



GESCHÄFTSBERICHT 2024

**kaufmännischer
verband**

*Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



VORSTAND/REVISIONSSTELLE/VERWALTUNG	4
EINLADUNG UND TRAKTANDEN DER GENERALVERSAMMLUNG 2025	5
JAHRESBERICHT 2024	6
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2024	8
JAHRESRECHNUNG	
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	15
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	17
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 12. MAI 2025

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann **am 12. Mai 2025, 19.00 Uhr**
 (Türöffnung mit Eintrittskontrolle ab 18.30 Uhr)

Wo **Kaufleuten**
 Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Erfolgsrechnung 2024 und der Bilanz per 31. Dezember 2024
 - Beschlussfassung Verwendung Reingewinn / Verzinsung Anteilscheinkapital
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Ersatzwahl in den Vorstand
5. Anträge
6. Diverses

Sie haben die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vor-
gängig zur Generalversammlung Fragen schriftlich zu un-
terbreiten, damit diese an der Generalversammlung be-
antwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise
erhalten die Genossenschafterinnen und Genossen-
schafter bei der Türkontrolle ab 18.30 Uhr.

JAHRESBERICHT 2024 DES VORSTANDES

VORSTANDSSITZUNGEN UND GENERALVERSAMMLUNGEN

Für unsere Baugenossenschaft war das Jahr 2024 ereignisreich und richtungsweisend. Es fanden neun ordentliche Vorstandssitzungen statt, bei denen strategische und operative Entscheidungen getroffen wurden, die unsere genossenschaftliche Zukunft in Dübendorf massgeblich prägen werden.

Unsere ordentliche Generalversammlung am 13. Mai 2024 verlief in konstruktiver Atmosphäre. Wenige Wochen später kamen wir am 1. Juli 2024 zu einer ausserordentlichen Generalversammlung zusammen. Dort wurde ein entscheidender Meilenstein erreicht: der Beschluss zum Erwerb der Garage Minoretti AG mitsamt Grundstück. Diese Akquisition ist eine wichtige, langfristige Investition.

SANIERUNG DER SIEDLUNG HEUGATTER 1

Das Projekt Heugatter 1 schreitet planmässig voran. Die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb sind abgeschlossen. Wir haben uns jedoch entschieden, mit der Lancierung zu warten, bis die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf abgeschlossen ist. Dies sichert die rechtlichen Rahmenbedingungen und verhindert Planungsänderung während des Projektes.

GRUNDSTÜCKSERWERB GARAGE MINORETTI AG

Am 7. November 2024 erfolgte der erfolgreiche Erwerb der Garage Minoretti AG. Mit diesem Geschäft haben wir eine strategisch wertvolle Fläche erworben und damit die Möglichkeit geschaffen, mittelfristig weiteren dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. Obwohl der operative Betrieb der Garage eingestellt ist, sind wir durch anstehende organisatorische und administrative Arbeiten gefordert. Die Übernahme und Integration des Grundstücks in unsere genossenschaftliche Struktur verlangen

Sorgfalt und Einsatz. Wir nehmen diese Herausforderung jedoch gerne an, denn wir wissen um die Chancen, die uns dieser Schritt eröffnet.

MODERNISIERUNG IM RÜTIHOF

Ein weiteres grosses Projekt in diesem Jahr war die Modernisierung der Siedlung Rütihof. Mit der erfolgreichen Integration von Fernwärme und Photovoltaikanlagen setzen wir ein klares Zeichen für Nachhaltigkeit. Gleichzeitig haben wir die bauliche Substanz der Siedlung gestärkt und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner verbessert.

Für die Geduld und das Verständnis der Bewohnenden während der Bauphase möchten wir uns herzlich bedanken. Gemeinsam haben wir einen wichtigen Schritt in Richtung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Wohnsiedlung gemacht.

WOHNUNGSKNAPPHEIT UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Die angespannte Wohnungssituation im Raum Zürich bleibt eine der grossen gesellschaftlichen Herausforderungen. Als Baugenossenschaft sind wir uns dieser Verantwortung bewusst und setzen alles daran, einen Beitrag zur Verbesserung des Angebots zu leisten. Unsere Projekte Heugatter 1 sowie der Erwerb der Garage Minoretti AG sind ein Zeichen für unser Engagement.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Wie bereits angekündigt, wird Daniel Tiboldi bei der nächsten Generalversammlung aus dem Vorstand zurücktreten. Glücklicherweise konnte bereits eine Nachfolge gefunden werden, welche an der Generalversammlung zur Wahl bereitsteht.



Philipp Furrer hat zudem angekündigt, das Präsidium in rund einem Jahr abzugeben. Danach wird er jedoch weiterhin für die Projekte Heugatter 1 und 3 zur Verfügung stehen. Wir danken den beiden für ihren langjährigen und engagierten Einsatz für unsere Genossenschaft und die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

SCHLUSSWORT

Ein Jahr voller Herausforderungen und neuer Chancen liegt hinter uns. Wir danken allen Genossenschaftlerin-

nen und Genossenschaftlern, unseren Partnerorganisationen und allen Beteiligten für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen.

Gemeinsam blicken wir mit Zuversicht in die Zukunft und setzen uns weiterhin dafür ein, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2024

BILANZ

Die flüssigen Mittel waren per Jahresende doppelt so hoch wie im Vorjahr. Für das Bauprojekt im Rütihof wird jeweils auf ein Monatsende Liquidität für die Begleichung von Bauzahlungen beschafft.

Neu ist unter dem Anlagevermögen die Position Beteiligungen aufgeführt. Es handelt sich um die im Berichtsjahr erworbene Garage Minoretti AG zuzüglich der direkten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb. Die Aktiengesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks angrenzend an unsere Wohnsiedlung Heugatter 2. Die Aktiengesellschaft (AG) wird nach der steuerlich bedingten Sperrfrist von mindestens fünf Jahren mit unserer Genossenschaft fusioniert und damit aufgelöst.

Die Anlagewerte der Liegenschaften werden neu – wie von der Revision empfohlen – aufgeteilt in einen Gebäudewert und einen Landwert. Die Abschreibungen werden zu einem erhöhten Satz ausschliesslich auf dem Gebäude vorgenommen. Land hingegen kann nicht abgeschrieben werden. Die aufgeteilten Werte wurden mit einem Steuerruling bestätigt.

In der Siedlung Rütihof musste die Öl-/Gasheizung ersetzt werden, und die Liegenschaft konnte an das Fernwärmenetz der EWZ angeschlossen werden. Beim in der Bilanz aktivierten Investitionsbetrag handelt es sich um eine einmalige Zahlung an die EWZ. Dadurch reduziert sich der jährliche Grundpreis für die Energielieferung. Dieser Investitionsbeitrag wird während der 27-jährigen Restlaufzeit des Fernwärmevertrages über die Nebenkostenabrechnungen aufgelöst.

Aufgrund der baulichen Verzögerungen konnte die energetische Sanierung Rütihof per Ende Jahr leider noch nicht abgeschlossen werden. Neben dieser grossen Investition beinhaltet die Position Bauprojekte auch die aufgelaufenen Kosten für den Ersatz der Heizung im Rütihof sowie die Planungskosten der Gesamterneuerung Heugatter 1.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten per Jahresende waren im Vergleich mit dem Vorjahr wieder tiefer, da stichtagsbedingt weniger Baurechnungen pendent waren.

Für den Kauf der Garage Minoretti AG und die Sanierung Rütihof mussten zusätzliche Hypotheken aufgenommen werden, was auch die Gelegenheit bot, unsere Hypotheken bei der ZKB neu zu strukturieren.

ERFOLGSRECHNUNG

Nachdem die Mietzinsen in den Siedlungen von Dübendorf im Jahr 2022 gesenkt werden konnten, mussten diese im vierten Quartal 2024 wieder nach oben angepasst werden, weshalb der Mietertrag im Berichtsjahr leicht höher ist. Diese Mietzinsanpassung sowie die budgetierte Mietzinserhöhung in der Siedlung Rütihof werden 2025 nochmals zu einem höheren Liegenschaftenertrag führen. Aufgrund der Rückzahlung des Darlehens der Stadt Zürich konnten alle Wohnungen im Rütihof in den freitragenden Wohnungsbau überführt werden. Deshalb sind die Mietzinszuschüsse für diese Wohnungen tiefer ausgefallen, und sie werden zukünftig ganz wegfallen.

Für Unterhalt und Reparaturen musste im Berichtsjahr wesentlich mehr ausgegeben werden als im Vorjahr – dies vor allem für die laufende Instandsetzung der Mietobjekte und einige notwendige Unterhaltsarbeiten in den Siedlungen.

Die Einlage in den Erneuerungsfonds entspricht dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften. Dass sie tiefer ist als im Vorjahr, liegt daran, dass 2023 für die Sanierung Rütihof eine zusätzliche Einlage getätigt wurde.

Die höhere Vorstandsvergütung resultiert aus zusätzlichen Sitzungen und einer teuerungsbedingten Anpassung der Honorare, die erstmals seit 10 Jahren vorgenommen wurde. Sie entspricht den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich.

Mit der Aufteilung der Anlagewerte der Liegenschaften auf Gebäude und Land wurde auch die Abschreibungsmethode angepasst. Neu betragen die Abschreibungen 1 % des Anlagewerts der Gebäude, anstatt 0,75 % des gesamten Anlagewerts von Gebäude und Land. Die Fremdkapitalzinsen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich höher. Einerseits ist das Zinsniveau bei auslaufenden Hypotheken höher als früher. Zudem mussten wir für die Sanierung Rütihof und den Kauf der Garage Minoretti AG zusätzliche Hypotheken aufnehmen.

JAHRESGEWINN UND GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresgewinn beträgt CHF 135'900.

Für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals ist der Referenzzinssatz die höchstzulässige Verzinsung. Trotz zweimaliger Erhöhung des Referenzzinssatzes wurden die Mieten nur einmal erhöht. Da zudem der Referenzzinssatz im Jahr 2025 wieder auf 1.5 % sinkt, beantragt der Vorstand, auch die Verzinsung des Anteilscheinkapitals bei 1.5 % zu belassen und den Restbetrag nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve auf die neue Rechnung vorzutragen.

MIETERFRANKEN BGKVZ 2024

Seit einigen Jahren publizieren wir den sogenannten Mieterfranken, der aufzeigt, für welche Aufwandskategorien unsere Mieterträge aufgewendet werden. Mit dem Erwerb der Garage Minoretti AG im November 2024 werden sich die Verhältnisse in Zukunft geringfügig ändern. Dies zeigt sich bereits ansatzweise im nachfolgenden «Mieterfranken».

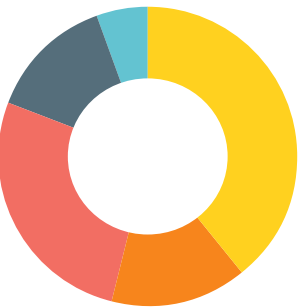
Die Abschreibungen und Rückstellungen bleiben unverändert die grösste Aufwandsposition. Der Finanzierungsaufwand ist einerseits aufgrund des höheren Zinsniveaus angestiegen. Andererseits wird die Finanzierung des Kaufpreises für die Neuerwerbung durch die Genossenschaft getragen. Im Gegenzug fallen die Mieteinnahmen der Wohnungen und des Gewerbemieters der Garage Minoretti in der Aktiengesellschaft an.

Der dadurch entstehende Gewinn wird jeweils im Folgejahr an unsere Genossenschaft ausgeschüttet. Dies wird erstmals im Jahr 2026 der Fall sein. Aus diesem Grund ist der Aufwand für den Kauf in den Jahren 2024 und 2025 höher.

Der Betriebsaufwand für Unterhalt, Reparaturen, Hauswartung und Abgaben als auch der Verwaltungsaufwand für die Liegenschaftsverwaltung, die Vorstandsentschädigung, Steuern etc. bewegen sich im Rahmen der Vorjahre.

MIETERFRANKEN

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich 2024



	KVZ 2022	KVZ 2023	KVZ 2024	wbg 2021
Abschreibungen und Rückstellungen	37.7%	47.3%	39.3%	41.9%
Finanzierungsaufwand	10.6%	11.7%	14.8%	15.3%
Betriebsaufwand	25.1%	24.2%	27.0%	26.8%
Verwaltungsaufwand	15.9%	13.0%	13.5%	13.4%
Betriebserfolg/Jahresgewinn	10.7%	3.8%	5.4%	2.3%
Übrige Ergebnisse	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

AKTIVEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'369'985	669'748
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38'426	1'629
Aktive Rechnungsabgrenzungen	172'121	252'190
Total Umlaufvermögen	1'580'531	923'567
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
AK BG mehr als wohnen	33'000	33'000
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Beteiligungen		
Beteiligung Garage Minoretti AG	11'345'000	0
Total Finanzanlagen/Beteiligungen	11'383'000	38'000
Sachanlagen		
Gebäude Heugatter 1	12'111'518	14'565'518
Gebäude Heugatter 2	12'734'000	16'634'000
Gebäude Rütihof	11'125'000	15'000'000
Land Heugatter 1	2'454'000	0
Land Heugatter 2	3'900'000	0
Land Rütihof	3'875'000	0
Wertberichtigung Liegenschaften	-8'801'000	-8'442'000
Investitionsbeitrag Heizung Rütihof	475'090	0
Bauprojekte	7'382'764	3'003'137
Total Liegenschaften	45'256'372	40'760'655
Mobile Sachanlagen	3'523	4'636
Total Sachanlagen	45'259'895	40'765'291
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0	12'000
Total Anlagevermögen	56'642'895	40'815'291
Total Aktiven	58'223'426	41'738'858

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

PASSIVEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570'862	896'731
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	70'980	90'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	337'151	385'223
Total kurzfristiges Fremdkapital	978'993	1'372'184
Langfristiges Fremdkapital		
Zürcher Kantonalbank	33'580'000	17'200'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	7'800'000	7'800'000
wohnbaugenossenschaften schweiz (wbg ch)	538'860	609'840
Kanton Zürich	0	19'250
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	41'918'860	25'629'090
Diverse Rückstellungen	80'000	80'000
Erneuerungsfonds	10'276'193	9'853'000
Total Rückstellungen	10'356'193	9'933'000
Total langfristiges Fremdkapital	52'275'053	35'562'090
Total Fremdkapital	53'254'046	36'934'274
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'503'000	3'423'000
Gesetzliche Gewinnreserve	203'000	198'000
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag Vorjahr	1'127'479	1'088'883
Jahresgewinn	135'901	94'701
Total Eigenkapital	4'969'380	4'804'584
Total Passiven	58'223'426	41'738'858

ERFOLGSRECHNUNG 2024

	2024 in CHF	2023 in CHF
Mieten	2'533'640	2'510'077
Miet-Zuschüsse	792	1'900
Liegenschaftenertrag	2'534'432	2'511'977
Unterhalt und Reparaturen	-433'787	-358'304
Versicherungen	-27'272	-25'810
Abgaben und Gebühren	-108'487	-105'913
Liegenschaftsverwaltung	-305'719	-307'154
Einlagen Erneuerungsfonds	-637'000	-837'000
Liegenschaftenaufwand	-1'512'265	-1'634'181
Bruttoergebnis	1'022'167	877'796
Büromaterial, Drucksachen	-1'530	-665
Veranstaltungen	-17'124	-15'205
Verbandsbeiträge	-6'487	-6'983
Übriger Verwaltungsaufwand	-16'326	-16'229
Übrige Versicherungen	-2'203	-2'654
Vorstand	-65'780	-55'887
Revisionsstelle	-7'167	-7'539
Übriger betrieblicher Aufwand	-116'617	-105'162
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	905'550	772'634
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-360'113	-350'091
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	545'437	422'543

	2024 in CHF	2023 in CHF
Hypothekarzinsen	-373'521	-293'561
Post- und Bankspesen	-1'358	-1'274
Finanzaufwand	-374'879	-294'835
Finanzertrag	215	214
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	170'773	127'922
Ertrags- und Kapitalsteuern	-34'872	-33'221
Jahresgewinn	135'901	94'701

GELDFLUSSRECHNUNG 2024

	2024 in CHF	2023 in CHF
Jahresgewinn	135'901	94'701
Abschreibungen	360'113	350'091
Veränderung langfristiger Rückstellungen	637'000	837'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'133'014	1'281'792
Veränderung kurzfristiger Forderungen	-36'796	3'230
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	80'069	-4'608
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-325'868	685'344
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-48'072	873
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	802'347	1'966'631
Investitionen in Finanzanlagen	-11'345'000	0
Veränderung Anlageprojekte	-4'379'627	-2'288'514
Investitionsbeitrag Heizung Rütihof	-475'090	
Entnahme Erneuerungsfonds	-213'807	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-16'413'524	-2'288'514
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	16'270'520	-790'230
Veränderung Genossenschaftskapital	92'000	37'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-51'105	-42'405
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	16'311'415	-795'635
Veränderung Fonds flüssige Mittel	700'238	-1'117'520
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	669'747	1'787'267
per 31. Dezember	1'369'985	669'747
Veränderung Fonds flüssige Mittel	700'238	-1'117'520

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2024

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.

MIETERFORDERUNGEN SOWIE DIE ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

Die Mieterforderungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendige Einzelwertberichtigungen.

LIEGENSCHAFTEN

Der Liegenschaftenwert brutto beinhaltet die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaften werden indirekt mit 1% vom Anschaffungswert ohne Land (Vorjahr 0.75% vom Anschaffungswert inkl. Land) abgeschrieben. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

MOBILIAR, EINRICHTUNGEN, BÜROMASCHINEN, FAHRZEUGE UND EDV-ANLAGEN

Die Betriebseinrichtungen werden direkt mit 40% pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

LIEGENSCHAFTEN IM BAU

Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften, die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet. Die Kosten von späteren Investitionen werden dem Baukonto nur insofern belastet, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt.

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

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Heizkosten	172'121	252'190
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	172'121	252'190
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	74'781	118'338
Vorausbezahlte Mietzinsen	131'381	113'760
Akontozahlungen Heizung/Warmwasser	130'989	153'125
Total passive Rechnungsabgrenzungen	337'151	385'223

ANHANG

PER 31. DEZEMBER 2024

3. BETEILIGUNGEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Garage Minoretti AG, Dübendorf	11'345'000	0
Kapital- und Stimmrechtsanteil: 100%		
Zweck: Halten des Grundstückes Zürichstrasse 44, Dübendorf		

4. SONSTIGE ANGABEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften (Anlagewert)	46'199'518	46'199'518
Hypothesen und Darlehen	41'989'840	25'719'320
4.2 Gebäudeversicherungen		
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	63'599'414	63'599'414
4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
4.4 Vorstands- und Baukommissionsentschädigungen		
	106'550	86'957

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

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Gewinnvortrag	1'127'479	1'088'883
Jahresgewinn	135'901	94'701
Verfügbarer Gewinn	1'263'380	1'183'584
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-7'000	-5'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.50%	-51'417	-51'105
Vortrag auf neue Rechnung	1'204'963	1'127'479



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 31.12.2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 3. März 2025

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2024 in CHF	2023 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'295'000	3'186'000
Einlage	121'000	109'000
Bestand am 31. Dezember	3'416'000	3'295'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'434'000	2'309'000
Einlage	127'000	125'000
Bestand am 31. Dezember	2'561'000	2'434'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'713'000	2'600'000
Einlage	111'000	113'000
Bestand am 31. Dezember	2'824'000	2'713'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	8'801'000	8'442'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2024 in CHF	2023 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'619'000	3'379'000
Einlage	0	240'000
Entnahme	-22'631	0
Bestand am 31. Dezember	3'596'369	3'619'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'955'000	2'759'000
Einlage	196'000	196'000
Entnahme	-191'176	0
Bestand am 31. Dezember	2'959'824	2'955'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	3'279'000	2'878'000
Einlage	441'000	401'000
Bestand am 31. Dezember	3'720'000	3'279'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	10'276'193	9'853'000

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2024

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Zürcher Kantonalbank	5'900'000	-5'900'000	0	2.2064% v unbefristet
	4'500'000		4'500'000	0.951% v unbefristet
	4'000'000		4'000'000	0.750% f bis 20.11.2028
	2'000'000		2'000'000	1.340% f bis 30.05.2025
	800'000		800'000	0.780% f bis 29.05.2028
	0	2'260'000	2'260'000	1.370% v unbefristet
	0	3'390'000	3'390'000	1.240% f bis 07.11.2029
	0	8'315'000	8'315'000	1.060%* f bis 31.05.2032
	0	8'315'000	8'315'000	1.270% f bis 29.11.2030
Total Zürcher Kantonalbank	17'200'000	16'380'000	33'580'000	

*Vorzugzins von 1.060% bis 29.11.2029, danach 1.360%

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
				0.750%
EGW	2'900'000	-2'900'000	2'900'000	f bis 24.09.2024
	0	2'900'000	2'900'000	0.966% f bis 23.09.2044
	2'900'000		1'000'000	1.125% f bis 24.09.2029
	1'000'000		1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
	1'000'000		7'800'000	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
Kanton Zürich				
Vorzugszins	230'000	-23'000	0	0.500% v
Vorzugszins	155'000	-15'500	0	0.500% v
Total Kanton Zürich	385'000	-38'500	0	
Total Hypotheken	26'715'000	16'270'520	41'989'840	

f = fixer Zinssatz / v = variabler Zinssatz

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	499'920	1.000% v
	330'000	-18'340	109'920	1.000% v
Total wbg CH	1'330'000	-70'980	609'840	



LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2024

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

Gebäudewert	CHF 12'111'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Landwert	CHF 2'454'000	3-Zimmer-Wohnungen	38
Anlagewert	CHF 14'565'518	4-Zimmer-Wohnungen	21
Gebäudeversicherungswert	CHF 23'961'363	Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Garage	61
		im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7–9, 8600 DÜBENDORF
Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Gebäudewert	CHF 12'734'000	4.5-Zimmer-Wohnungen	32
Landwert	CHF 3'900'000	5.5-Zimmer-Wohnungen	8
Anlagewert	CHF 16'634'000	Total Wohnungen	40
Gebäudeversicherungswert	CHF 19'582'232	Autoabstellplätze in der Garage	61
		Motorradabstellplätze	6
		Motorradrollerabstellplätze	7
		Mofaabstellplätze	2
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2–12, 8049 ZÜRICH–HÖNGG
Erstbezug 1. März 1984 – 10 Alters- und Invalidenwohnungen seit 1. Juni 2024 im freitragenden Wohnungsbau

Gebäudewert	CHF 11'125'000	2-Zimmer-Wohnungen	9
Landwert	CHF 3'875'000	2.5-Zimmer-Wohnungen	6
Anlagewert	CHF 15'000'000	3.5-Zimmer-Wohnungen	18
Gebäudeversicherungswert	CHF 20'055'819	4.5-Zimmer-Wohnungen	11
		5.5-Zimmer-Wohnungen	4
		2.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		4.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		5.5-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze	45
		Motorradabstellplätze	6
		Lager	3
		Bastelräume	5

Impressum

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

Gestaltung/Layout
Michael Müller

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe
April 2025

