



# **Jahresbericht und Rechnung.**

## **2025**

# Inhalt.

Vorwort	03
<b>Traktanden</b>	
Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten	04
Ersatzneubauten Islerenstrasse 19/21, Mutschellen	16
Wahlen	18
– Präsidium: Peter Gysel	19
– Mitglied Vorstand: Natasa Zanella	20
– Revisionsstelle: Consida Treuhand GmbH	21
Ernennung zum Ehrenmitglied – Heini Pfister	22
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Bericht Kontrollstelle	27
Verwendung des Ergebnisses	28
Mieterfranken	29
Vorstand und Team	30

## Vorwort

# Nach dem Bauen ist vor dem Bauen.

### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Im ersten Halbjahr 2026 konnte ich mein letztes Herzensprojekt, die Ersatzneubauten in Höngg, erfolgreich abschliessen. Der Ersatz der Altbauten in Höngg aus der Gründerzeit vor fast 75 Jahren hat mich als Vorstandsmitglied der BGIM über zwei Jahrzehnte begleitet. Umso mehr freut es mich, die neuen Wohnungen vorwiegend an junge Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihren Familien übergeben zu haben. Die Nachfrage war enorm: Über 3000 Personen und Familien bewarben sich für 28 Wohnungen. Natasa Zanella hat diese anspruchsvolle Aufgabe mit Weitsicht gemeistert.

In Höngg geht die Arbeit weiter: Nach den Ersatzneubauten rückt voraussichtlich die Fassadensanierung an der Segantinistrasse 112–116 in den Fokus. Aus Erfahrung erachten wir eine hinterlüftete Fassade als die nachhaltigere, wenn auch teurere Lösung.

Grössere Herausforderungen brachte das Ersatzneubauprojekt Mutschellen. Mit einer Nachbarigentümerin konnten wir Wegrechte und den gegenseitigen Verzicht auf Einsprachen einvernehmlich regeln – unter dem Vorbehalt der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben. Verzögerungen entstanden jedoch durch das Vorgehen der Baubehörde Rudolfstetten: Gegen unser Baugesuch ging eine Einsprache ein, hauptsächlich wegen Mängeln in der Publikation bzw. fehlender Unterlagen. Ein klärendes Gespräch wurde verweigert.

Da die Gemeinde in der Vorbereitung nicht auf den Formfehler hinwies und zusätzliche Auflagen hinzukamen, haben wir das Projekt ergänzt und neu ausgeschrieben. Wir hoffen, dass keine weiteren Einsprachen erfolgen, damit im Sommer 2026 die Abbrucharbeiten an der Islerenstrasse 19/21 starten können. Parallel dazu werden die Küchen- und Bad-sanierungen der B-Häuser umgesetzt. Auch

nach meinem Rücktritt aus dem Vorstand begleite ich dieses Vorhaben als Bau- und Projektleiter in den nächsten drei Jahren weiter.

Die Siedlung Schlieren ist derzeit ruhig und voll vermietet. Gleichzeitig zeichnet sich mit der möglichen Aufhebung der Erdgasversorgung ein strategisches Thema ab, das im Rahmen einer Studie zu Ersatzneubauten früh anzugehen ist. Befristete Mietverträge werden dabei wohl erneut nötig werden – wie bereits in Höngg über viele Jahre.

Finanziell steht Philipp Hess in engem Austausch mit der ZKB. Der Baukredit in Höngg ist voll bezogen; nicht benötigte Mittel fliessen in die Sanierungen. Die Ersatzneubauten Islerenstrasse 19/21 sind finanziert. Die Jahresrechnung ist ausgeglichen, sodass die Verzinsung des Anteilscheinkapitals in Vorjahreshöhe möglich bleibt.

An der GV ist es für mich Zeit, den Vorsitz an Peter Gysel zu übergeben. Die BGIM ist gut unterwegs – mit klaren Zielen und neuen Aufgaben, etwa bei der Organisation der Hauswartung und angesichts zunehmend komplexer Haustechnik sowie digitaler Mieterprozesse.

Ich wünsche dem Nachfolgeteam eine geschickte, zukunftsweisende Weiterentwicklung – im Bewusstsein, eine nicht renditeorientierte Baugenossenschaft mit vielfältigen Prioritäten zu führen. Ich freue mich, euch an der Jubiläumsveranstaltung im La Salle zahlreich zu sehen.

Wenn ihr Fragen oder Unklarheiten habt, meldet euch bitte. Telefon 044 731 98 15 oder per E-Mail an [wohnen@bgim.ch](mailto:wohnen@bgim.ch).

Euer scheidender Präsident



Heini Pfister  
Präsident BGIM

Bauen im Vordergrund

# Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten.

## Allgemeines

Und wieder stehen wir geopolitischen Wirren gegenüber, die unsere Aufgabe der kontinuierlichen Erneuerung der Bestandsbauten nicht einfacher machen. Es drohen wieder Lieferengpässe und damit verbundene Preissteigerungen, die unser Budget mit Mehrkosten belasten. Zum Glück sind die Werkverträge für die Küchen- und Badzimmersanierungen unter Dach und Fach. Die erste Bauetappe Obere Dorfstrasse 106 in der Siedlung Mutschellen ist inzwischen ohne Kostenüberschreitungen abgeschlossen. Das Resultat entspricht dem erhofften Mehrwert vollumfänglich.

Das Leben etwas schwerer macht uns ein Einsprecher beim Ersatzneubauprojekt an der Islerenstrasse 19/21, Mutschellen – kein Unbekannter. Er findet das Projekt zwar toll, rügt jedoch einen Formfehler der Baubehörde, der inhaltlich keinen Unterschied macht. Leider liess er nicht mit sich reden. Die Baubehörde Rudolfstetten zeigte sich, obwohl alle Unterlagen im Vorfeld gesichtet, geprüft und für vollständig befunden wurden, ebenfalls nicht pragmatisch. Eine erneute Ausschreibung schien uns deshalb sinnvoller, als mit einem Beschwerdeverfahren grössere Verzögerungen zu riskieren.

Für den Abbruch und den Rohbau sind die Vertragsverhandlungen abgeschlossen. Die Ausführung wird bis zum Vorliegen der Baubewilligung «auf Eis gelegt». Wir hoffen, die Baufreigabe bzw. die Abbruchbewilligung gegen Mitte des Jahres zu erhalten.

## Finanzieller Rückblick

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die im Vorjahr definierte Strategie weitergeführt. Sämtliche Aufwendungen für den Einbau der Erdsonden in Rudolfstetten (Obere Dorfstrasse 90–106) sowie für die Installation der Enthärtungsanlagen wurden vollständig der Erfolgsrechnung belastet. Der Einsatz von

Fremdkapital war dafür nicht erforderlich, da die Finanzierung durch Einlagen der Genossenschaft gedeckt werden konnte, die in den vergangenen Jahren aufgebaut worden sind.

Die daraus resultierenden Einsparungen bei den Heizkosten werden sich in den Nebenkostenabrechnungen der betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter positiv bemerkbar machen. Der starke Anstieg des Heizölpreises um über 40% im Frühling 2026 wirkt sich dadurch auf die Liegenschaften der Genossenschaft nur in geringem Ausmass aus.

Die Ersatzneubauten an der Michelstrasse in Höngg befanden sich per Ende Dezember 2025 in der Abschlussphase. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits über 85% der Baukosten beglichen. Zur Finanzierung wurden Tranchen des bewilligten Baukredits der Zürcher Kantonalbank in Anspruch genommen.

Die bis dahin angefallenen Ausgaben für Planungs- und Vorbereitungsarbeiten an der Islerenstrasse 19/21 in Rudolfstetten konnten grösstenteils ohne externe Finanzierung getragen werden.

Wie bereits in der Vorperiode wurde zur Sicherstellung eines ausgeglichenen Ergebnisses ein Beitrag aus dem Erneuerungsfonds verwendet.

## Mietzinserträge

Aufgrund der erwähnten Bautätigkeiten lagen die Mietzinseinnahmen unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Die verfügbaren Wohnungen waren jedoch durchgehend vermietet, wodurch eine Leerstandsquote von unter einem Prozent resultierte. Dies ist insbesondere auf die engagierte Arbeit der Siedlungsverantwortlichen zurückzuführen.

## Finanzieller Ausblick 2026

Mit dem Erstbezug der Wohnungen in Höngg im zweiten Quartal 2026 werden die Mietzinseinnahmen wieder ansteigen. Diese Entwicklung ist wichtig, um die finanzielle Stabilität zu stärken und die Abhängigkeit von Rückstellungen zu reduzieren.

Auf der Ausgabenseite ist mit höheren Zinsaufwendungen zu rechnen, die primär auf die Aufnahme zusätzlicher Hypotheken, nicht auf steigende Zinssätze zurückzuführen sind. Hinzu kommen die Kosten für die Sanierung der B-Häuser. Geplant ist, die Aufwendungen für die Küchen- und Badsanierungen im letzten Erneuerungszyklus der Liegenschaften jeweils zur Hälfte über die Erfolgsrechnung zu verbuchen.

Mit dem Baustart an der Islerenstrasse 19/21 wird zudem die Aufnahme weiteren Fremdkapitals erforderlich sein.

## Verzinsung Anteilscheine und Spende

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

Der Vorstand, beantragt, die Stiftung Kind und Autismus in Urdorf mit einer Spende von CHF 1'000 zu berücksichtigen. Sie engagiert sich für ein erfülltes Leben der Menschen im Autismus-Spektrum mitten in der Gesellschaft.



### Was haben wir 2024 erreicht?

- Abschluss Ersatzneubauten Höngg
- Baueingabe Ersatzneubau Mutschellen Islerenstrasse 19/21
- Heizungssanierung B-Häuser Mutschellen abgeschlossen
- Auffrischen Webseite & Geschäftsbericht

# Siedlung Höngg.

Nachdem der Rohbau der Ersatzneubauten 2024 erstellt worden war, ging es im vergangenen Jahr an die «Feinarbeiten» aussen und innen.

6

## Gebäudehülle

Im Frühsommer 2025, nach dem Versetzen der Fassadenelemente in Holz, mussten die Fenster exakt in vordefinierten Achsen angeschlagen werden, damit die vorgehängte Fassade aus Welleternit immer mit dem höchsten Punkt einer Welle an die Fensterzargen anschliessen. Diese entsprachen millimetergenau dem Rahmenlicht des Fensters.



## Innenausbau

Wir haben den Unternehmern ermöglicht, die Tiefgarage für das Parkieren ihrer Fahrzeuge und die Anlieferung und Lagerung von Material zu benützen. Jedes einzelne Element musste von Hand über das rohe Treppenhaus an seinen Montageort getragen werden. Über alle Gewerke sind Tonnen von Material wie Türen, Korpusse, Natursteinplatten, Geräte, Storenpakete, Farben, Parkett und vieles mehr in die Stockwerke verteilt worden.



## Grundinstallationen

Nachdem die Gebäudehülle abgedichtet war, wurde die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach platziert. In zwei von drei Häusern wurden vor den Sommerferien die Bodenheizungen verlegt und die Unterlagsböden eingebracht. Das ermöglichte eine kontinuierliche Austrocknung und eine gestaffelte Fortsetzung der Ausbaurbeiten nach den Sommerferien.



## Wand- und Bodenbeläge

Vor dem Auftrag des Abriebes wurden die Keramikplatten in Badzimmern verlegt und ausgefugt. Nach den Malerarbeiten konnte das geölte Mooreichenparkett geklebt und anschliessend die Parkettleisten angeschlagen werden.



# Siedlung Höngg.

## Endmontagen Sanitär, Schreiner und Elektriker

Zu den Abschlussarbeiten gehörten die Montage der Sanitärapparate und Glastrennwände in den Nasszellen sowie die Natursteinabdeckungen in den Küchen. Im Treppenhaus wurden die Blockfutter bei den Wohnungs- und Lifttüren angeschlagen, welche im Materialkonzept den Bodenbelägen in Holz entsprechen. Dazu gehörte auch die Montage von Holzhandläufen in den Treppenhäusern. Der Elektriker montierte alle Abdeckplatten seiner Installationen. Die Treppenläufe wurden aus schalltechnischen Gründen mit textilen Belägen versehen.

Nach erfolgter Baureinigung konnten die Wohnungen ab Mitte März 2026 den neuen Mietern übergeben werden.



## Tiefgarage

Kurz vor Einzug der Mieter wurden in der Tiefgarage die farblichen Akzente gesetzt und die Parkfelder mit Bodenmarkierungen gekennzeichnet. Die neuen Parkplätze sind allesamt mit einem Flachbandkabel am Lastmanagement angeschlossen. Die Mieter mit Elektrofahrzeugen können so ihre Fahrzeuge mit hausintern produziertem Strom laden.

Die bestehende Tiefgarage wurde analog zur neuen Garage farblich angepasst. Das Garagentor erhielt einen neuen Antrieb.



## Umgebungsarbeiten

Zum Zeitpunkt der Drucklegung des Geschäftsberichtes war das Gartenbauunternehmen damit beschäftigt, die Umgebung mit asphaltierten Wegen, verschiedenen Schächten, Treppenstufen sowie Schotterflächen und Blumenwiesen zu gestalten. Es wurden Bäume und Sträucher versetzt, die zusammen mit dem Fachplaner und den Baubehörden definiert wurden. Der invasive Kirschlorbeer entlang der Segantini-strasse wurde entfernt und durch einheimische Sträucher ersetzt.

Der Vorstand hat im Laufe des Arbeitsfortschrittes beschlossen, den Aussenbereich Segantini-strasse 112, 114 und 116 ebenfalls zu sanieren und insbesondere die Wege analog zur neuen Anlage zu asphaltieren. Dank dem grosszügigen Fahrradparkplatz in der Tiefgarage konnten wir den unschönen Glasbau für Velos vor der Segantini-strasse 116 entfernen.



## Abnahme des Bauwerkes, Baukosten

Es ist dem verantwortlichen Team gelungen, qualitativ hochwertige, nachhaltige und mängelfreie Gebäude für kommende Generationen zu erstellen. Die verschiedenen Grundrisse entsprechen heutigen Ansprüchen der Gesellschaft an zeitgemässen Wohnraum.

Die Lage in Höngg ist ausserordentlich attraktiv – dennoch bewegen sich die Mietpreise lediglich im Bereich von zwei Dritteln der ortsüblichen Mietpreise. Das ist auch dem Umstand zu verdanken, dass die Projektverantwortlichen neben der Bauqualität immer auch die Kosten im Auge behielten. Natürlich gab es Mehrkosten. Diese konnten aber immer mit Einsparungen und Vergabeerfolgen an anderen Orten kompensiert werden, ohne Abstriche bei der Qualität.

Die langjährige, enge Zusammenarbeit mit Planerteam, Bauleitung, aber auch den Unternehmern hat wesentlich zum Erfolg beigetragen. Wir sind daher stolz, das Werk deutlich unter dem genehmigten Kredit von CHF 19,3 Mio. voraussichtlich unter CHF 19 Mio. abschliessen zu können.



# Siedlung Höngg.



## Von links nach rechts:

Heinz Rosch, Felix Hollenstein, Toni Narciso, Maria Narciso, Michael Züst, Sandra Rosch, Veronika Faga, Ivan Bilobrk. Nicht auf dem Bild: Susanne Hollenstein, Vicky Bilobrk, Markus Baumgartner, Reto Buchli, Franco Faga, Stefan Tresch und Natasa Zanella.

## Baustellensicherung

Ab Juni 2025 bis Februar 2026 hat ein Team von Höngger Genossenschaftlern die Baustellensicherung und Lüftung der Wohnungen übernommen.

Die Baustelle musste jeweils von Montag bis Samstag um 6 Uhr geöffnet und um 19 Uhr wieder geschlossen werden – inklusive regelmässigem Zurechtrückens der Gitter.

Unzählige Treppen hinauf und hinunter, Fenster und Türen auf und zu; die Schritte haben sich summiert. Dem Team Baustellensicherung danken wir herzlich fürs Mitwirken und die Flexibilität – immer wieder mal hat etwas am Zeitplan oder an der Aufgabe geändert.

Der unermüdliche Einsatz war ein wichtiger Beitrag dazu, dass es auf der Baustelle rund lief und die Wohnungen den neu Einziehenden fertig und trocken übergeben werden konnten.

# Siedlung Schlieren.

Im Sommer 2025 wurde ein Teil der 70-jährigen Wasserleitungen an der Kampstrasse ersetzt. Betroffen war der Strassenabschnitt zwischen Stationsstrasse und Föhrenweg. Leider kam es dabei zu mehreren Wasserrohrbrüchen, die einen erheblichen Mehraufwand verursachten und den Arbeitern einiges Kopfzerbrechen bereiteten. Die Geduld der Anwohnerinnen und Anwohner wurde zeitweise stark auf die Probe gestellt. Dies hat uns einmal mehr gezeigt, dass es sinnvoll ist, einen Wassernotvorrat zu Hause zu lagern.

Die Stadt Schlieren hat angekündigt, im Sommer/Herbst 2026 den Ersatz der Wasserleitungen an der Kampstrasse zwischen Föhrenweg und Sägestrasse durchzuführen. Damit die Wasserversorgung während der rund zweimonatigen Bauarbeiten gewährleistet bleibt, wird die Wasserlieferung für die betroffenen Liegenschaften mit Provisorien aufrechterhalten. Der genaue Start der Bauarbeiten wird uns frühzeitig bekannt gegeben.



# Siedlung Mutschellen.

In der Siedlung Mutschellen wurde kürzlich der Unterhaltsschnitt an Bäumen und Sträuchern durchgeführt. Ziel der Massnahme war es, die Pflanzen gesund zu erhalten, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und ein gepflegtes Erscheinungsbild der Umgebung sicherzustellen.

Dabei wurden abgestorbene, beschädigte sowie überhängende Äste fachgerecht entfernt. Sträucher wurden ausgelichtet

und in Form geschnitten, sodass ausreichend Licht und Luft an die Pflanzen gelangen können. Ergänzend dazu wurde eine neue Hecke im Bereich Sitzplatz Obere Dorfstrasse 96 gepflanzt, die zur Aufwertung des Gesamtbildes beiträgt. Durch den durchgeführten Schnitt und die Neupflanzung präsentieren sich die Grünflächen nun ordentlich und gut gepflegt.



## Was steht an?

- Küchen-, Badsanierung B-Häuser Mutschellen
- Ersatzneubauten Mutschellen
- Grobplanung BGIM 2050

## Küchen- und Badsanierung B-Häuser, Mutschellen

Die besorgniserregende Entwicklung der Baukosten während der Coronazeit hat den Vorstand dazu bewogen, den Bestand an günstigeren Wohnungen in der Siedlung Mutschellen nochmals für 20 bis 25 Jahre zu sanieren, anstatt ihn durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Deshalb wurden im ersten Schritt die Ölheizungen in den B-Häusern durch Wärmepumpen mit Erdwärme ersetzt.

Nun werden die Küchen und Badzimmer und die damit verbundenen Steigzonen saniert. Mit einer zum Wohn- und Esszimmer hin geöffneten Küche werden die Wohnungen grosszügiger und heller gestaltet. Geplant sind 9 Bauetappen auf 3 Jahre verteilt.



## Probe aufs Exempel

In einem ersten Schritt wurden in einer freien Wohnung der Oberen Dorfstrasse 106 im November 2025 eine Küche demontiert und die Trennwand ausgebrochen, um die künftig statischen Massnahmen zu definieren. Die provisorisch ermittelten Kosten aus dem ähnlichen Bauvorhaben der F-Häuser dienten als Grundlage, mit den bereits früher beteiligten Unternehmern vorteilhafte Werkverträge abzuschliessen.



# Siedlung Mutschellen.

14

## Provisorische Wohnungen möbliert

Im Unterschied zu früheren Etappen haben sich die Projektverantwortlichen entschieden, die sechs benötigten provisorischen Umzugswohnungen, einem Hotel ähnlich, mit Mobiliar der Ikea zu möblieren. Das ermöglicht den vom Umbau betroffenen Mietern einen frühzeitigen Bezug. Das Zügelunternehmen kann somit alles Material in die vorbereiteten Möbelcontainer einlagern.

Nach Abschluss der letzten Bauetappe sollen interessierte Genossenschaftler, vor allem jene, welche vom Umbau betroffen waren, das Mobiliar in ihr Eigentum übernehmen können.



## Baubeginn Rohbauarbeiten

Am 16. März 2026 konnte mit dem Umbau im OD 106 begonnen werden. Nach den Demontagen der sanitären Anlagen und Einbauküchen wurden die Küchentrennwände ausgebrochen und die Decken mit Stahlträgern verstärkt. Sanitär und Elektriker verlegten die neuen Leitungen und setzten das neue Vorwandelement der Dusche mit WC und Waschtisch.



## Die Ausbauarbeiten

Bereits im Rohbau lässt sich der Vorteil der zum Wohn- und Esszimmer hin geöffneten Küche erkennen. Die Räume wirken hell und modern.



Die Nasszelle bekommt einen völlig neuen Charakter. Der Boden in der Küche wird einen Kontrast zu den hellgrauen Fronten der Küche bilden. Dort, wo die sich die Trennwand zwischen Küche und Wohn-/Esszimmer befand, wird der Übergang zum Parkett erfolgen. Die Bodenbeläge, soweit sie in den letzten Jahren ersetzt wurden, bleiben bestehen – alte Bodenbeläge werden ersetzt.



Nachdem die Sockel für das Küchenmobiliar gesetzt sind, lässt sich die neue Anordnung bereits erkennen. Die Wände der Küche, von Vorplatz und Dusche werden mit Abrieb versehen, in allen Zimmern werden die Wände und das Holzwerk neu gestrichen. Die Mieter werden nach ca. sieben Wochen Bauzeit wieder in ihre erneuerten Wohnungen einziehen.



# Ersatzneubauten Islerenstrasse 19/21, Mutschellen.

**Mit der Bewilligung des Baukredits für die 2. Etappe Ersatzneubau Islerenstrasse 19/21 in der Siedlung Mutschellen in der Höhe von rund CHF 18,5 Mio. an der Generalversammlung vom 25. Juni 2025 erfolgte der offizielle Startschuss für das Bauprojekt. Die Architekten und Fachplaner haben daraufhin die Baugesuchunterlagen erarbeitet und planmässig Mitte August letzten Jahres bei der Gemeinde Rudolfstetten eingereicht. Die Bauprofile des Neubauprojekts sind ebenso Mitte August gestellt worden. Sämtliche Mieter der Abbruchliegenschaften sind ausgezogen, die Wasser- und Stromversorgung sowie die Heizungsanschlüsse sind demontiert.**

## Verzögerungen im Projekt

Aufgrund diverser Verzögerungen publizier- te die Gemeinde das Neubauprojekt erst am 26. Januar 2026, was uns im ursprünglichen Zeitplan mit Bewilligungsziel im Frühling 2026 zurückwirft.

Mit der benachbarten Eigentümerin Real North AG konnte nach harten Verhandlungen eine Einigung zum bestehenden Zufahrtsrecht über die Privatstrasse Islerenstrasse im Hinblick auf ihren eigenen Neubau erzielt werden. Dabei wurde auch vereinbart, gegenseitig auf Einsprachen zu verzichten.

Allerdings hat eine Privatperson Einsprache erhoben: Sie kritisiert diverse Punkte des Bauprojekts und hat einen Formfehler der Gemeinde Rudolfstetten festgestellt. Dieser Formfehler hat dazu geführt, dass die Gemeinde das Baugesuch sistierte und eine erneute Publikation ankündigte.

Inzwischen haben die Architekten und Fachplaner sämtliche Punkte aus der Einsprache bereinigt. Die Baueingabepläne wurden überarbeitet und sind der Bauverwaltung am 20. April 2026 neu eingereicht worden. Somit beginnt die Ausschreibungsfrist mit Einsprachemöglichkeit nach erneuter Pub-

likation durch die Gemeinde Rudolfstetten wieder von Neuem.

## Vorarbeiten zum Baustart

Parallel zum Baubewilligungsverfahren haben die Architekten und Fachplaner die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen vorangetrieben. Die Vergabeanträge für den Aushub und den Rohbau liegen unterdessen vor. Somit können die ersten Werkverträge vorbehaltlich der Baubewilligung mit den Unternehmungen demnächst unterzeichnet werden. So ist mindestens ein schneller Baustart sichergestellt, sodass mit Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung unverzüglich mit den Abbrucharbeiten begonnen werden kann.

## Unsicherheiten aufgrund politischer Grosswetterlage

Der Projektverlauf der 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19/21 im Mutschellen ist also nicht so verlaufen, wie wir uns das gewünscht haben. Weiter beunruhigt der Irankonflikt, der mit steigenden Energie- und Transportkosten bereits zu ersten Teuerungsimpulsen in der Lieferkette geführt hat. Erste Lieferanten haben weitere Preiserhöhungen angekündigt, insbesondere bei energieintensiven Materialien sowie bei Transportkosten.

Für die Bauwirtschaft entsteht damit kurzfristig ein reales Risiko steigender Beschaffungs- und Erstellungskosten, was auch kostentechnische Auswirkungen auf unser Bauprojekt haben wird. Wir sind bestrebt, allfällige Teuerungen im Rahmen der Projektreserven auffangen zu können.

Trotz allen Hürden und Rückschlägen freuen sich Vorstand und Geschäftsleitung auf die Realisierung der Ersatzneubauten. Der Weg zum Ziel ist zwar noch lang, aber wir sind überzeugt, dass sich Ausdauer, Engagement und der gemeinsame Einsatz am Ende auszahlen und dieses Projekt zu einem nachhaltigen Erfolg führen werden.



# Grobplanung BGIM 2050.

Obwohl das Tagesgeschäft rund läuft und die Bautätigkeit den Vorstand bzw. den Bauverantwortlichen Christian Stöckli fordert: Es darf nicht aus den Augen verloren gehen, dass Bauprojekte über Jahrzehnte im Voraus geplant werden müssen. Wir haben das bereits mehrfach erfahren.

Bei umfassenden Umbauten und Ersatzneubauten bieten wir den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an; so steht es auch in unseren Statuten. Wir sind also gefordert, unsere Bau-

projekte langfristig zu planen und gestaffelt umzusetzen. In rund 20 Jahren dürfte der Ersatz der Bauten in Schlieren anstehen. Das bedeutet, dass bereits in absehbarer Zeit wieder mit befristeten Mietverträgen sichergestellt werden muss, dass die Gebäude rückgebaut werden können. Wie im Vorwort erwähnt, dauerte dieser Prozess in Höngg über 20 Jahre! Es ist also weitsichtiges Denken und Handeln des Vorstandes und der Genossenschaftler gefordert. Diese Planung steht auf der Agenda von Vorstand und Geschäftsleitung im laufenden Jahr.

# Wahlen.

## Heini Pfister: Abschied ...

18



«Alles hat ein Ende, nur die Wurst hat zwei.»

Rückblickend sind die letzten 25 Jahre wie im Flug vergangen. 9/11 und das Attentat auf das Zuger Parlament, um nur zwei markante Ereignisse zu nennen, sind in präsentem Bewusstsein zum Beginn meiner Tätigkeit für die BGIM.

Diese Tätigkeit hat in der Folge einen wesentlichen Teil meines beruflichen Alltages bestimmt. Ich habe die interessanten Aufgaben immer so ausgeführt, als wäre die BGIM mein Unternehmen, mein Eigentum, für das ich verantwortlich bin und die Rechnungen selbst hätte bezahlen müssen.

Die BGIM kann auf langjährige, kontinuierlich gepflegte Beziehungen zu Unternehmen, Lieferanten, Architekten und Bankleuten zurückgreifen. Wir haben die BGIM im Team weiterentwickelt und den sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnissen angepasst. Zahlreiche Um- und Neubauten zeugen davon. Ich bin stolz, einen wesentlichen Beitrag geleistet zu haben.

Nun ist es Zeit, Abschied zu nehmen. Neue Projekte stehen vor der Realisation, die von neuen, jungen Kräften begleitet werden sollen.

## ... und Vorstellung **Peter Gysel als Präsident**

Um dieser jungen Generation einen lebenserfahrenen Gegenpol zu setzen, haben wir Peter Gysel an der Generalversammlung 2023 in den Vorstand gewählt. Ohne bauliche Kernkompetenzen und treuhänderischen Hintergrund wird er aber die Geschäfte seiner Vorstandskollegen, stellvertretend für alle Genossenschafter, hinterfragen können. Seine Kernkompetenz sind die Kommunikation und das Marketing. Er hat uns bereits

in verschiedenen Projekten begleitet, so die neue Organisationsstruktur, die Gestaltung der Projekt- und Geschäftsberichte. Er zeichnete verantwortlich für die Anpassung des Organisationsreglements und der Pflichtenhefte auf die neue Organisation, die wir seit ein paar Jahren leben. Er wird die künftigen Geschäfte der Vorstandssitzungen und der Generalversammlung souverän leiten.



Seine Kernkompetenz sind die Kommunikation und das Marketing.

**Peter Gysel:** Seit 2023 wirke ich im Vorstand mit. Davor habe ich die BGIM während drei Jahren in verschiedenen Projekten begleitet, wie z.B. der Erarbeitung von Vision und Strategie sowie der Neugestaltung von Geschäftsbericht und Webseite. Seit Beginn beeindruckt mich eines: Ein kleines Vorstands- und Geschäftsleitungsteam, zusammengesetzt aus unterschiedlichen Persönlichkeiten und Charakteren mit verschiedenen Hintergründen, führt und gestaltet im Nebenamt ein erfolgreiches Kleinunternehmen namens BGIM. Warum funktioniert das? Gegenseitiger Respekt, ei-

nander Zuhören, Unbequemes ansprechen und den Fähigkeiten und dem Urteilsvermögen der anderen vertrauen – das ist für mich das Erfolgsrezept. Das gilt es zu bewahren und zu stärken; es wäre meine vornehmste Aufgabe als Präsident, sollten Sie mich wählen. Weiter geht es darum, die Langfristplanung der BGIM zu konkretisieren und bereits die Nachfolge im Präsidium an die Hand zu nehmen. Aufgaben, zu denen ich einiges beitragen kann und will. Ich stelle mich deshalb gerne zur Wahl als Präsident und würde mich über Ihre Stimme sehr freuen.

# Wahlen.

## Vorstellung **Natasa Zanella**

20



**Natasa Zanella:** Seit acht Jahren bin ich im Vorstand der BGIM tätig. Die Zeit ist wie im Fluge vergangen und nun stehen schon wieder die Wahlen an. Gerne stelle ich mich für weitere vier Jahre zur Verfügung.

In den letzten vier Jahren hat sich vieles um den Neubau in Höngg gedreht. Ich hatte so die Gelegenheit, in die Baubranche reinzuschneppern – das war für mich sehr spannend und auch herausfordernd. Zuschauen zu können, wie die neuen Häuser entstehen, war für mich eine einmalige Sache. Nun haben wir die Vermietung hinter uns, die Umgebung wird angepasst und es wird hoffentlich wieder ruhiger für uns alle. Ich freue mich auf die Zeit, in der wir zu einer grösseren Siedlung zusammenwachsen.

Vielen Dank für euer Vertrauen in mich, eure lieben Worte, eure Feedbacks, eure Motivation, Geduld und Bereitschaft für ein angenehmes Zusammenleben, etwas beizusteuern, mitzumachen.

Dem Vorstand danke ich für euer Know-how, das ihr immer wieder mit mir teilt, und für die kollegiale Zusammenarbeit. Ich würde mich freuen, weiterhin mit euch im Vorstand zu diskutieren und die Zukunft der BGIM mitzugestalten. Über eine Wiederwahl würde ich mich deshalb sehr freuen.



### Heini Pfister:

Natasa Zanella ist als Nachfolgerin von Susanne Hollenstein als Vizepräsidentin in den Vorstand gewählt worden. Sie hat die grosse Aufgabe angetreten, das Ersatzneubauprojekt Michelstrasse 35, 37 und 41 als Siedlungsverantwortliche zu begleiten. Das begann mit der Umplatzierung von Mietern, damit die Abbruchobjekte fristgerecht abgebrochen werden konnten. Erschwerend waren die gesundheitlichen Umstände einiger Mieter, auf die Rücksicht genommen wurde. Doch sie hat für alle vom Umzug betroffenen Parteien eine Lösung gefunden.

Während der Neubauphase hat sie zusammen mit einem Team die Baustelle über die Nächte und an Wochenenden gesichert und nach Einbringen der Unterlagsböden für die nötige Luftzirkulation gesorgt. Noch während der Bauphase ist es ihr gelungen, aus über 3000 Interessenten 28 Mieter auszusuchen und alle Wohnungen per 1.4.2026 zu vermieten. Für die von den Bautätigkeiten betroffenen Anwohner hatte sie jederzeit ein offenes Ohr. Natasa hat die Fähigkeit, Probleme lösungsorientiert zu meistern; im Fall der Ersatzneubauten, ohne die Bautätigkeit einzuschränken.

Sie organisiert seit einiger Zeit die Generalversammlung und ist verantwortlich für die Räumlichkeiten und die Verpflegung. Wir schätzen sie im Vorstand sehr als aktive, anpackende Macherin mit dem feinen Gespür für zwischenmenschliche Aspekte.

## Bestätigung **Consida Treuhand GmbH** als Revisionsstelle



### Heini Pfister:

Während meiner ganzen Zeit als Geschäftsführer der BGIM hat mich Roger Fischer mit seiner Firma Consida Treuhand GmbH begleitet. Alljährlich hat er die Jahresrechnungen zuhanden der Generalversammlungen geprüft und mit einem Revisorenbericht zur Abnahme empfohlen. Es ist ein Vertrauensverhältnis entstanden, bei dem jeder genau wusste, wie der andere Part arbeitet. Die Kommunikation fand immer freundschaftlich und auf Augenhöhe statt. In den letzten Jahren durfte Philipp Hess dieses Vertrauensverhältnis auf der Basis professioneller Buchführung weiter pflegen. Beweis für die gegenseitig kontinuierliche Arbeit ist, dass in 25 Jahren nie eine Steuerprüfung anberaumt wurde. Diese Kontinuität in Person und Arbeit hat sich mehr als bezahlt gemacht. Der Vorstand beantragt deshalb, die Consida Treuhand weiterhin mit der Revision zu beauftragen.

### Anträge des Vorstandes

- Wahl von Peter Gysel als Präsident des Vorstandes der BGIM für eine Amtsperiode von 4 Jahren
- Wiederwahl von Natasa Zanella in den Vorstand der BGIM für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren
- Wiederwahl der Consida Treuhand GmbH als Revisionsstelle der BGIM für weitere 4 Jahre

# Wahlen.

## Heini Pfister: Ernennung zum Ehrenmitglied

22



### Anträge des Vorstandes

- Ernennung von Heini Pfister zum Ehrenmitglied der BGIM



### Peter Gysel:

Heini Pfister prägt die Baugenossenschaft IM MICHEL seit 25 Jahren als Vorstand – ab 2001 Kassier, seit 2019 Präsident – und als Geschäftsführer. Auf seine Art: Überlegt, klar, zielstrebig, geradlinig, anpackend und das Wohl der BGIM immer im Blick. Auch etwas impulsiv, ungeduldig und forsch, wenn es ihm zu langsam oder gegen den Strich geht.

Aber: Die manchmal raue Schale täuscht, denn darunter steckt ein weicher Kern mit einem feinen Gespür für Menschen. Er investiert Zeit in Geschäftsbeziehungen, immer darauf bedacht, dass sie fair für beide Seiten sind. Daraus entstehen über die Jahre Freundschaften. So habe auch ich es erlebt, seit ich Heini 2019 kurz vor dem Jahreswechsel in einem abgelegenen Hotel in den Südtiroler Bergen kennengelernt hatte.

Heini weiss, was er will, hat klare Ansichten und Meinungen. Er ist aber immer bereit zuzuhören und sich mit anderen Ansichten auseinanderzusetzen – stets als hartnäckiger Gesprächspartner, der sich kein X für ein U vormachen lässt. Aber immer bereit, sich von guten Argumenten überzeugen zu lassen. Nicht immer im ersten Versuch, manchmal braucht es einen zweiten oder dritten.

Im Namen des Vorstandes danke ich Heini Pfister für das Ausserordentliche, das er für die BGIM als Profi für Bau und Finanzen, vor allem aber als Mensch und Freund, geleistet hat.

# Lüften schützt Ihre Gesundheit!

Gerade in den Wintermonaten treten vermehrt Probleme mit Kondenswasser, Feuchtigkeit und Schimmel auf. Ursache ist die erhöhte Luftfeuchtigkeit in modernen, gut abgedichteten Gebäuden.

Damit die Luftqualität stimmt und die Bausubstanz geschont wird, braucht es aktives, richtiges Lüften – besonders im Winter.

### Sommer

Häufigkeit: Morgens und abends Dauer: 25 Minuten

### Übergangszeit

Häufigkeit: 4 bis 4 Mal am Tag Dauer: 15 - 20 Minuten

### Frühling & Herbst

Häufigkeit: 3 bis 4 Mal am Tag Dauer: 10 - 15 Minuten

### Winter

Häufigkeit: 3 Mal am Tag Dauer: 3 - 5 Minuten

### SO LÜFTEN SIE RICHTIG:

- Lüften Sie 3-4× täglich für 5-6 Minuten vollständig (Stosslüften) – idealerweise mit Durchzug.
- Vermeiden Sie dauerhaft gekippte Fenster – diese bringen kaum Luftwechsel, aber mehr Wärmeverlust und ein höheres Schimmelrisiko.
- Lassen Sie mechanische Lüftungen eingeschaltet und reinigen Sie Filter sowie Abluftstellen regelmässig.
- Sorgen Sie für freie Luftzirkulation: keine Vorhänge vor Heizkörpern; Möbel mit Abstand zu den Aussenwänden.
- Trocknen Sie Wäsche im Tumbler oder in dafür vorgesehenen Räumen – nicht in der Wohnung.
- Lagern Sie feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände nicht im Keller.
- Empfohlene Raumtemperaturen: ca. 20 °C in Wohnräumen und 18 °C in Schlafzimmern.



# Bilanz

## Jahresrechnung 2025.

24

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	3'691'692.86	4'699'997.52
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>3'691'692.86</b>	<b>4'699'997.52</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'131.00	2'638.00
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1'131.00</b>	<b>2'638.00</b>
Heiz- und Warmwasserkosten	119'979.72	169'057.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'000.00	39'364.86
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>122'979.72</b>	<b>208'422.36</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'815'803.58</b>	<b>4'911'057.88</b>
Fahrzeuge	2'100.00	3'500.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>2'100.00</b>	<b>3'500.00</b>
Siedlung Höngg	14'323'000.00	14'323'000.00
Wertberichtigung	-4'111'000.00	-3'956'000.00
Siedlung Schlieren	22'516'400.00	22'516'400.00
Wertberichtigung	-5'759'400.00	-5'504'400.00
Siedlung Mutschellen	26'200'000.00	26'200'000.00
Wertberichtigung	-6'075'500.00	-5'769'000.00
Baukonto Höngg	16'403'291.60	6'767'741.75
Baukonto Mutschellen	1'065'346.05	700'928.28
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	<b>64'562'137.65</b>	<b>55'278'670.03</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>64'564'237.65</b>	<b>55'282'170.03</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>68'380'041.23</b>	<b>60'193'227.91</b>
in CHF	31.12.2025	31.12.2024
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25'642.38	399'286.40
Akontozahlungen Heiz- und Warmwasserkosten	341'957.55	437'399.96
Vorauszahlungen Mieter	334'096.75	337'025.10
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>701'696.68</b>	<b>1'173'711.46</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	32'128.60	5'430.25
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>32'128.60</b>	<b>5'430.25</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>733'825.28</b>	<b>1'179'141.71</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	62'250'000.00	53'350'000.00
Erneuerungsfonds	4'066'000.00	4'313'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>66'316'000.00</b>	<b>57'663'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>67'049'825.28</b>	<b>58'842'141.71</b>
Genossenschaftsanteile	678'098.25	706'045.00
Gesetzliche Gewinnreserve	100'000.00	100'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	545'041.20	523'663.27
Jahresergebnis	7'076.50	21'377.93
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'330'215.95</b>	<b>1'351'086.20</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>68'380'041.23</b>	<b>60'193'227.91</b>

# Erfolgsrechnung

## Jahresrechnung 2025.

in CHF	2025	2024
Nettoerlös aus Mieten	3'701'883.50	3'840'235.00
<b>Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3'701'883.50</b>	<b>3'840'235.00</b>
in Prozenten	100.00	100.00
Mietnebenkosten	112'186.10	104'827.00
<b>Mietnebenkosten</b>	<b>112'186.10</b>	<b>104'827.00</b>
Unterhalt und Reparaturen	1'861'215.94	2'232'561.65
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>1'861'215.94</b>	<b>2'232'561.65</b>
Sachversicherungen	80'274.90	79'596.30
<b>Sachversicherungen</b>	<b>80'274.90</b>	<b>79'596.30</b>
Löhne Vorstand	62'000.00	61'900.00
Verwaltung und Informatik	256'487.25	245'537.67
<b>Verwaltung und Informatik</b>	<b>318'487.25</b>	<b>307'437.67</b>
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>2'372'164.19</b>	<b>2'724'422.62</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>1'329'719.31</b>	<b>1'115'812.38</b>
in Prozenten	35.92	29.06
Abschreibungen	-717'900.00	-731'000.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>611'819.31</b>	<b>384'812.38</b>
in Prozenten	16.53	10.02
Finanzertrag	0.00	30'079.17
Finanzaufwand	-817'292.40	-648'413.27
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/ Ertrag	1'788.14	-2'587.50
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-26'988.60	-27'312.85
Einlagen Erneuerungsfonds	247'000.00	302'000.00
Steuern	-8'249.95	-16'200.00
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7'076.50</b>	<b>21'377.93</b>
in Prozenten	0.19	0.56

# Anhang zur Jahresrechnung.

in CHF	2025	2024
<b>Nettoaflösung stille Reserven</b>	0.00	0.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	nicht über 10	nicht über 10
<b>Beteiligungen</b>		
Keine		
Kapitalanteil in Prozenten	0.00	0.00
Stimmanteil in Prozenten	0.00	0.00
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	0.00	0.00
<b>Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten</b> mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0.00	0.00
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b> Liegenschaft (Buchwert)	64'562'137.65	55'282'170.03
<b>Eventualverbindlichkeiten</b> Bürgschaft	0.00	0.00
<b>Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben</b> Rangrücktrittserklärung auf Darlehen	0.00	0.00
<b>A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/Ertrag</b>		
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	1'788.14	-2'587.50
	<b>1'788.14</b>	<b>-2'587.50</b>

## Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand.



An die Generalversammlung der  
**Baugenossenschaft IM MICHEL**  
8952 Schlieren

Berikon, 11. April 2026

### 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 2025 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 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

**Consida Treuhand GmbH**

**Roger Fischer**  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis  
Finanzplaner mit eidg. Fachausweis

#### Beilagen

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

### Anträge des Vorstandes

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

# Ergebnisverwendung Jahresrechnung 2025.

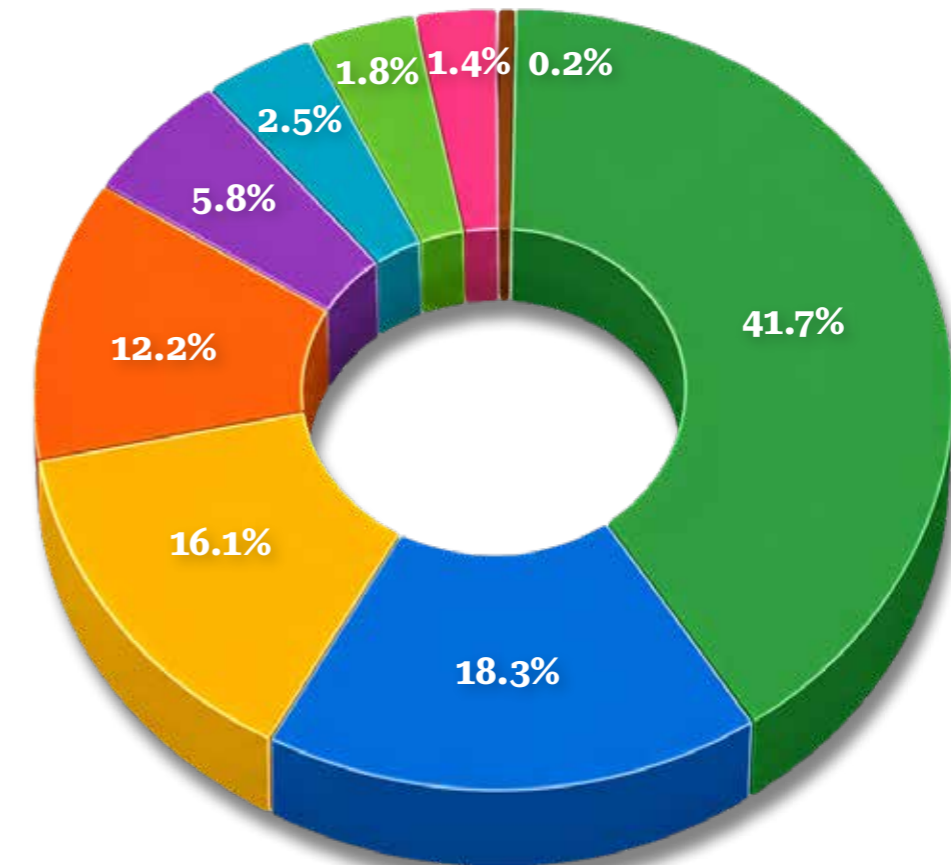
28

in CHF	2025	2024
	Antrag	Antrag
Freiwillige Gewinnreserve	545'041.20	523'663.27
Jahresergebnis	7'076.50	21'377.93
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	1'000.00	1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	26'988.60	27'312.85
Teilauflösung gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
<b>Zur Verfügung Generalversammlung</b>	<b>580'106.30</b>	<b>573'354.05</b>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-26'988.60	-27'312.85
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>552'117.70</b>	<b>545'041.20</b>

## Anträge des Vorstandes

- Bruttoverzinsung des Anteilscheinkapitals zum Zinssatz von 4% zur Verwendung des Reingewinns
- Unterstützung der Stiftung Kind und Autismus mit CHF 1'000

# Mieterfranken.



Farbe	Prozent	in CHF	2025
Green	41.7%	Unterhalt und Reparaturen	1'861'215.94
Blue	18.3%	Schuldzinsen	817'292.40
Yellow	16.1%	Abschreibungen	717'900.00
Orange	12.2%	Einlage Erneuerungsfond	543'000.00
Purple	5.8%	Verwaltungskosten	256'487.25
Cyan	2.5%	Energie, Wasser, Abwasser, TV	112'186.10
Light Green	1.8%	Versicherungen	80'274.90
Pink	1.4%	Vorstandsentschädigung	62'000.00
Brown	0.2%	Steuern und Abgaben	8'249.95
	100.00%	Total	4'458'606.54

# Vorstand & Team.

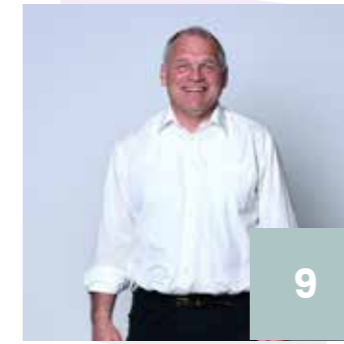
- 1 **Heini Pfister**  
Präsident Vorstand &  
Geschäftsführer Bau  
& Unterhalt  
hp@bgim.ch  
079 355 53 94
- 2 **Philipp Hess**  
Vorstand &  
stv. Geschäftsführer  
Finanzen & Administration  
ph@bgim.ch  
079 907 64 65
- 3 **Peter Gysel**  
Vorstand &  
Mitglied Geschäftsleitung  
Kommunikation & Marketing  
pg@bgim.ch  
079 597 42 23
- 4 **Christian Stöckli**  
Vorstand/Geschäftsleitung  
Bau & Unterhalt  
cs@bgim.ch  
079 587 32 31
- 5 **Sandra Rüttschi**  
Vorstand  
Siedlungsverantwortliche  
Schlieren  
sr@bgim.ch  
079 481 52 07
- 6 **Natasa Zanella**  
Vizepräsidentin Vorstand  
Siedlungsver. Höngg  
nz@bgim.ch  
079 609 60 08
- 7 **Gallus Wolf**  
Vorstand  
Siedlungsver. Mutschellen  
gw@bgim.ch  
076 384 11 84



1



8



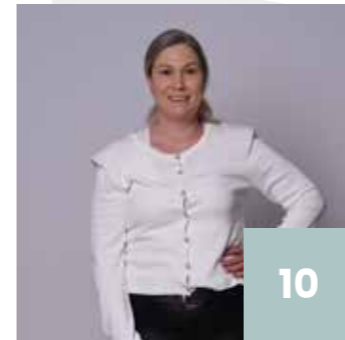
9



2



3



10



11



4



5



12



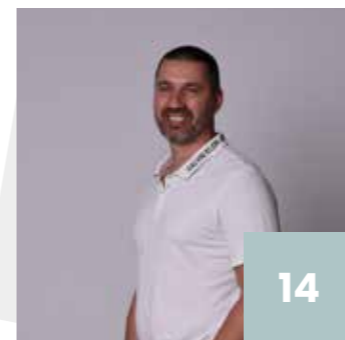
13



6



7



14



15

- 8 **Kurt Seiler**  
Hauswart  
Siedlung Mutschellen  
ks@bgim.ch  
079 596 30 23
- 9 **Stefan Tresch**  
Hauswart  
Siedlungen Schlieren  
& Höngg  
st@bgim.ch  
079 964 37 75
- 10 **Isabel Freitag**  
Reinigung
- 11 **Gordana Botic**  
Reinigung
- 12 **Maria Mathieu**  
Reinigung
- 13 **Celia Freitas**  
Reinigung
- 14 **Dalibor Petkovic**  
Elektronunterhalt
- 15 **Alain Mathieu**  
Reinigung



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

# Brandschutz rettet Leben!

Brandschutz ist keine Alibiübung – das hat uns spätestens die Brandkatastrophe von Crans Montana am Neujahrstag 2026 vor Augen geführt.

Kontrollgänge durch unsere Liegenschaften zeigen es immer wieder: Nicht alle Genossenschafter sind sich bewusst, welche Risiken und Gefahren sie mit der Lagerung von brennbaren Materialien in Treppenhäusern und Tiefgaragen für sich und die Mitbewohner eingehen. Mit teilweise grossem Unverständnis wurden die Anweisungen des Vorstandes und der Siedlungsverantwortlichen quittiert, die Gegenstände zu entfernen.

Was sich viele nicht bewusst sind: Die Treppenhäuser gehören nicht zur gemieteten Wohnung. Sie sind kein Platz, um alles abzustellen, was man nicht in der Wohnung haben möchte. Häufiges Beispiel: Schuhe. Diese mitsamt den üblen Gerüchen der Allgemeinheit zuzumuten, ist weder die feine Art noch entspricht es den Sicherheitsvorschriften. Treppenhäuser sind unter anderem Fluchtwege im Notfall und jederzeit freizuhalten.

Auch wenn der Abschlussbericht zur Brandkatastrophe von Crans Montana noch in weiter Ferne liegt: Viele scheinen da weggeschaut zu haben und dürften zur Verantwortung gezogen werden. Wir wollen es anders machen. Wir schauen hin – und wir bitten Sie, dasselbe zu tun; zum Wohle aller.

ORDNUNG IST DER BESTE BRANDSCHUTZ.

Löscheinrichtungen  
einsatzbereit und zugänglich  
halten

Alle Notausgänge frei halten

Kein Brenn-, Treibstoff,  
Hausrat, Altpapier usw.  
in Einstellhallen lagern

Je Abstellplatz:  
- 1 Schrank 1m<sup>3</sup> nicht brennbar  
oder 0.5 m<sup>3</sup> brennbar  
- 1 Satz Reifen  
- Sperrige Gegenstände wie  
Skis, Leitern

**ZU BEACHTEN  
IN EINSTELL-  
HALLEN**

**FEUERWEHR  
TEL. 118**

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH  
www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN

ORDNUNG IST DER BESTE BRANDSCHUTZ.

Treppenhäuser als Flucht-  
und Zugangswege frei und  
sicher benutzbar halten

Ausgänge, Vorplätze und  
Zwischenpodeste frei halten

Kein Altpapier, Brennholz,  
keine Gasflaschen usw. lagern

Türen stets schliessen

Keine brennbaren Wand-  
und Deckenverkleidungen  
anbringen

**ZU BEACHTEN  
IN TREPPEN-  
HÄUSERN**

**FEUERWEHR  
TEL. 118**

**GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG  
KANTON ZÜRICH  
www.gvz.ch

SICHERN & VERSICHERN