



GESCHÄFTSBERICHT
2023

**kaufmännischer
verband**

*Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



VORSTAND/REVISIONSSTELLE/VERWALTUNG	4
EINLADUNG UND TRAKTANDEN DER GENERALVERSAMMLUNG 2024	5
JAHRESBERICHT 2023	6
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2023	8
JAHRESRECHNUNG	
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	15
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	16
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	18
WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN	19
ERNEUERUNGSFONDS	20
HYPOTHEKEN	21
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26

VORSTAND/REVISIONSSTELLE/ VERWALTUNG

VORSTAND		TELEFON	IM AMT SEIT
Präsident	Philipp Furrer Dörnlerstrasse 4A, 8545 Rickenbach Sulz	076 562 76 86	2010/15
Finanzen	Sylvia Benz c/o Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 20 20	1997
Bau und Unterhalt	Yanyck Couchet Kreuzgasse 3, 8716 Schmerikon	044 400 28 28	2015
Siedlung Rütihof	Caroline Schwarz Rütihofstrasse 12, 8049 Zürich	079 703 55 60	2021
Siedlung Heugatter 1 & 2	Thomas Suremann Heugatterstrasse 7A, 8600 Dübendorf	044 820 09 82	2015
Compliance	Daniel Tiboldi Kaufmännischer Verband Zürich Pelikanstrasse 18, Postfach 8021 Zürich	044 211 33 22	2014
Kommunikation und Vertreter Stadt Zürich	Kornel Ringli Liegenschaften Stadt Zürich Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich	044 412 54 23	2023
Revisionsstelle	BDO AG Fabrikstrasse 50, Postfach 8031 Zürich	044 444 35 55	1989
Verwaltung	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 20 20	2017
Betriebspersonal	Heugatter 1 und 2: Albert Winzeler c/o Sunnige Hof, Mattenhof 25, 8051 Zürich	044 317 19 58	2023
	Rütihof: Heinz Diem Geeringstrasse 61, 8049 Zürich	043 311 19 80	2005

GENERALVERSAMMLUNG BAUGENOSSENSCHAFT DES KAUFMÄNNISCHEN VERBANDES ZÜRICH VOM 13. MAI 2024

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann am 13. Mai 2024, 19.00 Uhr
(Türöffnung mit Eintrittskontrolle ab 18.30 Uhr)

Wo Kaufleuten
Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Erfolgsrechnung 2023 und der Bilanz per 31. Dezember 2023
 - Beschlussfassung Verwendung Reingewinn / Verzinsung Anteilscheinkapital
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Wahl des Vorstandes und des Präsidenten
5. Anträge
6. Diverses

Sie haben die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vorgängig zur Generalversammlung Fragen schriftlich zu unterbreiten, damit diese an der Generalversammlung beantwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Türkontrolle ab 18.30 Uhr.



JAHRESBERICHT 2023 DES VORSTANDES

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im Jahr 2023 hat sich der Vorstand zu neun Sitzungen und einer Retraite getroffen. Neben üblichen Traktanden im Bereich Unterhalt, Finanzen und Mieterangelegenheiten waren die Sanierung Rütihof und die weitere Planung der Siedlung Heugatter 1 unsere Schwerpunkte.

Gestiegene Baukosten und ein unsorgfältig arbeitender Handwerksbetrieb, den wir ersetzen mussten, haben uns im Rütihof zu schaffen gemacht. Leider sind dadurch Verzögerungen entstanden und die Bewohnerinnen und Bewohner müssen die Auswirkungen des Umbaus länger als geplant ertragen. Der eingeschränkte Wohnkomfort ist sehr unangenehm, das ist uns bewusst. Die grösseren Balkone, die Senkung der Betriebskosten dank der deutlich verbesserten Dämmung, die Photovoltaikanlage zur Produktion eigenen Stroms und der Anschluss an das Fernwärmenetz werden die Unannehmlichkeiten hoffentlich dereinst vergessen lassen.

Die Planung der Sanierung und massvollen Verdichtung der Siedlung Heugatter 1 hat im Berichtsjahr wieder Schwung aufgenommen. Die Baukommission hat in mehreren Sitzungen zusammen mit unserer Bauherrenvertretung auf Basis der Machbarkeitsstudie weitere Grundlagen zu Wohnungsangebot, Wohnungsmix, Energieeffizienz, Mietpreisen etc. erarbeitet. Die neue Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dübendorf hat sich zwar leider weiter verzögert, trotzdem entwickeln wir das Projekt weiter. Die Bewohnerinnen und Bewohner wurden im Februar und März 2024 zu einer Informations- und Mitwirkungsveranstaltung eingeladen.

Unsere Akquisitionsbemühungen, insbesondere in der Nachbarschaft unserer Wohnsiedlungen, haben zwar

noch keinen Erfolg gezeigt. Wir stehen aber in Kontakt mit einem Eigentümer und hoffen, dass sich daraus eine Kaufmöglichkeit ergibt.

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass die Wohnungsknappheit und die teuren Mietzinsen ganz weit oben im Sorgenbarometer der Bevölkerung stehen. Aus diesem Grund ist es uns ein wichtiges Anliegen, unseren Wohnraum langfristig zu sichern und auch nach Sanierungen weiterhin kostengünstig zu vermieten. Und dies, ohne auf die Umstellung auf eine möglichst nachhaltige Energieerzeugung zu verzichten.

Die Wohnungsnot und die damit verbundene Attraktivität von Genossenschaftswohnungen haben ein mediales Echo ausgelöst - jedoch nicht nur ein positives. Mietzinserhöhungen oder intransparentes Wirtschaften waren Kritikpunkte. Im vergangenen Jahr war bei uns dank tiefen Finanzierungskosten und haushälterischem Umgang mit unseren finanziellen Mitteln eine Mietzinserhöhung nicht notwendig. Allerdings beobachten wir die Zinsentwicklung, die Bauteuerung und die allgemeine Teuerung laufend und werden gegebenenfalls darauf reagieren. Unsere Strukturen mit Vorstand und Verwaltung durch den Sunnige Hof sind transparent, und auch unsere Revisionsgesellschaft hat uns eine einwandfreie Geschäftsführung bestätigt. Insofern trifft uns diese Kritik wie auch die weitaus meisten anderen Genossenschaften nicht.

Wir blicken ebenso gespannt wie optimistisch in das neue Geschäftsjahr und freuen uns, wenn wir Sie an der Generalversammlung am 13. Mai 2024 im Kaufleuten begrüßen dürfen.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2023

BILANZ

Per Jahresende haben die flüssigen Mittel im Vergleich zum Vorjahr um mehr als eine Million Franken abgenommen.

Ein grosser Teil der Liquidität wurde für die Finanzierung der Sanierung Rütihof beansprucht. Im Berichtsjahr sind denn auch Investitionen von mehr als zwei Millionen Franken für die energetische Sanierung Rütihof und den Ersatz der Heizung Rütihof in die Position Bauprojekte eingeflossen. Weiter sind unter den Bauprojekten die per Ende 2023 aufgelaufenen Kosten von knapp CHF 140'000 für die Gesamterneuerung der Siedlung Heugatter 1 aktiviert.

Neben den vereinbarten Abzahlungen / Rückzahlungen von Hypotheken erfolgte eine ausserordentliche Rückzahlung von CHF 200'000 des Subventionsdarlehens der Stadt Zürich. Insgesamt wurden 2023 Hypotheken von knapp CHF 800'000 zurückbezahlt.

ERFOLGSRECHNUNG

Obwohl gemäss Bundesamt für Wohnungswesen der hypothekarische Referenzzinssatz am 1. Juni 2023 von 1,25% auf 1,50% und am 1. Dezember 2023 von 1,50% auf 1,75% gestiegen ist, mussten die Mietzinse unserer Genossenschaft noch nicht angepasst werden.

Der Liegenschaftenaufwand ist vergleichbar mit dem Vorjahr. Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung setzt sich aus der Entschädigung an die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof für das Verwaltungsmandat von knapp CHF 190'000 sowie der Weiterverrechnung des Personalaufwandes der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof für die Hauswartung in Dübendorf von rund CHF 120'000 zusammen. Die Kosten für die Hauswar-

tung in unserer Siedlung Rütihof sind in der Position Unterhalt und Reparaturen enthalten, da es sich um Drittkosten handelt.

JAHRESGEWINN UND GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresgewinn fällt 2023 deutlich tiefer aus als im Vorjahr, da eine Zusatzeinlage von CHF 200'000 in den Erneuerungsfonds Rütihof vorgenommen wurde. Der Jahresgewinn beträgt damit noch knapp CHF 95'000. Aufgrund des Jahresgewinns beantragt der Vorstand eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1,5%.

Der verfügbare Gewinn (Gewinnvortrag plus Jahresgewinn) beträgt rund CHF 1'184'000. Nach Abzug der Zuweisung von CHF 5'000 an die gesetzliche Gewinnreserve und nach Abzug der Verzinsung des Anteil-scheinkapitals von rund CHF 51'000 soll der Restbetrag von rund CHF 1'127'000 auf die neue Rechnung vorge-tragen werden.

MIETERFRANKEN BAUGENOSSENSCHAFT KAUFMÄNNISCHER VERBAND ZÜRICH

Mit dem Mieterfranken zeigen wir auf, für welche Kostenarten die Mietzinseinnahmen verwendet werden. Als Vergleich bilden wir die Zahlen der letzten Branchenstatistik aus dem Jahr 2021 des Regionalverbandes Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) ab.

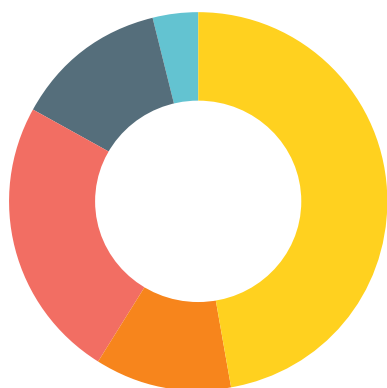
Die Abschreibungen und Rückstellungen sind im Berichtsjahr höher, da für die Sanierung der Siedlung Rütihof eine zusätzliche Einlage in den Erneuerungsfonds vorgenommen wurde. Die Finanzierungskosten

sind aufgrund des höheren Zinsniveaus leicht angestiegen, sind aber immer noch tiefer als die Vergleichsgruppe von wbg. Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand ist relativ konstant und bewegt sich im Rahmen der wbg-Vergleichswerte. Aufgrund des tieferen Gewinns ist der prozentuale Anteil von Betriebserfolg/Jahresgewinn deutlich gesunken.

Mit den höheren Finanzierungskosten durch die Sanierung im Rütihof und teureren Hypotheken kann es bei der Kostenstruktur im kommenden Jahr zu Verschiebungen kommen.

MIETERFRANKEN

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich 2023



	KVZ 2021	KVZ 2022	KVZ 2023	wbg 2021
Abschreibungen und Rückstellungen	41.1%	37.7%	47.3%	41.9%
Finanzierungsaufwand	10.6%	10.6%	11.7%	15.3%
Betriebsaufwand	29.0%	25.1%	24.2%	26.8%
Verwaltungsaufwand	13.7%	15.9%	13.1%	13.4%
Betriebserfolg/Jahresgewinn	5.6%	10.7%	3.8%	2.3%
Übrige Ergebnisse	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

AKTIVEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	669'748	1'787'267
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'629	4'859
Aktive Rechnungsabgrenzungen	252'190	247'582
Total Umlaufvermögen	923'567	2'039'708
Anlagevermögen		
AK BG mehr als wohnen	33'000	33'000
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Total Finanzanlagen	38'000	38'000
Heugatter 1	14'565'518	14'565'518
Heugatter 2	16'634'000	16'634'000
Rütihof	15'000'000	15'000'000
Wertberichtigung Liegenschaften	-8'442'000	-8'095'000
Bauprojekte	3'003'137	714'623
Total Liegenschaften	40'760'655	38'819'141
Mobile Sachanlagen	4'636	7'726
Total Sachanlagen	40'765'291	38'826'867
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	12'000	0
Total Anlagevermögen	40'815'291	38'864'867
Total Aktiven	41'738'858	40'904'575

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

PASSIVEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896'731	211'386
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90'230	90'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	385'223	384'351
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'372'184	685'967
Langfristiges Fremdkapital		
Zürcher Kantonalbank	17'200'000	17'700'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg ch)	7'800'000	7'800'000
Stadt Zürich	609'840	680'820
Kanton Zürich	0	200'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	19'250	38'500
	25'629'090	26'419'320
Diverse Rückstellungen	80'000	80'000
Erneuerungsfonds	9'853'000	9'016'000
Total Rückstellungen	9'933'000	9'096'000
Total langfristiges Fremdkapital	35'562'090	35'515'320
Total Fremdkapital	36'934'274	36'201'287
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'423'000	3'374'000
Gesetzliche Gewinnreserve	198'000	184'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag Vorjahr	1'088'883	875'157
Jahresgewinn	94'701	270'130
Total Eigenkapital	4'804'584	4'703'288
Total Passiven	41'738'858	40'904'575

ERFOLGSRECHNUNG 2023

	2023 in CHF	2022 in CHF
Mieten	2'510'077	2'513'384
Miet-Zuschüsse	1'900	1'900
Liegenschaftenertrag	2'511'977	2'515'284
Unterhalt und Reparaturen	-358'304	-384'519
Versicherungen	-25'810	-25'808
Abgaben und Gebühren	-105'913	-114'310
Liegenschaftsverwaltung	-307'154	-304'428
Einlagen Erneuerungsfonds	-837'000	-601'000
Liegenschaftenaufwand	-1'634'181	-1'430'065
Bruttoergebnis	877'796	1'085'219
Büromaterial, Drucksachen	-665	-888
Veranstaltungen	-15'205	-15'860
Verbandsbeiträge	-6'983	-5'861
Übriger Verwaltungsaufwand	-16'229	-11'002
Übrige Versicherungen	-2'654	-2'149
Vorstand	-55'887	-68'765
Revisionsstelle	-7'539	-6'462
Übriger betrieblicher Aufwand	-105'162	-110'987
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	772'634	974'232
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-350'091	-352'151
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	422'543	622'081

	2023 in CHF	2022 in CHF
Hypothekarzinsen	-293'561	-264'361
Post- und Bankspesen	-1'274	-1'324
Finanzaufwand	-294'835	-265'685
Finanzertrag	214	215
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	127'922	356'610
Ertrags- und Kapitalsteuern	-33'221	-86'479
Jahresgewinn	94'701	270'130

GELDFLUSSRECHNUNG 2023

	2023 in CHF	2022 in CHF
Jahresgewinn	94'701	270'130
Abschreibungen	350'091	352'151
Veränderung langfristiger Rückstellungen	837'000	601'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'281'792	1'223'281
Veränderung kurzfristiger Forderungen	3'230	-3'800
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-4'608	-46'215
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	685'344	69'198
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	873	2'723
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'966'631	1'245'187
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Sachanlagen	0	0
Veränderung Anlageprojekte	-2'288'514	-714'623
Entnahme Erneuerungsfonds	0	-195'000
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'288'514	-909'623
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	-790'230	-90'230
Veränderung Genossenschaftskapital	37'000	-77'500
Verzinsung Genossenschaftskapital	-42'405	-42'729
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-795'635	-210'459
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'117'520	125'105
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	1'787'267	1'662'162
per 31. Dezember	669'747	1'787'267
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'117'520	125'105

ANHANG

PER 31. DEZEMBER 2023

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

ERNEUERUNGSFONDS

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage erfolgt gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Heizkosten	252'190	247'582
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	252'190	247'582
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	118'338	118'339
Vorausbezahlte Mietzinse	113'760	124'916
Akontozahlungen Heizung/Warmwasser	153'125	141'096
Total passive Rechnungsabgrenzungen	385'223	384'351

3. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

4. SONSTIGE ANGABEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	37'757'518	38'104'518
Hypotheken und Darlehen	25'719'320	26'509'550
4.2 Gebäudeversicherungen		
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	63'599'414	60'392'728
4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
4.4 Vorstands- und Baukommissionsentschädigungen	86'957	78'045

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages.

ANTRAG DES VORSTANDES ZUR GEWINNVERWENDUNG

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Gewinnvortrag	1'088'883	875'157
Jahresgewinn	94'701	270'130
Verfügbarer Gewinn	1'183'584	1'145'288
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-5'000	-14'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.50% (Vorjahr 1.25%)	-51'105	-42'405
Vortrag auf neue Rechnung	1'127'479	1'088'883





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 des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich für das am 31.12.2023 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 Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Zürich, 16. Februar 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2023 in CHF	2022 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'186'000	3'077'000
Einlage	109'000	109'000
Bestand am 31. Dezember	3'295'000	3'186'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'309'000	2'184'000
Einlage	125'000	125'000
Bestand am 31. Dezember	2'434'000	2'309'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'600'000	2'487'000
Einlage	113'000	113'000
Bestand am 31. Dezember	2'713'000	2'600'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	8'442'000	8'095'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2023 in CHF	2022 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'379'000	3'304'000
Einlage	240'000	225'000
Entnahme	0	-150'000
Bestand am 31. Dezember	3'619'000	3'379'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'759'000	2'618'000
Einlage	196'000	186'000
Entnahme	0	-45'000
Bestand am 31. Dezember	2'955'000	2'759'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'878'000	2'688'000
Einlage	401'000	190'000
Bestand am 31. Dezember	3'279'000	2'878'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	9'853'000	9'016'000

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2023

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Zürcher Kantonalbank	0	5'900'000	5'900'000	2.2064% v unbefristet
	4'500'000		4'500'000	0.970% f bis 25.04.2024
	4'000'000		4'000'000	0.750% f bis 20.11.2028
	3'900'000	-3'900'000	0	1.020% f bis 31.05.2023
	2'000'000	-2'000'000	0	1.170% f bis 31.05.2023
	2'000'000		2'000'000	1.340% f bis 30.05.2025
	800'000		800'000	0.780% f bis 29.05.2028
	500'000	-500'000	0	2.350% f bis 20.12.2023
Total Zürcher Kantonalbank	17'700'000	-500'000	17'200'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
EGW	2'900'000	0	2'900'000	0.750% f bis 24.09.2024
	2'900'000	0	2'900'000	1.125% f bis 24.09.2029
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
Total EGW	7'800'000	0	7'800'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
wbg CH (Fonds de Roulement)	1'000'000	-52'640	552'560	1.000% v
	330'000	-18'340	128'260	1.000% v
Total wbg CH	1'330'000	-70'980	680'820	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Stadt Zürich				
unverzinslich	200'000	-200'000	0	0.000% v
Total Stadt Zürich	200'000	-200'000	0	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Kanton Zürich				
Vorzugszins	230'000	-11'500	23'000	0.500% v
Vorzugszins	155'000	-7'750	15'500	0.500% v
Total Kanton Zürich	385'000	-19'250	38'500	
Total Hypotheken	27'415'000	-790'230	25'719'320	

f = fixer Zinssatz / v = variabler Zinssatz





LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2023

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 1 – HEUGATTERSTRASSE 10–18, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Juli 1968 - seit 1. Oktober 1988 im freitragenden Wohnungsbau
Heugatter 10 (mit 12 Wohnungen) dazu erworben: 31. Mai 2007

Anlagewert	CHF 14'565'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Gebäudeversicherungswert	CHF 23'961'363	3-Zimmer-Wohnungen	38
		4-Zimmer-Wohnungen	21
		Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Garage	49
		im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7–9, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Anlagewert	CHF 16'634'000	4 ½-Zimmer-Wohnungen	32
Gebäudeversicherungswert	CHF 19'582'232	5 ½-Zimmer-Wohnungen	8
		Total Wohnungen	40
		Autoabstellplätze in der Garage	60
		Motorradabstellplätze	5
		Motorradrollerabstellplätze	5
		Mofaabstellplätze	2
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2–12, 8049 ZÜRICH-HÖNGG

Erstbezug 1. März 1984

Anlagewert	CHF 15'000'000	2-Zimmer-Invalidenwohnungen	4
Gebäudeversicherungswert	CHF 20'055'819	2 ½-Zimmer-Alterswohnungen	6
		2-Zimmer-Wohnungen	5
		3 ½-Zimmer-Wohnungen	18
		4 ½-Zimmer-Wohnungen	11
		5 ½-Zimmer-Wohnungen	4
		2 ½-Zimmer-Attikawohnung	1
		4 ½-Zimmer-Attikawohnung	1
		5 ½-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze in der Garage	45
		Motorradabstellplätze	6
		Lager	3
		Bastelräume	5

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Gestaltung/Layout

Michael Müller

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

April 2024

