sich einzuarbeiten, zuzuhören und Entscheidungen im grösseren Kontext zu betrachten. Auch hier geschieht Wandel Schritt für Schritt.

Bestehendes weiterentwickeln

Was in der Organisation der Rotach im Kleinen beginnt, setzt sich im Grossen in den Gebäuden fort. Veränderung wird besonders sichtbar dort, wo gebaut wird. Sanierungen verbessern Energieeffizienz und Wohnkomfort. Bestehende Bausubstanz wird weiterentwickelt, Gebäude werden instand gesetzt und an heutige Anforderungen angepasst. Ein Beispiel dafür ist die Nussbaumstrasse 18 im Rotachquartier. Dort wurden die ursprünglichen 1-Zimmer-Wohnungen zu 2,5-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt und die Grundrisse angepasst. Der Dachraum wurde zu einer grosszügigen Maisonettewohnung ausgebaut. Mit der nachträglichen Aufstockung entstand zusätzlicher Wohnraum für eine Familie. Eine der sanierten 2,5-Zimmer-Wohnungen wird neu von Helena Kirchhoff bewohnt. Auch für sie brachte das vergangene Jahr einige Veränderungen mit sich. Sie machte sich selbstständig und entschied sich, innerhalb der Genossenschaft an die Nussbaumstrasse umzuziehen.

Zwei Schritte, die beruflich wie privat einen neuen Abschnitt markierten. Rückblickend sagt sie: «Wandel bedeutet für mich nicht mehr Unsicherheit, sondern Möglichkeiten.»

Nachwuchs und Neubeginn

Das zeigt sich nicht nur im Wohnen oder im Beruf, sondern auch im persönlichen Leben. Manchmal beginnt eine neue Lebensphase ganz unvermittelt, mit einem ersten Schrei. Denn Wandel bedeutet nicht nur Abschied oder Anpassung, sondern auch Neubeginn. Etienne Seger, Hauswart bei der Baugenossenschaft Rotach, wurde im vergangenen Jahr Vater. Seine Tochter ist heute zehn Monate alt. «Die Geburt unserer Tochter hat unser Familienleben komplett gemacht», sagt er. Mit einem Kind verändert sich der Alltag. Man plant mehr Zeit ein, wird geduldiger und nimmt vieles bewusster wahr. «Man weiss, wofür man es macht.»



Etienne Seger,
Hauswart bei der Baugenossenschaft Rotach, ist 2025 zum ersten Mal Vater geworden.



2026



Erika und Peter Ess

haben nach 20 Jahren Arbeit, in denen sie das Mäusefenster – eine Schaufenster-Ausstellung in ihrem Atelier an der Gertrudstrasse im Rotachquartier – gestaltet haben, beschlossen, künftig etwas kürzerzutreten.

Bewusst kürzertreten

Auch langjähriges Engagement entwickelt sich weiter. Erika und Peter Ess aus dem Rotachquartier haben nach zwanzig Jahren Mäusefenster beschlossen, künftig kürzerzutreten. Nicht, um aufzuhören, sondern um das Gleichgewicht neu zu finden. «Wir möchten die Freude behalten an dem, was wir machen», sagt Erika. «Und wieder etwas mehr Zeit haben für uns und zum Reisen.» Das Mäusefenster ist für viele Menschen im Quartier längst zur Tradition geworden. Die Entscheidung zeigt, dass Veränderung auch darin bestehen kann, das eigene Engagement neu zu definieren und bewusst zu gestalten. Wandel bedeutet hier nicht Abschied, sondern Anpassung.

Das Jahr 2025 zeigt, wie vielfältig Veränderung sein kann. Sie betrifft Gebäude, Lebensphasen und Verantwortlichkeiten im Bauen, im Wohnen, in persönlichen Entscheidungen und in der Organisation. Gebäude werden erneuert, Menschen ziehen aus oder ein, Aufgaben werden übernommen und weitergegeben. Das ist Teil des genossenschaftlichen Alltags.

Und doch stellt sich die Frage: Was bleibt, wenn sich vieles verändert? Es bleiben die Grundwerte. Der Anspruch, bezahlbaren Wohnraum für viele zu schaffen und den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Verantwortung gegenüber dem Bestand und den Menschen, die darin leben. Die Überzeugung, dass Wohnraum der Spekulation entzogen und langfristige Wohnsicherheit ermöglicht werden soll. Das Verständnis dafür, dass Gemeinschaft langfristig gedacht werden muss.

**«Alles, was man loslassen kann,
schafft Raum für das, was
als Nächstes kommen darf.»**

Erika und Peter Ess

Das Genossenschaftsjahr 2025



Neues Rotach-Logo

Nach den Jubiläumsfeierlichkeiten 2024 ist die Rotach mit einem modernisierten Logo in ihr zweites Jahrhundert gestartet. Schrift und Farben wurden überarbeitet, zudem wurde das Erscheinungsbild kompakter gestaltet.

Start Sanierung Hardstrasse 45 und 47

Am 1. April starteten die Bauarbeiten zur Sanierung der Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47. Die Arbeiten erfolgten im unbewohnten Zustand und wurden etappenweise umgesetzt.

Einweihung Dachterrasse Triemli 4

Im Mai wurde die Dachterrasse der Siedlung Triemli 4 eingeweiht. Auch die neue Pergola mit Grillstelle beim Besucherparkplatz der Siedlung Triemli 1 ging in Betrieb. Beide Orte schaffen zusätzliche Treffpunkte für die Bewohnenden.

Wechsel im Präsidium

An der ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni traten Präsident Felix Zimmermann und Vizepräsidentin Monika Sutter nach 34 beziehungsweise 30 Jahren zurück. Neu übernahm mit Eliane Kobe und Tobias Frei erstmals ein Co-Präsidium die Leitung des Vorstands.



Start Bauarbeiten Nussbaumstrasse 18

Im März begannen die Bauarbeiten an der Nussbaumstrasse 18. Nach der Erstellung des Baugerüsts wurde ein provisorisches Schutzdach installiert, damit die weiteren Arbeiten witterungsunabhängig ausgeführt werden konnten.

Durchführung Vertrauensleuteversammlung

Rund 50 Vertrauensleute trafen sich am 8. April im Glockenhof in Zürich. Vorgelegt wurden die Kandidierenden für den frei werdenden Vorstandssitz. Zudem wurden Hintergrundinformationen zum vorgeschlagenen Co-Präsidium vermittelt.

Verteilung Jubiläumspublikation

Anfang Juni wurde das Jubiläumsbuch «Hier zu Hause» an alle Bewohnenden verteilt. Die Publikation dokumentiert 100 Jahre Baugenossenschaft Rotach und gibt Einblick in die Entwicklung der Siedlungen sowie in das genossenschaftliche Zusammenleben.

Bezug Hardstrasse 47

Im Juli konnten die sanierten Wohnungen an der Hardstrasse 47 bezogen werden. Damit wurde die erste Etappe erfolgreich abgeschlossen. Direkt anschliessend wurde mit der Sanierung der Hardstrasse 45 begonnen.





Zustimmung zum Kauf zweier Liegenschaften

Die ausserordentliche Generalversammlung stimmte Anfang September dem Kauf der Liegenschaften an der Riedstrasse in Hedingen zu. Die Rotach erweitert damit ihren Bestand im Knonaueramt um 30 Wohnungen.



Personelle Wechsel

Anfang Oktober trat Reto Brandwrand seine Stelle als Projektleiter Bauherr bei der Rotach an. Sandra Farian verstärkt als Buchhalterin Immobilien seit Anfang November das Team der Geschäftsstelle.



Vorstandsretraite

Im November führte der Vorstand zusammen mit der Bereichsleitung eine Retraite durch. Im Zentrum standen die Zusammenarbeit und die Weiterentwicklung der Organisation.

Handwerker-Znüni Hardstrasse 45 und 47

Anfang Dezember wurde den an der Sanierung der Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 beteiligten Handwerkern als Dankeschön ein feines Znüni und ein Samichlaussäckli offeriert.

AUG



SEP



OKT



NOV



DEZ



Wohnungsbesichtigung Hardstrasse 47

Mitte September hatten die Bewohnenden der Siedlung Hard/Bullinger die Möglichkeit, eine frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung an der Hardstrasse 47 zu besichtigen. Mitarbeitende der Geschäftsstelle waren vor Ort und beantworteten Fragen der interessierten Personen.

Ersatz Schrebergartenhaus Dettenbühl

Nach der Brandstiftung am Schrebergartenhaus im Mai 2024 wurde ein Ersatzneubau erstellt. Im Herbst 2025 konnte das neue Häuschen fertiggestellt und vom Gartenverein bezogen werden.

Entmietung Wechselwiesenstrasse

Ende November wurden die Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 im Hinblick auf das geplante Bauprojekt entmietet und stillgelegt. Wasser und Strom wurden abgestellt und die Wohnungen unbewohnbar gemacht.

Neue Heizung Hard Ost

Nach wiederholten Druckverlusten und einem Defekt am Heizkessel wurde die Heizungsanlage der Siedlung Hard Ost im Dezember ersetzt.



Die einzelnen Siedlungen

Damit die Liegenschaften langfristig in gutem Zustand bleiben, führt die Baugenossenschaft Rotach regelmässig Unterhaltsarbeiten durch. Neben kleineren Reparaturen gehören dazu auch wiederkehrende Massnahmen wie Dacharbeiten oder Kanalreinigungen.

Rotachquartier

An der Aemtlersstrasse 73 wurde die Gasleitung saniert. Im Birkenhof musste die grosse Birke gefällt werden, da starker Pilzbefall das Holz zersetzte und die Stabilität gefährdete. Die Sanierung der Nussbaumstrasse 18 und die Aussensanierung an der Saumstrasse 48 führten zeitweise zu Strassensperrungen, Lärm und Beeinträchtigungen im Siedlungsbetrieb.

Siedlung Hard/Bullinger

Im Siedlungsteil Hard Ost wurde die Heizungsanlage ersetzt, nachdem ein nicht reparierbarer Riss im Heizkessel festgestellt worden war. Im Rahmen der periodischen Kanalreinigung wurden sämtliche Schmutzwasserleitungen gespült. Die sanierten Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 wurden an die Heizungsanlage Hard West angeschlossen. Dafür waren Kernbohrungen in den Trocknungsräumen der Häuser Hardstrasse 55, 57 und 59 notwendig.



↑ Hard Ost: Heizungsersatz.

Siedlung Hammer/Fröbel

Bei der periodischen Sicherheitsüberprüfung wurden in den Einzelgaragen sämtliche elektrischen Anschlüsse kontrolliert. Weitere Instandstellungsarbeiten waren nicht erforderlich.

Siedlungen Triemli

Triemli 1

Sämtliche LüftungsfILTER wurden ersetzt und die Abluftventile gereinigt. Zudem wurden alle Boiler gewartet und entkalkt. Bei den Besucherparkplätzen erfolgten Schacht- und Leitungsspülungen sowie eine Kanalreinigung, damit das Regenwasser weiterhin ungehindert abfliessen kann. Neben den Besucherparkplätzen wurde eine neue Pergola erstellt.

Triemli 2

Die Wärmezähler wurden ersetzt. Zusätzlich wurden Dacharbeiten ausgeführt. Aus Sicherheitsgründen mussten zwei kranke Pappeln gefällt werden.



↑ Triemli 1: Pergola.

Triemli 3

Die bisherigen Stromzähler wurden durch Smart Meter ersetzt. Im Haus an der Birmensdorferstrasse 445 wurde die Gegensprechanlage erneuert. Weiter wurden das Garagentor ersetzt und in der Tiefgarage eine Schimmelbehandlung durchgeführt.

Triemli 4

Die Balkonverglasungen wurden aussen gründlich gereinigt.

Siedlung Grimsel und Altstetterstrasse 180

Es waren keine besonderen Instandhaltungsarbeiten erforderlich.

Siedlung Obermatten, Rümlang

An der Obermattenstrasse 9 wurde die Gegensprechanlage teilweise erneuert. Zusätzlich wurden die Vordächer der Liegenschaften Obermattenstrasse 20 und 22 instand gesetzt.

Siedlung Huebacher, Rümlang

In allen Lüftungsgeräten wurden die Wärmetauscher ersetzt, um Fremdgerüche zu reduzieren. Zudem wurden die Aktivkohlefilter in sämtlichen Dampfabzügen ausgetauscht. An den Dächern



Neues Schrebergartenhaus Dettenbühl.

wurden in den nicht nutzbaren Bereichen der Dachterrassen Wartungsarbeiten vorgenommen.

Siedlung Dettenbühl, Wettswil a. A.

Das im Jahr 2024 durch Brandstiftung beschädigte Schrebergartenhaus war auch altersbedingt sanierungsbedürftig. Es wurde durch einen Neubau ersetzt und im Herbst 2025 dem Gartenverein übergeben. In den Liegenschaften Kirchgasse 7–19 wurden die Rauchabzugsanlagen und die Brandschutztüren gewartet. In der Tiefgarage verbesserte eine Spezialreinigung die Rutschfestigkeit. Auf dem Spielplatz wurde der defekte Brunnen durch einen Wasserhahn ersetzt und der Sand in den Spielkästen erneuert.

Siedlung Riedstrasse, Hedingen

Die Siedlung Riedstrasse wurde im Oktober 2025 in den Bestand der Baugenossenschaft Rotach aufgenommen. Nach der Übernahme führte die Rotach umfassende Zustandsanalysen durch. Untersucht wurden Dachzustand, Statik und Brandschutz. Auf dieser Grundlage wird die Strategie für die künftige Instandsetzung und Weiterentwicklung der Siedlung erarbeitet.

Siedlung Birchweid, Uetikon am See

Es waren keine besonderen Instandhaltungsarbeiten erforderlich.

Einzelliegenschaften

An der Luegislandstrasse 368 sowie an der Wechselwiesenstrasse 2 waren keine besonderen Arbeiten notwendig. Die Liegenschaften Wechselwiesenstrasse 4 und 6 wurden per Ende November entmietet und für den geplanten Ersatzneubau ausser Betrieb genommen.

Geschäftsstelle

Im Berichtsjahr kamen in der Geschäftsstelle unterschiedliche Entwicklungen zusammen. Bauprojekte, organisatorische Veränderungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wirkten sich auf den Arbeitsalltag aus. In verschiedenen Bereichen verschoben sich die Schwerpunkte, wodurch Abläufe angepasst und Aufgaben neu organisiert wurden.

Für die Geschäftsstelle standen im Jahr 2025 zahlreiche parallel laufende Bau- und Sanierungsprojekte im Zentrum. Dazu gehörten unter anderem Arbeiten an der Nussbaumstrasse 18 sowie an der Hardstrasse 45 und 47. Gleichzeitig standen die Planung und die Vorbereitung weiterer Sanierungen im Fokus. Mit dem Erwerb der Siedlung Riedstrasse in Hedingen kamen zusätzliche Aufgaben in der Bewirtschaftung und Organisation hinzu.

Weitere Veränderungen ergaben sich durch die Neukonstituierung des Vorstands. Mit der Einführung des Co-Präsidiums sowie der Neuverteilung der Zuständigkeiten in den Kommissionen mussten bestehende Abläufe überprüft und die Zusammenarbeit entsprechend abgestimmt werden. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen veränderten sich. Die Schweizerische Nationalbank senkte den Leitzins, wodurch der Referenzzinssatz sank. In der Folge wurden die Mietzinse überprüft und der Zinssatz der Depositenkasse angepasst. Trotz stabiler Energiepreise führte eine kühlere Heizperiode zu einem höheren Verbrauch und damit zu steigenden Heizkosten. In rund der Hälfte der Siedlungen reichten die Akontozahlungen dennoch aus, sodass zahlreiche Mitglieder Rückerstattungen erhielten.

Immobilienbewirtschaftung und Vermietung

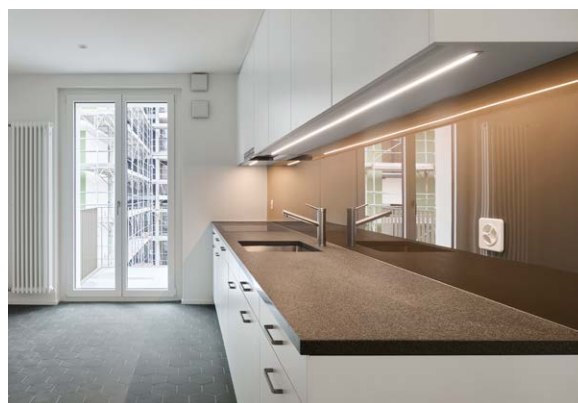
Neben dem Tagesgeschäft und den ordentlichen Mieterwechseln lag der Schwerpunkt auf der Erstvermietung der sanierten Wohnungen an der Nussbaumstrasse 18 im Rotachquartier sowie an der Hardstrasse 45 und 47 in der Siedlung Hard/Bullinger. Zudem wurde die neu erworbene Siedlung in Hedingen in die bestehenden Rotachstrukturen integriert und im Bewirtschaftungssystem

erfasst. Im Hinblick auf den geplanten Ersatzneubau an der Wechselwiesenstrasse wurden die Liegenschaften 4 und 6 entmietet.

Im Rahmen des Belegungsmanagements wurden erste Haushalte in unterbelegten Wohnungen angeschrieben. Der ausserplanmässige Ersatz der Gasheizung im Siedlungsteil Hard Ost sowie der Ersatz des Schrebergartenhauses im Dettenbühl erforderten zusätzliche Abstimmungen zwischen den beteiligten Stellen.

Bau

Die Arbeit des Bereiches Bau war durch die parallele Planung und Umsetzung mehrerer Projekte geprägt. Im Rotachquartier konnte die Sanierung der Liegenschaft Nussbaumstrasse 18 weitgehend abgeschlossen werden. Zudem wurde das Baugesuch für die Totalsanierung der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128 vorbereitet. An der Saumstrasse 48 wurde die erste Etappe der Aussenanierung abgeschlossen. Die Instandsetzung



Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung an der Hardstrasse 47.

der Liegenschaften an der Hardstrasse 45 und 47 erfolgte in zwei Bauetappen. In der Siedlung Triemli 1 wurde die erste Etappe der Anpassungen im Aussenraum sowie bei der Veloparkierung umgesetzt. Im Siedlungsteil Hard West konnte die geplante Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert und in Betrieb genommen werden.

Die Planung der PV-Anlage im Rotachquartier ist abgeschlossen. Das Baugesuch wurde bewilligt. Die Umsetzung startet im ersten Quartal 2026. Die Planung des Ersatzneubaus Wechselwiesenstrasse musste aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen überprüft und überarbeitet werden.

Kommunikation und Organisation

Der Bereich Kommunikation und Organisation verantwortet die Publikationen der Baugenossenschaft Rotach, darunter den Jahresbericht sowie die zweimal jährlich erscheinende Genossenschaftszeitung «Rotach Info». Zum Jahresbeginn wurde das neue Rotach-Logo eingeführt und auf sämtliche Dokumentvorlagen und Drucksachen übertragen. Mit der Publikation der Jubiläumsschrift «Hier zu Hause» konnte kurz vor der Generalversammlung 2025 das letzte Projekt im Rahmen des 100-Jahr-Jubiläums abgeschlossen werden.

Die ordentliche Generalversammlung wurde erstmals mit digitaler Abstimmungsmöglichkeit durchgeführt. Aufgrund der anstehenden Wahlen erforderte die Vorbereitung einen höheren Aufwand. Eine ausführliche Wahlbroschüre stellte die Kandidierenden aller Gremien vor. Für den Kauf der neuen Siedlung Riedstrasse musste zudem innert kurzer Zeit eine ausserordentliche Generalversammlung organisiert werden.

Malerbetrieb

Die Anzahl Wohnungswechsel bewegte sich im üblichen Rahmen. Der Fokus lag auf laufenden Unterhaltsarbeiten. Nach langjährigen Mietverhältnissen entstand teilweise erhöhter Instandstellungsbedarf, insbesondere in Altbauwohnungen. Wie bereits im Vorjahr führten zahlreiche Schimmelmeldungen auch im Berichtsjahr zu viel Arbeit.



↑ Jubiläumspublikation.

Finanzen und Rechnungswesen

Der Bereich Finanzen und Rechnungswesen verantwortet die Halbjahres- und Jahresabschlüsse, die Kreditorenbuchhaltung sowie die Heizkostenabrechnungen. Neben dem Tagesgeschäft für die Baugenossenschaft Rotach und die Baugenossenschaft Wiedikon (Mandat) standen im Berichtsjahr die Neuberechnung der Mietzinse sowie der Abschluss von Bauabrechnungen im Fokus. Aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes wurden die Mietzinsanpassungen vorbereitet. Gleichzeitig wurden die Strompauschalen für den Allgemeinstrom überprüft. In einzelnen Siedlungen erfolgten zudem Anpassungen der Heizkosten-Akontobeträge.

Personelles

Im Berichtsjahr kam es zu personellen Veränderungen. Isaak Ornstein trat per Mitte Oktober 2025 aus der Baugenossenschaft aus. Mit Sandra Farian konnte eine kompetente Fachperson als Nachfolgerin für die Buchhaltung Immobilien gewonnen werden. Reto Brawand nahm seine Tätigkeit als Projektleiter Bauherr per 1. Oktober 2025 auf und übernahm die Projekte von Tobias Grüter, der die Baugenossenschaft Ende Oktober 2025 verliess. Auch persönlich war das Jahr von erfreulichen Ereignissen geprägt. Sowohl Alex Santana als auch Thisanthi Kugathas feierten im Berichtsjahr ihre Hochzeit. Etienne Seger und Alex Santana wurden zudem erstmals Väter. Wir gratulieren zur Hochzeit, zum Familienzuwachs sowie zur Übernahme der neuen Funktionen und wünschen den Mitarbeitenden weiterhin viel Erfolg und alles Gute.

Wechsel im Präsidium

An der ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2025 standen neben den ordentlichen Traktanden auch personelle Veränderungen im Vorstand sowie in weiteren Gremien im Zentrum. Nach dem Austritt des Präsidenten und der Vizepräsidentin entschied sich die Generalversammlung erstmals für ein Co-Präsidium.

Am Montagabend, 16. Juni 2025, fand im Kongresszentrum Hotel Spirgarten in Zürich-Altstetten die ordentliche Generalversammlung (GV) der Baugenossenschaft Rotach statt. Über 260 Genossenschaftlerinnen, Genossenschaftler sowie geladene Gäste nahmen daran teil. Die GV stand im Zeichen der Vorstandswahlen und war zugleich die letzte Versammlung von Präsident Felix Zimmermann und Vizepräsidentin Monika Sutter.

Reibungsloser Ablauf mit neuer technischer Unterstützung

Felix Zimmermann eröffnete die Generalversammlung um 19.00 Uhr ein letztes Mal als Präsident. Erstmals wurde die Durchführung der Versammlung technisch durch die Firma Groupconsulter unterstützt. Die digitale Zutrittskontrolle sowie die elektronische Auszählung der Stimmen vereinfachten den Ablauf deutlich und wurden von vielen Teilnehmenden positiv aufgenommen.

Jahresrechnung 2024 genehmigt

Die Traktandenliste sowie das Protokoll der Generalversammlung 2024 wurden mit klarer Mehrheit genehmigt. Auch der Jahresbericht 2024 fand breite Zustimmung. Quästor Gion Cavegn präsentierte anschliessend die Jahresrechnung 2024 und verwies auf das gute Gesamtergebnis. Hervorgehoben wurde insbesondere der Anstieg des Buchwerts der Gebäude um 36,4 Millionen Franken, der vor allem auf die Fertigstellung und

Aktivierung der Neubauprojekte Birchweid und Triemli 4 zurückzuführen ist. Mit einem Nettozufluss von 4,1 Millionen Franken stieg der Bestand der Depositenkasse auf 55,1 Millionen Franken. Die Jahresrechnung sowie die Verwendung des Bilanzgewinns wurden genehmigt, Vorstand und Geschäftsführung entlastet.

Arrondierungskredit verlängert

Die Generalversammlung genehmigte den Arrondierungskredit im unveränderten Umfang von 12 Millionen Franken für ein weiteres Jahr. Auch wenn seit der GV 2024 keine Arrondierungen realisiert werden konnten, bleibt der Kredit ein wichtiges Instrument, um bei geeigneten Kaufgelegenheiten rasch reagieren und die langfristige Wachstumsstrategie weiterverfolgen zu können.

Abschied Präsident und Vizepräsidentin

Nach einem Rückblick auf die Amtsperiode 2022 bis 2025 wandte sich Felix Zimmermann mit persönlichen Abschiedsworten an die Versammelten, bevor auch Monika Sutter ein letztes Mal ans Rednerpult trat. Beide wurden anschliessend von ihren Vorstandskollegen Eliane Kobe und Tobias Frei gewürdigt und von der Generalversammlung mit stehenden Ovationen verabschiedet. Als Zeichen des Dankes erhielten die beiden Abtretenden eine Spezialausgabe des Rotach Info mit persönlichen Beiträgen, Danksagungen und Fotos aus über 30 Jahren Vorstandstätigkeit.



Felix Zimmermann eröffnet die Generalversammlung ein letztes Mal als Präsident.



Die Genossenschafterinnen freuen sich über die von der GGZ gesponserten Rosenstöcke.





Nach 34 Jahren im Vorstand wird Präsident Felix Zimmermann herzlich verabschiedet.

Neues Co-Präsidium und weitere Wahlen

Für die Nachfolge im Präsidium schlug der Vorstand die Wahl eines Co-Präsidiums vor. Die Generalversammlung wählte Eliane Kobe und Tobias Frei mit 178 von 188 möglichen Ja-Stimmen in das neue Amt und bestätigte sie gleichzeitig für eine weitere Vorstandsperiode. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Anouk Kern, Gion Cavagnin und Michael Murer wurden im Amt bestätigt. Neu in den Vorstand gewählt wurde Katja Stäheli. Auch in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) gab es aufgrund zweier Rücktritte einen Wechsel. Die austretenden Mitglieder Petar Hrovat und

Thomas Huber wurden verdankt und verabschiedet. Marie-Anne Cunier und Ueli Schüle wurden wiedergewählt, Mona Meienberg und Patrick Gailer neu in die GPK gewählt. Zusätzlich bestätigte die Generalversammlung die Revisionsstelle BDO AG sowie die Mitglieder des Solidaritätsfonds.

Im Anschluss an die Wahlen informierte Eliane Kobe über die laufenden Bau- und Sanierungsprojekte. Felix Zimmermann schloss die Generalversammlung um 20.20 Uhr und lud die Anwesenden zum Apéro riche ein.



Der Gesamtvorstand mit Katja Stäheli als neu gewähltem Vorstandsmitglied sowie Eliane Kobe und Tobias Frei als neuem Co-Präsidium.



Zum Abschied wurde eine persönliche Spezialausgabe des Rotach Info überreicht.



Die bisherige Vizepräsidentin Monika Sutter verabschiedet sich bei den Versammelten.



Zustimmung der Generalversammlung zu Wachstumsschritt

Die Baugenossenschaft Rotach erweitert ihren Wohnungsbestand um eine weitere Liegenschaft. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. September 2025 genehmigten die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler den Kauf der beiden Häuser an der Riedstrasse 6 und 8 in Hedingen deutlich. Mit dem Erwerb von 30 bestehenden Wohnungen setzt die Rotach ihren Kurs eines moderaten, aber stetigen Wachstums fort.



Rund 100 stimmberechtigte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nahmen an der ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Rotach im Johanneum-Saal in Zürich-Wiedikon teil. Zum ersten Mal nach dem Wechsel im Präsidium führte Co-Präsident Tobias Frei als Vorsitzender durch die Versammlung. Im Zentrum stand der Antrag des Vorstands, zwei Mehrfamilienhäuser in Hedingen für 18,3 Millionen Franken zu erwerben. Der geplante Kauf ist Teil der langfristigen Strategie der Baugenossenschaft Rotach. Bereits 2009 beschlossen die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einen Kurs

des moderaten, aber stetigen Wachstums, der 2019 erneut bestätigt wurde. Die Baugenossenschaft Rotach möchte den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und dadurch mehr Menschen sicheres und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Mit der Liegenschaft in Hedingen kann der Wohnungsbestand um 30 Einheiten erweitert werden, was einem Zuwachs von rund 2,5 Prozent entspricht.

Attraktiver Standort nahe bestehender Siedlung

Die beiden Gebäude an der Riedstrasse 6 und 8 wurden 1992 erstellt und befinden sich in einem

ruhigen Wohnquartier am südlichen Dorfrand von Hedingen im Kanton Zürich. Die Gemeinde im Knonaueramt (Säuliamt) verbindet dörflichen Charakter mit einer guten Anbindung an Zürich, Zug und Affoltern am Albis. Der Bahnhof Hedingen ist in rund zehn Gehminuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Ein zusätzlicher Vorteil ist die Nähe zur bestehenden Rotach-Siedlung Dettenbühl in Wettswil am Albis. Dadurch lassen sich Hauswartung und Bewirtschaftung mit den bestehenden personellen Ressourcen organisieren. Für die neue Siedlung ist zudem die Gründung einer eigenen Siedlungskommission vorgesehen, um das gemeinschaftliche Zusammenleben vor Ort zu fördern.

Finanzielle Rahmenbedingungen

Der Kaufpreis von 18,3 Millionen Franken wird über die Aufnahme einer neuen Hypothek finanziert. Trotz der damit verbundenen Erhöhung der Verschuldung bleibt die finanzielle Situation der Baugenossenschaft stabil. Der jährliche Cashflow erhöht sich durch die Liegenschaft um rund 360'000 Franken. Die beiden Häuser sind ihrem Alter entsprechend in einem guten Zustand und sollen langfristig über zwei weitere Immobilien-Lebenszyklen (rund 70 bis 80 Jahre) erhalten und betrieben werden. Die bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen.

Im Anschluss an die Präsentation standen Fragen zur langfristigen Werterhaltung, zur finanziellen Tragbarkeit und zur Einbettung der neuen Siedlung in die bestehenden Strukturen der Baugenossenschaft im Fokus. Der Vorstand legte dar, dass diese Aspekte im Vorfeld sorgfältig geprüft worden waren. Ausschlaggebend für den positiven Entscheid waren die attraktive Lage, die stabile Vermietung der Wohnungen sowie die Möglichkeit, die Liegenschaft langfristig und im Sinne der genossenschaftlichen Ziele weiterzuentwickeln.

Deutliches Ja der Generalversammlung

Die Generalversammlung genehmigte den Antrag des Vorstands mit eindeutigem Mehr. Die Liegen-

schaft an der Riedstrasse 6 und 8 in Hedingen wurde per 1. Oktober 2025 erworben und in die Strukturen der Baugenossenschaft Rotach integriert.



Abstimmung an der ausserordentlichen Generalversammlung.

Siedlung Riedstrasse, Hedingen

Liegenschaft:	Riedstrasse 6 und 8
Baujahr:	1992
Wohnungen:	30 (1,5 bis 5,5 Zimmer)
Grundstück:	Rund 5200 m ²
Parkplätze:	40 (innen und aussen)
Erwerb:	Per 1. Oktober 2025
Kaufpreis:	18,3 Mio. Franken

Lage: Knonaueramt (Säuliamt), ca. 10 Fahrminuten von der Rotach-Siedlung Dettenbühl in Wettswil am Albis entfernt, nahe Affoltern am Albis.

Vorstand

Das Berichtsjahr 2025 war für den Vorstand der Baugenossenschaft Rotach von personellen Veränderungen und der Aufnahme der Arbeit in neuer Zusammensetzung geprägt. Mit der ordentlichen Generalversammlung endete die langjährige Amtszeit von Präsident Felix Zimmermann und Vizepräsidentin Monika Sutter. Neu wählte die Generalversammlung Eliane Kobe und Tobias Frei als Co-Präsidium sowie Katja Stäheli in den Vorstand.

Im ersten Halbjahr standen im Zusammenhang mit den anstehenden Vorstandswahlen die Nachfolgeplanung und die Wahlvorbereitungen im Zentrum der Vorstandstätigkeit. Mit der Wahl von Eliane Kobe und Tobias Frei ins Co-Präsidium sowie von Katja Stäheli in den Vorstand wurde die künftige Zusammensetzung des Gremiums festgelegt. Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden für eine weitere Amtsperiode bestätigt. Im zweiten Halbjahr nahm der Vorstand seine Tätigkeit in neuer Zusammensetzung auf. An einer Tagesretraite besetzte er die vakanten Ressorts und Kommissionssitze und klärte die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle. Im Berichtsjahr führte der Vorstand zehn ordentliche und drei ausserordentliche Sitzungen durch und behandelte unter anderem den Jahresabschluss 2024, das Budget 2026 sowie verschiedene Bau- und Entwicklungsprojekte.

Ersatzneubau Triemli 4

Nachdem im August 2024 alle Wohnungen planmässig bezogen werden konnten, wurden im Berichtsjahr die letzten Arbeiten am Gebäude und an der näheren Umgebung abgeschlossen. Gemeinsam mit interessierten Bewohnenden wurde die zukünftige Nutzung der Dachterrasse festgelegt. Aufgrund wiederholter Störungen durch externe Personen wurde nachträglich eine abschliessbare Gittertür installiert, um den Zugang besser zu regeln. Der Vorstand genehmigte die Schlussabrechnung des gesamten Projekts. Erfreulicherweise wurde der bewilligte Kredit leicht unterschritten. Auf Basis der Schlussrechnung, des Gebäudeversicherungswerts sowie des aktuell geltenden Referenzzinssatzes konnten die definitiven Mietzinse per 1. Januar 2026 festgelegt werden.

Neubau Birchweid

Seit dem Bezug der Siedlung Birchweid sind fast zwei Jahre vergangen. 2025 wurden letzte Arbeiten an der Umgebung abgeschlossen sowie kleinere Nachbesserungen vorgenommen. Das betrifft unter anderem Massnahmen zur Verbesserung der Regenwasserversickerung sowie die Ergänzung der fehlenden Beschattung bei einer Attikawohnung. Mitte Jahr trat in einer Wohnung ein Wasserschaden auf. Im Zuge der Abklärungen zeigte sich, dass mehrere Wohnungen desselben Typs von diesem baulichen Mangel betroffen sind. Die Ursachenanalyse sowie die Behebung sind noch nicht abgeschlossen.

Sanierungsprojekte Rotachquartier

Ende September konnten sämtliche Mietverträge für die sanierten Wohnungen an der **Nussbaumstrasse 18** unterzeichnet werden. Alle Wohnungen wurden intern an Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler vergeben. Ein Teil davon ging an Personen, die im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben umziehen müssen. Der Bezug erfolgt im Frühjahr 2026.

↓
Küche einer 2,5-Zimmer-
Wohnung, Nussbaumstrasse 18.



Im September 2025 startete die **Aussensanierung der Liegenschaft Saumstrasse 48** mit vorbereitenden Arbeiten zur Instandsetzung der Gebäudehülle. Ziele sind der langfristige Erhalt der Bausubstanz und eine Aufwertung des Gebäudes. In der Hauptphase ab Frühjahr 2026 werden die Fenster ersetzt und neue hofseitige Balkontürme erstellt. Zudem werden die strassenseitigen Balkone saniert und die Fassade, abgestimmt auf das Farbkonzept der Stammsiedlung, neu in Rot gestrichen. Die Arbeiten werden im Frühsommer 2026 abgeschlossen.

Nachdem der Vorstand das Bauprojekt sowie den Investitionskredit für die **Sanierung der Liegenschaft Goldbrunnenstrasse 128** genehmigt hatte, konnte das Baugesuch vorbereitet werden. Der Umbau führt die Grundrisse wieder näher an ihren ursprünglichen Zustand zurück. Im zweiten Dachgeschoss entstehen zudem zwei Kleinwohnungen. Aufgrund der Eingriffstiefe erfolgt die Umsetzung im unbewohnten Zustand. Die Umsiedlung der betroffenen Mitglieder ist abgeschlossen.

Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Einreichung des Baugesuchs zeigte sich, dass sich die planungsrechtlichen Grundlagen seit der Anfangsplanung verändert haben. Ohne ein entsprechendes Näherbaurecht ist das Vorhaben in der bisherigen Form nicht bewilligungsfähig. Die neuen Rahmenbedingungen erfordern weitere Abklärungen und verzögern die Umsetzung. Der Fokus liegt derzeit auf der Überarbeitung des Projekts sowie auf Gesprächen mit den Nachbarn für das Näherbaurecht, mit dem Ziel, der Generalversammlung ein bewilligungsfähiges Projekt präsentieren zu können.

Sanierung Hardstrasse 45 und 47

Die beiden Liegenschaften wurden in zwei Etappen umfassend instand gesetzt. Die Sanierung erfolgte im unbewohnten Zustand. Die Mitglieder wurden schriftlich über den Bewerbungsstart informiert. Mitglieder, die wegen eines Bauvorhabens umziehen mussten, erhielten dabei Vorrang. Die danach noch freien Wohnungen wurden Per-

sonen auf der Interessentenliste angeboten. Alle Wohnungen konnten vermietet und plangemäss per September 2025 (Hardstrasse 47) bzw. Januar 2026 (Hardstrasse 45) bezogen werden.



↑ Neue Balkone an der Hardstrasse 45 und 47.

Ersatzneubau Hard Ost

Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich Lärmschutz haben sich bislang nicht verändert. Bis entsprechende gesetzliche Anpassungen in Kraft treten, bleibt die Projektplanung sistiert.

Umsetzung Wachstumsstrategie

Die Baugenossenschaft Rotach verfolgt eine Strategie des moderaten Wachstums. Dieses erfolgt durch Neu- oder Ersatzneubauten sowie durch den Kauf von Liegenschaften oder ganzen Siedlungen. So genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung vom 1. September 2025 den Erwerb der Liegenschaften Riedstrasse 6 und 8 in Hedingen. Damit erweitert die Baugenossenschaft ihren Bestand um 30 Wohnungen im Knonaueramt.

Sozialkommission

Im Herbst fand unter der Leitung der Sozialkommission das jährliche Obleutetreffen statt. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der neuen Siedlung in Hedingen bereitete die Sozialkommission die Aufnahme der künftigen Mitglieder vor. Gemeinsam mit den Bewohnenden der Siedlung Triemli 4 legte sie zudem die Nutzung der Dachterrasse fest und erstellte das dazugehörige Reglement.

Finanzkommission

Im Berichtsjahr senkte die Schweizerische Nationalbank den Leitzins auf 0%, und auch der Referenzzinssatz reduzierte sich in zwei Schritten auf 1,25%. Die Finanzkommission befasste sich mit der Zinsentwicklung, der Schuldenbewirtschaftung sowie mit den Auswirkungen auf die Mietzinse. Auf Basis des neuen Referenzzinssatzes wurde die Mietzinsanpassung vorbereitet. Auch der Zinssatz der Depositenkasse wurde angepasst. Er wurde im April 2025 von 1,25% auf 1,0% und per 1. Januar 2026 auf 0,75% gesenkt.

Baufachgremium

Das Handbuch Bauprozesse wurde im Berichtsjahr weiter ausgearbeitet und an einer ausserordentlichen Vorstandssitzung diskutiert. Das Baufachgremium prüfte die Rückmeldungen und integrierte sie in die Überarbeitung. Das überarbeitete Dokument wurde im Oktober 2025 vom Vorstand genehmigt und trat per 1. Januar 2026 in Kraft. Es präzisiert die Abläufe, Aufgaben und Verantwortlichkeiten. Mit der Genehmigung des Handbuchs wurde eine Baukommission geschaffen, die während einer zweijährigen Pilotphase die Steuerung und die Überwachung der Bauprojekte übernimmt und die bisherigen projektspezifischen Projektausschüsse ersetzt.

Arbeitsgruppe 100-Jahr-Jubiläum

Zum 100-jährigen Bestehen der Rotach ist eine Publikation entstanden, die auf über 100 Seiten die Geschichte der Genossenschaft zeigt. Das Jubiläumsbuch wurde Anfang Juni 2025 an alle Bewohnenden verteilt. Mit der Publikation konnten die Aktivitäten rund um das Rotach-Jubiläum abgeschlossen werden und die dafür eingesetzte Arbeitsgruppe wurde aufgelöst.





An der Nuss-
baumstrasse 18
im Rotachquartier
entsteht neuer
Wohnraum.



**«Nach allem, was passiert ist, weiss ich,
dass alles machbar ist, auch wenn
der Berg noch so riesig erscheint.»**

Ulrike Balke



Vertrauensleute

Das genossenschaftliche Leben in der Baugenossenschaft Rotach wird durch das Engagement vieler Mitglieder getragen. Die Siedlungskommissionen organisieren Anlässe und stärken den Austausch in den Siedlungen. Gemeinsam mit der Geschäftsprüfungskommission und dem Solidaritätsfonds bilden sie die Vertrauensleute. Diese übernehmen eine verbindende Funktion zwischen Siedlungen, Vorstand und Geschäftsstelle und fördern so das Zusammenleben.

Aktivitäten der Siedlungskommissionen

Jede Siedlung hat eine eigene Siedlungskommission (Siko). Die engagierten Mitglieder fördern das aktive Zusammenleben in den Siedlungen und organisieren mit ihrem Jahresbudget vielfältige Anlässe. Im Rotachquartier förderten ein gemeinsamer Eurovision-Song-Contest-Abend, ein Sommerfest mit Käsetavolata, Antipasti und Pizza aus dem Birkenhof-Pizzaofen sowie ein Brunch zum Nationalfeiertag die Begegnung. In der Siedlung Obermatten brachte ein Pizza-Wagen italienisches Flair in die Nachbarschaft. Ein gemeinsamer Car-Ausflug in die Glasi Hergiswil mit Führung und Verpflegung bot Gelegenheit zum Austausch ausserhalb der Siedlung.

In der Siedlung Hard/Bullinger wurden im Frühling Fahrräder von einem Velomechaniker gewartet. Das Sommerfest mit Mitbringbuffet, Kinderschminken und Musik sorgte für einen lebendigen Abend im Innenhof. Die Siedlung Triemli organisierte einen Dokumentarfilm-Abend über das tibetische Phuktal-Kloster mit anschliessendem Austausch und Apéro. Im Huebacher wurde das zehnjährige Bestehen der Siedlung mit einem Sommerfest, Kinderprogramm und Crêpes-Stand gefeiert. Die Siedlung Dettenbühl verbrachte im Herbst einen gemeinsamen Tag im Europapark. Auch in den übrigen Siedlungen fanden Anlässe statt, die das nachbarschaftliche Miteinander stärkten.

Vertrauensleuteversammlung

Die Vertrauensleuteversammlung fand am 8. April 2025 im Hotel Restaurant Glockenhof in Zürich statt. Im Zentrum standen die bevorstehenden Vorstandswahlen. Nach einem Rückblick auf die über mehrere Jahre vorbereiteten Veränderungen

im Vorstand sowie auf den Bewerbungsprozess stellten sich die Kandidierenden persönlich vor. Für das Präsidium kandidierten zwei amtierende Vorstandsmitglieder in einem Co-Präsidium. Für den frei werdenden Vorstandssitz bewarben sich drei Personen. Beim anschliessenden Abendessen bestand Gelegenheit zum vertieften Austausch mit den Kandidierenden sowie mit dem amtierenden Präsidenten und der Vizepräsidentin.

Siedlungsversammlungen

An den jährlich stattfindenden Siedlungsversammlungen wurden die Abrechnungen der Siko-Kassen präsentiert und Wahlen durchgeführt. Austretende Mitglieder wurden verabschiedet, neue willkommen geheissen. In einzelnen Siedlungen informierten Vorstand und Geschäftsstelle über bevorstehende Sanierungsprojekte und nahmen Anregungen der Bewohnenden auf. Die Versammlungen boten zudem Gelegenheit zum Austausch mit Siko-Mitgliedern, Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sowie zum nachbarschaftlichen Kennenlernen.

«mehr als wohnen»

Die **Dachterrasse der Siedlung Triemli 4** wurde mit Tischen, Stühlen, einer Lounge sowie Sonnenschirmen ausgestattet. Ergänzend zum fest montierten Sonnensegel sorgen zwei mobile Schirme an heissen Sommertagen für zusätzlichen Schatten. Nachdem sich wiederholt Jugendliche unbefugt Zugang verschafft hatten, wurde eine abschliessbare Gittertür installiert. Im Mai 2025 wurde die Dachterrasse offiziell eröffnet.

Hinter dem Besucherparkplatz der Siedlung Triemli 1 entstand ein neuer Begegnungsort. Die neu er-

stellte **Pergola** mit grossem Tisch bietet einen naturnahen, begrünten Treffpunkt. Sie verfügt über einen Stromanschluss und kann ohne Vorreservation genutzt werden. Direkt daneben steht ein fest installierter Grill zur Verfügung.

Per Ende Dezember zählte die **Roty-App** 822 registrierte Nutzerinnen und Nutzer. Rund 80 Prozent greifen über Smartphones darauf zu. Die Projektgruppe traf sich im Berichtsjahr zu drei Sitzungen, um die Weiterentwicklung der App voranzutreiben und ihre Nutzung innerhalb der Genossenschaft



↑ Dachterrasse Triemli 4.

zu fördern. In diesem Zusammenhang wurde ein zusätzlicher Werbeflyer erstellt, der sich gezielt an Personen mit wenig Erfahrung im Umgang mit mobilen Geräten richtet.

Gemeinsam mit Seeblick Immobilien, welche die Liegenschaften der anderen Eigentümer in der Birchweid-Überbauung verwaltet, wurde im März 2025 eine gemeinsame Birchweid-Community eingeführt. Diese steht allen Bewohnenden offen. Da zeitgleich auf Initiative einzelner Bewohnender ein hofübergreifender WhatsApp-Chat entstand, wird die Community-Funktion derzeit jedoch nur zurückhaltend genutzt.

Mit der neuen Rubrik «Helfen & Teilen» wurde eine weitere App-Funktion eingeführt. Dort können Unterstützungsangebote und gemeinsam nutzbare Gegenstände angeboten oder ausgeliehen werden. Dazu zählen unter anderem Kinderbetreuung, Einkaufshilfen, PC-Support oder Gartenarbeit sowie das Teilen von Büchern, Spielen, Werkzeugen oder Küchengeräten.

Obleutetreffen


Das Obleutetreffen fand am 20. November 2025 im Restaurant Chiffon in Zürich statt und wurde von Vorstandsmitglied Michael Murer geleitet. Erstmals organisierte Agnesa Dubica, Lernende Kauffrau EFZ im dritten Lehrjahr, den Anlass selbstständig. Vorstand und Geschäftsstelle informierten über das Belegungsmanagement, personelle Veränderungen sowie die Weiterentwicklung der Roty-App. Zudem wurde über die Gründung einer Siko in der neu erworbenen Siedlung Riedstrasse in Hedingen berichtet.

Als Gäste nahmen in diesem Jahr zudem zwei Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission teil, die den Prüfprozess der Siko-Kassen erläuterten und den Obleuten für Fragen zur Verfügung standen. Beim anschliessenden Abendessen wurden Fragen zu den präsentierten Themen beantwortet und die Anwesenden hatten Gelegenheit, sich untereinander auszutauschen.

«Mein Tipp an jede Person, die vor einer
grossen oder kleinen Veränderung steht:
Sei neugierig aufs Leben und nimm
Wandel als Chance zum Wachsen an.»

Etienne Seger





«Ich mag Veränderung, weil sie immer auch Weiterentwicklung bedeutet. Man erfährt dabei Neues über sich selbst. Wichtig ist, wirklich mit im Boot zu sein, den Wandel aktiv mitzutragen und nicht einfach nebenher mitzupaddeln.»

Katja Stäheli

Solidaritätsfonds – gelebte Solidarität innerhalb der Genossenschaft

Der Solidaritätsfonds ist ein zentrales Instrument der gegenseitigen Unterstützung innerhalb der Baugenossenschaft Rotach. Seit vielen Jahren hilft er Mitgliedern in finanziell schwierigen Situationen und unterstützt gemeinschaftsfördernde Projekte in den Siedlungen.

Der Fonds wird von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gemeinsam getragen. Mit der monatlichen Miete fliessen pro Wohnung automatisch zwei Franken in den Fonds. Die Mittel kommen vollumfänglich den Mitgliedern zugute.

Unterstützung in herausfordernden Zeiten

Der Solidaritätsfonds unterstützt Mitglieder, die unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten sind, unabhängig davon, wie lange sie bereits bei der Baugenossenschaft Rotach wohnen. Im Berichtsjahr konnten mehrere Gesuche bewilligt werden. Die Anträge betrafen unter anderem unerwartete medizinische Kosten oder eine temporäre Unterstützung bei der Bezahlung des Mietzinses. Beiträge können auch für berufliche Kurse gesprochen werden, die den Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt unterstützen oder um einen finanziellen Engpass zu überbrücken.

Es fällt vielen Menschen schwer, in einer Notlage Unterstützung zu beantragen. Umso wichtiger ist es, dass betroffene Personen selbst aktiv werden und sich bei der Solidaritätsfonds-Kommission melden. Die Kommissionsmitglieder können nicht proaktiv auf mögliche Anspruchsberechtigte zugehen. Die fünfköpfige Kommission prüft alle Gesuche gemäss Reglement sorgfältig und behandelt sie vertraulich. Diskretion ist jederzeit gewährleistet.

Die Mitglieder der Kommission beraten persönlich und unterstützen bei Bedarf auch bei der Erstellung eines Gesuchs.

Förderung gemeinschaftlicher Projekte

Der Solidaritätsfonds unterstützt zudem Projekte, die den sozialen Austausch stärken und das Zusammenleben in den Siedlungen fördern. Im Jahr 2025 beteiligte sich der Fonds an der Finanzierung neuer Festbänke in der Siedlung Birchweid. In den vergangenen Jahren unterstützte er unter anderem den Aufbau eines Kinderkaffees, die Einrichtung eines Musikraums, die Lancierung der Roty-App sowie die Ausstattung eines Spielraums.

Haben Sie eine Idee für ein siedlungsbezogenes Projekt und möchten dieses umsetzen? Die Mitglieder der Kommission freuen sich über neue Gesuche und unterstützen bei der Realisierung geeigneter Vorhaben.

Alle Informationen zum Solidaritätsfonds der Baugenossenschaft Rotach, die Reglemente, die benötigten Formulare sowie Antworten auf häufige Fragen finden Sie online unter rotach.ch. Dort sind auch die für Ihre Siedlung zuständigen Kommissionsmitglieder aufgeführt.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Baugenossenschaft Rotach verfolgt das Ziel, ihre Liegenschaften ökologisch nachhaltig zu betreiben. Im Berichtsjahr standen der Ausbau der Photovoltaikanlagen sowie der schrittweise Ersatz fossiler Heizsysteme im Zentrum. Damit leistet die Rotach einen konkreten Beitrag zur Energiewende und zur Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Ökologische Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen der Baugenossenschaft Rotach. Dies nicht nur angesichts der zunehmenden Auswirkungen der Klimaerwärmung, sondern auch im Interesse vieler Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Wert auf einen ressourcenschonenden Lebensstil legen. Die Genossenschaft setzt dabei auf den Ausbau der Solarstromproduktion, die Reduktion fossiler Energieträger sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität.

Photovoltaik (PV)

Solarstrom von den eigenen Dächern ist ein wichtiger Baustein der Energieversorgung der Baugenossenschaft Rotach. Er ist günstiger als Netzstrom und steht den Bewohnenden direkt zur Verfügung. Reicht die Produktion nicht aus, wird automatisch Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen.

Im Berichtsjahr wurde auf den Dächern der Siedlung Hard West eine neue PV-Anlage installiert und Ende Februar 2026 in Betrieb genommen. Sie produziert pro Jahr rund 100'000 kWh Strom. Das entspricht dem jährlichen Verbrauch von etwa 30 bis 35 3,5-Zimmer-Wohnungen. Wie die Anlagen in den Siedlungen Hammer/Fröbel, Birchweid, Triemli 2 und Triemli 4 wird auch die Anlage Hard West als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) betrieben, sodass der erzeugte Solarstrom direkt in den Wohnungen genutzt werden kann.

Die Revision des Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien, die im Juni 2024 angenommen wurde, verbessert die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau von PV-Anlagen deutlich. Neu können auch lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) gegründet werden. Sie erlauben die gemeinschaftliche

Nutzung von lokal erzeugtem Strom innerhalb einer Siedlung über das bestehende Netz. Die Baugenossenschaft Rotach setzte sich im Berichtsjahr vertieft mit diesem Modell auseinander.

Im Rotachquartier wird 2026 auf einem Grossteil der Dächer eine PV-Anlage installiert. Sie soll rund 608'000 kWh Strom pro Jahr produzieren, etwa so viel, wie 230 3,5-Zimmer-Wohnungen jährlich verbrauchen. Zur gemeinsamen Nutzung wurde die «Lokale Elektrizitätsgemeinschaft Rotachquartier» gegründet. Sie ermöglicht die Verteilung des Solarstroms innerhalb der gesamten Siedlung. Alle angeschlossenen Haushalte profitieren dadurch von einem Stromtarif unterhalb des ewz-Netztarifs. Nach der Inbetriebnahme dieser Anlage liegt der Fokus auf einem stabilen Betrieb und der Optimierung der bestehenden Systeme. Weitere PV-Projekte sind derzeit nicht vorgesehen.



↑ PV-Anlage Hard West.

Stand Heizungsersatz

Heizwärme und Warmwasser gehören zu den grössten Energieverbrauchern der Siedlungen. Entsprechend stark beeinflusst das gewählte Heizsystem die Treibhausgasemissionen. Eine Erdsonden-Wärmepumpe verursacht rund 2,5 kg CO₂ pro m² Energiebezugsfläche, eine Ölheizung dagegen etwa 40 bis 45 kg. Die Baugenossenschaft Rotach ersetzt verbleibende Öl- und Gasheizungen schrittweise durch klimafreundlichere Alternativen. Dabei berücksichtigt die Genossenschaft stets den Lebenszyklus der jeweiligen Liegenschaft, um Investitionen langfristig sinnvoll zu planen. Derzeit wird rund die Hälfte der Wohnungen mit umweltfreundlicher Wärme versorgt.

Im Berichtsjahr wurden die Gebäude an der Hardstrasse 45 und 47 im Rahmen der Sanierung an den ewz-Wärmeverbund Hardau angeschlossen. Die bestehende Ölheizung wurde ausser Betrieb genommen. Im neu ausgebauten Dachgeschoss der Liegenschaft Nussbaumstrasse 18 wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert. Da es sich dabei um einen Neubau-Teil handelt, war ein Anschluss an das bestehende Heiznetz des Rotachquartiers aus baurechtlichen Gründen nicht möglich.

Das Rotachquartier, mit 350 Wohnungen die grösste Siedlung der Baugenossenschaft Rotach, wird über eine zentrale Öl- und Gasheizung versorgt. Die Anlage hat ihre technische Lebensdauer erreicht, läuft jedoch weitgehend störungsfrei. Ein Ersatz ist in den kommenden Jahren vorgesehen, auch mit Blick auf den Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Da Fernwärme für das Rotachquartier frühestens ab 2035 verfügbar sein dürfte, werden derzeit alternative Lösungen für eine umweltfreundlichere Wärmeversorgung geprüft. Mit einer Machbarkeitsstudie wird geklärt, ob eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für das gesamte Quartier realisierbar ist. Untersucht werden dabei insbesondere die räumlichen Gegebenheiten, statische Voraussetzungen sowie der Schallschutz.

Energiemonitoring

Das Energiemonitoring dient der systematischen Erfassung und Auswertung des Energieverbrauchs sowie der durch die Heizungsanlagen verursachten Treibhausgasemissionen aller Siedlungen. Das aktuelle Monitoring 2024/2025 umfasst den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Im Vergleich zur Vorperiode sind die Treibhausgasemissionen insgesamt von knapp 1'600 Tonnen auf gut 1'670 Tonnen leicht angestiegen. Hauptursache dafür war die kühlere Witterung, die zu einem höheren Heizbedarf führte. Zusätzlich wurden im aktuellen Monitoring erstmals auch die Neubausiedlungen Birchweid und Triemli 4 berücksichtigt. Da diese über effiziente und umweltfreundliche Heizsysteme verfügen, ist ihr Einfluss auf den Anstieg jedoch gering.

Für einen aussagekräftigen Vergleich zwischen den Jahren werden die Werte witterungsbereinigt (Heizgradtag-Korrektur) auf die Energiebezugsfläche umgerechnet. Diese Kennzahl zeigt die Entwicklung unabhängig von unterschiedlich kalten Wintern. Die bereinigten Treibhausgasemissionen lagen in der Periode 2023/2024 bei 14,90 kg pro m² Energiebezugsfläche und Jahr. In der aktuellen Periode 2024/2025 sind sie auf 14,05 kg pro m² gesunken. Die Entwicklung verläuft somit in die gewünschte Richtung. Weitere Verbesserungen werden in den kommenden Jahren erwartet. So wird sich der Ersatz der Ölheizung in den Liegenschaften Hardstrasse 45 und 47 erstmals in der nächsten Messperiode positiv auswirken.



«Wandel war lange etwas, das mir
mehr Angst gemacht hat als Freude.
Heute hingegen erlebe ich ihn wie
eine Öffnung, wie ein Freiheitsgefühl,
weil sich etwas verändern darf und
nicht immer gleich bleiben muss.»

Helena Kirchhoff

Mitgliederbewegungen

Zahl der Genossenschaftsmitglieder

1. Januar 2025 1'150
31. Dezember 2025 1'118

Im Gedenken an die Verstorbenen

Ihren Familien und Freunden gilt unser herzliches Beileid.

Rosemarie Fricker
 Siedlung Obermatten

Christa Bourquin
 Siedlung Obermatten

Nicole Urban
 Rotachquartier

Thomas Schwarz
 Siedlung Dettenbühl

Alfred Georg Koch
 Siedlung Hard/Bullinger

Francesca Montocciolo
 Rotachquartier

Martin Balke
 Rotachquartier

Josef Baumgartner
 Siedlung Dettenbühl

Patricia Santa Scarcia Caro
 Siedlung Hard/Bullinger

Anita Theresia Brun-Lamm
 Siedlung Dettenbühl

Hugo Moser
 Siedlung Triemli

Wohnungskündigungen und Wohnungswechsel

Bestand per 31. Dezember 2025: 1'207 Wohnungen

Jahr	Total	Davon interne Wohnungswechsel
2016	119	87
2017	87	50
2018	72	29
2019	56	21
2020	70	16
2021	86	28
2022	73	26
2023	73	16
2024	90	33
2025	58	9

Die aufgrund der Sanierung Hard West, Hard 45 und 47, Nussbaumstrasse 18 sowie der Ersatzneubauten Triemli 4, Nussbaumrank und Obermatten beendeten Mietverhältnisse sind in dieser Statistik nicht enthalten.



Wo gebaut wird, wird Veränderung sichtbar. An der Nussbaumstrasse 18 im Rotachquartier entstehen aus bestehenden 1-Zimmer-Wohnungen moderne 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Familienwohnung im neu ausgebauten Dachstock.



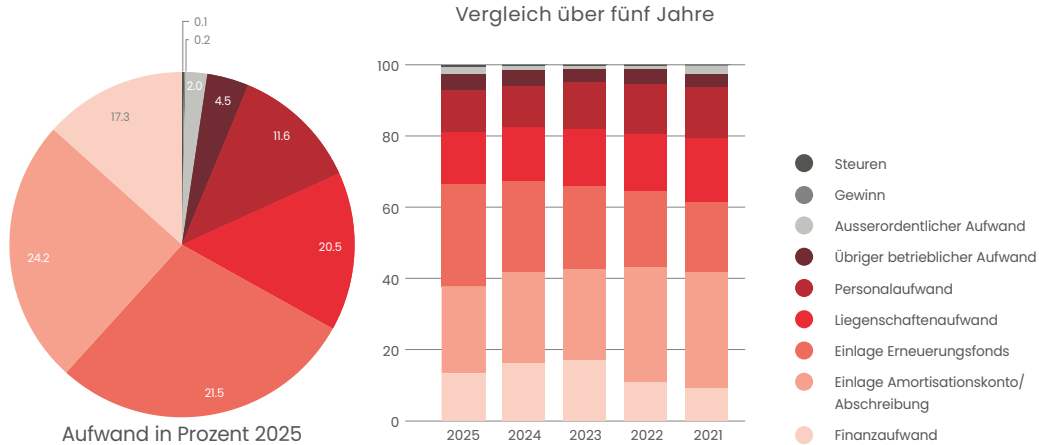
Erfolgsrechnung

In CHF		2025	2024
	Anhang-Nr.		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinserträge (minus Leerstände/Mietzinsverlust)		20'402'803	19'437'156
Erträge aus Nebenkosten		699'558	688'544
Dienstleistungsertrag		44'753	45'928
Übrige Erträge	2.17	39'966	17'510
Aktivierete Eigenleistungen		425'943	444'034
Total Erlöse		<u>21'613'024</u>	<u>20'633'171</u>
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt/Reparaturen		-2'276'943	-2'226'369
Baurechtszins		-62'172	-62'172
Versicherungen		-209'849	-191'783
Abgaben/Gebühren		-665'059	-624'756
Einlage Erneuerungsfonds		-6'193'194	-5'388'376
Personalaufwand			
Betrieb		-735'583	-739'215
Verwaltung		-1'514'814	-1'483'664
Bau		-338'056	-310'468
Übriger betrieblicher Aufwand			
Büro- und Beratungsaufwand		-736'845	-756'330
Organkosten		-108'200	-106'311
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen		<u>8'772'308</u>	<u>8'743'727</u>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen übrige Sachanlagen		-161'041	-56'221
Einlage Amortisationskonto		-5'388'976	-5'289'915
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern		<u>3'222'291</u>	<u>3'397'591</u>
Finanzaufwand			
Zinsaufwand Hypotheken		-2'251'710	-2'731'308
Zinsaufwand Depositenkasse		-639'850	-658'290
Übriger Finanzaufwand		-1'606	-2'370
Finanzertrag		2'763	2'670
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		<u>331'889</u>	<u>8'293</u>

In CHF

	Anhang-Nr.	2025	2024
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	3.1	-435'000	-201'150
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	3.2	177'812	271'134
Jahresergebnis vor Steuern		<u>74'700</u>	<u>78'277</u>
Direkte Steuern		-30'853	-35'262
Jahresgewinn		<u>43'848</u>	<u>43'015</u>

Erfolgsrechnung: Aufwand in Prozent



Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025

Gewinnvortrag	521'351
Total Jahresgewinn gemäss Bilanz	43'848
Total Bilanzgewinn	<u>565'199</u>
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	-20'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>545'199</u>

Bilanz/Aktiven

In CHF		2025	2024
	Anhang-Nr.		
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'250'015	1'671'250
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Genossenschafter*innen		39'655	17'742
Übrige kurzfristige Forderungen	2.1	4'063	2'630
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Aufwendungen	107'448		
Heizkosten	619'448	726'896	830'690
Total Umlaufvermögen		<u>3'020'629</u>	<u>2'522'312</u>
Anlagevermögen			
Contracting Heizanlagen	2.2	1'185'922	1'240'581
Finanzanlagen	2.3	245'794	245'787
Sachanlagen			
Landkosten	2.4	64'811'057	55'315'145
Gebäude auf eigenem Land	330'026'702		
./.. Armortisationskonto	-83'760'786	246'265'917	241'918'570
Gebäude auf Land im Baurecht	28'768'530		
./.. Armortisationskonto	-7'016'600	21'751'930	21'457'641
Unbebautes Land	136'311		
./.. Armortisationskonto	-136'310	1	1
Baukonti	2.5	10'499'563	5'233'359
Übrige Sachanlagen	2.6	413'590	355'553
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		5'500	19'605
Total Anlagevermögen		<u>345'179'274</u>	<u>325'786'241</u>
Total Aktiven		<u>348'199'903</u>	<u>328'308'553</u>

Bilanz/Passiven

In CHF		2025	2024
	Anhang-Nr.		
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.7	2'037'946	1'191'481
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Depots	2.8	5'730	5'670
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Aufwandabgrenzung		1'657'043	
Vorausbezahlte Mietzinse		998'883	
Vorausbezahltes Genossenschaftskapital		35'250	
Akontozahlungen Heizkosten		1'102'243	3'561'790
Total kurzfristiges Fremdkapital		<u>5'837'095</u>	<u>4'758'941</u>
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypotheken		161'000'000	
EGW-Anleihen		68'000'000	
Depositenkasse		62'752'345	291'752'345
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds		41'021'016	
Neubaufonds		1'094'984	
Solidaritätsfonds		169'965	42'285'964
Total langfristiges Fremdkapital		<u>334'038'309</u>	<u>315'223'461</u>
Total Fremdkapital		<u>339'875'404</u>	<u>319'982'402</u>
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
Pflichtanteile		6'561'500	
Freiwillige Anteile		177'800	6'739'300
Gesetzliche Gewinnreserve			
		1'020'000	1'000'000
Bilanzgewinn			
Vortrag Vorjahr		521'351	
Jahresgewinn		43'848	565'199
Total Eigenkapital		<u>8'324'499</u>	<u>8'326'151</u>
Total Passiven		<u>348'199'903</u>	<u>328'308'553</u>

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

1.1 Der Jahresabschluss 2025 wurde nach dem Rechnungslegungsrecht nach OR Art. 958 erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

1.2 Zur Absicherung von Zinsrisiken auf Hypotheken werden Zinsswaps eingesetzt. Die Bewertung des Grundgeschäfts erfolgt zusammen mit dem Absicherungsgeschäft als Bewertungseinheit nach dem Anschaffungswert-/Niederstwertprinzip.

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

In CHF	2025	2024
2.1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuern	896	919
Bargeldkassen von Hauswarten und Malerbetrieb	1'400	1'400
Guthaben von «Wohngenossenschaft ASIG»	1'456	0
Guthaben von Stadt Zürich	311	311
	<u>4'063</u>	<u>2'630</u>
2.2 Langfristige Verträge Energiecontracting		
Unter der Bilanzposition «Contracting Heizanlagen» werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden.		
Contracting Energiekosten Grimsel	282'964	292'267
Contracting Energiekosten Hard West	358'156	375'211
Contracting Energiekosten Triemli 2	544'801	573'102
	<u>1'185'922</u>	<u>1'240'581</u>
2.3 Finanzanlagen		
Aktien Logis Suisse AG	3'500	3'500
Anteilschein «Wohngenossenschaft ASIG»	2'000	2'000
Anteilschein «Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft»	14'000	14'000
Anteilschein «Kraftwerk 1»	10'000	10'000
Anteilschein «Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger»	5'000	5'000
Anteilschein «Baugenossenschaft mehr als wohnen»	200'000	200'000
Depot Tankkarten	100	100
Kautions Zentrale Paritätische Berufskommission	10'194	10'187
Anteilschein «Genossenschaft Idée Coopérative»	1'000	1'000
	<u>245'794</u>	<u>245'787</u>

2.4 Landkosten

Siehe Jahresbericht Seiten 52 und 53

In CHF	2025	2024
2.5 Baukonti		
Ersatzneubau Hard Ost	432'770	432'770
Neubau Birchweid	0	544'014
Umgebung Dettenbühl	8'325	8'325
Ersatzneubau Wechselwiesenstrasse	1'175'280	914'842
Treppenanlagen Huebacher	0	842'778
Sanierung Goldbrunnenstrasse 128	443'844	215'160
Sanierung Nussbaumstrasse 18	3'783'033	786'135
E-Mobilität und Beleuchtung Tiefgarage Rotachquartier	0	48'116
Heizungsersatz Triemli 2	0	696'950
Konzept Wärmeverteilung Rotachquartier	150'096	104'952
Umrüstung Allgemeinbeleuchtung Triemli 2	0	171'213
Aussensanierung Saumstrasse 48	343'040	123'095
Umgebungsumgestaltung Triemli 1	383'826	32'604
Instandsetzung Hardstrasse 45 + 47	3'582'698	290'095
E-Mobilität Huebacher	0	5'100
PV-Anlage, ZEV und LEG Rotachquartier	137'766	17'209
Ersatz Schrebergartenhaus Dettenbühl	58'886	0
	<u>10'499'563</u>	<u>5'233'359</u>

2.6 Übrige Sachanlagen

PV-Anlage Triemli 1	138'019	166'000
PV-Anlage Hammer/Fröbel	131'031	141'936
PV-Anlage Triemli 2	78'724	0
PV-Anlage Triemli 4	23'473	0
Mobiliar	14'982	10'951
Maschinen und Geräte	25'960	33'860
Fahrzeuge	1'396	2'801
EDV-Anlagen	3	3
Kehrichtcontainer	2	2
	<u>413'590</u>	<u>355'553</u>

2.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Kreditoren Dritte	1'792'655	943'594
Auszuzahlendes Genossenschaftskapital	19'500	16'500
Verrechnungssteuer Zinsen Depositenkasse	221'313	227'507
Nicht bezogene Anteilscheinkapitalzinsen	0	23
Nicht bezogene Heizkostenguthaben	4'478	3'858
	<u>2'037'946</u>	<u>1'191'481</u>

2.8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Depotleistungen für Hofschlüssel Birkenhof	3'300	3'240
Depotleistungen Dachgarten Triemli 1	2'400	2'400
Depotleistungen Schlüssel Sonnensegel Rotachquartier	30	30
	<u>5'730</u>	<u>5'670</u>

In CHF

2025

2024

2.9 Erneuerungsfonds

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

2.10 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum wirklichen Wert, jedoch höchstens zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen besteht nicht. Die Genossenschaftsanteile haften für alle der Genossenschaft gegenüber eingegangenen Verpflichtungen.

2.11 Vorstandshonorare

Ordentliche Entschädigung für Vorstandstätigkeit	98'530	97'930
Bautenentschädigung (zulasten Baukonti)	59'506	58'320
Sonderaufwände Jubiläumsbuch	5'640	45'180

2.12 Baurechtsverträge oder langfristige Verträge

Baurechtsvertrag Triemli 2

Laufzeit:	62 Jahre	5.9.2003 bis 4.9.2065		
Jährlicher Baurechtszins:			62'172	62'172

Energiecontracting-Vertrag Luegislandstrasse 368

Laufzeit:	21 Jahre	17.7.2009 bis 31.12.2030		
Jährlicher Baurechtszins:	CHF 0 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge			

Energiecontracting-Vertrag Hard West

Laufzeit:	30 Jahre	31.5.2017 bis 31.5.2047		
Jährlicher Baurechtszins:	CHF 726 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge			

Energiecontracting-Vertrag Grimsel

Laufzeit:	35 Jahre	1.12.2021 bis 30.9.2056		
Jährlicher Baurechtszins:	CHF 0 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge			

Energiecontracting-Vertrag Triemli 2

Laufzeit:	21 Jahre	1.10.2023 bis 31.8.2044		
Jährlicher Baurechtszins:	CHF 242 pro Monat plus Energiebezug gemäss tatsächlicher Menge			

2.13 Derivative Finanzinstrumente

Instrument: Zinssatzswaps				
Kontraktwert			30'000'000	30'000'000
Marktwert			-990'032	-1'473'316
Instrument: Zinssatzswaps				
Kontraktwert			20'000'000	20'000'000
Marktwert			-217'917	-418'003

In CHF	2025	2024
2.14 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	40'029	14'908
2.15 Stille Reserven		
Auflösung	0	269'207
2.16 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	1'230	3'690
2.17 Übrige Erträge		
Erträge aus Photovoltaikanlagen	36'171	16'985
Diverses	3'796	525
	<u>39'966</u>	<u>17'510</u>

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

3.1 Aufwand

100-Jahr-Jubiläum	50'000	200'000
Einzahlung in Arbeitgeberbeitragsreserven	385'000	0
Diverses	0	1'150
	<u>435'000</u>	<u>201'150</u>

3.2 Ertrag

Entnahme Arbeitgeberbeitragsreserven	166'812	264'082
Versicherungsentschädigung Schadenfall	0	7'052
Verkauf Umgebungspflegegeräte an GGZ	11'000	0
	<u>177'812</u>	<u>271'134</u>

4. Die Anzahl Mitarbeitende erreicht im Jahresdurchschnitt nicht 50 Vollzeitstellen.

5. Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Details zur Fondsverwaltung

In CHF	2025	2024
Erneuerungsfonds		
Stand Ende Vorjahr		37'136'705
Entnahme 2025	-2'308'884	
Einlage 2025	6'193'194	
Stand Ende 2025	<u>41'021'015</u>	

Fremdkosten für Wohnungsinstandstellungen, Gerätersatz und weitere zwischenzyklische Erneuerungen im Jahr 2025 aus dem Erneuerungsfonds:

Siedlungen

Rotachquartier	180'628
Goldbrunnenstrasse 124 + 128	23'286
Saumstrasse 48	3'827
Hard Ost und Hirzelstrasse 30	34'466
Hard West und Hardstrasse 45 + 47	12'695
Hammer/Fröbel	17'716
Triemli 1	91'858
Triemli 2	101'704
Triemli 3	13'657
Grimselstrasse	21'969
Luegislandstrasse 368	1'842
Obermatten, Rümlang	200'933
Huebacher, Rümlang	55'129
Dettenbühl, Wettswil a. A.	142'253
Birchweid, Uetikon am See	953

Total Sanierungen **902'915**

Zusätzliche ausserordentliche Sanierungen im Jahr 2025:

Rotachquartier	Realisierung E-Mobilität und Tiefgaragenbeleuchtung	12'751
Hard Ost	Heizungsersatz	81'147
Triemli 3	Ersatz Garagentor	12'956
Triemli 2	Umrüstung Beleuchtung	281'337
	Heizungsersatz	170'000
Huebacher	Treppenanlagen	847'778

Total ausserordentliche Sanierungen **1'405'969**

Total **2'308'884**

Geldflussrechnung

In CHF	2025	2024
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	43'848	43'015
Abschreibungen Liegenschaften	5'388'976	5'289'915
Übrige Abschreibungen	161'041	56'221
Veränderung Rückstellung 100-Jahr-Jubiläum	-44'434	-329'529
Einlage Erneuerungsfonds	6'193'194	5'388'376
Zinsen Depositenkasse	418'537	430'783
Veränderung Solidaritätsfonds	11'102	-16'064
Nicht liquiditätswirksamer Ertrag	-8	0
Cashflow	12'172'255	10'862'717
Veränderung kurzfristige Forderungen	-23'346	25'556
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-67'583	-30'209
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	846'525	-1'116'683
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	231'629	786'964
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	<u>13'159'480</u>	<u>10'528'345</u>
Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften/Baukonto	-24'792'727	-10'793'169
Investitionen in übrige Sachanlagen	-219'078	-39'411
Entnahme Erneuerungsfonds	-2'308'884	-1'639'039
Contracting Heizanlagen	0	-594'328
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	<u>- 27'320'688</u>	<u>- 13'065'947</u>
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Depositenkasse	7'271'370	3'647'138
Veränderung Hypotheken/EGW-Anleihen	7'500'000	-2'000'000
Veränderung Anteilscheinkapital	-31'395	420'595
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>14'739'975</u>	<u>2'067'733</u>
Veränderung der flüssigen Mittel	<u>578'766</u>	<u>- 469'869</u>
Flüssige Mittel		
Kasse	2'952	3'274
Postcheck	100'510	154'668
Bank	2'146'553	1'513'307
Total	<u>2'250'015</u>	<u>1'671'250</u>
Veränderung der flüssigen Mittel	<u>578'766</u>	<u>- 469'869</u>

Liegenschaftenverzeichnis

	Total	Rotach- quartier*	Hard West**	Hard Ost***	Hammer/ Fröbel	Triemli 1	Triemli 2	Triemli 3
Bezugsjahr		1924–1930	1930–1932	1930–1932	1927–1928	2016	2006	1955
Versicherungswert TCHF	460'107	125'327	21'643	13'705	14'733	76'022	34'770	5'049
Landkosten TCHF	64'811	8'244	2'975	888	34	2'086	–	3'374
Anlagekosten TCHF	359'183	68'483	18'108	4'337	6'303	80'494	28'769	3'930
Buchwert TCHF	268'405	42'062	14'168	2'079	4'075	68'096	21'752	2'690
Erneuerungsfonds TCHF	41'021	14'668	1'748	2'029	1'592	5'779	4'207	276
1 Zimmer	46	15	3	4	–	–	6	2
1,5 Zimmer	11	4	–	–	–	–	–	–
2 Zimmer	109	48	21	14	4	–	–	–
2,5 Zimmer	74	1	–	–	–	44	–	2
3 Zimmer	403	186	26	25	24	–	–	3
3,5 Zimmer	161	–	–	–	–	47	–	5
4 Zimmer	114	77	10	4	12	–	–	3
4,5 Zimmer	211	3	–	–	–	67	23	–
5 Zimmer	1	1	–	–	–	–	–	–
5,5 Zimmer	66	9	–	–	–	9	22	–
6 Zimmer	1	–	–	–	–	–	–	–
6,5 Zimmer	10	6	–	–	–	–	4	–
Total Wohnungen	1'207	350	60	47	40	167	55	15
Gewerberäume	27	7	4	1	2	6	2	1
Bastelräume/Lagerräume	70	2	13	1	–	1	7	1
Gemeinschaftsräume	8	1	1	–	–	2	1	–
Weitere Nebenräume	1	–	–	–	–	1	–	–
Total Gewerbe-/Nebenräume	106	10	18	2	2	10	10	2
Abstellplätze in Garage	433	50	–	3	5	46	55	10
Abstellplätze im Freien	247	7	18	4	10	–	3	–
Motorradplätze	57	12	–	–	–	7	10	–
Veloparkplätze gedeckt	1'322	61	75	18	40	235	144	9
Veloparkplätze ungedeckt	289	97	5	10	–	159	–	–
Total Garagen-/Veloparkplätze	2'348	227	98	35	55	447	212	19

* inkl. Goldbrunnenstrasse 124 + 128 sowie Saumstrasse 48

** inkl. Hardstrasse 45 + 47

*** inkl. Hirzelstrasse 30

Triemli 4	Grimsel	Ober- matten, Rümlang	Huebacher, Rümlang	Dettenbühl, Wettswil a. A.	Birchweid, Uetikon am See	Riedstrasse, Hedingen	Altstetter- strasse 180	Wechsel- wiesenstr. 2, 4 + 6	Luegis- landstrasse 368
2024	1951	1961–1970	2015	1972–1973	2024	1992	1933	1928–1929	1953
9'990	8'373	52'850	16'217	45'436	21'086	9'143	924	2'273	2'566
2'343	1'527	585	310	5'057	18'230	9'496	1'027	3'705	4'931
12'860	6'784	29'086	18'807	39'774	28'500	8'944	203	1'562	2'239
12'495	4'097	17'900	15'595	24'994	27'418	8'899	130	76	1'880
142	1'022	6'764	514	1'508	421	91	48	76	136
–	–	7	–	3	1	–	1	–	4
–	–	–	–	3	–	4	–	–	–
–	1	16	–	–	–	–	–	1	4
4	–	–	–	3	12	8	–	–	–
–	16	112	–	–	–	4	2	1	4
10	1	20	–	55	15	8	–	–	–
–	4	2	–	–	–	–	–	2	–
3	3	26	16	54	12	4	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	2	16	2	4	2	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
17	25	185	32	120	44	30	3	5	12
1	–	1	–	–	2	–	–	–	–
–	5	145	–	195	1	4	1	1	–
–	–	1	–	1	1	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1	5	16	–	20	4	4	1	1	–
7	8	80	–	97	46	26	–	–	–
–	–	70	64	54	–	14	–	–	–
5	–	10	–	7	6	–	–	–	–
43	23	271	80	117	156	40	–	–	10
8	–	–	–	–	–	10	–	–	–
63	31	431	144	275	208	90	–	–	13

Siedlungsübersicht





- 1 Rotachquartier
- 2 Hard Ost
- 3 Hard West
- 4 Hammer/Fröbel
- 5 Triemli 1
- 6 Triemli 2/Paul-Clairmont
- 7 Triemli 3
- 8 Triemli 4
- 9 Grimsel
- 10 Altstetterstrasse 180
- 11 Wechselwiesenstrasse 2, 4, 6
- 12 Luegislandstrasse 368
- 13 Obermatten, Rümlang
- 14 Huebacher, Rümlang
- 15 Dettenbühl, Wettwil a. A.
- 16 Riedstrasse, Hedingen
- 17 Birchweid, Uetikon am See

Uetikon
am See

Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Rotach Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Rotach Zürich für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 11. März 2026

BDO AG


Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte


Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Bericht der Geschäftsprüfungskommission


Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat auch 2025 die ihr gemäss Statuten übertragenen Aufgaben mit grösster Sorgfalt wahrgenommen. Die GPK überprüfte die Geschäftsführung des Vorstandes sowie die Einhaltung der statutarischen Bestimmungen. Im Rahmen ihrer Tätigkeit nimmt die GPK regelmässig an Vorstandssitzungen teil, nimmt Einsicht in relevante Unterlagen und überprüft die Jahresrechnungen der einzelnen Siedlungskommissionen. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Geschäfte ordnungsgemäss geführt wurden und die Beschlüsse im Einklang mit den Statuten und den Beschlüssen der Mitgliederversammlung standen.

Die Geschäftsprüfungskommission dankt dem Vorstand und allen Verantwortlichen für die transparente Zusammenarbeit und die sorgfältige Führung der Genossenschaft.

Die Geschäftsprüfungskommission

Marie-Anne Cunier
Mona Meienberg
Patrick Gailer
Ueli Schüle

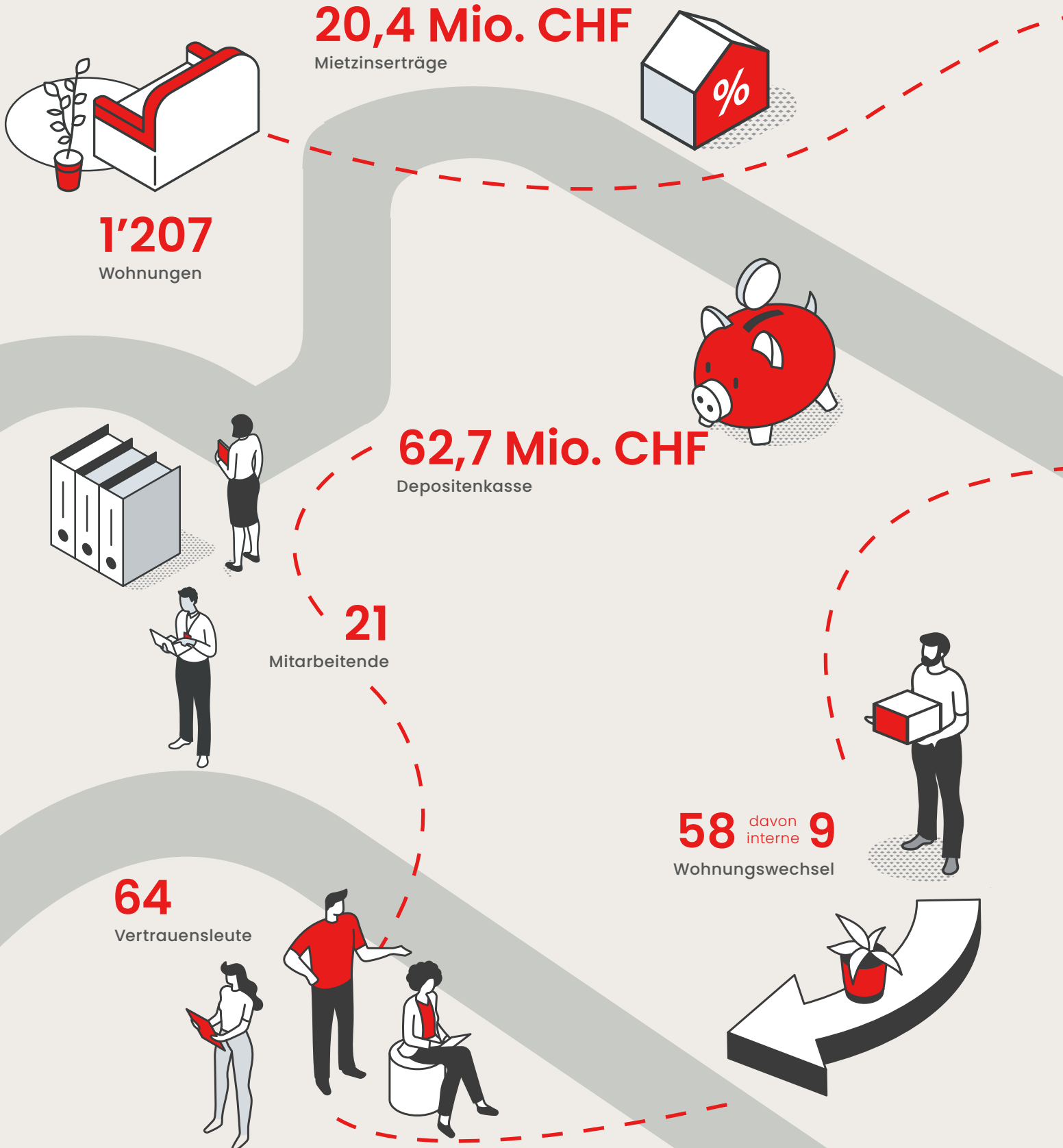
Zürich, 12. März 2026



«Wandel heisst für mich, aus dem gewohnten Trott herauszukommen, flexibel zu bleiben und sich immer wieder neuen Situationen zu stellen. Veränderung ist immer auch eine Chance. Am Schluss entscheidet die eigene Einstellung, ob das Glas halb voll oder halb leer ist.»

Peter Müller

Die Baugenossenschaft Rotach auf einen Blick

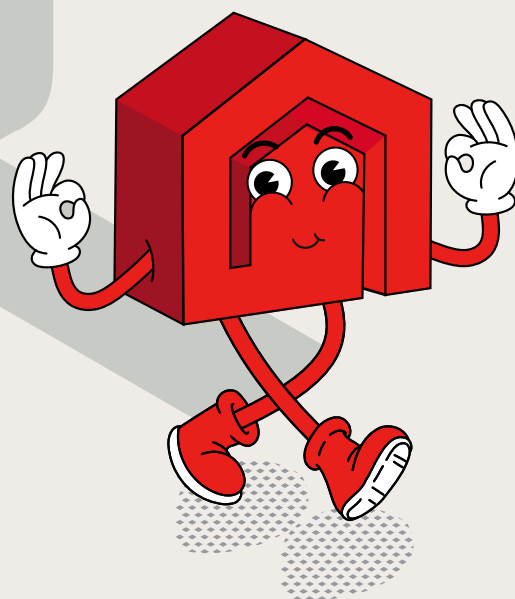
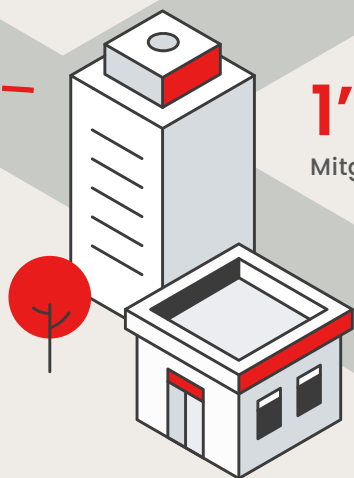


2,3 Mio. CHF

Liegenschaftenaufwand
(Unterhalt und Reparaturen)



1'118
Mitglieder



IMPRESSUM

Jahresbericht 2025 der Baugenossenschaft Rotach Zürich

Herausgeberin: Baugenossenschaft Rotach, Zürich

Redaktion: Anita Füglistler, Sabrina Boesch

Gestaltung: Blickwinkel AG, Luzern

Fotografie: Christoph Kaminski, Nakarin Saisorn, Tom Licht

Druck: Kasimir Meyer, Wohlen AG



Baugenossenschaft Rotach Zürich
Gertrudstrasse 69 · 8003 Zürich · info@rotach.ch · T 044 454 13 13 · rotach.ch