

MEHR  
ALS  
WOHNEN



Jahresbericht 2022

**BAUGENOSSENSCHAFT MEHR ALS WOHNEN**

## EDITORIAL

Nachdem das Jahr 2021 noch stark von der Pandemie geprägt war, konnte mehr als wohnen ab dem Frühjahr 2022 wieder in die Normalität zurückkehren. Wir alle sind erleichtert und freuen uns über die neue Freiheit und insbesondere auch darüber, unsere Gemeinschaft wieder leben zu können. Einerseits hat uns die Pandemie gezeigt, wie verletzlich wir schlussendlich sind, andererseits aber auch, dass wir solche Krisen bewältigen können.



Foto: Lucas Ziegler

Besonders gefreut hat mich zudem, dass wir von der Pandemie betroffene Gewerbetreibende bei uns halten konnten. Dies, dank unserer raschen Unterstützung, aber auch dank der Hilfe der Stadt Zürich.

Der Überfall auf die Ukraine und der darauffolgende Krieg haben uns alle überrascht. Das damit verbundene Leid führt zu lange nicht heilenden Wunden. Wer hätte sich davor noch vorstellen können, dass es in Europa wieder Krieg geben könnte? Umso wichtiger ist unsere Solidarität denjenigen gegenüber, die davon betroffen sind. Auch mehr als wohnen konnte spontan Wohnraum zur Verfügung stellen. Beeindruckt hat mich die sofortige Hilfe durch Bewohnende unserer Genossenschaft. Angesichts des Leids durch Krieg und Katastrophen, wie jüngst in der Türkei und Syrien, relativieren sich unsere täglichen Sorgen und Ansprüche an Dritte.

Auch hier in der Schweiz sind Entwicklungen zu beobachten, die andere immer mehr ausschliessen. Die Mieten erhöhen sich mit steigenden Zinsen, weil mehr Kleinhaushalte immer mehr Wohnfläche verbrauchen und zusätzlich mehr Menschen Wohnraum suchen. Viele finden in den Städten und deren Umgebungen keine für sie zahlbaren Wohnungen mehr. Das schadet unserer Gesellschaft und es ist unverständlich, wie die bestimmenden Teile der nationalen Politik hier den Kopf in den Sand stecken bzw. meinen, dass der Markt es schon richte. Leider ist das bei einem begrenzten Gut wie Boden nicht der Fall.

Umso wichtiger bleibt die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der dank Kostenmiete und Spekulationsverzicht im Vergleich zum Markt vielen Menschen bezahlbaren Wohnraum bietet. Und umso wichtiger sind auch unsere Landkäufe in Oberwinterthur oder an der Siewerdstrasse, zu dem unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter ja gesagt haben.

Anfang 2023 ging das Präsidium von mir an Beat Fellmann über. Ich gratuliere ihm ganz herzlich zur Wahl, in der Gewissheit, dass er sich zusammen mit unseren Mitgliedern und dem Vorstand weiterhin dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet fühlt.

Herzlichen Dank für das Vertrauen, das mir mit der Gründungsunterstützung und beim Aufbau in den letzten 15 Jahren von vielen Seiten zugekommen ist. Nun wünsche ich mehr als wohnen unter der neuen Leitung alles Gute für den weiteren Genossenschaftsweg.

Peter Schmid  
Präsident (bis 31. Dezember 2022)

## Impressum

Baugenossenschaft mehr als wohnen  
Hagenholzstrasse 104b  
8050 Zürich  
Telefon 044 325 40 40  
info@mehralswohnen.ch  
www.mehralswohnen.ch

**Texte**  
Michael Loss, Anna Haller, Peter Schmid, Claudia Thiesen, Andrea Wieland, Pascal Wyrsh, Marco Christ

**Redaktion**  
Michael Loss

**Korrektorat**  
weiss traductions genossenschaft

**Layout**  
Sujet GmbH

**Druck**  
Künzle Druck AG

**Papier**  
Umschlag: Refutura, 100 % Altpapier  
FSC Recycled Paper 250 g/m<sup>2</sup>  
Innenteil: Refutura, 100 % Altpapier  
FSC Recycled Paper 120 g/m<sup>2</sup>

**Titelbild**  
Matthias Bader

**Weitere Bilder**  
Siehe Credits

**Auflage**  
1'450 Exemplare

**Gut zum Druck (GzD)**  
20. April 2023



Foto: Eva Linder

## Willkommensapéro Hobelwerk im März

Am 2. Willkommensapéro im März sehen sich zahlreiche Bewohnende zum ersten Mal live unter dem Dach des Hobelwerkplatzes. Bei Glühwein und Häppchen tauschen Anwesende sich mit Vertreter\*innen von Vorstand und Geschäftsstelle aus.

## mehr als wohnen startet ins 2022

Nach zwei Jahren der Pandemie nimmt mehr als wohnen die Dienstleistungen und das genossenschaftliche Leben wieder auf. Das Hunziker Areal erwacht langsam zu neuem Leben.

## Das Hunzikerfestival trotz dem Regen

Rollschuhdisco, Kletterwand sowie eine Eisenbahn, Live-Musik und tolle kulinarische Angebote prägten das Hunzikerfest dieses Jahr. Und zur Feier der Amtsübernahme als Gemeinderatspräsident lud Matthias Probst in gewohnter Manier gleich die Bewohnenden und die Bevölkerung mit ein.



Foto: Eva Linder



Foto: Eva Linder

## Umbau alter Hobelwerk Waggons

An vier aufeinanderfolgenden Wochenenden leitet das Kollektiv «Bauteilen» Bauworkshops mit Bewohnenden und Gewerbetreibenden an. So entsteht eine geschichtsträchtige Lounge-Landschaft und ein Kinderspielplatz auf den alten Chassis.



Foto: Eva Linder

## Austausch Bewohnende mit Vorstand & Geschäftsstelle

Der erste offizielle Austausch mit Vorstand und Geschäftsstelle brachte gute Erkenntnisse. Dem Wunsch nach intensiverem Austausch in Partizipation und Kommunikation kommt die Geschäftsstelle nach und setzt Sprechstunden für Partizipation und Vermietung ein.



Foto: Eva Linder

## Projekt Thurgauerstrasse nimmt Fahrt auf

Ebenfalls beschliesst die ausserordentlichen Generalversammlung die gemeinsame Bewerbung für das städtische Areal Thurgauerstrasse zusammen mit ABZ und der BG Grubenacker.



Foto: Eva Linder

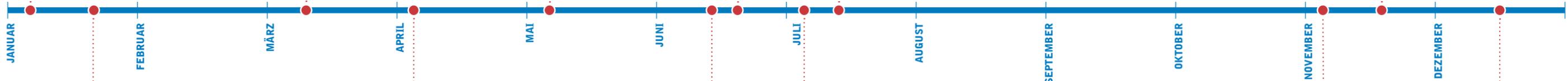


Foto: mehr als wohnen

## Willkommensapéro Hobelwerk im Januar

Am 1. Willkommensapéro im Januar begegnen sich zahlreiche Bewohnende zum ersten Mal, aber im digitalen Raum. Auf digitalen Plänen setzen Bewohnende Stempel bei ihrem Wohnort und man lernt sich gegenseitig zum ersten Mal etwas näher kennen.

## Mehr als 200 Bewohnende an 1. Arealversammlung im Hunziker Areal

An der ersten Arealversammlung des Hunziker Areals – ein Meilenstein in der Entwicklung unserer Baugenossenschaft – steht nebst verschiedenen Traktanden auch die Wahl des Arealversammlungsleiters an. Andreas Geiger wird einstimmig gewählt und wir freuen uns auf die 2. Arealversammlung im Jahr 2023.



Foto: Eva Linder



Foto: mehr als wohnen

## Endlich wieder eine echte Generalversammlung

Nach zwei schriftlichen Generalversammlungen (GV) findet 2022 wieder eine GV vor Ort statt. Alle Traktanden finden ein einstimmig positives Ergebnis. Bei einem Apéro unterhält man sich das erste Mal gemeinsam wieder nach längerer Pause.



Foto: Eva Linder

## Das Hobelwerk feiert sommerliche Eröffnung

Mit «lasst uns das Unfertige feiern» freuen wir uns gebührend über den Erstbezug. Die Hobelwerk-Waggons erhalten den letzten Schliff von Kollektiv und Kindern. Und Stadtrat, wbg Winterthur, Projektbeteiligte, Handwerker\*innen, Nachbar\*innen, Geschäftsstelle, Vorstand, Bewohnende und Gewerbetreibende stossen mit Bewohnenden gemeinsam auf das neue Quartier Hobelwerk an.

## Wahl Präsidium: Ausserordentliche GV

Am 15. November wählt die ausserordentliche Generalversammlung Beat Fellmann zum neuen Präsidenten und Nachfolger des Gründungspräsidenten Peter Schmid. Beat Fellmann tritt sein Amt am 1. Januar 2023 an.

## 1. Arealversammlung im Hobelwerk

Die erste offizielle Arealversammlung im Hobelwerk war gut besucht und es wurde klar, dass der eingeschlagene Weg weiter Vertrauen und Zufriedenheit der Mitglieder fördert: mit Versammlungen, direktem Dialog und regelmässiger Kommunikation.

## Die Vermietung der 2. Bauetappe Hobelwerk beginnt

Nach mehreren erfolgreichen und immer stärker frequentierten Vernetzungstreffen (für neue Wohnformen) läuft die Vermietung der 2. Bauetappe Hobelwerk an. Die erste Vergabe im Januar 2023 ist damit auf Kurs und wir streben für Ende 2023 Vollvermietung an.

**Unsere Mehrreal-Genossenschaft konnte 2022 wichtige Schritte tun: eine erste Arealversammlung im Hunziker Areal sowie die Wahl der Solidaritätskommission an der ordentlichen Generalversammlung vom Juni. Im November wählte dann die ausserordentliche Generalversammlung den neuen Präsidenten von mehr als wohnen, Beat Fellmann und die Bewohnenden folgten dem konsultativ gestellten Antrag des Vorstandes, sich mit den Partner\*innen ABZ und BG Grubenacker für ein städtisches Baurecht auf dem Areal «Thurgauerstrasse» zu bewerben. Den Kostenrahmen im Hobelwerk halten wir trotz globaler Preiserhöhungen weiterhin ein und die Vermietung der zweiten Etappe läuft erfreulich an.**

Nach der ausserordentlichen Generalversammlung (aoGV) vom September 2021 galt es, die statutarische Neuorganisation der Genossenschaft umzusetzen. So folgte die erste Arealversammlung im Hunziker Areal. Diese zeigte offene Fragen der Arealpartizipation auf und die Notwendigkeit nach einem gemeinsamen Verständnis – ein Wegziel für die nächste Phase. Ebenso wurde die neue Solidaritätskommission aufgebaut, die nach den Sommerferien ihre Arbeit aufnehmen konnte. Sie ist neu auch für die Unterstützung von Gewerbetreibenden in finanziellen Notlagen zuständig. Sie kann aber auch über intern subventionierte Wohnungen (wo keine staatliche Förderung besteht), individuelle temporäre Mietzinsreduktionen oder kleinere Einlagen des Anteilkapitals bestimmen. Wir sind gespannt, wie diese Hilfe in Anspruch genommen werden wird. Mit der Wahl der Solidaritätskommission konnte zudem auch der vom Vorstand während der Pandemie eingesetzte Prüfungsausschuss seine Arbeit abschliessen. Ein weiteres Resultat dieses Prozesses war, dass der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich, der unsere Genossenschaft damals initiiert hatte, ab 2023 auf seinen Vorstandssitz verzichtet, was eine Statutenanpassung nach sich ziehen wird.

Einen zweifachen Meilenstein stellte auch die aoGV vom 15. November 2022 dar. An dieser war einerseits ein neues Präsidium zu wählen und andererseits konsultativ über eine Bewerbung für das städtische Areal Thurgauerstrasse abzustimmen. Als Präsident setzte sich Beat Fellmann gegen ein Co-Präsidium aus dem bestehenden Vorstand durch. Er übernimmt die Funktion ab 1. Januar 2023. Peter Schmid wird im Februar 2023 in einem stimmungsvollen Anlass verabschiedet.

Das Traktandum Thurgauerstrasse konnte leider nur kurzfristig traktandiert werden. Die Stadt Zürich hatte erst kurz vor der aoGV über den Bewerbungsprozess informiert. Vorgabe war, Partner für eines der beiden ausgeschriebenen Baufelder zu finden. Wir konnten die ABZ, eine unserer Gründungsgenossenschaften, als baukompetente und finanziell gut aufgestellte Partnerin gewinnen, die das auf dem Baufeld vorgesehene Hochhaus realisieren will. Als zweite Partnerin kam die Wohnbaugenossenschaft Grubenacker dazu. In dieser hatten sich Bewohnende der umliegenden Einfamilienhäuser bereits davor organisiert. Zusammen mit ihnen gilt es, eine qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers und eine Erweiterung des gemeinnützigen Perimeters zu

erreichen. Dem konsultativ gestellten Antrag des Vorstandes, sich mit diesen Partnerinnen zu bewerben, folgte die aoGV schlussendlich mit deutlichem Mehr. Wir gehen davon aus, dass im Falle einer erfolgreichen Bewerbung dann die GV voraussichtlich 2026 einen definitiven Entscheid zum entsprechenden Kredit und Baurechtsvertrag fällen muss.

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu einer Vorstandstagung und zu elf Sitzungen/Workshops. An diesen nahm er einerseits seine statutarischen Aufgaben sowie die Aufsichtspflicht gegenüber der Geschäftsführung wahr und wurde regelmässig vertieft über die operativen Geschäfte informiert.

Der Vorstand will die Grundlagen für die bauliche Erweiterung des Hunziker Areals am Saatlenfussweg vorantreiben. Er hat dazu erste Studien erstellen lassen und Gespräche mit der Stadt Zürich aufgenommen. Für ein städtebaulich gutes Projekt ist eine Baulinienverschiebung innerhalb des Baurechtsareals notwendig und es sind Fragen bezüglich der Auswirkungen auf den Baurechtsvertrag zu klären. Der Vorstand hofft, diese Arbeiten 2023 abschliessen und den internen partizipativen Prozess für die Formulierung der Projektziele fortsetzen zu können.

Mit dem Wegfall der Negativzinsen sank einerseits die Zinsbelastung der Genossenschaft. Andererseits zeichneten sich Zinserhöhungen sowie eine höhere Teuerung ab. Der Vorstand befasste sich intensiv mit der Frage der künftigen Finanzierungsrisiken der Genossenschaft. Erwartet wird, dass wegen der gestiegenen Gebäudeversicherungswerte im Hunziker Areal sich zwar kurzfristig keine weitere Mietzinsenkung für die Wohnungen ergeben wird, jedoch auch keine Erhöhung ansteht. Der Vorstand bindet einen Teil der Finanzierung (beider Areale) immer auch längerfristig an, um Zinsveränderungsrisiken abzuschwächen. Die Mieten im Hobelwerk werden erst 2024 mit der definitiven Bauabrechnung festgelegt werden können.

Die Wohnungen der ersten Etappe Hobelwerk konnte im Berichtsjahr vollständig vermietet werden. Gleichzeitig mussten Mängel behoben und der Baulärm der zweiten Etappe in Kauf genommen werden, was die Bewohnenden und die Geschäftsstelle stark gefordert hat. Erfreulich sind die vielen aktiven Bewohnenden, die erste Quartiergruppen gebildet, sich vernetzt und für das Quartier engagiert haben. Auch hier musste die Zusammenarbeit aller Beteiligten zuerst geklärt und eingeübt werden. Die zweite Etappe konnte trotz globalen Liefereinschränkungen und steigenden Preisen wie geplant weiter realisiert werden, und der von der GV beschlossene Budgetrahmen wird nach heutigem Erkenntnisstand eingehalten werden können. Der Vorstand freut sich auf den Bezug der zweiten Etappe im Jahr 2023 und ein lebendiges und lebenswertes mehr als wohnen-Quartier.

Personelle Fragen beschäftigten den Vorstand stark. Für das Präsidium wurde eine Findungskommission eingesetzt und die Funktion ausgeschrieben. Mit den Interessierten wurden Gespräche geführt und sie wurden auf ihre Eignung für diese Funktion geprüft. Schlussendlich konnte die Findungskommission dem Vorstand zwei geeignete Vorschläge unterbreiten. Der Vorstand beschloss, keine Empfehlung abzugeben, sondern die Wahl der aoGV zu überlassen, welche sich für Beat Fellmann als neuen Präsidenten entschieden hat.



Foto: Matthias Bader

Gegen Ende des Jahres musste der Vorstand von der Kündigung unserer Geschäftsführerin Andrea Wieland Kenntnis nehmen. Diese hatte diese Funktion seit dem Bezug des Hunziker Areals inne. Sie stellt sich nach sieben erfolgreichen Jahren in unserer Genossenschaft neuen Herausforderungen. Der neue Präsident wird die Suche nach der Nachfolge leiten.

Dem Vorstand ist es ein grosses Anliegen, dass nach einigen Personalwechseln in der Geschäftsstelle nach der Pandemie wieder eine Stabilisierung möglich ist. Wie andere Unternehmen stellt er in diesem Zusammenhang fest, dass insbesondere jüngere Menschen ihre Arbeitsstelle öfters wechseln und der Arbeitsmarkt ausgetrocknet ist. Das stellt die Geschäftsstelle vor weitere Herausforderungen. Für den Vorstand ist insbesondere wichtig, dass das spezifische Wissen erhalten und die gute Beziehung zu den Bewohnenden gewährleistet bleibt und hofft auf das Verständnis der Bewohnerschaft während dieser Übergangsphase.

Generell fehlende Ressourcen führten auch dazu, dass verschiedene Partizipationsprojekte nicht wie geplant vorangetrieben werden konnten. So zum Beispiel die weiterführenden Massnahmen zur Klimaanpassung im Hunziker Areal. Dies wird 2023 wieder aufgenommen.

Jedes Jahr setzt sich der Vorstand auch mit den für unsere Genossenschaft wichtigsten Risiken auseinander und beurteilt diese. Er beschliesst Massnahmen, diese Risiken zu senken oder deren Auswirkungen zu mildern. Dies betrifft zum Beispiel das Kostencontrolling bei Neubauten, die Abfederung von Zinsveränderungsrisiken oder die Auswirkungen personeller Ausfälle, aber auch Fragen der IT-Sicherheit etc.

Der Vorstand beschloss des Weiteren, ein filmisches Projekt des Quartierfilmers Stephan Wicki zu unterstützen, das nach rund 10 Jahren Betrieb des Hunziker Areals diese Zeit und das Projekt filmisch auswerten und beleuchten soll.

An einer seiner letzten Jahressitzung wurde Peter Schmid nach 15 Jahren im Rahmen des Vorstands gewürdigt und verabschiedet.

Zum Schluss bleibt zu danken: Insbesondere allen Mitarbeitenden, die auch dieses Jahr Ausserordentliches zu bewältigen hatten, der Baukommission, der Allmendkommission, der Solidaritätskommission, dem Prüfungsausschuss und der Ombudsstelle sowie allen, die zu einem guten Zusammenleben und zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Für den Vorstand  
Peter Schmid



Foto: Matthias Bader

Liebe Genossenschafter\*innen,  
Liebe mehr als wohnen-Interessierte

**Der Beginn des Jahres stand ganz im Zeichen der barrierefreien Vermietung und des Bezugs des Hobelwerks sowie des Abschlusses des Organisationsentwicklungsprozesses. Neu sind seither Bereichsleitungen für die operativen Belange der Geschäftsstelle zuständig. Die «Flink»-App ist gestartet, die Einführung eines neuen Finanzbuchhaltungs- und Immobilienbewirtschaftungssystems wurde lanciert und im Herbst konnte mit der Vermietung der zweiten Bauetappe Hobelwerk begonnen werden. Für 2023 steht ein Wechsel in der Geschäftsführung an.**

Zu Beginn des Jahres hat uns der Bezug der ersten Etappe Hobelwerk stark beschäftigt. Bei der Wohnungsvergabe konnten wir glücklicherweise wieder auf unsere bewährten Prozesse der Gemeinschaftsbildung, Vernetzung und intensiven Begleitung zurückgreifen. So haben wir zügig alle Wohnungen an interessierte und engagierte Personen vergeben. Als Innovations- und Lernplattform haben wir uns dabei intensiv mit barrierefreier Vermietung und Vermittlung der mehr als wohnen-Ziele zur Ökologie und Partizipation beschäftigt. Aber im Wissen, dass ab Mitte 2023 weitere 200 Menschen ins Areal ziehen, auch mit Identitätsbildung und Gemeinschaftsstärkung im Areal.

Gleichzeitig schlossen wir den Organisationsentwicklungsprozess (OE-Prozess) in der Geschäftsstelle ab und führten eine neue Bereichsstruktur ein. Das neue Organisationsmodell hatten wir gemeinsam mit den Mitarbeitenden, dem Leitungsteam und dem Vorstand erarbeitet. Das Ziel war die Stärkung der Geschäftsstelle, um die künftigen Herausforderungen mit Kompetenz, effektiven Prozessen und Eigenverantwortung angehen zu können. Der Bereich Arealbewirtschaftung ist nun für alle Areale zuständig und definiert selbst, wer welche Aufgaben übernimmt. Der Bereich Dienstleistungen vereint nicht mehr nur das Gästehaus und die Réception, sondern auch alle internen und externen Dienstleistungen wie IT, Administration, Co-Working und Mobilität. Der Bereich Finanzen ist weiterhin für die buchhalterischen Belange zuständig und unterstützt die restlichen Bereiche in den übergeordneten Prozessen und Fragestellungen. Der Bereich PIK vereint nicht nur die DNA von mehr als wohnen – Partizipation, Innovation und Kommunikation –, sondern stellt sicher, dass genau diese Querschnittsthemen in allen Bereichen berücksichtigt werden. Ab April bildeten die Bereichsleitenden und die Geschäftsführung damit die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft.

In dieser neuen Konstellation haben wir das Projekt Hobelwerk in den Betrieb überführt und uns den Konsolidierungsmassnahmen des OE-Prozesses angenommen, allem voran Digitalisierungsprojekte, der Wechsel des IT-Anbieters und Umstellung auf neue Server. Im zweiten Halbjahr haben wir dann die Genossenschafts-App «Flink» eingeführt und den Wechsel auf ein neues Finanzbuchhaltungs- und Immobilienbewirtschaftungssystem in Angriff genommen. Gleichzeitig starteten die Vermietung der zweiten Etappe und der Aufbau partizipativer Strukturen im Hobelwerk. Genau diese galt es auch im Hunziker Areal weiter zu stärken, sowie die Strategie der Siewerdstrasse anzupassen. Gegen Ende Jahr haben uns dann die ausserordentliche GV und die Vorbereitungen auf den Präsidiumswechsel beschäftigt.



*Jedem Ende wohnt  
ein Anfang inne*

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, schwankende Zinsen und Baukosten, Lieferengpässe, Energiemangellage und Teuerung waren allgegenwärtig und die Herausforderungen in der Logistik und der Finanzierung spürbar. Durch Nutzung der Reserven aus der ersten Bauetappe Hobelwerk, einer gesunden Finanzierungsabsicherung sowie einer rigorosen Kostenkontrolle konnten wir die finanzielle Stabilität der Genossenschaft aber jederzeit sicherstellen. Auch konnten wir Wohnraum für geflüchtete Menschen bereitstellen und haben eng mit der Asylorganisation zusammengearbeitet. Dem immensen Einsatz unserer Bewohnenden und Mitarbeitenden sei an dieser Stelle nochmals herzlich gedankt!

### AUSBLICK & VERABSCHIEDUNG

Ende 2023 wird das Hobelwerk fertiggestellt und das Areal endlich vollständig bezogen sein. Was für ein riesiger Schritt für unsere Baugenossenschaft. Und was für ein Meilenstein auch für mich – war ich doch von Anfang an am Kauf, der Entwicklung und dem Bezug des Hobelwerks beteiligt. Auch das Wachstum des Hunziker Areals von einem Projekt zu einem urbanen, belebten Quartier teil habe ich begleitet, sowie den Kauf der Liegenschaft Siewerdstrasse abgewickelt.

Ich konnte die Geschäftsstelle mit aufbauen, Forschungsprojekte lancieren und die operativen und finanziellen Belange der Genossenschaft führen. Genossenschaftlich aber hat mich vor allem die direkte Interaktion mit Bewohnenden und Gewerbetreibenden wie auch die Teilnahme an Versammlungen und Festen geprägt – alles entscheidende Stationen in meinen fast acht Jahren bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Nun darf ein neues Kapitel beginnen – für die Genossenschaft und auch für mich. Es war mir eine immense Freude und Ehre, den Aufbau und die Reifung der wohl innovativsten Baugenossenschaft mitbewegt zu haben.

Für die Zukunft wünsche ich der Genossenschaft, allen Bewohnenden und Mitgliedern, den Gremien und allen Mitarbeitenden weiterhin eine grosse Portion Neugier, das Infragestellen des Status Quo und Mut zur Innovation.

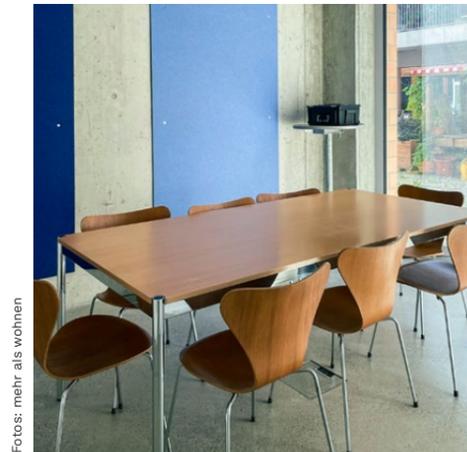
Mit genossenschaftlichen Grüßen

Andrea Wieland

Geschäftsführerin (bis 31. Mai 2023)

## DIENSTLEISTUNGEN – HERZLICH WILLKOMMEN ZURÜCK

Der Bereich Dienstleistungen öffnet endlich wieder und nimmt auch den Betrieb im Hobelwerk auf. So starteten die Dienstleistungen mit Coworking, Sauna, Gästezimmer und einem kleinen Mobilitätsangebot.



*Endlich wieder  
für sie da*

Nach der Pandemie war das Team voller Tatendrang und bereit, am 1. März 2022 den Bereich Dienstleistungen wieder zu öffnen, um Bewohnende, Gewerbetreibende, Kund\*innen und Gäste persönlich vor Ort begrüßen und unterstützen zu können.

Die anhaltenden internationalen Reisebeschränkungen und Veranstaltungsverbote hatten sich vor allem auf die Belegung der Gästezimmer im Gästehaus Hunziker ausgewirkt. Die Auslastung konnte jedoch durch die Vermietung der sieben im Jahr 2021 umgebauten Arbeitszimmer aufrechterhalten werden, obwohl weniger Gäste zu Besuch waren.

Wie geplant wurde ein Teilbereich der Dienstleistungen im Hobelwerk in Oberwinterthur in Betrieb genommen. Den 200 Erstbeziehenden steht bereits ein Coworking-Bereich, eine Sauna, zwei Gästezimmer, ein Carvelo2go und seit Ende 2022 auch ein Elektroauto – «ZOE» – als Teil des Mobilitätskonzepts zur Verfügung. Weitere Dienstleistungen wie die Mobilitätsstation und Angebote für die Hobelwerkhalle und den Hobelwerkplatz sind bereits in Planung. Sie werden das Angebot nach Abschluss der Bauarbeiten der zweiten Etappe ergänzen.

Das gesamte Team freut sich darauf, das Angebot in beiden Arealen im Jahr 2023 weiterzuentwickeln und das bestehende Dienstleistungsangebot kontinuierlich zu verbessern.

Marco Christ

Bereichsleiter Dienstleistungen

## HUNZIKER AREAL – AUFLEBEN NACH DER PANDEMIE

Die letzten zwei Jahre waren für die Nachbarschaften speziell herausfordernd. Nach Ende der Pandemiemassnahmen im Frühjahr sind Sozialleben und ein normaler Alltag allmählich zurückgekehrt. Befürchtungen, dass das Engagement im Quartier in den zwei Pandemie Jahren massiv zurückgegangen sei, bestätigten sich nicht: die Quartiergruppen (QG) sind mit vielen Anträgen und grossartigen Ideen an die Allmendkommission gelangt.



Sage und schreibe 54 Gruppen waren Ende 2022 bei der Allmendkommission bekannt. Viele von ihnen sind seit Jahren aktiv – so beispielsweise die QG iisziit, die Jahr für Jahr frische Glace produziert. Die QG U9 und die Allmendkommission hatten 2021 den Indoor-Spielplatz neu geplant und gebaut – sehr zur Freude der Kinder. Doch kaum gebaut und eröffnet, kam die bittere Pille: Die Konstruktion übertrug Schall auf das Gebäude und verunmöglichte das Arbeiten in benachbarten Räumen. Ein Zusatzaufwand war nötig und mittlerweile ist Herumtoben im Indoor-Spielplatz und Arbeiten in den Nebenräumen wieder möglich.

Bei den neuen QG haben ornithologisch versierte Personen z. B. einen Vogelkurs angeboten. Weil das Hunziker Areal nicht nur auto- sondern auch katzenarm ist, ist sogar ein erstaunlich hoher Vogelbestand zu beobachten. Ebenfalls neu: die QG Willkommen. Sie nimmt Ideen aus Vorjahren auf, um Neuzugezogene herzlich aufzunehmen und in den vielseitigen Kosmos Hunziker Areal einzuführen.

Speziell erwähnenswert ist das Angebot im Ortsmuseum. Die gleichnamige QG bespielt seit 2021 die Galerie mit Ausstellungen und Veranstaltungen. Gezeigt werden vielfältigste Werke von Bewohnenden oder der Genossenschaft nahestehenden Personen. Ein dichtes Programm und gut besuchte Veranstaltungen, Projektionen und Performances sind entstanden. In der Reihe «Das Hunziker schreibt» haben sich 72 Schreibende gefunden: Gedichte, Prosa, Bücher, Artikel, Diplomarbeiten oder Comics, Kalligrafie und Programmiercodes. Gerahmt von einer Ausstellung und flankiert von Lesungen hat diese Reihe die reiche Vielfalt dieses Areals auf beeindruckende Weise aufgezeigt.

Schön war auch das Hunzikerfest vom 4.–8. Mai. Den Auftakt machte der besondere Umstand, dass Matthias Probst, Bewohner und Vorstandsmitglied, für ein Jahr zum höchsten Zürcher gewählt wurde. Die Feierlichkeiten zur Amtsübergabe als Gemeinderatspräsident trugen ganz die Handschrift von Matthias: Anstelle eines Apéros für geladene Gäste lud Matthias die Bevölkerung ein. Die Stadtpräsidentin, die Stadträte Daniel Leupi und André Odermatt sowie viele Gemeinderät\*innen wohnten der Feier bei und mischten sich unter die Genossenschaftler\*innen. Weitere Höhepunkte des Hunzikerfests 2022 waren eine Rollschuhdisco rund um den Hunzikerplatz, eine Kletterwand, ein Open-Air-Kino (mit Regen), eine Eisenbahn und natürlich die vielen kulinarischen Angebote von salzig über pikant bis zucker-süss. Selbstverständlich fehlte auch die Musik nicht.

### QG als Spiegel des Areallebens



## HOBELWERK ERÖFFNUNGSFEST – «DAS UNFERTIGE FEIERN»

Ein weiterer Höhepunkt 2022 war das erste Eröffnungsfest im Hobelwerk. Der Erstbezug der beiden Häuser Hobelwerkweg 37 und 39 sollte schliesslich gebührend gefeiert sein. Unter dem Motto «lasst uns das Unfertige feiern» luden wir alle Genossenschaftler\*innen, Projektpartner\*innen, Nachbar\*innen und Interessierte ein, mit uns die erste Etappe zu feiern.

Bereits am Vormittag des 9. Juli war auf dem Festgelände viel los. Während wir noch in den Vorbereitungen waren, werkten Engagierte für den letzten Schliff an den Eisenbahnwaggons, die an den vorangehenden Wochenenden bebaut wurden. Bald startete auch das Kinderprogramm und Interessierte wurden durch das Hobelwerk geführt.

Den offiziellen Teil des Festes eröffneten Stadtrat Jürg Altwegg und Doris Sutter, Präsidentin der wbg Winterthur. Sie hiessen uns als innovative Genossenschaft in der Stadt Winterthur herzlich willkommen und freuten sich, dass wir im Rahmen unserer Weiterentwicklung den Weg in die Stadt Winterthur genommen haben. Auch Beteiligte aus dem Bauprojekt hatten eine Rede vorbereitet. Von der Geschäftsführerin Andrea Wieland und der Baukommissionsleiterin Claudia Thiesen hörte das Publikum, dass das Hobelwerk für mehr als Wohnen einen äusserst wichtigen Schritt bedeutete. Vom Gründungs-Projekt Hunziker Areal in die Stadt Winterthur zu expandieren und zu einer Mehrareal-Genossenschaft zu werden, löste in der Organisation viele spannende Prozesse aus und ist ein weiterer grosser Schritt ins Erwachsenendasein unserer jungen Genossenschaft.



### Das Hobelwerk wird erwachsen

Für das Gelingen des Eröffnungsfestes unser Dank an einige Schlüssel-Personen: Salome In-Albon (Festkoordination), Agnès Laube (Grafik und Kommunikation), Ida Beiz (Catering), Samuel Müller (Bühne und Musikprogramm), Sarah Furrer (Wall Painting), Andi Keilhack und Sandro Galli vom Baumanagement Wild, Claudia Thiesen vom Vorstand, Anna Haller, Petra Roth, David Wyss von der Geschäftsstelle, Ursa Moser und Ueli Keller von der Baukommission sowie allen anwesenden Vorstandsmitgliedern.

Und wie eingangs angedeutet: nach der zweiten Bauetappe braucht es natürlich nochmals ein Eröffnungsfest unter dem Motto «lasst uns das Fertige feiern!»

Anna Haller  
Bereichsleiterin PIK



## AREALVERSAMMLUNGEN IM HUNZIKER AREAL UND HOBELWERK

Die 1. Arealversammlung Hunziker Areal fand im April auf Einladung des Vorstands statt. Im Zuge der Entwicklung zur Mehrareal-Genossenschaft hatte die GV die Arealversammlung eingeführt. Sie wählt neu die Allmendkommission und kann über arealspezifische Geschäfte entscheiden: z. B. über die Höhe der Beiträge für den Arealfonds oder Aussenraum-Massnahmen. Die Arealversammlung ist ein wichtiges Gefäss für die Mitwirkung im Areal und soll künftig durch die Arealversammlungsleitung gestaltet werden.

Foto: Eva Linder



### Reden, wählen, tun – Arealversammlung

Nachdem die Pandemie-Einschränkungen gefallen waren, freuten wir uns auf ein erstes «richtiges» Wiedersehen – und auf Diskussionen und Aushandlungsprozesse mit den rund 200 Anwesenden. Die erste Arealversammlung musste dann wegen Covid kurzfristig auf die beiden Hauptprotagonist\*innen Andrea Wieland (Geschäftsführerin) und Peter Schmid (Präsident) verzichten und trunpfte dafür mit einer langen Traktandenliste auf: von der Präsentation zu Aussenraummassnahmen und dem Stand zu Haus 14 bis hin zu diversen Anliegen wie Velokeller und Willkommenskultur.

Julia Schmid und Dunja Krempin wurden in die Allmendkommission gewählt und erstmals besetzten wir auch die Position der Leitung der Arealversammlung. Ab 2023 wird diese durch Andreas Geiger geleitet. Ein zusätzlicher Genuss nach der langen Zeit von Distanz und Maske: die Veranstaltung mit einem Apéro riche abzurunden.

Auch im Hobelwerk gab es je zwei Versammlungen und Willkommensapéros. «Apéro 1» fand aus bekannten Gründen via Zoom statt – mit erfreulich reger Teilnahme vieler Haushalte. Die andauernde Pandemie hatte uns inzwischen ermöglicht, den Teilnehmenden auch digital ein Gefühl dafür zu vermitteln, mit wem sie gerade online sind. Auf den Plänen der beiden Häuser haben Teilnehmende via Stempelfunktion aufgezeigt, wo sie wohnen. Mit Infos zum Wohnort Winterthur brachen wir das digitale Eis und die neuen Nachbar\*innen diskutierten danach in kleineren Gruppen. Leitfrage dabei: «Was habt ihr im Hobelwerk Besonderes entdeckt?»

Erfreulich und wichtig für alle dann: der erste richtige Apéro im März am Hobelwerkplatz. Von der Geschäftsstelle haben wir rund 70 Personen aus fast allen Haushalten herzlich willkommen geheissen. Erste QG stellten sich vor und zeigten Ideen zur Treffpunkt-Gestaltung und Spielangebote für Kinder.

Anna Haller  
Bereichsleiterin PIK

Foto: Eva Linder



## BERICHT DER BAUKOMMISSION HOBELWERK

Die zwei ersten Häuser A und B sind fertiggestellt. Planung und Bau der 2. Etappe halten die Baukommission auf Trab – unter anderem mit dem weiteren Ausbau der Solaranlage. Mit klarer Budgetkontrolle kann die Baukommission in Detailfragen meist auch zugunsten ökologischer Aspekte entscheiden.

Die Bauabrechnung der ersten Etappe ist genehmigt. Der Abschluss ist positiv und liegt ca. CHF 4 Mio. unter dem Kostenvoranschlag. In der 2. Etappe konnten wir trotz massiver Bauteuerung und hoher Auslastung des Bausektors fast alle Gewerke innerhalb des Gesamtbudgets an regionale Unternehmen vergeben. Leider sind wir wegen Lieferengpässen mit unvorhersehbaren Preissteigerungen konfrontiert, besonders bei Holz und Stahl.

Im Jahr 2022 war die Baukommission mit dem Planungs- und Baufortschritt der 2. Etappe beschäftigt – also mit den Häusern C, D und E sowie der Instandstellung der Hobelwerkhalle. Die unterschiedlichen Konstruktionen sind dabei ziemlich herausfordernd: Haus C als Holzmodulbau, Haus D als Holzbau mit wiederverwendeten Bauteilen und das Haus E in Massivbauweise. Dort verliefen die Betonieretappen etwas langsam. Dafür bereitete die rasche Montage der vorgefertigten Holzelemente und -module von Haus D Freude. Und zu Verspätungen kam es nur beim Laubengang im Haus C, dies wegen Lieferverzögerungen.

Ende April erhielten wir die Baubewilligung für die Hobelwerkhalle. Das Baubüro in situ plant die Instandstellung der Fassade und den Innenausbau mit Sanitärbox, Garderobe und einer rudimentären Küche – teils aus wiederverwendeten Baumaterialien. Auch die intensive Bauteilsuche und die entsprechende Einbauplanung für Haus D konnten Baubüro in situ und Architekturbüro Pascal Flammer erfolgreich abschliessen.

Mit Hilfe grosser Fassadenmuster (Mock-ups) überzeugten wir das Amt für Städtebau von den Materialisierungskonzepten der Planer\*innen. Besonders gefreut hat uns die Offenheit gegenüber den Fassaden des Hauses D – ein Teil der Fassade besteht aus Wellblech aus der Umgebung. Die Ausführungsplanung der drei Häuser war im Dezember weitgehend abgeschlossen.

Die Baukommission führte Baustellenbegehungen durch und fällte viele Detailentscheide, oft im Zielkonflikt Kosten/Ökologie. Dank der stabilen Kostenkontrolle hat sie in der Regel der Ökologie den Vorzug gegeben: z. B. beim Dickputz, energieeffizienteren Küchengeräten oder dickerem Parkett. Ausserdem entschied sie über die Instandstellung des Hobelwerkplatzes inklusive Ersatz der stromintensiven Beleuchtung. Mit dem Entscheid für den zweiten Teil der Photovoltaikanlage auf den Dächern von Hobelwerkplatz und Haus C besitzt das Hobelwerk nun (inkl. Dächer A/B) eine kombinierte Anlage mit 310 kWp. Sie produziert jährlich ca. 260'000 kWh Strom und deckt damit rund 1/3 des gesamten Strombedarfs. Wir gehen davon aus, dass mindestens 70 % dieses Stroms vor Ort verbraucht werden (sogenannter Eigenverbrauch). Die Anlage auf Haus C wird in Kombination mit einem Gründach realisiert. Das Dach von Haus D wird zu einem Refugium für Wildbienen.

Claudia Thiesen  
Vorsitzende Baukommission

*Wer A und B sagt,  
muss auch C,  
D und E sagen*



Foto: Claudia Thiesen



Foto: Ursula Meisner

## HIGHLIGHTS AUS DER PARTIZIPATION HOBELWERK

Für das Hobelwerk war 2022 ein Jahr der Transformation. Die Häuser A und B wurden Ende 2021 erstbezogen, drumherum die Grossbaustelle. Und während die Häuser C, D und E in die Höhe schossen, fingen Bewohnende damit an, sich Innen- und Aussenräume anzueignen.

- Die QG Hobelspäne schafft niederschwellige, nachbarschaftliche Vernetzungsanlässe;
- Die QG Kinderorte kümmert sich um Spielgelegenheiten für Kinder;
- Die QG Dachterrasse löst mit der Geschäftsstelle und Studio Vulkan einen Gestaltungsprozess zu den Dachterrassen aus;
- Die QG Treffpunkt richtet den zentralen Gemeinschaftsraum ein und koordiniert dessen Nutzung;
- Die QG Werkstatt baut eine Velowerkstatt auf;
- Die QG Sauna organisiert Events und koordiniert die Nutzung der Sauna mit der Geschäftsstelle;
- Die QG Kultur veranstaltet Konzerte sowie kulturelle Events und betreut einen Stock an Veranstaltungsmaterial;
- Die QG GeMiKompo leistet Aufbauarbeit für ein kollektives Permakultur- und Lernprojekt mit Hühnern;
- Mehrere Gruppen sind im Aufbau zur Einrichtung von Projekten im Bereich der Nahrungsmittelversorgung;
- Die QG Aussenraum erarbeitet zusammen mit Studio Vulkan die verschiedenen Grünflächen, Terrassen und Erholungsorte im Quartier.

Im Frühsommer engagierten wir das Kollektiv «Bauteilen». An vier aufeinanderfolgenden Wochenenden leiteten Sie Bauworkshops mit Bewohnenden an. In naher Zukunft soll eine einzigartige Aussenraummöblierung mit Lounge-Landschaft und Mini-Kinderspielplatz auf Schienen entstehen. Alte Wagon-Chassis, die zum Holztransport via Eisenbahn genutzt wurden, dienten als Basis. Dazu kamen alte Dachträger, Feuerwehrschräume und weiteres Material aus dem alten Hobelwerk. Die Beteiligten waren tagelang engagiert am Schleifen, Sägen, Schleppen, Streichen und am miteinander Plaudern. so entstand viel mehr als nur die beiden Wagons: gemeinsame Erfolge und wunderbare Erlebnisse. Fortsetzung folgt!

Nach den Sommerferien begaben wir uns in einen umfassenden Workshop für Bewohnende zum Aussenraum. Die Landschaftsarchitekt\*innen von Studio Vulkan leitete ihn an und wir lernten mehr zum Aussenraumkonzept: von Regenwassernutzung, Schwammstadtprinzip und von essbaren Pflanzen, natürlicher Verschattung, Spielplatz und Brunnen. Auf dem Rundgang konnte man verschiedene Orte genauer kennenlernen und Fragen stellen. Im anschliessenden Workshop-Teil haben Bewohnende ihre Anliegen an verschiedenen Arbeitsstationen zu den Themen «Kinder und Spiel», «Grünräume», «Begegnungsräume» und «Hobelwerkplatz» ausgearbeitet. Aus den zusammengetragenen Ergebnissen konnten wir dann einige Punkte in die Baukommission einbringen. Und auch in den nächsten Etappen stehen Zukunftsprojekte an – auch hier in partizipativen Prozessen mit Bewohnenden.

Anna Haller  
Bereichsleiterin PIK

**Partizipation  
lebt von Ideen &  
Umsetzungen**

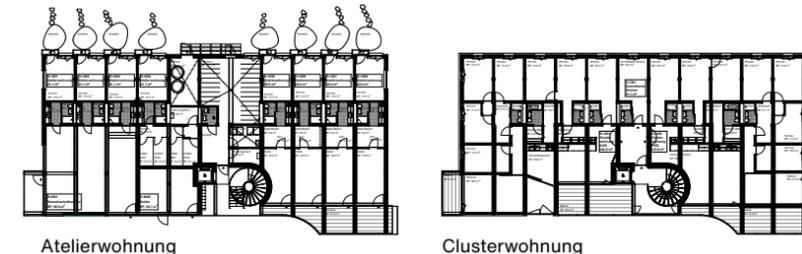


Foto: Eva Linder

## BERICHT ERSTVERMIETUNG 2. BAUETAPPE HOBELWERK

Während noch einzelne Wohnungen aus der ersten Etappe zu vermieten waren, folgten rasch die Vorbereitungen der zweiten Etappe. Interessierte holten Informationen zu innovativen Wohnformen an den Vernetzungstreffen ein und die Vermietung startete im Herbst mit grossem Interesse für die Micro-Co-Livings. Zudem begannen die Sanierungsarbeiten für die Hobelwerkhalle und der Hobelwerkplatz wird interimistisch genutzt.

Im Jahr 2022 ging es Schlag auf Schlag weiter mit der Erstvermietung. Während noch einzelne Wohnungen aus der ersten Etappe zu vermieten waren, liefen bereits die Vorbereitungen für die zweite Etappe. Neben klassischen 2.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen werden in den im Bau sich befindlichen drei Häusern (C, D, E) auch besonders innovative Wohn- und Arbeitsformen angeboten (Micro-Co-Living, Cluster- und Atelierwohnungen).



Micro-Co-Living

Interessierte informieren sich an Vernetzungstreffen für neue Wohnformen, die seit Ende August jeweils am letzten Mittwoch im Monat stattfinden – ein Kontaktknüpfen mit Gleichgesinnten, sodass Wohngemeinschaften entstehen können.

Die Vermietung startete im Herbst 2022. Am begehrtesten waren Kleinwohnungen und die neue Wohnform Micro-Co-Living, doch auch günstige Familienwohnungen sind begehrt. Die Vermietungsabteilung begleitete Interessierte aller Altersgruppen durch den Anmeldeprozess und stand ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Parallel zur Vermietung geht es auch mit dem Betriebsaufbau weiter. Die Hobelwerkhalle, zurzeit noch mit Relikten aus der Vergangenheit des Hobelwerk Areals und Re-use-Bauteilen befüllt, wird geräumt und für die Sanierung vorbereitet. Der Hobelwerkplatz erfährt erste Nutzungen und wird zum Spielplatz für Kinder und zum Spielsachen-Depot. auch eine Feuerschale inklusive Holz-Lager und eine Bühne für Konzerte haben interimistisch ihren Platz dort gefunden. Ausserdem dient der ehemalige provisorische Arbeits-Container der Geschäftsstelle nun als Werkstatt für die Bewohnenden, wie in einem partizipativen Prozess in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle entschieden wurde.

**Neue  
Wohnformen,  
neues  
Wohlgefühl**

Pascal Wyrsh  
Bereichsleiter Bewirtschaftung

### WOHNFORMEN

Das pionierhafte Micro-Co-Living für Personen, die wenig privaten Raum beanspruchen. Die insgesamt 24 Einheiten richten sich an ein bis zwei Bewohnende. Über drei Stockwerke verteilte Gemeinschaftsflächen (Grossküche sowie Arbeits- und Wohnflächen) ermöglichen Austausch und Begegnung.

Clusterwohnungen ermöglichen selbstorganisierte Gemeinschaft ab 7 Personen, die gleichzeitig Rückzugsraum schätzen. Die Clustereinheiten umfassen ein bis drei Schlafzimmer und einen Vorraum. Zwei bis drei Clustereinheiten teilen sich ein Bad und gruppieren sich um gemeinsam genutzte, grosszügige Flächen mit Küche, Essbereich, Wohnraum und grossem Balkon. Clusterwohnungen eignen sich auch für begleitete Wohnformen oder Familiengemeinschaften. In den fast 4 Meter hohen Atelierwohnungen können Menschen einzeln oder gemeinsam wohnen und arbeiten.



Foto: mehr als wohnen



Foto: Matthias Bader

## FORSCHUNG UND INNOVATION IM HOBELWERK

Aufgrund der neuen Organisationsstruktur und damit einhergehender personeller Veränderungen haben wir die Position «Forschung und Innovation» noch unbesetzt gehalten, Projekte intern verteilt und uns die Unterstützung verschiedener Fachpersonen geholt. Martin Ménard leitet die «Skalierbaren Lösungen auf dem Weg zu Netto Null», ein Projekt des Bundesamtes für Energie (BFE). Gabriela Muri unterstützt uns als Expertin und externe Evaluatorin im Projekt «Barrierefreie Partizipation im Hobelwerk». Dank dieser Unterstützung konnten wir 2022 unsere ambitionierten Innovationsprojekte verfolgen und umsetzen.

### AUF DEM WEG ZU NETTO NULL

Richtig viel los war im Projekt «Skalierbare Lösungen auf dem Weg zu Netto Null». CO2-frei bis 2050: so lautet unser Klimaziel. Die Baubranche verlangt nicht nur nach neuen Technologien, aber auch nach anderen Anreizen und neuen Prozessen. Gebäude verursachen nämlich mehr als 50 % des Endenergieverbrauchs und 30 % der CO2-Emissionen. Der Löwenanteil entfällt dabei auf die Betriebsphase. Dank besserer Dämmungen und erneuerbarer Energien werden die Betriebsemissionen sinken. Es gilt also, Gebäude ohne Treibhausgasemissionen zu bauen und ausstossarm zu betreiben. Challenge accepted: Im Hobelwerk zeigen wir, wie Bauträger\*innen klimaschädliche Emissionen vermeiden – ohne explodierende Kosten. Damit die Dekarbonisierung gelingt, müssen die Lösungen breit anwendbar sein – also kostengünstig. Wir verfolgen im Hobelwerk vier vielversprechende Ansätze. Noch sind sie nicht CO2-frei, aber sie haben das Potential dazu. Schlüssel zum Erfolg: CO2-arme Materialien und ein sorgsamer Umgang mit Rohstoffen. Die Massnahmen werden vergleichbar und quantifizierbar gemacht und bezüglich Kosten und eingesparter Treibhausgasemissionen evaluiert.

**Innovation  
hinterfragt  
zuerst  
Bestehendes**

**Neues kommt aus  
alten Problemen**

## HOLZBAU

Den spektakulären vier-tägigen Modul-Aufbau vom Sommer 2022 gibt es als Zeitraffer-Film auf unserem YouTube-Kanal\* zu sehen:



### KONSEQUENTER HOLZBAU

Holz ist der einzige Baustoff, der Kohlestoff speichert. Unser Haus C (Hobelwerkweg 41) ist ein Vorzeigebau – nicht nur für «Neue Wohnformen», sondern auch für CO2-armes Bauen. Die beiden unteren Geschosse aus Recyclingbeton untermauern sechs Etagen konsequenten Holzbaus. Kurze Lieferketten und tiefe Emissionen für Bauteile stehen im Fokus.

### RE-USE OHNE SONDERSTATUS

Auch unser vierstöckiges Holz-Hybrid-Haus D (Hobelwerkweg 43) ist nachhaltig gebaut. Wir zeigen dort, wie sich gebrauchte Bauteile in einen regulären Bauprozess integrieren. Unser Ziel: nichts Geringeres, als Re-Use zum Durchbruch zu verhelfen und zum Standard zu machen. Dafür müssen wiederverwendete Bauteile preislich und terminlich mit neuen Bauteilen mithalten können.

Und auch den Bewohnenden dürfen keine Nachteile entstehen. Nur so wird sich dieser Ansatz im Wohnungsbau durchsetzen. Für Re-Use arbeiten wir mit den Baubüros in Situ und Zirkular zusammen. An der jährlichen Innovationsversammlung von mehr als wohnen war zu erfahren, dass die Schweiz eine riesige Auswahl an Re-Use-Bauteilen bietet. Bedauerlicherweise bedeutet das, dass sehr viele Altbauten abgebrochen werden, anstatt sie zu sanieren – und damit geht ein drastisch erhöhter CO2-Ausstoss durch die Herstellung/Anschaffung neuer Bauteile einher. Diesen CO2-Abdruck suchen wir durch die Verwendung von Re-Use-Bauteilen im Bau zu minimieren.

### RE-USE

Das Haus D erhält dabei unter anderem folgenden Re-Use-Elemente: fast neuwertige Fenster und Fensterläden aus einem Genossenschaftsbau aus Basel, Türen aus einem erst 20-jährigen ZKB-Gebäude aus Dübendorf, Schiebetüren aus der Europaallee sowie Kleinbaumaterial wie Briefkästen, Bäder, Armaturen und mehr.

### CO2-GESTEUERTE LÜFTUNG

Als weitere Massnahme stehen im Hobelwerk zwei Lüftungssysteme im Einsatz, dabei vergleichen wir ein marktübliches, kostengünstiges Lüftungssystem mit einer Neuentwicklung. Unsere These: eine Abluftanlage, welche über die CO2-Konzentration der Raumluft gesteuert wird, kann hohen Komfort bei geringem Ressourceneinsatz gewährleisten. Mit dem Lüftungssystem wollen wir – bei gleichbleibender Behaglichkeit – einen Mix zwischen ökologischen und ökonomischen Zielen finden.

### WÄRMEERZEUGUNG

Eine selbstlernende, neu entwickelte Steuerung der Wärmeerzeugung ist unser vierter Ansatz. Neben Wärmepumpen steht dabei eine Pelletheizung zur Verfügung. Im Sommer betreiben wir die Wärmepumpe zum Grossteil mit eigenem Solarstrom, um quasi CO2-neutrales Warmwasser zu generieren. Im Winter liefert die Photovoltaik jedoch weniger Strom, während die Heizleistung gleichzeitig mehr Strom, plus Wärme bedingt. Unsere innovative neue Heizungssteuerung bezieht den Strom dafür bewusst nicht aus dem Netz, sondern wirft die Pellet-Heizung an, was die Treibhausgase weiter reduziert. Neben dem BFE haben wir mit diesem Ansatz auch die Unterstützung des Klimafonds der Stadt Winterthur gewonnen. Beiden Partner\*innen sei an dieser Stelle herzlich für die finanzielle Unterstützung gedankt.

Anna Haller  
Bereichsleiterin PIK



JANUAR



FEBRUAR



MÄRZ



APRIL



MAI



JUNI



JULI



AUGUST



SEPTEMBER



OKTOBER



NOVEMBER



DEZEMBER

## JAHRESRECHNUNG 2022

Die erste Etappe im Hobelwerk mit zwei Häusern wurde im Berichtsjahr vollständig bezogen. Dies hat zu höheren Mietzinseinnahmen aber auch zu entsprechend höheren Finanzierungskosten geführt. Gleichzeitig schritt der Bau der 2. Etappe voran, was zur Erhöhung des Anlagevermögens führte. Auch wenn die Auswirkungen der Bauteuerung und der steigenden Zinsen spürbar waren, sind sowohl die Mieten als auch die Baukosten im Budget.

Im September 2022 fielen CHF 20 Mio. Swaps auf der Hypothek für das Hunziker Areal weg. Es verbleiben noch CHF 80 Mio. die durch Swaps abgesichert sind. Dies ist eine Massnahme zur langfristigen Anbindung der Zinsen und wirkt Zinsveränderungen entgegen. Auch konnten schon verschiedene Darlehen für das Hobelwerk langfristig abgeschlossen werden. Die Baugenossenschaft konnte genügend Rückstellungen bilden, alle Amortisationen tätigen und das Berichtsjahr positiv abschliessen.

### BILANZ

Die Auslagen für das Projekt Hobelwerk werden laufend aktiviert und stehen per Ende Jahr mit CHF 50.77 Mio. in der Bilanz. Die Einlage in den Erneuerungsfonds für das Hunziker Areal und die Siewertstrasse wurden vollständig getätigt. Auf dem Bauprojekt erfolgen noch keine Einlagen in den Erneuerungsfonds, sondern erst nach vollständigem Bezug des gesamten Hobelwerk Areals. Die Einlage in den Heimfallfonds für das Hunziker Areal muss in den ersten 10 Jahren nach Bezug nicht getätigt werden.

Das Anteilkapital erhöhte sich auf CHF 20.3 Mio. Das ist zum grössten Teil auf die neuen Mietanteile im Hobelwerk zurückzuführen. Erfreulich ist auch, dass mehr freiwilliges Anteilkapital gezeichnet wurde und sich das noch nicht einbezahlte Anteilkapital auf rund CHF 126'000.00 reduziert hat.

### ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung beinhaltet nun die vollständigen Mietzinseinnahmen der ersten Etappe und Kosten des Hobelwerks. Durch die Inbetriebnahme haben sich auch die Verwaltungskosten und die Personalkosten erhöht. Des Weiteren wurden die Erstvermietungsmassnahmen über die Betriebsrechnung genommen. Der gesamte Unterhalt stieg im Hunziker Areal, mit einzelnen Massnahmen im Aussenraum, die zu Mehraufwand geführt haben, sowie Unterhaltsarbeiten, die nach bald acht Jahren notwendig sind. Die Abschreibungen 2022 konnten wie die Jahre davor getätigt werden und erhöhen sich leicht aufgrund der Erweiterungsinvestitionen.

Die indirekten Subventionen der Wohnbauförderung durch Darlehen der öffentlichen Hand werden jedes Jahr separat ausgewiesen. 20 % der Wohnungen im Hunziker Areal werden so vergünstigt. Neu kommen interne Subventionen des Hobelwerks hinzu, die über den Solidaritätsfonds abgewickelt werden. Betriebsfremde Erträge und Aufwände beinhalten alles, was nicht zum Kerngeschäft der Baugenossenschaft gehört, wie das Gästehaus, die Vermietung von Allmendräumen, die Mobilitätsstationen oder Forschung und Innovation. Das Defizit konnte aufgrund verschiedener Massnahmen nach der Pandemie, wie der Umwandlung von Gästezimmern in Arbeitszimmer, verringert werden. Neu ist der Aufbau der Dienstleistungen und der Mobilität im Hobelwerk, was im Berichtsjahr zu höheren Aufwänden geführt hat.

### SOLIDARITÄTSFONDS

In den vergangenen Jahren wurde der Genossenschafts- und Solidaritätsfonds als ein Fonds geführt und sowohl der Vorstand als auch die Allmendkommission konnten hieraus Gelder sprechen. Die ausserordentliche Generalversammlung vom September 2021 hat beschlossen, dass es neu neben dem Solidaritätsfonds je einen Arealfonds geben soll. Das war eine Konsequenz aus dem Organisationsentwicklungsprozess der Genossenschaft. Seit 1. Januar 2022 unterscheiden wir neu zwischen dem Solidaritätsfonds und den beiden Arealfonds. Die Arealfonds sind in der Verantwortung der Areale respektive der Arealversammlung und sind daher nicht mehr im Geschäftsbericht dargestellt.

Die Verantwortung für den Solidaritätsfonds liegt beim Vorstand. Neben dem Vorstand kann die Solidaritätskommission Gelder aus dem Fonds sprechen.

Die Genossenschaftler\*innen zahlen regelmässig in den Solidaritätsfonds ein, abhängig von ihrem Einkommen. Zusätzlich dazu kommen Spenden und Unterbelegungszuschläge.

2022 hat der Vorstand CHF 23'416.03 für Projekte im Quartier und für die Genossenschaftsbranche bewilligt. Neben den jährlichen Genossenschaftsbeiträgen haben wir 2022 auch Aktionen der Bewohnenden für ukrainische Geflüchtete unterstützt. Die Solidaritätskommission hat für erste Haushalte Gelder im Umfang von CHF 3'668.00 gesprochen.

*Grosse Solidarität  
beginnt im Kleinen*

### BERICHT DER SOLIDARITÄTSKOMMISSION

Die Solidaritätskommission wurde durch die ordentliche Generalversammlung 2022 gewählt. Brigitte Horrisberger, Kilian Koch und Ruedi Schoch sind stimmberechtigende Mitglieder und werden durch Pascal Wyrsh von der Geschäftsstelle ergänzt. Die Kommission hat ihre Arbeit offiziell am 1. September 2022 aufgenommen und in dieser Zeit vier Anträge bearbeitet, wovon die ersten bewilligt wurden und interne Subventionen erhalten haben. Die Solidaritätskommission trifft sich ab 2023 quartalsweise.

Im Anhang der Jahresrechnung sind keine Details zum Solidaritätsfonds aufgeführt. Diese finden Sie nachfolgend. Aufgrund der Änderungen ab 2022 in Solidaritäts- und Arealfonds, ist ein Mehrjahresvergleich nicht möglich.

	in CHF
<b>ANFANGSBESTAND PER 01.01.2022</b>	<b>4'581.40</b>
<b>EINNAHMEN</b>	
Genossenschaftsbeiträge 2022	101'720.00
Spenden Anteilkapitalzins	8'274.65
Unterbelegungsbeiträge	4'600.00
<b>TOTAL EINNAHMEN</b>	<b>119'176.05</b>
<b>AUSGABEN</b>	
Solidaritätsanteil Mitgliederbeiträge	-16'410.98
Mietzinserlasse und interne Subventionen	-3'668.00
Solidaritätsprojekte in den Arealen	-2'515.05
Solidaritätsprojekte Genossenschaften	-4'490.00
<b>TOTAL AUSGABEN</b>	<b>-27'084.03</b>
<b>SCHLUSSBESTAND PER 31.12.2022</b>	<b>92'092.02</b>

# BILANZ

in CHF

AKTIVEN		31.12.2022	31.12.2021
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel		4'186'125.44	3'509'745.77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Forderungen gegenüber Genossenschaffern		62'278.18	50'329.03
Diverse Forderungen und Wertberichtigung		34'273.54	56'581.05
Delkrede		-62'500.00	-14'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	a)	57'443.25	100'665.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	b)	387'328.60	430'054.70
Heiz- und Nebenkosten		184'162.32	53'817.27
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>4'849'111.33</b>	<b>4'187'193.67</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen	c)	27'000.00	27'000.00
EWZ-Wärmecontracting		2'160'000.00	2'160'000.00
./ Wertberichtigung EWZ-Wärmecontracting		-583'448.29	-508'965.53
<b>Sachanlagen Immobilien</b>			
Land im Eigentum	d)	34'783'528.21	34'783'528.21
Gebäude auf Land im Eigentum	e)	17'858'430.89	17'858'430.89
./ Wertberichtigung Gebäude auf Land in Eigentum		-1'600'303.99	-1'312'161.40
Gebäude auf Land im Baurecht	f)	193'589'748.17	193'557'398.17
./ Heimfallfonds		-2'921'725.26	-2'921'725.26
./ Wertberichtigung Ausbauten & Erweiterungen		-3'386'030.28	-2'803'533.22
Projektkosten Hobelwerk Winterthur		50'770'524.32	35'440'809.12
<b>Total Immobilien</b>		<b>289'094'172.06</b>	<b>274'602'746.51</b>
<b>Sachanlagen Mobilien</b>			
Mobilien Hunziker Areal	g)	1'425'910.02	1'262'214.81
./ Wertberichtigung Mobilien		-1'035'986.17	-935'449.56
Noch nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		126'253.65	228'332.95
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>291'213'901.27</b>	<b>276'835'879.18</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>296'063'012.60</b>	<b>281'023'072.85</b>

in CHF

PASSIVEN		31.12.2022	31.12.2021
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		566'821.96	467'227.83
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisationen)	h)	2'120'920.00	1'775'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Solidaritäts- und Arealfonds		117'596.51	6'841.40
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	i)	43'279.85	33'996.00
Noch nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital		75'500.00	103'650.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mietzinse		544'981.77	676'917.13
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten		245'051.45	35'464.00
Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen		219'215.51	151'448.71
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>3'933'367.05</b>	<b>3'250'545.07</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Depositenkasse		7'852'927.19	7'739'837.99
Bankkredit Hobelwerk		52'500'000.00	43'000'000.00
Darlehen		39'143'620.00	35'780'000.00
Hypotheken / Anleihen		139'245'000.00	140'415'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	j)	19'539'168.00	19'948'094.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	k)	13'048'512.00	11'210'964.00
Rückstellungen	l)	88'400.00	72'700.00
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>271'417'627.19</b>	<b>258'166'595.99</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Anteilscheinkapital		20'371'511.00	19'325'843.29
Gesetzliche Gewinnreserve		53'242.72	42'259.43
Gewinnvortrag / -verlust		45'261.14	18'163.32
Jahresergebnis		242'003.50	219'665.75
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>20'712'018.36</b>	<b>19'605'931.79</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>296'063'012.60</b>	<b>281'023'072.85</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	2022	2021
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzinserträge	13'102'549.35	11'699'699.65
./. Leerstände	-585'859.65	-391'508.35
./. Mietzinsverluste	-187'680.25	-141'291.65
./. Indirekte Subventionen	-420'522.80	-436'760.40
Aktivierete Eigenleistungen	0.00	0.00
Übrige Erträge	260'637.23	210'331.44
<b>TOTAL ERLÖSE AUS LIEFERUNG UND LEISTUNG</b>	<b>12'169'123.88</b>	<b>10'940'470.69</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt / Reparaturen	772'173.56	695'179.25
Baurechtszins	555'324.00	555'324.00
Versicherungen	102'614.20	83'506.00
Abgaben / Gebühren	3'930.75	9'545.50
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	372'762.87	360'399.45
Vermietungsaufwand	15'198.70	10'838.54
Aufwand Liegenschaftenverwaltung	344'579.70	179'374.44
Einlage Erneuerungsfonds	1'837'548.00	1'837'548.00
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>4'004'131.78</b>	<b>3'731'715.18</b>
<b>BRUTTOERGEBNIS</b>	<b>8'164'992.10</b>	<b>7'208'755.51</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Betrieb	198'312.75	119'419.98
Verwaltung	1'230'076.30	942'970.47
Gästehaus & Réception	154'320.60	150'440.35
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>	<b>1'582'709.65</b>	<b>1'212'830.80</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Beratungsaufwand	790'396.83	686'621.98
Organkosten	234'433.93	182'012.61
<b>TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>1'024'830.76</b>	<b>868'634.59</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN, ABSCHREIBUNGEN UND FONDSEINLAGEN</b>	<b>5'557'451.69</b>	<b>5'127'290.12</b>
<b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Abschreibungen Wärmecontracting	74'482.76	74'482.76
Abschreibungen Immobilien	m) 870'639.65	714'132.00
Abschreibungen Mobilien	71'871.51	81'709.80
<b>TOTAL ABSCHREIBUNGEN AUF POSITIONEN DES ANLAGEVERMÖGENS</b>	<b>1'016'993.92</b>	<b>870'324.56</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>4'540'457.77</b>	<b>4'256'965.56</b>

in CHF

	2022	2021
<b>Finanzaufwand</b>		
Finanzierungskosten und Zinsaufwand Hypotheken	3'762'010.79	3'460'744.89
Zinsaufwand Darlehen	217'050.00	224'850.00
Zinsaufwand Darlehens-/Depositenkasse	59'158.55	46'562.40
Übriger Finanzaufwand	12'520.12	12'437.02
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>4'050'739.46</b>	<b>3'744'594.31</b>
<b>TOTAL FINANZERTRAG</b>	<b>2'643.83</b>	<b>909.90</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>492'362.14</b>	<b>513'281.15</b>
<b>TOTAL BETRIEBSFREMDE ERTRAG</b>	n) <b>462'089.06</b>	<b>329'780.30</b>
<b>TOTAL BETRIEBSFREMDE AUFWAND</b>	o) <b>571'753.70</b>	<b>519'345.05</b>
<b>BETRIEBSFREMDES ERGEBNIS</b>	<b>-109'664.64</b>	<b>-189'564.75</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag</b>		
Ausserordentlicher Aufwand	p) 49'525.60	18'313.95
Ausserordentlicher Ertrag	q) 3'332.60	1'417.80
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>336'504.50</b>	<b>306'820.25</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>94'501.00</b>	<b>87'154.50</b>
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>242'003.50</b>	<b>219'665.75</b>

## GEWINNVERWENDUNG

	2022	2021
<b>BILANZGEWINN</b>		
Gewinn / Verlustvortrag vom Vorjahr	45'261.14	18'163.32
Jahresgewinn	242'003.50	219'665.75
Zur Verfügung der Generalversammlung	287'264.64	237'829.07
<b>ANTRAG ZUR VERWENDUNG</b>		
Zuweisung gesetzliche Reserven 5 %	12'100.18	10'983.29
Verzinsung des einbezahlten Anteilkapitals zu 1 %	198'420.55	181'584.65
Vortrag auf neue Rechnung	76'743.91	45'261.14

**1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze**

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

**Sachanlagen**

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich notwendiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf den Sachanlagen des Hunziker Areals erfolgen linear und nach den gesetzlichen Vorgaben. Die Abschreibungen auf den Sachanlagen der Siewerdtrasse erfolgen linear und nach den gesetzlichen Vorgaben.

**Liegenschaften**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Arealüberbauung, da die einzelnen Gebäude der Arealüberbauung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

**Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert bewertet.

**Erneuerungsfonds**

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

**Genossenschaftskapital**

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert (Statuten Art 19.3).

**2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**

	2022	2021
<b>a) Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Vorauszahlungen Versicherungsfälle	56'539.55	89'447.20
Darlehen an Mietende	640.00	7'440.00
Forderungen Sozialversicherungen	-	3'778.65
Diverse kurzfristige Forderungen	263.70	-
	<b>57'443.25</b>	<b>100'665.85</b>
<b>b) Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Vorauszahlung Baurechtzins	277'662.00	277'662.00
Übrige transitorische Aktiven	109'666.60	152'392.70
	<b>387'328.60</b>	<b>430'054.70</b>
<b>c) Finanzanlagen</b>		
AK Genossenschaft meh als Gmües	10'000.00	10'000.00
AK Genossenschaft Kalkbreite	5'000.00	5'000.00
AK Genossenschaft EGW	5'000.00	5'000.00
AK Hauptstadt-Genossenschaft	1'000.00	1'000.00
AK Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen GESEWO	5'000.00	5'000.00
AK Genossenschaft Idée Coopérative	1'000.00	1'000.00
	<b>27'000.00</b>	<b>27'000.00</b>
<b>d) Land im Eigentum</b>		
Land Hobelwerk, Oberwinterthur	30'902'813.60	30'902'813.60
Land Siewerdtrasse, Zürich	3'880'714.61	3'880'714.61
	<b>34'783'528.21</b>	<b>34'783'528.21</b>

**e) Gebäude auf Land im Eigentum**

Z-Halle und Hobelwerkhalle, Oberwinterthur	5'121'384.20	5'121'384.20
Siewerdtrasse 95, Zürich	11'860'207.29	11'860'207.29
Fahrnisbauten Siewerdtrasse 97b, Zürich	876'839.40	876'839.40
	<b>17'858'430.89</b>	<b>17'858'430.89</b>

**f) Gebäude auf Land in Baurecht**

Immobilien Hunziker Areal	183'561'281.01	183'561'281.01
Ausbauten und Erweiterungen Hunziker Areal	10'028'467.16	9'996'117.16
	<b>193'589'748.17</b>	<b>193'557'398.17</b>

**g) Sachanlagen Mobilien**

Mobilien Geschäftsstelle HA	388'650.17	306'347.32
Mobilien Hunziker Areal	638'709.76	594'591.35
Mobilien Siewerdtrasse	4'110.25	4'110.25
Mobilien Gästehaus HA	222'676.19	222'676.19
Mobilien Allmendräume HA	138'851.75	134'489.70
Mobilien Co-Working	32'911.90	-
	<b>1'425'910.02</b>	<b>1'262'214.81</b>

**h) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten (Amortisationen)**

Hypotheken	1'100'000.00	925'000.00
Darlehen FdR	950'920.00	780'000.00
Pensionskasse Stadt Zürich	70'000.00	70'000.00
	<b>2'120'920.00</b>	<b>1'775'000.00</b>

**i) Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten ggü Sozialversicherungen	6'559.85	-
Verbindlichkeiten ggü Organen	-	1'136.00
Diverses	36'720.00	32'860.00
	<b>43'279.85</b>	<b>33'996.00</b>

**j) Übrige langfristige Verbindlichkeiten**

Darlehen WBF Stadt Zürich	7'360'658.00	7'769'584.00
Darlehen WBF Kanton Zürich	8'178'510.00	8'178'510.00
Förderfonds Stadt Winterthur	4'000'000.00	4'000'000.00
	<b>19'539'168.00</b>	<b>19'948'094.00</b>

**k) Einlage Erneuerungsfonds**

Einlage Erneuerungsfonds SW	156'048.00	156'048.00
Entnahme Erneuerungsfonds SW	-	-260'000.00
Einlage Erneuerungsfonds HA	1'681'500.00	1'681'500.00
Bestand Erneuerungsfonds	<b>13'048'512.00</b>	<b>11'210'964.00</b>

**l) Rückstellungen**

Ferien- und Überstunden Personal	88'400.00	72'700.00
----------------------------------	-----------	-----------

<b>m) Abschreibungen Immobilien</b>		
Abschreibung Ausbauten und Erweiterungen HA	582'497.06	421'932.05
Abschreibung SW und Fahrnisbaute SW	288'142.59	292'199.95
	<b>870'639.65</b>	<b>714'132.00</b>
<b>n) Betriebsfremder Ertrag</b>		
Einnahmen Gästehaus & Réception	225'760.50	127'950.61
Einnahmen Mobilität	42'009.21	36'619.54
Einnahmen Innovation & Forschung	6'252.55	3'576.45
Einnahmen übrige Projekte	45'000.00	45'000.00
Einnahmen Gemeinschaftsflächen	53'465.45	44'360.85
Einnahmen Photovoltaik	89'601.35	72'272.85
<b>TOTAL BETRIEBSFREMDER ERTRAG</b>	<b>462'089.06</b>	<b>329'780.30</b>
<b>o) Betriebsfremder Aufwand</b>		
Aufwand Gästehaus & Reception	292'721.30	274'173.54
Aufwand Mobilität	66'129.52	47'392.83
Aufwand Innovation & Forschung	38'163.45	41'988.05
Aufwand übrige Projekte	119'848.35	86'556.18
Aufwand Gemeinschaftsflächen	47'050.28	51'128.60
Aufwand Photovoltaik	7'840.80	18'105.85
<b>TOTAL BETRIEBSFREMDER AUFWAND</b>	<b>571'753.70</b>	<b>519'345.05</b>
<b>p) Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Periodenfremder Aufwand	49'525.60	18'313.95
	<b>49'525.60</b>	<b>18'313.95</b>
<b>q) Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Periodenfremde Einnahmen	3'332.60	1'417.80
	<b>3'332.60</b>	<b>1'417.80</b>
<b>3 Brandversicherungswert der Sachanlagen</b>		
Gebäudeversicherungswert Hunziker Areal	168'150'000.00	168'150'000.00
Gebäudeversicherungswert Siewerdstrasse 95	10'004'846.00	10'004'846.00
Gebäudeversicherungswert Fahrnisbauten Siewerdstrasse 97b	560'000.00	560'000.00
Gebäudeversicherungswert Pavillon + Nebengebäude	1'819'980.00	1'819'980.00

**4 Langfristige Verträge**

**EWZ-Wärmecontracting**

Unter der Bilanzposition EWZ-Wärmecontracting wird der Investitionsbeitrag von CHF 2'160'000 ausgewiesen, welcher über die Vertragslaufzeit abgeschrieben wird. Der Vertrag ist über eine feste Dauer bis am 30. September 2044 abgeschlossen und beinhaltet zusätzlich jährlich wiederkehrende Verpflichtungen von aktuell CHF 208'882.32 (Grundgebühr).

**Land im Baurecht**

Für das Hunziker Areal besteht ein Baurecht mit einer Laufzeit bis 22. September 2072. Der jährliche Baurechtszins wurde per 22.9.2020 neu festgelegt auf CHF 555'324.00.

**5 Derivate Finanzinstrumente**

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	80'000'000.00	100'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-1'431'768.79	-7'765'631.61

**6 Entschädigung an Vorstand**

Vorstandsentschädigung	98'869.55	65'744.25
------------------------	-----------	-----------

**7 Entschädigung Baukommission**

Baukommission Hobelwerk	40'655.90	43'635.85
-------------------------	-----------	-----------

**8 Risikobeurteilung**

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft.

**9 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven**

Immobilien	246'231'707.27	246'109'502.92
------------	----------------	----------------

**10 Erklärung der Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Nicht über 50	zutreffend	zutreffend
---------------	------------	------------

**11 Eventualverbindlichkeiten**

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

**12 Im Anhang verwendete Abkürzungen**

AK	Anteilscheinkapital	FdR	Fonds de Roulement
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	WBF	Wohnbauförderung
		HA	Hunziker Areal
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung	SW	Siewerdstrasse 95
		SW Fahrnisbauten	Siewerdstrasse 97b



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 37 66  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft mehr als wohnen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 3. April 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

**Mitgliederbestand (per 31.12.2022)**

Jahr	Juristische Mitglieder	davon BG	Einzelmitglieder
2022	134	57	1117
2021	127	57	1034
2020	124	56	915
2019	118	56	885
2018	108	51	845
2017	108	51	813
2016	108	51	806
2015	105	53	788
2014	81	54	358
2013	68	54	63
2012	68	54	22
2011	66	54	14
2010	66	54	14
2009	63	52	13
2008	51	46	1

**Vorstand**

Nathanea Elte, Reto Klink (Vertretung wbg Zürich), Alex Martinovits Wiesendanger (Vertretung Stadt Zürich), Matthias Probst, Sabine Röthlisberger, Peter Schmid (Präsident), Claudia Thiesen (Vizepräsidentin), Oswald Ulrich

**Geschäftsführung**

Andrea Wieland, Roseli Ferreira (Stellvertretung)

**Leitungs- und Koordinationsteam (bis März)**

Roseli Ferreira, Karin Joss, Thomas Oczipka, Andrea Wieland (Geschäftsführerin)

**Geschäftsleitung (ab April)**

Anna Haller, Karin Joss, Andrea Wieland (Geschäftsführerin), Pascal Wyrsh

**Geschäftsstelle**

Jelena Bassini (bis September), Marco Christ (ab November), Avgi Epper-Liakos, Roseli Ferreira (bis März), Anna Haller, Laura Hermida (bis April), Tanya Isli, Karin Joss (bis November), Sabine Kupferschmid,

Michael Loss (ab April), Pascal Meier, Thomas Oczipka (bis August), Michael Regtien (bis April), Marcel Ritter, Petra Roth, Tarik Salihovic (ab August), Rhea Seleger (ab November), Caroline Senis (ab Dezember), Mileni Tharmalingam, Babette Theisen (ab Juli), Yvonne Tiberi, Andrea Wieland, Pascal Wyrsh (ab März), David Wyss

**Allmendkommission**

Yann Blumer, Anna Haller (Vertretung Geschäftsstelle), Uschi Ringwald, Michael Schmid, Sergej Staubli, Dunja Krempin (ab April), Julia Schmid (ab April)

**Leitung Arealversammlung (ab 2023)**

Hunziker Areal: Andreas Geiger

**Baukommission Hobelwerk**

Nathanea Elte, Ueli Keller, Ursa Moser, Simona Mühlebach, Claudia Thiesen (Vorsitzende), Marc Zürcher

**Solidaritätskommission**

Brigitte Horrisberger, Kilian Koch, Ruedi Schoch, Pascal Wyrsh (Vertretung Geschäftsstelle)

