

# Geschäftsbericht 2023

## Inhalt

1.	Organe der Baugenossenschaft .....	3
2.	Jahresbericht 2023 .....	4
3.	Jahresrechnung 2023 .....	7
4.	Bericht der Revisionsstelle .....	13

Dielsdorf, 29. Februar 2024

Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf

Präsident



R. Schmid

Aktuarin



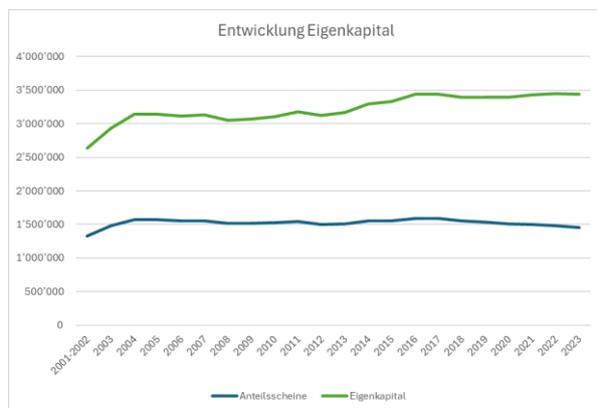
S. Huber

## Vorwort des Präsidenten

### 20 Jahre wohnen in der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf

Am 21. August 2001 haben im Saal an der Breitestrasse, 93 Genossenschaftsinteressentinnen und -Interessenten einstimmig die Gründung der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum beschlossen und die ersten Statuten genehmigt. Die Versammlung wählte zudem den ersten Vorstand, in den Personen: Peter Wolff (Präsident), Danièle Frank, Margrit Kramer, Hansruedi Lanz und Walter Trottmann. Unsere Baugenossenschaft wurde dann Anfang Oktober 2001 erstmals im Handelsregister eingetragen.

An der ersten Genossenschaftsversammlung vom 12. November 2001 zählte die Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf bereits 143 Genossenschafter, die bis zu diesem Zeitpunkt bereits ein Anteilsscheinkapital von CHF 784'000 gezeichnet hatten. Die Gemeinde stellte damals eine Beteiligung in der Höhe von CHF 500'000 in Aussicht. Dann ging es Schlag auf Schlag. Im Januar 2002 wurde der Projektierungskredit genehmigt und bereits am 11. Juli 2002 konnte der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen und der Baukredit für den Bau von 2 Mehrfamilienhäusern gesprochen werden. Am 21. Oktober 2002 dann der Spatenstich und im Dezember 2003 sind die ersten Mieter und Mieterinnen eingezogen. Wirklich eine hervorragende Leistung und viel Arbeit für den Gründervorstand, welcher bis zur GV im Juni 2004 unverändert Bestand hatte.



Per 31.12.23 zählte unsere Genossenschaft 115 Mitglieder (104 natürliche + 11 juristische Personen) und das Anteilsscheinkapital betrug CHF 1'451'000. Die politische Gemeinde ist mit einem AS-Kapital von CHF 500'000 immer noch das "grösste" Mitglied.

Der Gebäudeversicherungswert unserer Liegenschaften beträgt per 01.01.24: 8.60 MCHF. Unser Eigenkapitalquote liegt mit 4.1% unter dem Durchschnitt der Baugenossenschaften des Kantons Zürich, welche in ihrer Branchenstatistik 2021 einen Vergleichswert von 5.0%

ausweisen. Dafür haben wir mit über 14% des Gebäudeversicherungswertes einen überdurchschnittlich gut gefüllten Erneuerungsfonds (Branchenvergleich 2021: 10.6%). Man kann festhalten, dass wir für eine Baugenossenschaft im Baurecht solide finanziert sind.

An der Gründerversammlung wurde noch über eine Defizitgarantie debattiert, die sich im Nachhinein als völlig unbegründet dargestellt hat. Zwischen 2001 und 2023 wurde ein Ertragsüberschuss von rund CHF 810'000 erwirtschaftet, obschon die Statuten keinen Gewinn vorsehen. Davon gingen rund CHF 270'000 ans Steueramt. Allein die politische Gemeinde Dielsdorf hat in den letzten 20 Jahren mehr als CHF 90'000 an Steuern von uns erhalten.

Die Ertragsüberschüsse der letzten Jahre, dienten auch der Amortisation unserer Fremdfinanzierung und erlauben es uns im Moment und bis auf Weiteres, trotz steigendem Referenzzinssatz, auf Mietzinserhöhungen zu verzichten, ohne dass wir einen Aufwandüberschuss riskieren.

## **1. Organe der Baugenossenschaft**

### **1.1. Vorstand**

Präsident	Schmid Ruben Buchserstrasse 16 8157 Dielsdorf
Vizepräsident Bauwesen	Messmer Erhard Bahnhofstrasse 48 8157 Dielsdorf
Aktuarin	Huber Susanna Wehntalerstrasse 61 8157 Dielsdorf
Rechnungsführer	Hohl Walter Im Bahnhofgarten 8 8157 Dielsdorf
Mietervertreterin (bis 31.12.2023)	Hintermeister Rosemarie Leuenpungertstrasse 1 8157 Dielsdorf

### **1.2. Hausverwaltung**

Eisenegger Immobilien & Treuhand AG  
Althardstrasse 46  
Postfach  
8105 Regensdorf

### **1.3. Hauswartung**

GBU Service GmbH  
Gewerbstrasse 14  
8107 Buchs ZH

### **1.4. Revisionsstelle**

Die SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
Technoparkstrasse 3  
8400 Winterthur

## **2. Jahresbericht 2023**

### **2.1. Mitgliederbestand**

Die Baugenossenschaft Seniorenwohnraum hatte im 2023 7 Eintritte und 5 Austritte. Per 31.12.2023 zählen wir 115 Mitglieder (104 natürliche + 11 juristische Personen), wovon 40 auf der Warteliste für eine Wohnung stehen. Das Genossenschaftskapital beläuft sich auf CHF 1'451'000.

### **2.2. Genossenschaftsversammlung**

Die Genossenschaftsversammlung konnte wieder innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres am 22.05.2023 in der reformierten Kirche Dielsdorf durchgeführt werden. Neben der Genehmigung des Geschäftsberichtes 2022, inkl. Genossenschaftsrechnung 2022 wurden die Organe der Genossenschaft entlastet und die Personalwahlen für die Amtsdauer von 2023 – 2025 vollzogen. Ferner wurden die Statuten sowie die zugehörigen Reglemente einer Totalrevision unterzogen.

- Myrtha Mäder ist nach 13-jähriger Vorstandstätigkeit auf die GV 2023 zurückgetreten. Sie wird durch Präsident Ruben Schmid für die vertrauensvolle Arbeit als Vizepräsidentin verabschiedet. Ruben Schmid dankt ihr für die tolle und wertvolle Arbeit und überreicht ihr als Geschenk Blumen, zwei Gutscheine sowie eine Urkunde.
- Walter Trottmann hat nach 25-jähriger Vorstandstätigkeit auf die GV 2023 den Rücktritt erklärt. Er war seit der Gründung der Genossenschaft als Aktuar tätig. Der Präsident Ruben Schmid bedankt sich für seine gewissenhafte Protokollführung. Als Dank erhält er einen Geschenkkorb mit Gutscheinen und eine Urkunde.

### **2.3. Gesellschaftliche Anlässe**

Die Mieteraussprache fand am 10. Mai 2023 statt. Es sind keine grossen Anliegen zur Sprache gekommen. Die gemeinsamen Mittagessen und Spielnachmittage finden weiterhin statt.

Anlässlich des 20-Jahrjubiläum des Erstbezuges der beiden BSD-Liegenschaften, offerierte der Vorstand den Mietern und ehemaligen Vorstandsmitgliedern am 06.12.2023 zur Mittagszeit einen Apéro-Riche, im Gemeinschaftsraum. Alle Mieter denen es aus gesundheitlichen Gründen möglich war, sind dabei der Einladung gefolgt.

### **2.4. Verwaltung und Vermietungen**

Im Jahr 2023 hatten wir keine Wohnungswechsel zu verzeichnen. Der Bastelraum von Frau Batmanov wurde per Mitte Juli an The Valencia Company GmbH vermietet.

## 2.5. Bau und Unterhalt

Im 2023 waren keine baulichen Sanierungsmassnahmen nötig.

Im Rahmen des kurativen Unterhalts musste nur 1 Waschmaschine ersetzt werden. Zudem wurde ein Lüftungsmotor im Haus 1 ausgetauscht. Dafür häufen sich langsam die Kleinreparaturen an den Sanitäranlagen und in den Küchen. Mit Total CHF 36'512.05 war der Aufwand für Unterhalt um 8'564.25 tiefer als im Vorjahr.

## 2.6. Geschäftstätigkeiten

Im Berichtsjahr trat der Vorstand zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen.

Daneben mussten diverse Mieterfragen und weitere spontane Anliegen behandelt werden. Der grosse Grüncontainer wurde mit einem Fusspedal ausgestattet.

Die Gemeinde Dielsdorf plant auf ihrem Grundstück zwischen dem Bahnhofweg und den Seniorenwohnbauten einen öffentlichen Zentrumsgarten. Der Vorstand setzt sich sehr für die Genossenschaft und deren Bedürfnisse ein. Es müssen jedoch Kompromisse gemacht werden. So wird das Biotop im Rahmen der Projektumsetzung aufgehoben. Dieses wurde dazumal eigenständig durch die Genossenschaft auf Zusehen hin der Gemeinde auf deren Land erstellt.

Im Weiteren wurden die Statuten und Reglemente einer Totalrevision unterzogen und an der Generalversammlung 2023 einstimmig angenommen. Die neu erforderliche öffentliche Beurkundung erfolgt an der GV 2024.

### Finanzen:

Gemäss Art.12 der Statuten hat der Vorstand den Zinssatz für das Jahr 2023 für das Genossenschaftskapital auf 1.0 % festgesetzt, das heisst auf dem Satz des Vorjahres belassen.

Die Jahresrechnung 2023 der Baugenossenschaft umfasst ein weiteres Betriebsjahr mit Vollbesetzung der Wohnungen. Das gute Ergebnis erlaubt die Vornahme von ordentlichen Abschreibungen über CHF 97'300.00 und die Einlagen in den Erneuerungsfonds von CHF 81'600.00. Der Jahresgewinn beträgt CHF 46'740.08.

Der Verwaltungsaufwand des Vorstandes hat sich im Jahr 2023 gegenüber Vorjahr um CHF 15'536.10 auf Total CHF 29'015.45 mehr als verdoppelt. Der Grund liegt in der Doppelbesetzung zu Übergabe und den Abschiedsgeschenken zur Ablösung von Myrtha Mäder und Walter Trottmann im ersten Halbjahr, der erhöhten Aufwendungen bei der Statutenrevision und den Sitzungen zum Zentrumsgarten und den beiden an die Genossenschaftler\*innen offerierten Apéro zur GV 2022, sowie dem Adventsapéro.

Unsere Hypotheken liegen der Bezirkssparkasse Dielsdorf (CHF 0.900 Mio.) und bei der Zürcher Kantonalbank (CHF 0.650 Mio.). Die Hypothekarzinsen von durchschnittlich 1.495% auf unseren Hypotheken im Jahr 2023, liegen unter dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.75%. Die Mietzinsen wurden per 01.10.2023 an den gestiegenen Referenzzinssatz von 1.5% angepasst. Auf die volle Weitergabe der Teuerung und die Erhöhung des erneut gestiegenen Referenzzinssatz von 1.75% wurde auf Grund der soliden finanziellen Verhältnisse der BSD verzichtet.

## **2.7. Schlusswort**

Die Bauten der Baugenossenschaft im Leuenpungert machen allen Beteiligten weiterhin viel Freude. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zufrieden. Es kann ein guter Gemeinschaftsgeist festgestellt werden. Der Vorstand dankt allen Mieter und Mieterinnen, der Hauswart-Unternehmung GBU, der Gartenbau-Firma Matter, der Hausverwaltung welche durch Eisenegger Immobilien sichergestellt wird und allen weiteren Beteiligten für ihre Beiträge zu dieser erfreulichen Situation bestens.

### 3. Jahresrechnung 2023

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Aktiven

	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	in CHF		in CHF	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Bankguthaben	97'680.35	2.00%	209'877.52	4.1%
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Eigentümerkonto Eisenegger AG	-	0.0%	-	0.0%
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	0.0%	-	0.0%
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>97'680.35</b>	<b>2.0%</b>	<b>209'877.52</b>	<b>4.1%</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>4'768'567.00</b>	<b>98.0%</b>	<b>4'865'867.00</b>	<b>95.9%</b>
Liegenschaften Leuenpungertstrasse	7'119'744.29		7'119'744.29	
Wertberichtigung Liegenschaften	-2'351'177.29		-2'253'877.29	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>4'768'567.00</b>	<b>98.0%</b>	<b>4'865'867.00</b>	<b>95.9%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>4'866'247.35</b>	<b>100%</b>	<b>5'075'744.52</b>	<b>100%</b>

### 3.1.2. Passiven

	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	in CHF		in CHF	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung</b>				
Eigentümerkonto Eisenegger AG	-	0.0%	-	0.0%
<b>übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
ESTV - VST	-	0.0%	8.75	0.0%
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	7'251.50	0.1%	18'750.00	0.4%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7'251.50</b>	<b>0.1%</b>	<b>18'758.75</b>	<b>0.4%</b>
<b>Langfristiges und verzinsliches Fremdkapital</b>	<b>1'650'000.00</b>	<b>33.9%</b>	<b>1'950'000.00</b>	<b>38.4%</b>
Darlehen von Banken	100'000.00		100'000.00	
Darlehen von Genossenschafter	-		-	
Hypothekarschulden	1'550'000.00		1'850'000.00	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Erneuerungsfonds	1'220'600.00	25.1%	1'139'000.00	22.4%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'870'600.00</b>	<b>59.0%</b>	<b>3'089'000.00</b>	<b>60.9%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>2'877'851.50</b>	<b>59.1%</b>	<b>3'107'758.75</b>	<b>61.2%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	1'451'000.00		1'478'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserven	300'000.00		26'000.00	
Ergebnisvortrag	189'985.77		408'443.42	
Jahresergebnis	47'410.08		55'542.35	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'988'395.85</b>	<b>40.9%</b>	<b>1'967'985.77</b>	<b>38.8%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>4'866'247.35</b>	<b>100.0%</b>	<b>5'075'744.52</b>	<b>100.0%</b>

### 3.2. Erfolgsrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	2023	2022
		in CHF
Erlöse aus Lieferung und Leistung Mieterträge	475'335.00	466'649.15
<b>Nettoerlöse aus Lieferung und Leistung</b>	<b>475'335.00</b>	<b>466'649.15</b>
Unterhalt und Reparaturen	-36'512.05	-45'076.30
Finanzaufwand (Hypothekarzinsen)	-25'678.00	-23'346.30
Finanzaufwand (Baurechtszinsen)	-56'366.70	-55'310.05
Sachversicherungen	-4'220.25	-4'551.60
Hauswartung	-26'051.70	-19'946.35
Energie, Wasser, Entsorgung und Kabelnetz	-19'061.90	-16'378.85
Vermietungskosten	-	-
Verwaltungsaufwand	-19'411.35	-18'882.50
übriger Aufwand	-540.55	-
Abschreibungen	-97'300.00	-99'300.00
Einlagen in Erneuerungsfonds	-81'600.00	-74'000.00
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>108'592.50</b>	<b>109'857.20</b>
Sozialversicherungsaufwand	-1'293.90	-553.75
Verwaltungsaufwand, Vorstand und Kontrollstelle	-21'135.85	-9'946.30
Verwaltungsaufwand, Administration und Verwaltung	-5'685.70	-2'979.30
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>80'477.05</b>	<b>96'377.85</b>
Finanzertrag	-	-
Finanzaufwand	-14'901.62	-16'607.45
Steueraufwand	-18'165.35	-24'228.05
<b>Jahresgewinn</b>	<b>47'410.08</b>	<b>55'542.35</b>

### 3.3. Ergänzende Angaben zur Bilanz per 31.12.2023

Aktiven	2023	2022	
			in CHF
<b>Liegenschaften Leuenpungertstrasse</b>			
Stand per 01.01.	4'865'867.00	4'965'167.00	
Zugänge	-	-	
	4'865'867.00	4'965'167.00	
Abschreibungen	-97'300.00	-99'300.00	2.0%
<b>Stand per 31.12</b>	<b>4'768'567.00</b>	<b>4'865'867.00</b>	

Passiven	2023	2022	
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
Abgrenzung Kontrollstelle	2'500.00	2'500.00	
Abgrenzung Staats- und Gemeindesteuern 2021	-	3'500.00	
Abgrenzung Staats- und Gemeindesteuern 2022	-	6'500.00	
Abgrenzung Direkte Bundessteuer 2022	350.00	6'250.00	
Abgrenzung Staats- und Gemeindesteuern 2023	-900.00	-	
Abgrenzung Direkte Bundessteuer 2023	5'230.00	-	
Nicht ausbezahlte AS-Zinsen			
<b>Stand per 31.12</b>	<b>7'180.00</b>	<b>15'250.00</b>	

### 3.4. Anhang zur Jahresrechnung 2023

	2023	2022
	in CHF	in CHF

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

#### Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven

Immobilien	4'768'567.00	4'865'867.00
Grundpfandrechte nominal	5'650'000.00	5'650'000.00
Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung	5'400'000.00	5'400'000.00
Beanspruchte Hypothekarkredite	1'550'000.00	1'850'000.00
Baurechtszinsen Gemeinde Dielsdorf	56'366.70	55'310.05
Grundpfandverschreibung	250'000.00	250'000.00

#### Anzahl Mitarbeiter

Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend
> 10 bis 50 Vollzeitstellen	-	-
> 50 bis 250 Vollzeitstellen	-	-
> 250 Vollzeitstellen	-	-

Keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

### 3.5. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023

	2023	2022
	in CHF	in CHF
Ergebnisvortrag 01.01.	189'985.77	408'443.42
Jahresergebnis	47'410.08	55'542.35
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>237'395.85</b>	<b>463'985.77</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-	-274'000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	-	
<b>Ergebnisvortrag</b>	<b>237'395.85</b>	<b>189'985.77</b>

#### Beschluss des Vorstandes:

1. Die vorstehende Rechnung der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf für das Jahr 2023, mit einem Reingewinn von CHF 47'410.08 wird genehmigt.  
Der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung beträgt per 31.12.2023 CHF 237'395.85
2. Der Generalversammlung wird beantragt:
  - 2.1 Genehmigung von Jahresrechnung und Geschäftsbericht 2023
  - 2.2 Entlastung der Organe der Baugenossenschaft für das Jahr 2023

Dielsdorf, 14.01.2024

Vorstand der Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf

Ruben Schmid  
Präsident

Walter Hohl  
Finanzvorstand

## 4. Bericht der Revisionsstelle



SCHWEIZERISCHE  
REVISIONSGESELLSCHAFT

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG  
Technoparkstrasse 3 | CH-8406 Winterthur  
+41 52 209 08 16 | winterthur@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf, Dielsdorf**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Baugenossenschaft Seniorenwohnraum Dielsdorf** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

Winterthur, 26. Februar 2024

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Andres Keller  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Reto Brüscheiler  
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags