Jahresbericht und Rechnung 2024

Inhalt

Vorwort	**3**
Traktanden	
Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten	4
Baukredit Ersatzneubau Islerenstrasse 19 / 21, Mutschellen	17
Küchen- und Badzimmersanierungen B-Häuser, Mutschellen	24
Wahlen	26
– Mitglied Vorstand: Philipp Hess	27
– Mitglied Vorstand: Gallus Wolf	28
Bilanz	32
Erfolgsrechnung	33
Bericht Kontrollstelle	35
Verwendung des Ergebnisses	36
Mieterfranken	37
Vorstand und Team	**38**

Es läuft

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit einem hervorragenden Team aus Fachleuten in unserem Vorstand nehme ich mein letztes Jahr als Präsident der BGIM in Angriff. Es wird Zeit, den «Stab» zu übergeben. Wir haben dafür gemeinsam die Rahmenbedingungen geschaffen. Mein persönlicher Fokus bis zur GV im Jahr 2026 liegt auf dem erfolgreichen Abschluss des Bauprojektes in Höngg in terminlicher, qualitativer und finanzieller Hinsicht.

Als designierter Nachfolger, wenn es nach dem Willen des Vorstandes geht, hat sich Peter Gysel in aussichtsreiche Position gebracht. Mit seiner Lebenserfahrung und seinem eloquenten Auftreten ist er die geeignete Person, einen nahtlosen Übergang zu einer jüngeren Führungscrew der BGIM zu schaffen.

Die Ressorts «Finanzen», «Bau & Unterhalt», «Marketing & Kommunikation» und das Tagesgeschäft mit den Siedlungsverantwortlichen sind auf die Kernkompetenzen verteilt. Die verantwortungsvollen Aufgaben werden durch die Vorstandsmitglieder selbständig erledigt. Selbstverständlich basieren diese auf einem regen Austausch und gemeinsamen Beschlüssen. Die diesjährigen Erneuerungswahlen von Philipp Hess und Gallus Wolf sind ein wesentlicher Baustein dieser Weiterentwicklung.

Der Kontakt mit verschiedenen Exponenten der BGIM funktioniert tadellos. Wir greifen auf einen Stamm an Unternehmer-Teams zurück, der uns in den zahlreichen Projekten erfolgreich begleitet hat und weiterhin begleiten wird, damit Sie sich in Ihrem Zuhause wohl fühlen.

Es sind spannende Aufgaben, die vor uns stehen. Sie fordern uns, bereiten aber auch Freude. Die Freude nämlich, etwas Nachhaltiges, Sicht- und Greifbares zu schaffen. Für zahlreiche Familien, Paare und Einzelpersonen ein Daheim zu gestalten und zusammen mit Ihnen an der Weiterentwicklung der BGIM zu arbeiten.

Ab und zu sollte man auch einen Blick zurückwerfen – zum Beispiel am 26. Juni 2027, dann feiern wir gemeinsam den 75. Geburtstag der BGIM. Mehr dazu in meinem Schlusswort am Ende des Berichtsteils. Aus organisatorischen Gründen werden wir die ordentliche 75. GV separat am 30. Juni 2027 durchführen, voraussichtlich wie üblich im Spirgarten in Altstetten.

Mit Engagement und Freude werde ich zusammen mit Ihnen mein letztes Jahr als Präsident der BGIM gestalten.

Wenn Sie Fragen oder Unklarheiten haben, melden Sie sich bitte.

044 731 98 15 wohnen@bgim.ch

Ihr Präsident

Heini Pfister
Präsident BGIM

Bauen im Vordergrund

Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten

Allgemeines

Bauen steht bei der BGIM derzeit im Vordergrund. Hauptsächlich sind wir mit den drei Projekten «Ersatzneubauten in Höngg», «Ersatzneubauten Mutschellen» und «Küchen- und Badsanierungen B-Häuser Mutschellen» beschäftigt. Mehr dazu erfahren Sie auf den Folgeseiten.

Finanzieller Rückblick

Die grossen Bauvorhaben waren nicht nur in den Siedlungen Mutschellen und Höngg spürbar, sondern fanden ihren Weg auch in die Buchhaltung der Genossenschaft. Eines der Hauptziele des Vorstandes ist es, einen wohnlichen Mehrwert für die Genossenschaft zu schaffen und dabei die Finanzen optimal einzusetzen.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2023 wurde die Küchen- & Badsanierung der F-Häuser erfolgswirksam der Jahresrechnung belastet. Rund die Hälfte der Gesamtkosten von rund CHF 3 Mio. flossen in die Jahresrechnung 2024 ein. Damit ein kontinuierlich gutes Ergebnis präsentiert werden kann, war ein geplanter Bezug des Erneuerungsfonds über CHF 830'000 notwendig. Dieses Fondsguthaben der Siedlung Mutschellen wurde in den vergangenen Jahren zurückgestellt, um bei Sanierungen eingesetzt werden zu können.

Vom Festgeld in das Anlagevermögen

Der Vorstand legte in den vergangenen Perioden Überschüsse des Umlaufvermögens in Festgeldanlagen bei der Zürcher Kantonalbank an. Anstatt weiter Festgeld anzulegen, wurden die Mittel für das Ersatzneubauprojekt in Höngg eingesetzt. Rund CHF 2 Mio. der für den Bau budgetierten CHF 19,3 Millionen wurden durch die Genossenschaft, nebst den Landreserven, als Eigenkapital eingebracht. Bis am 31.12.2024 wurden mehr als ein Drittel der prognostizierten Baukosten bezahlt, was mit dem Baufortschritt übereinstimmt.

Anstieg Hypothekarzinsen

Auch bei den Hypothekarzinsen war im Berichtsjahr eine Erhöhung spürbar. Wir konnten in den vergangenen Jahren von tiefen Zinsen, bei gewissen Hypotheken um 1%, profitieren. Neuabschlüsse waren nur zu höheren Zinssätzen möglich. Glücklicherweise ist das Zinsniveau weiterhin tief, sodass vorläufig nicht über Mietzinsanpassungen nachgedacht werden muss.

Mietzinserträge

Die Mietzinserträge fielen in dieser Periode erneut tiefer aus. Grund dafür sind die Bauvorhaben an der Michelstrasse in Höngg sowie der Islerenstrasse 19 + 21 im Mutschellen.

Finanzieller Ausblick 2025

Das Projekt in Höngg wird gegen Ende 2025 in der finalen Phase sein. Ein Grossteil der Baukosten wird somit eingesetzt sein, was eine Erhöhung des Anlagevermögens, aber auch des Fremdkapitals zur Folge hat. Im Unterhaltsbereich konnte in den B-Häusern in Rudolfstetten der Heizungsersatz vorgenommen werden. Damit nutzen wir natürliche Ressourcen zur Gewinnung von Wärme und senken dabei die Nebenkosten für Sie als Genossenschafter.

Verzinsung Anteilscheine und Spende

Aufgrund des ausgewiesenen Erfolges beantragt der Vorstand wiederum die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 4%.

Der Vorstand beantragt, turnusgemäss die St. Josef-Stiftung in Bremgarten mit einer Spende von CHF 1'000 zu berücksichtigen. Sie betreut Menschen mit einer kognitiven Beeinträchtigung in der Heilpädagogischen Schule, auf Wohngruppen oder in der Tagesstätte.

Was haben wir 2024 erreicht?

- Erfolgreiche Ergänzung von Vorstand und Geschäftsleitung: Integration von Christian Stöckli als Vorstands- und Geschäftsleitungsmitglied für Bau und Unterhalt mit Übernahme der Verantwortung für sämtliche Bauvorhaben der Siedlung Mutschellen.
- Plangemässer Fortschritt der Ersatzneubauten Höngg.
- Sanierung F-Häuser, Mutschellen: Abschluss der Küchen- und Badsanierung der F-Häuser, mängelfrei und unter dem Budget.
- Projektgruppe «Preisgünstiges Wohnen»: Empfehlungen zum frühzeitigen Einbezug der Genossenschafter in Bauvorhaben abgegeben.

Siedlung Höngg

Ersatzneubauprojekt Höngg

Bauen im dichtbesiedelten Raum ist eine Herausforderung. In dem Sinn sind die Ersatzneubauten in Höngg ein Highlight eines jeden, der mit Bauen zu tun hat. Hier sind einige Eindrücke aus der Rohbauphase.

Erdsonden

Nachdem alles Aushubmaterial fachgerecht deponiert worden war, konnten die 15 Bohrungen im Frühjahr 2024 mit je 200 Meter Tiefe für die Erdsonden ausgeführt werden. Sie wurden gefasst und in den Schächten unter der späteren Fundamentplatte an die vorgesehene Hauseinführung verlegt.

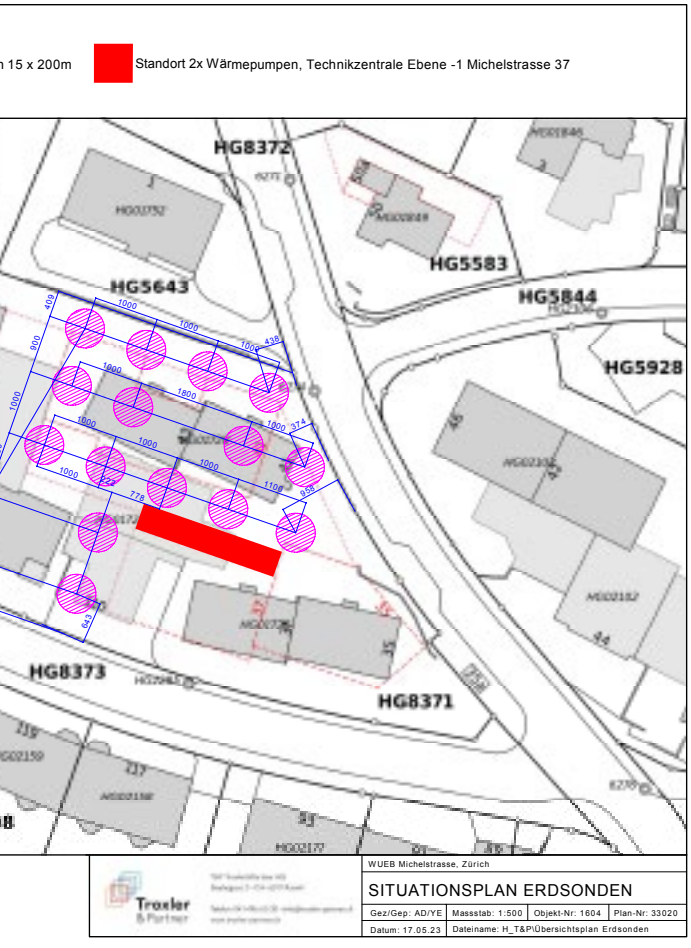
Erdsondenbohrungen

Übersichtsplan Erdsonden

Armierung für Bodenplatte

Bodenplatte

Nach Einbringen der Kanalisationsleitungen mit diversen Schächten wurde das Erdreich mit Magerbeton gedeckt, worauf die Armierungseisen verlegt wurden. Mit gelber Abdeckung sind die Einführungen der Fallstränge des Abwassers sichtbar.



Siedlung Höngg

Rohbau

Nach Austrocknung des Betons konnten die ersten Betonwände der Untergeschosse geschalt, mit Armierungseisen verstärkt und betoniert werden. Die unterschiedlichen Höhenkoten der Bauelemente wurden mit GPS-Daten ermittelt und mit den Bauplänen abgeglichen. Ein Blick in die Baugrube lässt erkennen, wie gross die Herausforderung war, dass alle Planungsmasse eingehalten werden konnten.

Betonwände UG

Spriessen in der Tiefgarage

Nach dem Einbringen der ersten Betondecke sind die Spriessen in der Tiefgarage erkennbar, welche bis zur Aushärtung des Betons an Ort bleiben. In den folgenden Geschossen wurden die Mauern in Ortbeton und die Innenwände aus Backsteinen zügig hochgezogen. Gleichzeitig mit dem Rohbau wurden die erforderlichen Arbeitsgerüste aufgebaut.

Koordinationssitzungen im Baubüro

Nach Einbau der letzten Bodenplatte des Attikageschosses mit den Betonwänden gegen das Treppenhaus wurden kontinuierlich die weiteren Arbeitsschritte und Abläufe zusammen mit den Unternehmern definiert. Insbesondere waren die Zwischenlagerung der angelieferten Holzelemente und die Sicherstellung der Montageabläufe aller beteiligten Unternehmer bei engsten Platzverhältnissen sehr anspruchsvoll.

Vukasin Müller prüft kritisch

Siedlung Höngg

Holzbau

Beeindruckend war der Einbau der Holzelemente der Attikageschosse. Die millimetergenau vorfabrizierten Elemente wurden in wenigen Stunden mit Kranzügen eingebaut. Das herrliche Wetter verleitete dazu, eher die Aussicht zu geniessen. Aber die Abdichtung der Flachdächer und Terrassen und die damit verbundenen provisorischen Entwässerungen hatten Vorrang und liess den Handwerkern keine Zeit dazu.

Deckenelement ...

... fertig eingebaut

Im Anschluss daran wurden die Fassadenelemente im März 2025 eingebracht und mit Wetterschutz versehen, der hinter der Rost-Lattung der hinterlüfteten Fassade liegt. Im Bild sind auch die Dachrandaufbauten sichtbar.

Fassadenelemente, Dachrandaufbauten

Rohinstallationen

Auch im Innenbereich schritten die Rohinstallationen zügig voran.

Städtebaulich markant wirkt der Baukörper eingangs Segantinistrasse / Michelstrasse von aussen. Langsam lassen sich die Dimensionen im Innenbereich erkennen.

Vorsatzschalen Sanitärzonen

Installationen
Haustechnik

der Fachmann
staunt

Baukosten

Aus heutiger Sicht können die bewilligten Baukosten von CHF 19,3 Mio. eingehalten werden. Sie haben sich nach der Corona-Pandemie deutlich entspannt. Die Werkverträge wurden über alle Arbeitsgattungen abgeschlossen. Einige Aufträge wurden günstiger als geplant vergeben. Der damit gewonnene Spielraum erlaubt es, allfällige Mehrkosten andernorts aufzufangen, die erfahrungsgemäss anfallen können.

Fertigstellungs- und Einzugstermine

Der aktuelle Baufortschritt ist entscheidend, wann die Wohnungen bezugsbereit sind. Dahingehend sind die Liefertermine der Fenster ein wichtiger Fixpunkt. Wenn diese im Mai eingebaut werden können, sind die Folgearbeiten von Grundputz, Deckenputz, Bodenisolationen und Bodenheizung terminlich so angedacht, dass vor den Sommerferien der Unterlagsboden eingebracht werden kann und idealerweise genügend Zeit für die Austrocknung in der Ferienzeit der Unternehmer zur Verfügung steht. Der anschliessende Innenausbau soll es erlauben, die Wohnungen ca. ab Februar Anfang März 2026 gestaffelt und mängelfrei der neuen Mieterschaft zu übergeben.

städtebaulich markanter
Hausteil Michelstrasse 35

Siedlung Schlieren

In der Siedlung Schlieren ist es seit der Sanierung (2019 – 2021) ruhig geblieben, mit nur wenigen Mieterwechseln. Seit dem Einbau der neuen Fenster häufen sich allerdings die Schimmelbildungen in den Wohnungen.

Damit es nicht so weit kommt, ist richtiges Lüften besonders wichtig – dazu folgende Tipps:

- Lüften Sie bitte mehrmals täglich mit vollständig geöffneten Fenstern für einige Minuten (Stosslüften),
- vermeiden Sie dauerhaft gekippte Fenster, und
- lassen Sie feuchte Luft nach dem Duschen oder Kochen rasch entweichen.
- Stellen Sie grössere Möbelstücke nie dicht an die Aussenwände. Sie halten damit die Raumwärme ab, was das Risiko von Kondensation an den Wänden und damit Schimmelbildung erhöht.

Richtiges Lüften liegt auch in Ihrem Interesse. Es dient Ihrer Gesundheit und hilft, Heizkosten zu sparen. Sollte dennoch Schimmel auftreten, melden Sie sich bitte umgehend bei uns – warten Sie nicht, bis er sich ausbreitet. Nur so können wir rasch reagieren und gemeinsam für ein gutes Wohnklima sorgen. Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Siedlung Mutschellen

Küchen- und Badzimmersanierungen
F-Häuser Mutschellen

Nach der Sanierung der Liegenschaften Obere Dorfstrasse 91 und 89 im Laufe des Jahres konnte Ende Oktober 2024 die letzte sanierte Liegenschaft an der Oberen Dorfstrasse 87 an die Mieterschaft übergeben werden. Wir möchten uns an dieser Stelle auch bei diesen Mieterinnen und Mietern für ihre Mitarbeit und die reibungslose Abwicklung bedanken. Wie zuvor haben auch sie einen Nettomietzins als Umtriebsentschädigung rückvergütet erhalten.

Nach Vorlage aller Unternehmerrechnungen können wir mit Freude feststellen, dass der bewilligte Baukredit von CHF 3,1 Mio. mit der Abrechnungssumme von CHF 2'702'494.70 um fast CHF 400'000 unterschritten wurde. Die Kommunikation sowie die Zusammenarbeit unter den Unternehmern funktionierten derart erfreulich, dass die Schnittstellen nahtlos ineinandergriffen und die Synergien zur Entlastung der Baukosten einen wesentlichen Beitrag geleistet haben.

Es zeigt sich einmal mehr: Die Zusammenarbeit mit uns bekannten Unternehmern lohnt sich. Es ist ein Vertrauensverhältnis entstanden, das sich bisher immer zu Gunsten der BGIM ausbezahlt hat.

Was steht an?

- Vermietung Ersatzneubauten Höngg
- Bauprojekt 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen
- Heizungsersatz B-Häuser, Mutschellen
- Küchen- und Badzimmersanierungen B-Häuser, Mutschellen
- Vorbereitung 75-Jahre-Jubiläum Baugenossenschaft IM MICHEL

Vermietung Ersatzneubauten Höngg

Nach dem Bau wird auch die Vermietung der Ersatzneubauten eine Herausforderung werden. Wir haben die an der ausserordentlichen GV 2023 bereits definierten Mietzinsen auf Basis der kommunizierten Berechnungsgrundlagen leicht an die Lage der Wohnungen angepasst und die anfallenden Nebenkosten berechnet. Dabei haben wir die grossen Familienwohnungen entlastet, dafür die Preise für die Klein- und vor allem die Attikawohnungen moderat angehoben.

Für Genossenschafter werden wir mit dem Vermietungsprozedere Anfang Juni mit der Verteilung einer Postkarte mit den Kerndaten und dem Verweis auf die Website der BGIM beginnen.

Für die weit über 3'000 externen Bewerber – Stand heute – ist das Vorgehen nach Abschluss der internen Vermietungen nach den Sommerferien Mitte August noch nicht abschliessend geklärt. Unser Ziel ist es, die Mietverträge bis Mitte September abschliessen zu können, damit neue Genossenschafter ihre jetzige Wohnung fristgerecht künden und ihre neue Wohnung im Frühling 2026 beziehen können.

Baukredit 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen

Die ausserordentliche Generalversammlung vom September 2023 hat einen Planungskredit von CHF 850'000 für die Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen bewilligt. Nun steht der Baukredit für die Realisierung an.

Für die 2. Bauetappe der Siedlungserneuerung wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt, um im aktuell volatilen Umfeld eine höhere Kostensicherheit für den Baukredit zu erlangen.

Projektierung abgeschlossen

Die Projektierungsphase der zwei Häuser mit 31 Wohnungen ist erfolgreich abgeschlossen: Die Grundrisse der 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen wurden weiterentwickelt, optimiert und das Materialisierungskonzept bestimmt. Das Fachplaner-Team ist zusammengestellt, und sie haben ihre Detailkonzepte erarbeitet. Der Bestand rund um die bestehende Tiefgarage, an welche die Neubauten anschliessen, wurde bezüglich Statik und Brandschutz untersucht. Die Resultate sind in die Projektierung eingeflossen.

Weitere Informationen zu den Ersatzneubauten wie Wohnungsbeschriebe, Geschosspläne und voraussichtliche Mietpreise finden Sie unter:
www.bgim.ch/ersatzneubauten

Finanzierung gesichert

Mit dem Abschluss der Bauprojektphase sind die Baukosten im Detail kalkuliert: Die Ersatzbauten werden eine Investition von rund CHF 18,5 Mio. bedingen. Für eine höhere Kostensicherheit sind einige der Hauptarbeiten bereits mit Unternehmerofferten hinterlegt.

Die Zürcher Kantonalbank hat die Finanzierung zugesichert und der BGIM eine Zahlungsbestätigung über CHF 18,5 Mio. ausgehändigt.

Baustart im Frühling 2026

Ziel ist es, nach Bewilligung des Baukredites an der Generalversammlung mit der Ausarbeitung des Baugesuchs zu starten, sodass die Baueingabe im Spätsommer 2025 bei der Gemeinde eingereicht werden kann.

Parallel zur Baubewilligungsphase können Ende 2025 die Arbeiten ausgeschrieben werden, sodass nach Erhalt der Baubewilligung im Frühling 2026 die Bauphase starten kann.

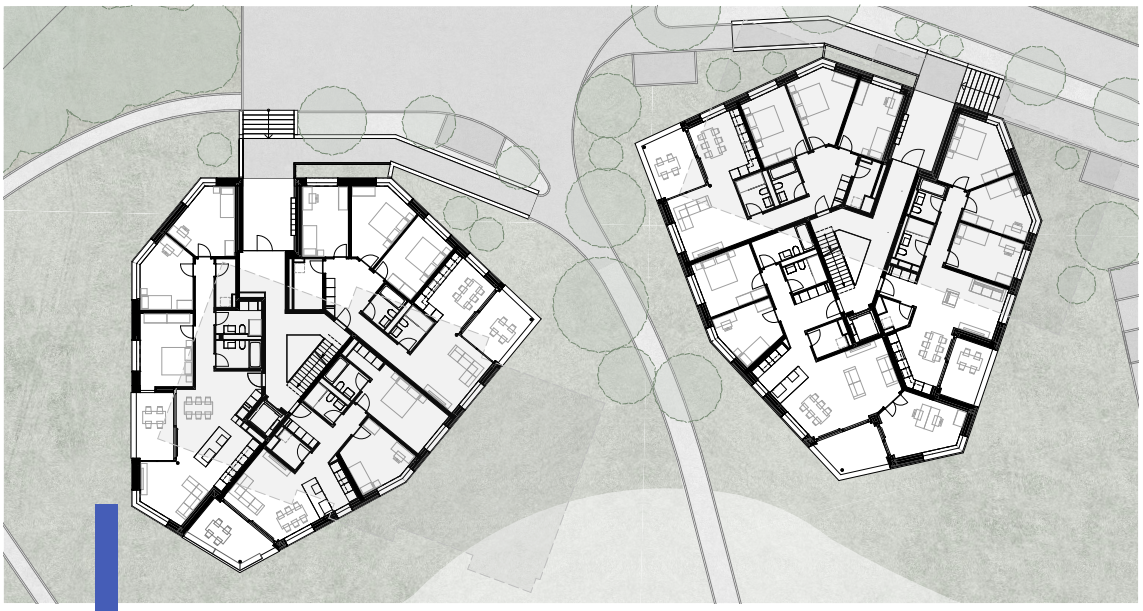
Parallel zum Ersatzneubau der 2. Neubauetappe werden im Rahmen des Unterhalts die bestehende Einstellhallendecke im Perimeter der Neubauten saniert und die nicht mehr benötigten Öltankräume rückgebaut sowie die Hauptzentrale angepasst.

Eingang zu Haus B

Antrag des Vorstandes

Der Vorstand beantragt die Bewilligung des Baukredites in der Höhe von CHF 18,5 Mio. für die Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen (2. Etappe der Siedlungserneuerung).

Eingang zu Haus C



Visualisierung der Situation: Haus B (links) und Haus C (rechts)

B-Häuser, Mutschellen

Die Entwicklung der Baukosten während der Pandemie hat den Vorstand dazu bewogen, die Mietpreisentwicklung von Neubauwohnungen zu hinterfragen. Dazu beigetragen haben einige Genossenschafter, die die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum für Familien ebenfalls kritisch beobachteten. Die Situation hat sich zwischenzeitlich etwas entspannt, der Referenzzinssatz als Berechnungsgrundlage für die Kostenmiete ist wieder um 0,25% auf 1,5% gesunken.

Ausgewogener Wohnungsmix

Der Vorstand ist überzeugt, dass in jeder Siedlung nach Möglichkeit eine ausgewogene Mischung aus modernen Neubauwohnungen und günstigeren Bestandswohnungen mit etwas bescheideneren Platzverhältnissen zur Verfügung stehen sollte.

Mit dem ausgeführten Projekt Obere Dorfstrasse 108 und dem ebenfalls zur Abstimmung vorliegenden Bauprojekt Islerenstrasse 19 & 21 erfüllen wir den Anspruch an moderne Neubauwohnungen im preislich höheren Segment. Wird nun der Ersatz der B-Häuser gemäss gültigem Gestaltungsplan um 20 bis 25 Jahre hinausgeschoben, ergibt sich ein guter Wohnungsmix in der Siedlung Mutschellen. Dazu soll die Lebensdauer der Wohnbauten nochmals deutlich verlängert werden.

Zustand der Liegenschaften

Grundsätzlich sind unsere Bestandsbauten in sehr gutem Zustand. Die F-Häuser sind innen wie aussen saniert. Die Bewohner erfreuen sich an hochwertigen, günstigen Wohnungen an bester Lage.

Die B-Häuser verfügen ebenfalls über eine intakte, energetisch sanierte Aussenhülle mit grossen Balkonen. Durch eine Strangsanierung der Nasszellen und Küchen analog zu den F-Häusern können die Wohnungen weiter aufgewertet werden.

Heizungsersatz auf guten Weg

Die ordentliche Generalversammlung Ende Juni 2024 setzte einen weiteren Meilenstein in der Siedlung Mutschellen: die Bewilligung des Baukredits über CHF 1,1 Mio. für den Heizungsersatz der B-Häuser. Die Heizkosten werden damit wie in den F-Häusern deutlich sinken.

Nach der Generalversammlung 2024 folgte unverzüglich die Konzeptausarbeitung, und der Auftrag für die Heizungsanlage inklusive Erdsondenbohrungen wurde bereits im November 2024 vergeben. Die Bewilligung für die Erdsondenbohrung wurde im Januar 2025 erteilt; Anfang Februar starteten die Bohrungen, und die Inbetriebnahme der neuen Heizungen ist für Ende Mai geplant.

Impressionen vom Bau: Leitungsgraben
und Technikraum des Heizungsersatzes der B-Häuser

Impressionen vom Bau: Erdsondenbohrung

B-Häuser, Mutschellen

Küchen- und Badzimmersanierungen

Die Steigzonen, Küchen und Bäder der B-Häuser können gleich wie diejenigen der F-Häuser saniert werden. Der Vorstand hat sich mit den am Projekt beteiligten Unternehmern zusammengesetzt und einen Kostenvoranschlag für die B-Häuser erarbeitet.

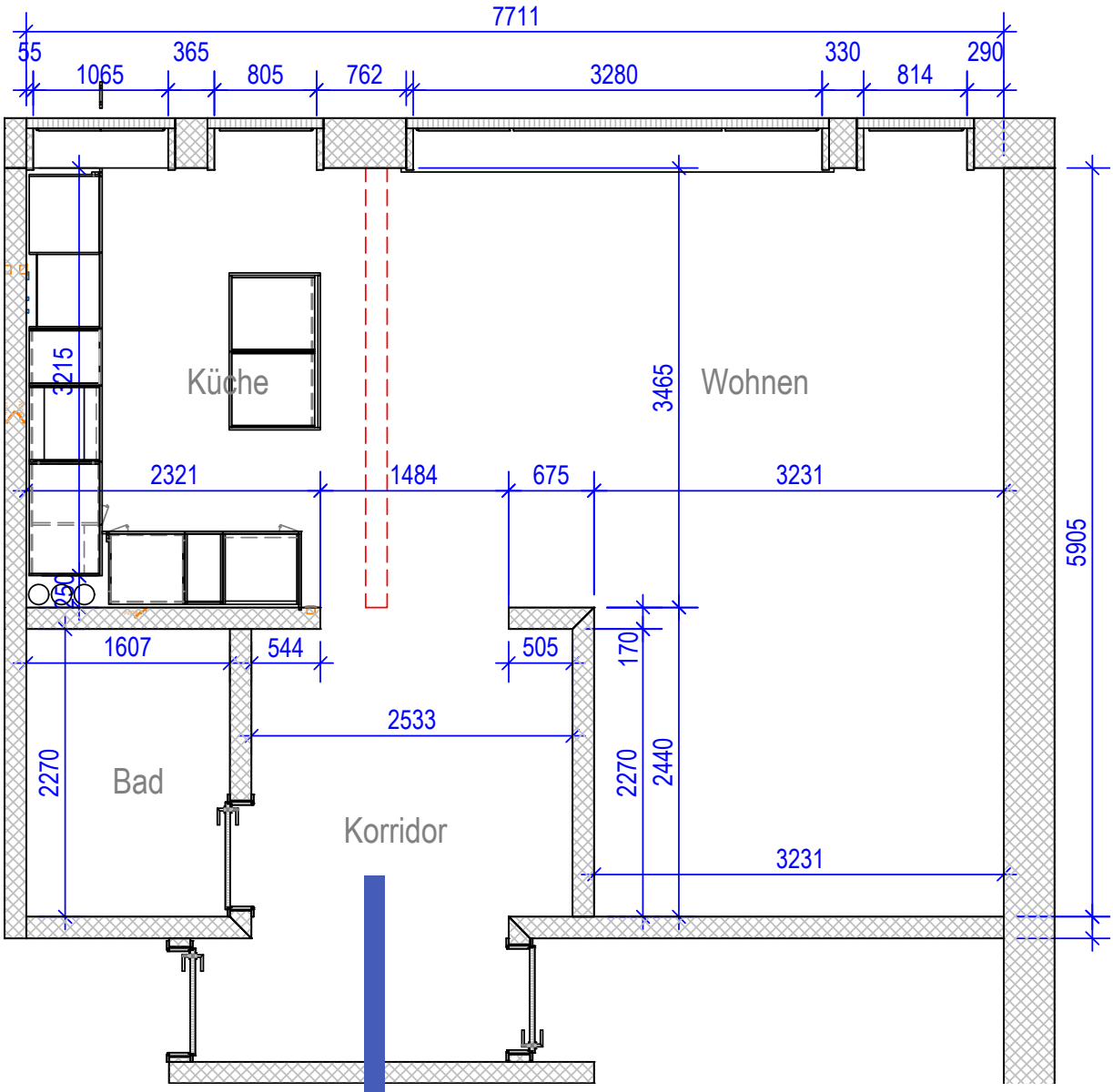
Ausführung

Die Küchen, Wandschränke und Bäder sollen in der Materialisierung gleichwertig ersetzt werden. Dazu gehören auch die Bodenbeläge und Anstriche, soweit diese nicht anlässlich eines Umzuges vor kurzer Zeit bereits erneuert wurden. Die Elektroinstallationen werden auf den neusten Stand gebracht. Es ist vorgesehen, die Trennwand zwischen Küche und Wohn-Esszimmer zu entfernen, um den Raum zu öffnen. Die abgewinkelte Küche soll etwas grosszügiger gestaltet und mit einer freistehenden Insel aufgewertet werden.

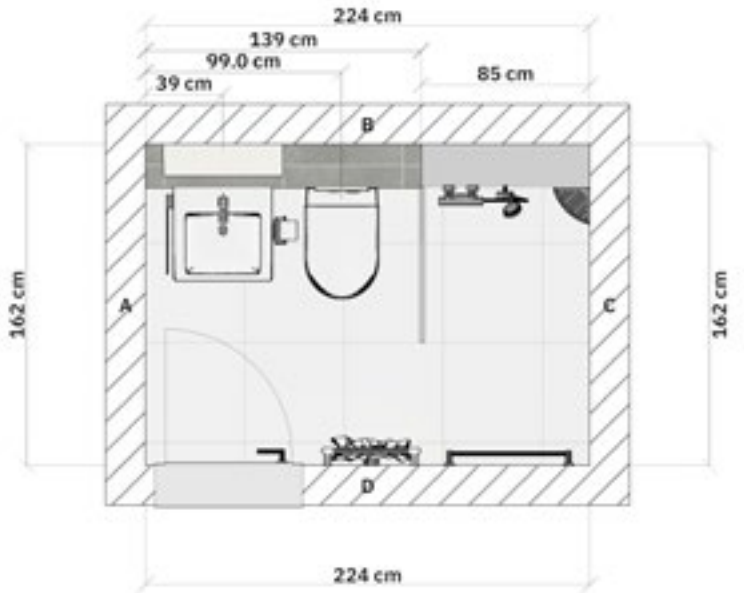
Baukosten

Die Gesamtbaukosten über alle 54 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen betragen gemäss Kostenvoranschlag CHF 6,5 Mio. Die Ausführung der Arbeiten ist über drei Jahre mit je drei Hauseingängen im Frühjahr, Sommer und Herbst vorgesehen. Es stehen pro Umbauetappe wieder 6 provisorische Wohnungen für die Mieter zur Verfügung. Die Mietzinsreduktion für die Umtriebe wird mit einer Nettomonatsmiete entschädigt. Der Mietzinsaufschlag beträgt analog zu den Wohnungen der F-Häuser CHF 190 monatlich. Die Finanzierung soll möglichst mit eigenen Mitteln erfolgen. Eine Ergänzungsfinanzierung der ZKB ist möglich.

So wird es in etwa aussehen: Küche in Schlieren und Nasszelle in F-Haus, Mutschellen



Grundriss mit geöffneter Küche;
die entfernte Wand ist rot gestrichelt



Anträge des Vorstandes:

- Der Vorstand beantragt für die Küchen- und Badzimmersanierung der 54 Wohnungen der B-Häuser einen Projektkredit von CHF 6,5 Mio.
- Der Mietzinsaufschlag soll CHF 190 monatlich betragen.
- Die Mietzinsreduktion beträgt eine monatliche Nettomiete.

Wahlen

Die vierjährige Amtszeit von Philipp Hess und Gallus Wolf läuft mit der Generalversammlung 2025 aus.

Philipp Hess ist der Verantwortliche für Finanzen & Administration der BGIM. Er stellt die solide Finanzierung der Genossenschaft und die reibungslose Abwicklung des Tagesgeschäfts sicher, wie zum Beispiel das Mietwesen und die Nebenkostenabrechnungen. Philipp Hess stellt sich für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zur Verfügung.

Gallus Wolf ist Siedlungsverantwortlicher auf dem Mutschellen und damit ein wichtiges Bindeglied zwischen den Genossenschaftern und dem Vorstand. Er ist für die Vermietung der Wohnungen verantwortlich. Zusammen mit Hauswart Kurt Seiler initiiert er die erforderlichen kleinen Unterhaltsarbeiten bei Wohnungswechseln und ist Ansprechpartner für das Reinigungspersonal und die externen Unterhaltsfirmen. Gallus Wolf stellt sich für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zur Verfügung.

Philipp Hess

Heini Pfister: «Mittlerweile sind es fünf Jahre her, dass sich aus dem Praktikanten im Vorstand eine kompetente, fachlich und zwischenmenschlich bestens ausgewiesene Persönlichkeit weiterentwickelte, die heute die Tagesgeschäfte der Administration und Finanzen absolut professionell und weitsichtig führt. Sein einnehmendes Auftreten schafft inner- und ausserhalb der BGIM Vertrauen. Sein Fachwissen in finanziellen, aber auch liegenschaftspezifischen Fragen ist für die Genossenschaft von grossem Wert. Die Teamkollegen im Vorstand, die Genossenschafter, aber auch die Exponenten schätzen seine zuvorkommende, ruhige Art.»

Vorstellung Philipp Hess

Philipp Hess: «Philipp, du stehst bei der nächsten Generalversammlung ebenfalls zur Wiederwahl.» Diesen Satz platzierte unser Präsident an der Vorstandssitzung im Herbst 2024. Mit einem verunsicherten Blick antwortete ich: «Wirklich?» Selbstverständlich war die Aussage von Heini Pfister korrekt, jedoch konnte ich nicht glauben, dass meine erste Amtsperiode von vier Jahren bereits verstrichen ist.

Als Vorstandsmitglied mit dem Schwerpunkt Finanzen & Administration agiere ich als Bindeglied zwischen den Siedlungsverantwortlichen und Ihnen als Genossenschaftern, erstelle die Nebenkosten- und die Jahresrechnung und stehe für finanzielle Fragen gegenüber Dritten Red und Antwort. Des Weiteren ist aber auch die langfristige Finanz-, Liquiditäts- und Steuerplanung für zukünftige Um-, Ersatz- oder Neubauprojekte eine zentrale Aufgabe meiner Tätigkeit.

Als engagierter zweifacher Vater, aber auch Unternehmer mit einem versierten Team im Hintergrund, möchte ich mich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung stellen.

Vorstellung Gallus Wolf

Heini Pfister: «Gallus Wolf hat an der erfolgreichen Umsetzung der realisierten Umbauten mitgewirkt und die Vermietung der Wohnungen inklusive der Zwischenvermietungen für die Sanierung der F-Häuser mit Engagement bewältigt. Er stand vor der grossen Herausforderung, für die vom Abbruch betroffenen Mieter / Genossenschafter des Ersatzneuprojektes Islerenstrasse 19 & 21 genügende Anzahl Wohnungen für einen Umzug von Genossenschaftern bereitzustellen.

Er hat es bereits geschafft, sollte der Kreditantrag für die Küchen- und Badsanierung der B-Häuser genehmigt werden, weitere sechs Wohnungen für die provisorisch umziehenden Mieter bereitzustellen.

Die Liegenschaften auf dem Mutschellen sehen sehr gepflegt aus, was ihm und auch seinem Mitarbeiter Kurt Seiler zu verdanken ist. Beide zusammen betreuen erfolgreich die technischen Anlagen, was uns sicher auch dank der beruflichen Erfahrung von Gallus als Leiter Technischer Dienst im Gesundheitszentrum für das Alter Entlisberg sehr zum Vorteil ist.»

Gallus Wolf

Gallus Wolf: Seit mittlerweile 12 Jahren engagiere ich mich mit grosser Freude im Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL. In meiner Funktion als Siedlungsverantwortlicher ist es mir ein besonderes Anliegen, das Miteinander in unserer Siedlung aktiv mitzugestalten. Das Amt bereitet mir nach wie vor viel Freude. Im Laufe der Jahre konnte ich an verschiedenen Projekten innerhalb unserer Siedlung mitwirken und wertvolle Erfahrungen sammeln. Ein gutes und respektvolles Zusammenleben liegt mir sehr am Herzen. Natürlich ist es nicht immer einfach, allen Wünschen gerecht zu werden; dennoch gebe ich stets mein Bestes, um einen positiven Beitrag zu leisten. Als Bindeglied zwischen der Siedlung und dem Vorstand ist es mir wichtig,

die Anliegen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Gremium zu vertreten und aktiv einzubringen. In den kommenden Jahren stehen in unserer Siedlung spannende Projekte an, die ich sehr gerne weiterhin als Siedlungsverantwortlicher und Vorstandsmitglied begleiten möchte. Beruflich bin ich gemeinsam mit meinem Team für den Unterhalt und den Werterhalt mehrerer Liegenschaften sowie deren Haustechnik zuständig, ein Erfahrungswert, der mir auch in meiner Tätigkeit für die Genossenschaft zugutekommt.

Ich stelle mich daher gerne zur Wiederwahl und würde mich über Ihre Stimme an der Generalversammlung sehr freuen.

Anträge des Vorstandes:

- Wiederwahl von Philipp Hess in den Vorstand der BGIM für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren.
- Wiederwahl von Gallus Wolf in den Vorstand der BGIM für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren.

Schlusswort des Präsidenten

2027 wird die BGIM 75

Wir alle merken, wie die Zeit rasend schnell vergeht! Die Feier des 50. Geburtstag der BGIM konnte ich als Neuling und erster «Nicht-Escher-Wyssler» – ihrer «Firma», wie meine früheren Vorstandskollegen zu sagen pflegten – im Restaurant Salmen in Schlieren erleben. Ich hätte nicht im Entferntesten gedacht, dass ich mit meinen Teamkollegen 25 Jahre später wieder ein Fest organisieren würde.

Wir wollen einen Blick zurück auf die Entstehungsgeschichte der BGIM werfen. Was wäre dafür geeigneter, als dahin zurückzukehren, wo die Geschichte der BGIM mit Jacob Schmidheiny und der Escher Wyss begann. Wir haben die Lokalitäten der ehemaligen Werkstatt im Restaurant LaSalle sowie das Foyer des Schiffbaus auf dem ehemaligen Escher-Wyss-Areal gemietet.

Der Platz ist leider auf 180 Personen beschränkt – Ihre Anmeldungen werden wir nach Eingangsdatum berücksichtigen.

Bitte reservieren Sie sich

Samstag, den 26. Juni 2027, ab 16.00 Uhr.

Der «Schiffbau», die ehemalige Kesselschmiede der Escher Wyss – hier hat die BGIM ihren Anfang genommen.

Ein kleines Projektteam ist dabei, das Jubiläum zu planen. So viel ist bereits bekannt: Das Programm wird einen Apéro und ein feines Nachtessen beinhalten, begleitet von kleinen, aber feinen Attraktionen. Durch den Abend soll eine Moderatorin oder ein Moderator führen. Im Foyer werden grossformatige Bilder die Entwicklung der BGIM widerspiegeln. Eine professionelle Fotografin wird den Abend bildlich festhalten. Wer möchte, kann im Anschluss an das Fest ein Fotobuch bestellen.

Wir freuen uns über Beiträge von Ihnen, ich denke da vor allem an Fotos, die das Foyer des Festes bereichern. Details folgen.

Ihr Präsident
Heini Pfister

Bilanz Jahresrechnung 2024

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	4’699’997.52	3’661’375.53
Flüssige Mittel	**4’699’997.52**	**3’661’375.53**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2’638.00	2’703.90
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**2’638.00**	**2’703.90**
Heiz- und Warmwasserkosten	169’057.50	168’617.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	39’364.86	81’029.00
Übrige kurzfristige Forderungen	**208’422.36**	**249’646.40**
Total Umlaufvermögen	**4’911’057.88**	**3’913’725.83**
Fahrzeuge	3’500.00	5’500.00
Mobile Sachanlagen	**3’500.00**	**5’500.00**
Siedlung Höngg	14’323’000.00	14’323’000.00
Wertberichtigung	-3’956’000.00	-3’798’000.00
Siedlung Schlieren	22’516’400.00	22’516’400.00
Wertberichtigung	-5’504’400.00	-5’244’400.00
Siedlung Mutschellen	26’200’000.00	26’200’000.00
Wertberichtigung	-5’769’000.00	-5’458’000.00
Baukonto Höngg	6’767’741.75	1’494’683.70
Baukonto Mutschellen	700’928.28	200’234.70
Immobile Sachanlagen	**55’278’670.03**	**50’233’918.40**
Total Anlagevermögen	**55’282’170.03**	**50’239’418.40**
Total Aktiven	**60’193’227.91**	**54’153’144.23**

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399’286.40	77’594.95
Akontozahlungen Heiz- und Warmwasserkosten	437’399.96	420’895.20
Vorauszahlungen Mieter	337’025.10	354’235.81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1’173’711.46**	**852’725.96**
Passive Rechnungsabgrenzungen	5’430.25	1’000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**5’430.25**	**1’000.00**
Total kurzfristiges Fremdkapital	**1’179’141.71**	**853’725.96**
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	53’350’000.00	47’350’000.00
Erneuerungsfonds	4’313’000.00	4’615’000.00
Total langfristiges Fremdkapital	**57’663’000.00**	**51’965’000.00**
Total Fremdkapital	**58’842’141.71**	**52’818’725.96**
Genossenschaftsanteile	706’045.00	710’755.00
Gesetzliche Gewinnreserve	100’000.00	100’000.00
Freiwillige Gewinnreserve	523’663.27	504’147.77
Jahresergebnis	21’377.93	19’515.50
Total Eigenkapital	**1’351’086.20**	**1’334’418.27**
Total Passiven	**60’193’227.91**	**54’153’144.23**

Erfolgsrechnung Jahresrechnung 2024

in CHF	**2024**	**2023**
Nettoerlös aus Mieten	3’840’235.00	4’009’212.10
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	**3’840’235.00**	**4’009’212.10**
in Prozenten	100.00	100.00
Mietnebenkosten	104’827.00	104’675.65
Mietnebenkosten	**104’827.00**	**104’675.65**
Unterhalt und Reparaturen	2’232’561.65	1’550’156.73
Unterhalt und Reparaturen	**2’232’561.65**	**1’550’156.73**
Sachversicherungen	79’596.30	85’694.25
Sachversicherungen	**79’596.30**	**85’694.25**
Löhne Vorstand	61’900.00	59’000.00
Verwaltung und Informatik	245’537.67	265’338.34
Verwaltung und Informatik	**307’437.67**	**324’338.34**
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Übriger Betriebsaufwand	**0.00**	**0.00**
Betriebsaufwand	**2’724’422.62**	**2’064’864.97**
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	**1’115’812.38**	**1’944’347.13**
in Prozenten	29.06	48.50
Abschreibungen	-731’000.00	-742’500.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**384’812.38**	**1’201’847.13**
in Prozenten	10.02	29.98
Finanzertrag	30’079.17	2’952.17
Finanzaufwand	-648’413.27	-577’002.15
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/ Ertrag	-2’587.50	-35’966.05
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1’000.00	-1’000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-27’312.85	-27’741.95
Einlagen Erneuerungsfonds	-302’000.00	-528’000.00
Steuern	-16’200.00	-15’573.65
Jahresergebnis	**21’377.93**	**19’515.50**
in Prozenten	0.56	0.49

Anhang zur Jahresrechnung

in CHF	2024	2023
Nettoauflösung stille Reserven	0.00	0.00
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 10	nicht über 10
Beteiligungen		
Keine		
Kapitalanteil in Prozenten	0.00	0.00
Stimmanteil in Prozenten	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	0.00
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0.00	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaft (Buchwert)	55’282’170.03	50’233’918.40
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft	0.00	0.00
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben		
Rangrücktrittserklärung auf Darlehen	0.00	0.00
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/Ertrag		
Veränderung Garantie und Kulanz	0.00	0.00
Veränderung Wertberichtigung	0.00	0.00
Buchgewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	0.00	0.00
Verschiedene unwesentliche Posten	-2’587.50	-35’966.05
	-2’587.50	**-35’966.05**

Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand

An die Generalversammlung der
Baugenossenschaft IM MICHEL
8952 Schlieren

Berikon, 17. März 2025

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft IM MICHEL für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung 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 Prüfungshandlungenzur 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Consida Treuhand GmbH

Roger Fischer
Treuhänder mit eidg. Fachausweis
Finanzplaner mit eidg. Fachausweis

Beilagen
- Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang
- Antrag über die Ergebnisverwendung

Consida Treuhand GmbH Bahnhofstrasse 3 8965 Berikon tel 056 631 38 38 info@consida.ch www.consida.ch

Anträge des Vorstandes:
- Annahme der Jahresrechnung
- Vortrag des Jahresgewinns auf das neue Geschäftsjahr
- Entlastung des Vorstandes

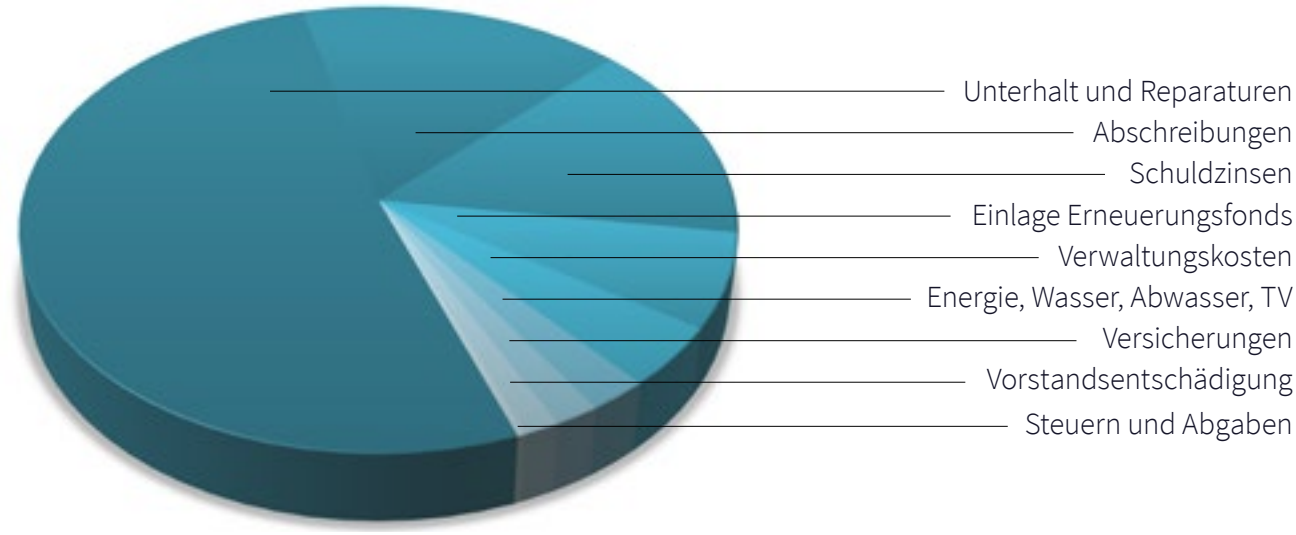
Ergebnisverwendung Jahresrechnung 2024

in CHF	2024	2023
	Antrag	Antrag
Freiwillige Gewinnreserve	523’663.27	504’147.77
Jahresergebnis	21’377.93	19’515.50
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	1’000.00	1’000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	27’312.85	27’741.95
Teilauflösung gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Zur Verfügung Generalversammlung	**573’354.05**	**552’405.22**
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1’000.00	-1’000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-27’312.85	-27’741.95
Vortrag auf neue Rechnung	**545’041.20**	**523’663.27**

Anträge des Vorstandes:

- Bruttoverzinsung des Anteilscheinkapitals zum Zinssatz von 4% zur Verwendung des Reingewinns
- Unterstützung der St. Josef-Stiftung mit CHF 1’000

Mieterfranken



Farbe	Prozent	in CHF	**2024**
	51.7%	Unterhalt und Reparaturen	2’284’572.47
	16.5%	Abschreibungen	731’000.00
	14.7%	Schuldzinsen	648’413.27
	6.8%	Einlage Erneuerungsfonds	302’000.00
	4.4%	Verwaltungskosten	193’526.85
	2.4%	Energie, Wasser, Abwasser, TV	104’827.00
	1.8%	Versicherungen	79’596.30
	1.4%	Vorstandsentschädigung	61’900.00
	0.4%	Steuern und Abgaben	16’200.00
	100%	Total	4’422’035.89

Vorstand, Geschäftsleitung und Hauswartung

Philipp Hess
Vorstand & stv. Geschäftsführer
Finanzen & Administration
ph@bgim.ch / 079 907 64 65

Peter Gysel
Vorstand & Mitglied Geschäftsleitung
Kommunikation & Marketing
pg@bgim.ch / 079 597 42 23

Sandra Rütschi
Vorstand
Siedlungsverantwortliche Schlieren
sr@bgim.ch / 079 481 52 07

Heini Pfister
Präsident Vorstand & Geschäftsführer
Bau & Unterhalt
hp@bgim.ch / 079 355 53 94

Gallus Wolf
Vorstand
Siedlungsverantwortlicher Mutschellen
gw@bgim.ch / 076 384 11 84

Natasa Zanella
Vizepräsidentin Vorstand
Siedlungsverantwortliche Höngg
nz@bgim.ch / 079 609 60 08

Christian Stöckli
Vorstand/Geschäftsleitung
Bau & Unterhalt
cs@bgim.ch / 079 587 32 31

Stefan Tresch
Hauswart
Siedlungen Schlieren & Höngg
st@bgim.ch / 079 964 37 75

Kurt Seiler
Hauswart
Siedlung Mutschellen
ks@bgim.ch / 079 596 30 23

Vorstand & Team

6
Heini Pfister
Präsident Vorstand &
Geschäftsführer
Bau & Unterhalt
hp@bgim.ch
079 355 53 94

4
Philipp Hess
Vorstand & stv. Geschäftsführer
Finanzen & Administration

ph@bgim.ch
079 907 64 65

7
Peter Gysel
Vorstand & Mitglied Geschäftsleitung
Kommunikation & Marketing

pg@bgim.ch
079 597 42 23

1
Kurt Seiler
Hauswart
Siedlung Mutschellen

ks@bgim.ch
079 596 30 23

3
Christian Stöckli
Vorstand/ Geschäftsleitung
Bau & Unterhalt

cs@bgim.ch
079 587 32 31

2
Isabel Freitas
Reinigung

5
Gordana Botic
Reinigung

8
Natasa Zanella
Vizepräsidentin Vorstand
Siedlungsverantwortliche
Höngg
nz@bgim.ch
079 609 60 08

9
Sandra Rütschi
Vorstand
Siedlungsverantwortliche
Schlieren
sr@bgim.ch
079 481 52 07

10
Gallus Wolf
Vorstand
Siedlungsverantwortlicher
Mutschellen
gw@bgim.ch
076 384 11 84

12
Stefan Tresch
Hauswart
Siedlungen Schlieren
& Höngg
st@bgim.ch
079 964 37 75

11
Maria Mathieu
Reinigung

14
Dalibor Petkovic
Elektrounterhalt

13
Celia Freitas
Reinigung

15
Alain Mathieu
Reinigung

Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren
044 731 98 15
wohnen@bgim.ch
www.bgim.ch