



Geschäftsbericht 2023

Einladung zur 96. Generalversammlung
am Freitag, 7. Juni 2024, im Aura Event Saal
in der alten Börse Zürich (beim Paradeplatz)

Türöffnung und Apéro um 16.30 Uhr
Beginn der Versammlung um 18.00 Uhr

Zürich, 10. Mai 2024

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!

Generalversammlung 2025:
Freitag, 13. Juni 2025, im Aura Event Saal
in der alten Börse (beim Paradeplatz)

Impressum:
Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Baugenossenschaft Freiblick, Günter Bolzern
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2024.950.d

Inhalt

Vorwort des Co-Präsidiums	4
Worte der Geschäftsführung	6
Bericht der Baukommission (BK)	9
Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)	12
Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte	14
Alterswohngemeinschaft (AWG)	16
Administration	18
Erläuterungen zu den Finanzzahlen	22
Bilanz	25
Erfolgsrechnung	26
Geldflussrechnung	27
Anhang zur Jahresrechnung	28
Antrag und Schlüsselzahlen	31
Bericht der Revisionsstelle	32
Hypotheken und Genossenschaftskapital	34
Liegenschaftenverzeichnis	36
Adressen	42

Zum Titelbild:
Glärnischstrasse 1, 3 in Adliswil

Bild-Thema 2023:
Drohnenaufnahmen vermitteln uns einen
Überblick auf unsere neuen Anschaffungen in
Adliswil. Ihre Vielfalt und Individualität spiegeln
genau die Diversität unserer Genossenschafts-
mitglieder wider.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2023 war für die BG Freiblick aussergewöhnlich. Zum ersten Mal durften wir bestehende Liegenschaften in dieser Grösse und ausserhalb der Stadt Zürich erwerben: Mit dem Kauf des Immobilienportfolios einer Pensionskasse in der Stadt Adliswil von 88 Wohnungen und 10 Geschäftsflächen. Der Kaufpreis von CHF 90.4 Mio ist hoch und spiegelt den Wohnungsmarkt im Jahr 2023 wider, doch damit geben wir nächsten Generationen die Möglichkeit, in einer Wohnbaugenossenschaft, wie der BG Freiblick, wohnen und langfristig davon profitieren zu können.

Der Wohnungsmarkt in Zürich wird zunehmend zum politischen Thema. Als BG Freiblick erleben wir dies auch bei einem Bauprojekt wie ENB SO I. Die unterschiedlichen Interessen der städtischen Verwaltung und die politische Einflussnahme sind viel deutlicher zu spüren. Finanziell war das Jahr 2023 auf der Einnahmen- und Ausgabenseite ausbalanciert, auch wenn der Kauf der Liegenschaften in Adliswil augenscheinlich zu Buche schlug.

Als BG Freiblick unterscheiden wir uns von Immobilienfirmen dadurch, dass wir durch zusätzliche Angebote wie die Alterswohngruppe (AWG) oder die Anlaufstelle für Soziales und Projekte (Drähschiibe) einen Beitrag zum genossenschaftlichen Zusammenleben und zur Lebensqualität unserer Bewohner:innen leisten. An der GV 2023 wurde nicht nur ein historischer Beschluss mit dem Kauf der Liegenschaften in Adliswil gefasst, sondern auch alle Mitglieder des Vorstands für weitere drei Jahre wiedergewählt. Dieses geschenkte Vertrauen der Genossenschafter:innen stimmt den Vorstand zuversichtlich, dass die BG Freiblick auf dem richtigen Weg ist.

Eines unserer strategischen Ziele ist es, unsere Liegenschaften gut zu unterhalten und zu pflegen, um eine langfristige und qualitative Nutzung zu gewährleisten. Die Baukommission (BK) hat mit den Projekten im Jahr 2023 dieses strategische Ziel umgesetzt. Daher empfehlen wir gerne unseren Genossenschafter:innen den Bericht der BK.

—
Stella Vondra,
Co-Präsidium
—



—
Kurt Ammann,
Co-Präsidium
—



Die weltweite geopolitische Landschaft ist ständig im Wandel, und ihre Auswirkungen erstrecken sich oft weit über politische Grenzen hinaus. In den letzten Jahren haben geopolitische Ereignisse und Entwicklungen erhebliche Auswirkungen auf die globalen Finanzmärkte gehabt. Diese Verbindung haben wir im Jahr 2023 erneut zu spüren bekommen. Denn die Finanzierungen unserer Hypotheken werden ab dem Jahr 2024 teurer, weshalb die Mietzinsen bei der BG Freiblick nach 15 Jahren auf April 2024 erhöht werden mussten.

In der aktuellen Zeit, in der vieles nicht mehr linear und genau planbar ist, müssen wir auf Unerwartetes agil und pragmatisch reagieren. Auf diese Veränderung der Planung sind wir vorbereitet und sind überzeugt, dass die BG Freiblick ein gutes Team an Mitarbeitenden, Vorstandsmitgliedern und Genossenschafter:innen hat, um die geplanten und ungeplanten Herausforderungen zu meistern.

Das Co-Präsidium zusammen mit seinen Vorstandskolleg:innen dankt allen Genossenschafter:innen für das Vertrauen in unsere Arbeit.

Co-Präsidium

Stella Vondra und Kurt Ammann
Zürich, 10. Mai 2024

—
«Die Beziehung zwischen dem,
was wir sehen, und dem, was wir wissen,
erschöpft sich nie.»
John Berger, 1926–2017,
britischer Schriftsteller und Maler
—

Ein Jahr der Herausforderungen, Innovationen und des Wachstums

Die BG Freiblick blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2023 zurück – ein Jahr voller Dynamik, strategischer Entscheidungen und beeindruckender Fortschritte. Erstmals erwarb die BG Freiblick bestehende Liegenschaften auf dem Markt – neun Einheiten mit insgesamt 88 Wohnungen und 10 Gewerbeflächen. Dieser geschichtsträchtige und strategische Schritt wird als Meilenstein für die kommenden Generationen betrachtet und zeigt erneut Weitsicht und Langfristigkeit. Der Akquisitionsprozess begann im Februar und endete am 1. September 2023. Die Verwaltung und der Vorstand waren täglich mit dem Projekt der neuen Liegenschaften in Adliswil beschäftigt und bewältigten alles mit den bestehenden Ressourcen, was eine grosse Herausforderung für das Team darstellte. Insgesamt können wir stolz auf diese Leistung sein. Doch der Kauf war nur der Anfang. Die Integration der Liegenschaften und der zukünftigen Genossenschaftsmitglieder erfordert umfassende Planung und Professionalität. Sie ist voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen. Neben diesem Kauf wurden auch viele andere Themen im ereignisreichen Jahr erfolgreich umgesetzt.

Das Jahr 2023 begann mit vollem Engagement und neuen Herausforderungen. Besonders hervorzuheben war das Projekt des Ersatzneubaus Sonnenhalde I sowie die Renovationen in der Siedlung Sonnenhalde II. Im Laufe des Jahres konnten alle Garagen abgenommen werden. Der geplante Ausbau der Ladestationen für E-Autos zeigte das Bestreben nach Innovation und Nachhaltigkeit. Wir sind bereit und voll ausgerüstet. Die jährlich wiederkehrende Revision der Jahresrechnung und die Generalversammlung 2023 im AURA in Zürich waren weitere relevante Eckpunkte für die BG Freiblick.

—
Flavio Gastaldi,
 Geschäftsführer
 «Die BG Freiblick bleibt auf Kurs
 für nachhaltige Entwicklung und
 Wachstum.»
 —

Im Herbst wurde das Projekt zur Erweiterung der Photovoltaikanlagen im Ilanzhof trotz gewisser Verzögerungen erfolgreich abgeschlossen. Wir sind stolz darauf, dass wir nun eine beträchtliche Menge an eigenem Strom produzieren (zusätzlich ca. 271'000 kWh/a). Zudem konnten wir Fortschritte beim Anschluss an das Fernwärmenetz verzeichnen. Die Planung ist in vollem Gange, die Realisierung sollte in den nächsten zwei bis drei Jahren erfolgen. Im Jahr 2023 beschäftigten uns auch andere Themen wie die Sanierung der Heizungsanlage im VistaVerde sowie die Umrüstung der Beleuchtungskörper auf LED.

2023 war jedoch auch ein Jahr der Teuerung und Zinswende. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) erhöhte den Index innerhalb kurzer Zeit zweimal – so im Januar 2023 und im Januar 2024. Zusätzlich stieg der Referenzzinssatz zum ersten Mal zweimal innerhalb eines Jahres von 1,25 % auf 1,75 %. Diese Veränderungen führten dazu, dass die BG Freiblick nach vielen Jahren zum ersten Mal wieder eine Mietzinserhöhung zum April 2024 angekündigt hatte, um langfristig die finanzielle Stabilität zu sichern.

Trotz angespannter Personalsituation auf dem Markt durchlief die AWG alles in



allem eine positive Entwicklung. So konnte dem Ziel einer besseren Integration in die gesamte Genossenschaft mit diversen Anlässen und dem Tag der offenen Tür ein grosses Stück näher gekommen werden. Ebenfalls konnten Prozesse innerhalb der AWG optimiert und verbessert werden. Der finanzielle Druck durch die erhöhten gesetzlichen Anforderungen in der Branche blieb jedoch nach wie vor bestehen.

Alles in Allem: Die BG Freiblick bleibt auf Kurs für nachhaltige Entwicklung und Wachstum. Investitionen in erneuerbare Energien, die Integration neuer Liegenschaften und die fortschreitenden Projekte zeigen das grosse Engagement für eine zukunftsorientierte Genossenschaft.

Ein herzliches Dankeschön an alle Mitarbeiter:innen, Vorstandsmitglieder, Bewohner:innen und Genossenschaftsmitglieder für ihre Unterstützung, aktive Teilnahme und das entgegengebrachte Vertrauen.

An dieser Stelle möchten wir Ruedi Vögeli, unserem Gärtner, gedenken, der im Frühling letzten Jahres völlig unerwartet verstarb. Dies war für das ganze Team ein Schock, der uns noch lange beschäftigt hat. Unser Mitgefühl gilt seiner Familie und allen Angehörigen.


 Flavio Gastaldi
 Geschäftsführer



Bernhofstr. 36A-D, 38, 40, Adliswil

Rellstenstrasse 15, 17, 19, Adliswil



Querstrasse 4, Adliswil

Bericht der Baukommission (BK)

Im Jahr 2023 wurde im Wesentlichen an zwei Grossprojekten intensiv gearbeitet: Dem Erstellen von diversen Gutachten für den Ersatzneubau Sonnenhalde I und dem Kauf von neun Liegenschaften in Adliswil.

• Ersatzneubau Sonnenhalde I

Am 13. März trafen sich rund 60 Genossenschaftler:innen und Bewohner:innen zum 2. Mitwirkungsanlass für das Bauprojekt ENB Sonnenhalde I im Pfarreizentrum Maria-Hilf in Leimbach. Die Begrüssung von Kurt Ammann fand mittels Video-Botschaft statt, in welcher er die vergangenen zwei Jahre zum ENB zusammenfasste, sowie Sinn und Zweck der erfolgten Testplanung erklärte. Mittels Gruppenarbeiten wurden folgende Themen vertieft diskutiert und Anregungen und Meinungen aller Teilnehmenden entgegengenommen:

- **Wohnen:**
Wohnungsmix, Ausstattung und Typologie der Wohnungen?
- **Freiraum:**
Welche Freiraum-Angebote sind zu berücksichtigen?
- **Gemeinschaftsräume:**
Welche Gemeinschaftsräume sind wichtig und wo sollen sie liegen?

Die Hauptbeschäftigung in diesem Jahr für die BK war in erster Linie die Koordination für die Erstellung der folgenden Gutachten und Dokumente in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau, Grün Stadt Zürich, der Dienstabteilung Verkehr, dem Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich sowie weiteren Amtsstellen:

• LOI Strassenerwerb:

Erarbeitung einer Absichtserklärung zwischen der Stadt und der BG Freiblick für den Erwerb der siedlungsinternen Strassenparzellen der Überbauung Sonnenhalde I. Dabei hat uns unser Anwalt Thomas Schmid tatkräftig unterstützt.

• Verkehrs- und Erschliessungskonzept:

In Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplaner Planar/IBV Hüsler wurde auf Basis der Testplanung ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Ämtern der Stadt Zürich bereinigt.

• Gutachten Landschaftsschutzgebiet:

Die égü Landschaftsarchitekten GmbH hat im Auftrag von Grün Stadt Zürich ein Gutachten zum Schutz der Landschaft erarbeitet. Die wichtigen identitätsstiftenden, geomorphologischen Elemente von Wiesenstreifen und Waldsaum sind teilweise noch vorhanden und sind als besonders wertvoll einzustufen. Dieses Dokument dient zur Unterstützung für die Gartengestaltung und die Bestimmung des Waldabstandes im Bezug zum Hüsli-bachtobel.

• **Gutachten Denkmalpflege:** Die Abklärung der Schutzwürdigkeit durch das Amt für Städtebau, Fachbereich Inventarisation Denkmalpflege, kam zum Ergebnis, dass das progressive Erscheinungsbild der Siedlung von 1930/31 im Stil des Neuen Bauens in den 1950er-Jahren durch aufgesetzte Satteldächer und spätere Aussendämmungen stark verunklärt wurde. Die Siedlung Sonnenhalde ist daher weder im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte noch im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Das Gutachten bestätigt, dass die Siedlung zu Recht nicht in den Denkmalinventaren gelistet ist. Einem Ersatzneubau steht somit aus denkmalpflegerischer Sicht nichts im Wege.

• **Nachhaltigkeitsanalyse:** Die von Katrin Pfäffli mit salweski nater kretz, BAO und Ruggli AG erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsanalyse in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ging der Frage nach, ob in Zeiten der

Klimakrise ein auf Ersatzneubauten basierender Transformationsansatz noch gerechtfertigt sei. Das Resultat der Analyse zeigt auf, dass ein Erhalt mit Bestandssanierung im spezifischen Fall der Sonnenhalde I im Vergleich deutlich abfällt, die Bestandserweiterung sich im Mittelfeld positioniert und der Ersatzneubau insgesamt am meisten überzeugen kann. Somit ist der Ersatz der heutigen Siedlung auch aus Nachhaltigkeitssicht klar zu favorisieren.

- **ISOS-Interessensabwägung:** Da die Siedlung Sonnenhalde im Inventar Schützenswerter Ortsbilder (ISOS) mit Schutzziel A aufgeführt ist, wurde von der Fachhochschule Graubünden FHGR eine umfassende und fundierte Interessensabwägung erstellt. Auch die ISOS-Interessensabwägung kommt zum Schluss, dass ein Neubau der Siedlung Sonnenhalde I am meisten Interessen abdeckt und damit die zu präferierende Variante ist. Das ISOS sowie die ISOS-Interessensabwägung mit ortsbaulichen Empfehlungen der FHGR sind im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen.

All diese Gutachten sollen uns helfen, dass unser Projekt bei einem allfälligen Rekurs nicht gestoppt wird und nicht so endet, wie es in letzter Zeit verschiedenen Baugenossenschaften ergangen ist.

- **Kauf von neun Liegenschaften in Adliswil**

Die Geschäftsführung und der Vorstand hatten diesbezüglich vor der GV mit Informationsmaterial und zwei Info-Anlässen die Genossenschaftler:innen so aktuell wie möglich informiert. Der GV wurde die folgende Vorlage zu Genehmigung vorgelegt:

«Der Vorstand beantragt den Kauf von 9 Mietliegenschaften (Bernhofstrasse 36A–D/38/40, Glärnischstrasse 1/3, Soodstrasse 40/42/44, Zürichstr. 19/21, Zeltstrasse 81, Rellstenstrasse 15/17/19,

Querstrasse 4, Sihlquai 10 und Zürichstrasse 12) mit 88 Wohnungen, 10 Geschäftsflächen, 135 Parkplätzen und 18 Abstellplätzen in 8134 Adliswil zum Preis von CHF 90'400'000.– (zuzüglich allfälliger Spesen und Gebühren (z. B. Notariatskosten)).»

Nach angeregter Diskussion führte die Co-Präsidentin zur Abstimmung über: Der Antrag wurde mit 190 Ja-Stimmen gegen 24 Nein-Stimmen angenommen. Per 1. September 2023 wurde auch die handelsrechtliche Transaktion abgeschlossen.

- **PV-Anlagen im Ilanzhof**

Zwischen Frühling und Herbst wurden alle Häuser der 2., 3. und 4. Bau-Etappe welche nach Ost/West ausgerichtet sind mit PV-Anlagen ausgerüstet. Somit besitzen nun alle Häuser dieser Bau-Etappen eine thermische oder elektrische Solaranlage. Mit diesen neuen PV-Anlagen soll pro Jahr zusätzlich etwa 271'000 kWh Strom produziert werden können, was in etwa dem Stromverbrauch der Wohnungen dieser Häuser entspricht.

- **Sanierung Heizungsanlage VistaVerde**

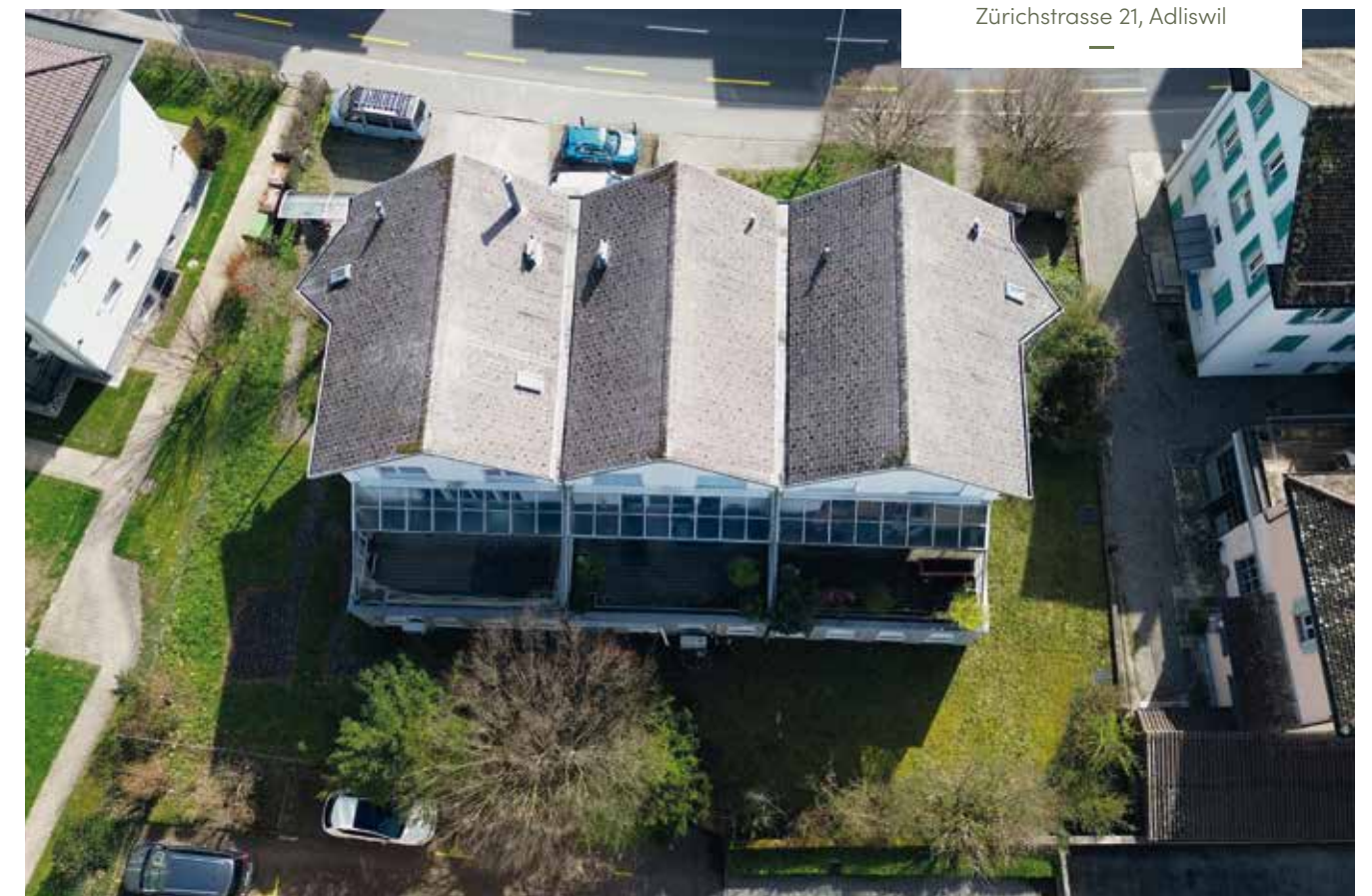
Zur Verbesserung der Wärmeherzeugung im VistaVerde wurde mit Einbezug der BG Zurlinden und unter der Leitung der Firma Willers das Projekt verfeinert und weiterentwickelt. So werden alle Häuser mit einer eigenen Warmwasseraufbereitungsanlage ausgerüstet, die durch die bestehende Solarthermie-Anlage und mittels einer neuen Luft-Wärmepumpe mit Abwärme aus der Tiefgarage gespeist wird. Für dieses Bauvorhaben wurde eine Baueingabe eingereicht.

- **Fernwärme für die Heizung an der Milchbuckstrasse 50**

Der Umbau der Heizung Milchbuckstrasse 50 wurde soweit vorbereitet, dass im Sommer 2024 innerhalb kurzer

Zeit die Bauarbeiten umgesetzt werden können. Für den langfristig beschaffbaren Wärmetauscher wurde die Bestellung ausgelöst. Die Solaranlage wurde überprüft und die notwendigen Arbeiten geplant, damit die Solaranlage wieder auf den neusten Stand gebracht werden kann. Leider sieht es Stand März 2024 aus Sicht von ERZ, dem Lieferant der Fernwärme, so aus, dass der Bau der Anschlussleitung erst im Frühling 2026 realisiert wird. Das bedeutet, dass die Heizung erst im Sommer 2026 umgebaut werden kann, inklusive der Heizung Milchbuckstrasse 29.

Christoph Bachmann
Baukommission



Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)

Vermietung Illanzhof

2023 stand die Vermietung von befristeten Wohnungen der ersten Bau-Etappe im Zentrum. Frei werdende Wohnungen in den anderen Bau-Etappen wurden prioritär als erstes den Genossenschaftler:innen der ersten Bau-Etappe angeboten. Konkret wurde wie folgt vermietet:

1. Bau-Etappe (alle befristet)
 - Zwei 2-Zimmer-Wohnungen an eine Einzelperson (1x intern, 1x extern)
 - Zwei 3-Zimmer-Wohnungen an eine Einzelperson (extern)
 - Zwei 3-Zimmer-Wohnungen an zwei Personen (1 angehörig, 1 extern)
 - Eine 4-Zimmer-Wohnung an eine WG (angehörig)

Übrige Bau-Etappen

- Eine 2-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson (Umzug aus der 1. BE)
- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen an 2 Personen (Umzug aus der 1. BE)
- Eine 4-Zimmer-Wohnung an eine Familie (Umzug aus der 1. BE)

Vermietung Leimbach

Sonnenhalde I (befristet)

- Ein 4-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus an die Stiftung Domicil
- Vier 3-Zimmer-Wohnungen
- Drei 2-Zimmer-Wohnungen, davon je eine an die Stiftung Jugendnetzwerk und Stiftung Domicil

Sonnenhalde II

- Eine 2-Zimmer-Wohnung an eine Angehörige
- Eine 3-Zimmer-Wohnung aufgrund eines internen Wechsels
- Eine 5.5-Zimmer-Wohnung

VistaVerde

- Hier gab es keinen Wechsel

Neue Wohnungen in Adliswil

Seit Herbst 2023 sind nun auch die 88 Familienwohnungen in Adliswil Teil unserer Genossenschaft. Diese attraktiven Wohnungen für Familien erweitern unseren Bestand

und wir konnten bereits zwei grössere Wohnungen erfolgreich neu vermieten. Wenn eine Wohnung frei wird, wird sie auf unserer Website ausgeschrieben, und alle haben die Möglichkeit, sich zu bewerben.

Vertrauenspersonen

In den letzten Jahren wurden verschiedene Sitzungsfrequenzen und Zusammensetzungen für die Treffen zwischen Vertrauenspersonen, Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle ausprobiert. Im Berichtsjahr fanden im Illanzhof zwei und in Leimbach eine Sitzung in dieser Zusammensetzung statt. Die Vertrauenspersonen des Illanzhofs trafen sich zudem untereinander zu sechs Sitzungen, in welchen sie aktuelle Themen besprachen. Ihre Anliegen wurden dann im Anschluss per Mail an die entsprechenden Personen oder Gefässe weitergeleitet. Informationsfluss und Sitzungskadenz bleiben im Illanzhof ein Thema. An der GV 2023 trat Franziskus Ott nach sieben Jahren als Vertrauensperson des Illanzhofs zurück, wir danken ihm herzlich für seinen engagierten Einsatz. Als Nachfolgerin wurde Susanne Büsser gewählt, wir heissen sie hiermit herzlich willkommen.

Drähschiibe

Die Vorstandsmitglieder der KWZ waren zudem in regem Austausch mit Pascal Lussmann, Drähschiibe. Über die konkreten Projekte wird in einem eigenen Beitrag berichtet. Auch wurden die KWZ-Mitglieder des Vorstandes verschiedentlich zu Fragen des Zusammenlebens beigezogen.

Änderung des Kommissions-Namens

Der Vorstand entschied 2023, die Kommission Wohnen und Soziales in die Kommission Wohnen und Zusammenleben, kurz KWZ, umzubenennen. Wir sind der Meinung, dass diese Bezeichnung unsere Arbeit treffender beschreibt.

Yvonne Müller und Sandra Wittachy
Kommission Wohnen und Zusammenleben

Glärnischstrasse 1, 3, Adliswil



Soodstrasse 40, 42, 44, Adliswil



Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte

Gleich zu Jahresbeginn stand in Zusammenarbeit mit der Firma Lauschtsicht ein nächster Kurzfilmdreh im Rahmen des Bauprojekts Sonnenhalde I an. Co-Präsident Kurt Ammann informierte über den aktuellen Stand des Bauprozesses. Auf dem Internetblog «einblick-freiblick.ch» sind weitere Beiträge sowie dieses «Update» zu sehen.

Zusammen mit dem Frühlingsleaflet wurde die neue Hausordnung lanciert, bei deren Entwicklung die Drähschiibe federführend war. Grundlage für die Hausordnung waren das Manuskript und die Ideen der ehemaligen Arbeitsgruppe, bei der mehrere Genossenschaftler:innen mitgemacht hatten. Diesen gebührt an dieser Stelle nochmals ein herzlicher Dank.

Der dem «Wildsaubau» vorgelagerte Spielplatz im Ahornhof (Ilanzhof) war 2023 definitiv am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Zusammen mit den mitwirkenden Hofanwohnenden erstellten wir einen Plan, wie der künftige Ahornhof-Spielplatz aussehen soll.

Der jeweils im Mai stattfindende «Tag der Nachbarn» hat mittlerweile seinen

festen Platz im Veranstaltungskalender eingenommen. Name ist Programm und so fand auch dieses Jahr je ein offizielles Nachbarsfest im Steinhof (Ilanzhof) und eines auf dem Spiel- und Begegnungsplatz Sonnenhalde statt.

Die Kerngruppe «Neubau-Kunst» lancierte im Juli eine Umfrage für die Anwohnenden des sich in der Siedlung Ilanzhof befindenden Lindenhofs («3 Fragen zum Lindenhof»). Dabei wurde fürs Mitwirken am Planungsworkshop für die erste Episode des Projekts «Diverse Höfe – ein Ilanzhof» geworben. Das Projekt startet im Frühling 2024 im Lindenhof.

Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Thema Kunst ist der Pop-Up-Space zu erwähnen. Bei diesem Projekt durfte ich als Drähschiibe-Zuständiger die Aktivgruppe von Genossenschaftler:innen beim Aufbau eines offenen Ateliers im Hintergrund unterstützen und begleiten.

In Kooperation mit dem Verein Roadmovie und dem GZ Leimbach organisierte die Drähschiibe einen Sommerworkshop für Kinder. Die dabei entstandenen Animationsfilme wurden später beim zweiten



«Film Leimbach» dem Publikum vorgeführt. Während das OpenAir-Kino in der Sonnenhalde mit viel Wetterglück doch noch durchgeführt werden konnte, musste der auf den Folgetag geplante Sommernachtsfilm im Ilanzhof aufgrund der schlechten Wetterprognose leider abgesagt werden.

Nach der Premiere im Vorjahr fand im September im Ilanzhof erneut ein Risotto-Plausch für Senior:innen im Freien statt. Die Gäste wurden mit viel Herzblut vom Mittagstisch-Team Ilanzhof und der Männer-Kochgruppe «Kochlöffel» verköstigt.

In den Monaten Oktober und November gastierte das Tauschmobil des Projekts «Give & Take» von MYBLUEPLANET zum zweiten Mal in den Siedlungen Ilanzhof und Sonnenhalde. Das Tauschmobil wurde an beiden Standorten sehr geschätzt und rege besucht. Betreut wurde es jeweils von einer Gruppe aus der Bewohnerschaft.

Ebenfalls im November waren bereits wieder die Vorbereitungen zur gemeinsamen Planung der Siedlungsveranstaltungen für das nächste Jahr an der Reihe. Beim «Event-Bazar» im Ilanzhof und an den Besprechungen der Aktivgruppe Sonnenhalde-Träff kam wiederum ein bunter Strauss an Ideen für Siedlungsveranstaltungen für das nächste Jahr zusammen. Am Samichlaus-Event im VistaVerde

nahmen insgesamt 36 Kinder und zahlreiche Eltern aus unserer und der Nachbarschaftsgenossenschaft (BG Zurlinden) teil. Anschliessend trafen sich noch einige Nachbar:innen zum gemeinsamen «Chlaushöck». Im Ilanzhof trafen Samichlaus und Schmutzli ebenfalls zahlreiche Kinder und Eltern auf dem fast übervollen Begegnungsplatz an. In der Sonnenhalde wurden unsere Genossenschaftler:innen im Pensionsalter von der Gruppe Sonnenhalde-Träff mit einem Gritibänz überrascht.

Die Weihnachtsabende der beiden Mittagstische in der Sonnenhalde und im Ilanzhof rundeten für mich einmal mehr ein spannendes Jahr mit zahlreichen Aktivitäten ab. Für das dabei erlebte Engagement vieler Genossenschaftler:innen, die Unterstützung und das mir entgegengebrachte Vertrauen möchte ich mich herzlich bedanken.

Pascal Lussmann
Leiter Drähschiibe



- ¹ Kinder-Flohmi in der Siedlung Ilanzhof.
² Open-Air-Kino in der Siedlung Sonnenhalde.
³ Risotto-Plausch im Ilanzhof.
⁴ Samichlaus-Besuch in der Siedlung VistaVerde.

Alterswohngemeinschaft (AWG) – Bewährte Qualität mit neuem Team

Das Jahr 2023 der AWG war von drei grossen Themen geprägt: Der Konsolidierung des Teams – einschliesslich der Rekrutierung von Fachkräften – bei zu niedrigem Personalstand und längeren krankheitsbedingten Abwesenheiten, der Neuorganisation der Verpflegung unserer Bewohnenden sowie der (Re-)Integration der AWG in die Genossenschaft nach einem längeren Aufenthalt im auswärtigen «Asyl» während der Bauzeit.

Nachdem im Herbst 2022 das Team der AWG nahezu neu aufgestellt wurde, hat es nachfolgend noch drei weitere Abgänge bei den Fachpersonen gegeben (davon zwei der neu eingestellten Mitarbeitenden). Aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktsituation konnte dies während des Jahres nicht komplett aufgefangen werden – erst im Januar und März 2024 konnten alle Stellen besetzt werden. Infolgedessen waren in der AWG besonders in der ersten Jahreshälfte viele Aushilfen beschäftigt. Dies hält zwar den ordnungsgemässen Betrieb aufrecht, bringt aber auch viel Unruhe ins Team. Im Juni wurde eine der HF-Stellen mit einer Fachperson Betreuung besetzt und eine der Aushilfsfachpersonen konnte im 40%-Pensum eingestellt werden. Mitte September konnte eine weitere Pflegefachfrau HF als Aushilfe (sie ist Genossenschafterin im Freiblick) gewonnen werden. Zur Personalsuche auf Tertiärebene wurden Dienste einer Recruiting-Agentur in Anspruch genommen, die Anzeigen als Popup über Instagram und Facebook geschaltet hat. Über unsere Website sowie über die üblichen Jobanzeigen per Internet hat es keine Resonanz gegeben. Es hatte sehr lange gedauert, bis der Ausbildungsplatz als FABE besetzt werden konnte. Erst am 19. Juli 2023 wurde der Lehrvertrag für das Ausbildungsjahr ab August unterzeichnet. Leider hatte sich die Lernende während der Probezeit aus persönlichen Gründen entschieden die AWG wieder zu verlassen. Die Stelle konnte nicht mehr besetzt werden.

Die zwei Lernenden (Fachfrau Gesundheit und Assistent Gesundheit und Soziales) konnten im Sommer ihre Ausbildungen mit Erfolg abschliessen! Der Freiblick gratuliert ganz herzlich.

Im Mai hat es einen Tag der offenen Tür gegeben. Dieser Anlass war äusserst gut besucht und ein voller Erfolg! In der Folge wurden verschiedene Aktivitäten in der AWG angeboten (z. B. Guetzlbacken) und die AWG hat sich verstärkt Aktivitäten im Ilanzhof angeschlossen. Dies ist nicht

Das Jahr 2023 stand im Zeichen der personelle Veränderung. Glücklicherweise konnten im März 2024 alle Stellen besetzt werden.



immer einfach, da es zur Begleitung zusätzliches Personal braucht und eine Teilnahme auch immer von der Tagesverfassung unserer Bewohnenden – und nicht zuletzt vom Wetter – abhängt. Eine Bewohnerin besucht regelmässig den Mittagstisch der Drähschiibe. Es ist eine ganz erfreuliche Entwicklung im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens und ermöglicht auch unseren Bewohnenden eine Teilhabe am nachbarschaftlichen Zusammenleben.

Seit September 2023 konnte ein Zimmer nicht belegt werden. Es wurden die Krankenhäuser der Stadt Zürich, die umliegenden Spitex-Dienste, die Stadt Zürich sowie auch einzelne Pflegeheime informiert. Es ist nach wie vor kaum Interesse vorhanden.

Das Kochen sowie der Lebensmitteleinkauf wurden bis April 2023 durch die Pflegemitarbeitenden in der AWG erledigt. Ab April (und tageweise ab Mitte Februar) konnten diese Aufgaben an eine Köchin, sie ist ebenfalls Genossenschafterin der BG Freiblick, abgegeben werden. Trotz der enormen Erleichterung für die Pflege war die Umstellung nicht ganz einfach, da sie doch eine Neustrukturierung des gewohnten Tagesablaufs mit sich brachte. So konnte aber auch das fehlende Pflegepersonal teilweise kompensiert werden – und die Rückmeldungen der Bewohnenden waren durchwegs positiv!

Wir hatten so ein sehr bewegtes 2023 – spannend und ereignisreich. Bei allem zeigt sich täglich die Freude an unserer Arbeit und dem Miteinander mit unseren Bewohnenden. Deren Wohl ist unser grösstes Anliegen und unsere grösste Motivation!

Christiane Becker
Pflegedienstleitung AWG

Administration

Generalversammlung 2023

Die 95. Generalversammlung (mit 233 Genossenschafter:innen mit Stimmrecht, inkl. Vertretungen) und diversen Gästen fand am 16. Juni 2023 im Eventsaal AURA Zürich statt. Die Genossenschafter:innen genehmigten den Geschäftsbericht, nahmen die Jahresrechnung 2022 ab, bewilligten die Verzinsung des Anteilscheinkapitals sowie die Verwendung des Bilanzgewinns und entlasteten den Geschäftsführer und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022. Ebenfalls wurde dem Antrag zum Kauf von 9 Mietliegenschaften in Adliswil für CHF 90'400'000 klar zugestimmt. Als Ersatz für die abtretende Vertrauensperson Franziskus Ott wurde neu Susanne Büsser gewählt. Das Protokoll der Generalversammlung 2023 ist auf der Website der BG Freiblick abrufbar.

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich in 2023 für elf ordentliche sowie einer ausserordentlichen Vorstandssitzung und zwei Halbtagesretraierten. Zusätzlich fanden noch weitere Vermietungs-, Personal- und Finanzkommissionssitzungen statt. Zudem traf sich die Baukommission 32-mal: 23-mal für den Ersatzneubau Sonnenhalde I und 9-mal für verschiedene Bauprojekte wie 2-Jahres-Garantieabnahme ENB Ilanzhof V, Fernwärmeanschluss im Ilanzhof und Sanierung der Heizung VistaVerde.

Vertrauensleute

Zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle fanden zwei Sitzungen im Ilanzhof und eine in Leimbach statt. Im September trafen sich Vorstand, Geschäftsstelle und Vertrauensleute zu einem Nachtessen im Restaurant Bebek. Die Vertrauensleute im Ilanzhof kamen 6-mal zu einem Austausch zusammen.

Organe und Kommissionen

Vorstand

Name	gewählt seit	Der Gesamtvorstand wurde am 16. Juni 2023 für eine Amtsperiode von drei Jahren wieder-gewählt.
Christoph Bachmann	06.06.1997	(gewählt vom Zürcher Stadtrat, Amtsdauer bis 2026)
Ulrich Battran	11.06.2010	
Sandra Wittachy	10.06.2011	
Pascal Bitterli	08.06.2018	
Yvonne Müller	14.06.2019	
Stella Vondra	14.06.2019	
Kurt Ammann	14.06.2019	
Silvia Küstahler	24.08.2022	

Entschädigung des Vorstandes

	2023 Total	2. Hj 2023	1. Hj 2023	2022 Total	2. Hj 2022	1. Hj 2022
Allgemeine (Sitzungsgelder) ⁽¹⁾	86'725	43'677	43'049	86'097	43'706	42'391
Baukommission ⁽²⁾	1'036	1'036	0.00	6'388	6'388	0.00
Mitwirkung Projekte ⁽³⁾	78'753	78'753	0.00	41'777	41'777	0.00
Total	166'514	123'465	43'049	134'262	91'871	42'391

Ohne Spesen

⁽¹⁾ als Vorstandsentschädigung verbucht. Ab 1. September 2023 inkl. Liegenschaften Adliswil.

⁽²⁾ in Bauprojekte verbucht (Ersatz Fernwärme Ilanzhof, E-Landestationen Ilanzhof).

⁽³⁾ Mitwirkung Projekte (Projektwettbewerb Sonnenhalde I; Akquisition Liegenschaften Adliswil, Heizungssanierung VistaVerde; Einführung Software Stratus, Wohnungs-Index, Strategie 2030)

Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)

Mitglieder: Kurt Ammann, Sandra Wittachy, Yvonne Müller, Christoph Bachmann (Vermietung Ilanzhof), Flavio Gastaldi, Julien Humbert (bei Themen zur Vermietung), Pascal Lussmann (bei sozialen Fragestellungen)

Kommission Finanzen und Dienste (KFD)

Mitglieder: Stella Vondra, Kurt Ammann, Pascal Bitterli, Ulrich Battran, Flavio Gastaldi

Baukommission (BK)

Mitglieder: Kurt Ammann, Stella Vondra, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi

Vermietungskommission

Mitglieder: Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Yvonne Müller, Sandra Wittachy, Flavio Gastaldi, Julien Humbert

Ersatzneubau Sonnenhalde I

(Siedlung Leimbach) – Projektteam

Mitglieder: Stella Vondra, Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi, Sandra Wittachy

Vertrauensleute

Ilanzhof: Susanne Büsser, Severin Dietschi, Tom Hegi, Barbara Meschede, Reimund Rogg, Bettina Weber

Sonnenhalde: Verena Peter,

Hatice Reim, Erika Utzinger

VistaVerde: Marianne Gerber,

Bettina Rohrbach

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand 31.12.2023

Flavio Gastaldi	Verwaltung, Geschäftsführer
Rosalia Glesti	Verwaltung, Mitarbeiterin Geschäftsstelle
Julien Humbert	Verwaltung, Immobilienbewirtschafter
Pascal Lussmann	Verwaltung, Drähschiibe
Elisa Neupert	Verwaltung, Führungsunterstützung/HRM
Claudia Schwägli	Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
Justin Blattmann	Ilanzhof, Hauswartung
Omar Ak Njie	Ilanzhof, Gärtner
Werner Scheuble	Ilanzhof, Hauswartung
Marius Chandra Seiler	Sonnenhalde, Gärtner
Neroz Mohammed Ali	Sonnenhalde, Praktikantin als Gärtnerin
Markus Kümin	Sonnenhalde / VistaVerde, Hauswartung

Mitarbeitende AWG

Stand 31.12.2023

Angelo Abeijon Valenzuela	
Christiane Becker	Pflegedienstleitung
Ursula Berberat	
Julia Cerny	
Grasiela Da Costa Silva Schneider	
Silas Ermanni	Lernender
Veronika Florez	
Skadi Forrer	
Haben Gebreselase	Praktikant
Khalil Hamidi	
Jelena Kalanj	
Narmatha Krishnathas	
Brigitta Lamprecht	

Ruth Lingenhel
Bora Isabelle Onyema-Müller
Ruth Platanos
Luljeta Preni
Annalena Rohner
Maria-Rosa Schaufelberger
Nicole Stöckli
Anouschka Stucki
Kunambikai Vijayakumar
Sevdalina Walther-Kostadinova
Lina Zwald Florez

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2023 wurde durch die Revisionsstelle BDO AG nach den Prinzipien der sogenannten eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 32 dieses Geschäftsberichtes abgedruckt.

Wohnungswechsel

Interne

Umzüge in kleinere Wohnung

1 Ilanzhof
1 Sonnenhalde
0 Adliswil
0 VistaVerde



Umzüge in grössere Wohnung

3 Ilanzhof
1 Sonnenhalde
0 Adliswil
0 VistaVerde

Umzüge in gleich grosse Wohnung

3 Ilanzhof
0 Sonnenhalde
0 Adliswil
0 VistaVerde



Externe

Wegzüge

8 Ilanzhof
9 Sonnenhalde
3 Adliswil
0 VistaVerde

davon 7 wegen Todesfall



Neuzuzüge

6 Ilanzhof
9 Sonnenhalde
2 Adliswil
0 VistaVerde

Allfällige Differenzen bei Ein- und Auszügen ergeben sich durch Überschneidungen aus den Geschäftsjahren.

Sihlquai 10, Adliswil



Zelgstrasse 81, Adliswil

Erläuterungen zu den Finanzzahlen

Die Jahresrechnung reflektiert zwei wesentliche Ereignisse: Den Zukauf der Liegenschaften in Adliswil und die Erhöhung des Gebäudeversicherungs-Indexes.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund TCHF 902. Der Grund dafür sind die Mieteinnahmen aus den neu gekauften Liegenschaften in Adliswil ab dem 1.9.2023.

Der Liegenschaftsaufwand ist um TCHF 350 höher als im Vorjahr. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind TCHF 346 höher als im Vorjahr. Für die Liegenschaften in Adliswil ist erstmals eine Einlage in den Erneuerungsfonds für 4 Monate verbucht worden. Der Gebäudeversicherungs-Index ist angestiegen und ermöglichte ebenfalls höhere Einlagen. Teilweise weil auch die

Deckelung auf 15% des Gebäudeversicherungswerts wieder unterschritten wurde und Raum für zusätzliche Einlagen bot. Im Vorjahr konnten deshalb TCHF 592 nicht eingelegt werden als die steuerlich mögliche Maximaleinlage von 1% vom Gebäudeversicherungswert.

Der Verwaltungsaufwand ist um TCHF 211 niedriger als im Vorjahr. Die Kosten für Entwicklungsprojekte betragen TCHF 182 (Sonnenhalde I, Akquisition Adliswil) gegenüber TCHF 436 im Vorjahr (insbesondere Testplanung Ersatzneubau Sonnenhalde I).

Die Abschreibungen auf Liegenschaften sind um TCHF 401 höher als im Vorjahr. Auf den Liegenschaften Adliswil ist erstmals eine anteilige Abschreibung für 4 Monate vorgenommen worden. Die Sonderabschreibung 'Rücklage für Rückbauten'



Querstrasse 4, Adliswil

(siehe Anhang) für den Ilanzhof I. Bau-Etappe wurde fortgesetzt. Das Steuerruling wurde vom Steueramt Zürich genehmigt.

Abschreibungen auf mobile Sachanlagen haben um TCHF 119 zugenommen (im Wesentlichen die erhöhte Abschreibung auf die neue Photovoltaikanlage für 5 Monate).

Die AWG schliesst das Geschäftsjahr, trotz 15% höherer Einnahmen, mit einem Defizit von TCHF 129 ab (Vorjahr Defizit TCHF 88). Das ist im Wesentlichen auf höhere Personalkosten aufgrund von Personalwechseln zurückzuführen.

Wegen der Zunahme der Verschuldung und dem Anstieg der Fremdkapitalzinsen hat der Finanzaufwand um TCHF 1'023 zugenommen. Zusätzlich im Finanzaufwand verbucht sind die Emissionskosten der neuen EGW-Anleihen von TCHF 89 (Vorjahr TCHF 45). Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beträgt 1.41% (Vorjahr 0.46%).

Im Vorjahr wurde dank des guten Geschäftsergebnisses eine Einlage von TCHF 462 in die Arbeitgeberbeitragsreserve bei der Pensionskasse getätigt. Diese entfällt in diesem Jahr.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich von 112 Mio. CHF auf 201 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Kauf der Liegenschaften in Adliswil zurückzuführen ist. Dementsprechend hat sich auch die Verschuldung um 86 Mio. CHF erhöht. Der Verschuldungsgrad ist dadurch von 46% auf 65% angestiegen. Der Branchendurchschnittswert* ist mit 62% etwas tiefer. Gleichzeitig sind die Fremdkapitalzinsen deutlich gestiegen, was im höheren durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz von 1.41% gegenüber 0.46% zum Ausdruck

kommt. Mit 13.3% der Mietzinseinnahmen liegen die Fremdkapitalkosten immer noch unter dem Vergleichswert* von 14% (aus 2021).

Geldflussrechnung

Der Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen beträgt CHF 4.66 Mio. (47.7% der Mietzinseinnahmen) gegenüber 4.15 Mio. im Vorjahr (46.8%) und liegt ebenfalls über dem Branchendurchschnitt* von 46%.

Für die Verbesserung sind höhere Mietzinseinnahmen und tiefere Projektkosten verantwortlich, denen der höhere Finanzaufwand gegenübersteht. Ohne die Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 462 wäre der Cashflow im Vorjahr jedoch entsprechend höher ausgefallen.

Korrigiert um die Veränderungen bei den kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit 4.7 Mio CHF gegenüber 3.6 Mio CHF im Vorjahr. Während im Vorjahr die Kreditoren abgenommen haben (zusätzlicher Geldabfluss), haben sie im laufenden Jahr zugenommen (Geldabfluss im Folgejahr).

Ergebnis

Im Jahr 2023 erwirtschaftete die BG Freiblick einen Gewinn von CHF 100'142.12 gegenüber CHF 453'857.36 im Vorjahr. Der Gewinnvortrag fließt dem Eigenkapital der BG Freiblick nach Abzug der Verzinsung des Genossenschaftskapitals und der Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve zu. Der Eigenfinanzierungsgrad sank auf 3.8% gegenüber 6.8% im Vorjahr und liegt nun unter dem Branchendurchschnitt* von 5.0%.

Ulrich Battran
Kommission Finanzen und Dienste

*Branchenstatistik der Zürcher Baugenossenschaft 2021, wbg (wird alle 3 Jahre erneuert).

Zahlen auf einen Blick



Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	Anhang	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Flüssige Mittel		416'074.30	1'189'686.74
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.	192'646.55	192'868.70
Übrige kurzfristige Forderungen		116'658.85	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2.	1'056'753.85	905'890.55
Total Umlaufvermögen		1'782'133.55	2'288'445.99
Finanzanlagen	2.3.	79'701.00	79'701.00
Mobile Sachanlagen	2.4.	2'553'291.20	2'145'681.95
Immobilie Sachanlagen			
Landwert		26'689'145.00	617'400.00
Gebäude auf eigenem Boden		177'304'612.00	112'710'358.25
./. Wertberichtigung Immobilien		-34'756'591.00	-32'856'389.00
Gebäude im Baurecht		28'562'941.80	28'562'941.80
./. Wertberichtigung für Heimfall		-1'592'345.00	-1'449'530.00
Baukonten	2.5.	389'423.70	20'189.60
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		0.00	2'700.00
Total Anlagevermögen		199'230'178.70	109'833'053.60
TOTAL AKTIVEN		201'012'312.25	112'121'499.59

PASSIVEN	Anhang	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		929'839.00	607'339.95
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6.	41'380.00	45'630.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7.	2'318'838.20	1'521'435.30
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'290'057.20	2'174'405.25
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8.	163'427'442.61	77'653'009.32
Rückstellungen	2.9.	419'406.00	209'703.00
Erneuerungsfonds	2.10.	25'166'129.85	23'323'668.70
Solidaritätsfonds		1'069'560.90	1'069'560.90
Total langfristiges Fremdkapital		190'082'539.36	102'255'941.92
Genossenschaftskapital		4'268'000.00	4'354'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		464'785.00	442'085.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		2'806'788.57	2'441'210.06
Jahresgewinn		100'142.12	453'857.36
Total Eigenkapital		7'639'715.69	7'691'152.42
TOTAL PASSIVEN		201'012'312.25	112'121'499.59

Erfolgsrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Liegenschaftsertrag			
Sollmietertrag	2.11.	9'913'893.50	8'988'031.55
./. Leerstände		-71'346.70	-46'529.85
./. Mietzinsausfälle / Mietzinserlass		-7'891.15	-10'382.45
Übriger betrieblicher Ertrag		176'096.88	176'905.70
Total betrieblicher Ertrag		10'010'752.53	9'108'024.95
Unterhalt und Reparaturen		-1'455'575.88	-1'425'474.14
Einlage Erneuerungsfonds		-1'848'395.00	-1'502'302.00
Abgaben, Gebühren		-245'943.65	-262'342.20
Versicherungen		-112'410.95	-98'574.10
Baurechtszinsen		-82'041.30	-105'958.55
Total Liegenschaftsaufwand		-3'744'366.78	-3'394'650.99
Bruttoergebnis		6'266'385.75	5'713'373.96
Personalaufwand (Unterhalt, Verwaltung)		-1'194'024.60	-1'158'605.60
Verwaltungsaufwand		-656'501.54	-867'283.40
Vorstandsentschädigung		-86'725.10	-86'096.85
Revisionsstelle		-13'462.50	-14'924.00
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern (EBITDA)		4'315'672.01	3'586'464.11
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-399'981.05	-280'529.55
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-2'252'720.00	-1'851'622.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'662'970.96	1'454'312.56
Finanzaufwand	2.12.	-1'391'135.11	-367'670.20
Finanzertrag		674.50	674.50
Betriebsergebnis vor Steuern		272'510.35	1'087'316.86
Erfolg Alterswohngemeinschaft (AWG)	2.13.	-129'488.28	-87'857.30
Ausserordentlicher Ertrag	2.14.	0.00	43'124.25
Ausserordentlicher Aufwand	2.15.	0.00	-462'000.00
Jahresgewinn vor Steuern		143'022.07	580'583.81
Direkte Steuern		-42'879.95	-126'726.45
Jahresgewinn		100'142.12	453'857.36

Geldflussrechnung

in 1'000	2023 CHF	2022 CHF
Jahresgewinn	100	454
+ Abschreibungen Liegenschaften	2'253	1'852
+ Abschreibungen übrige Anlagen	400	281
+ Einlage Erneuerungsfonds	1'848	1'502
+ Zinsen Darlehenskasse	64	63
Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	4'665	4'152
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-116	-29
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-151	251
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	318	-519
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	24	-266
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	4'740	3'589
- Investitionen in Liegenschaften	-90'666	-75
- Investitionen in übrige Anlagen	-34	-74
- Investitionen in laufende Projekte	-369	-20
- Entnahme Erneuerungsfonds	-6	-376
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-91'075	-545
+/- Veränderung Hypotheken/Darlehen	85'900	-2'850
+/- Veränderung Darlehenskasse	-189	492
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-83	-11
+/- Verzinsung Anteilscheinkapital	-66	-62
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	85'562	-2'431
Veränderung Flüssige Mittel	-773	613
Bestand Flüssige Mittel 1.1.	1'189	576
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	416	1'189
Veränderung Flüssige Mittel	-773	613

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweiz. Rechnungslegungsrechts (Art 957-961 OR) erstellt.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds bewertet. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter:innen werden als „Mieter“ bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Darlehenskasse wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen, weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Auf dem separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Genossenschaftern und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit den Rechten der Genossenschaft.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

2.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.23	31.12.22
	gegenüber Mietern	41'476.90	44'058.45
	gegenüber Dritten	161'319.65	158'960.25
	Wertberichtigung Forderungen	-10'150.00	-10'150.00
	Total	192'646.55	192'868.70
2.2.	Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.23	31.12.22
	Heiz- und Nebenkosten	961'115.20	729'851.50
	Übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	95'638.65	176'039.05
	Total	1'056'753.85	905'890.55
2.3.	Finanzanlagen	31.12.23	31.12.22
	Anteilscheine BG mehr als wohnen	58'700.00	58'700.00
	Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
	Anteilscheine Gesundes Wohnen MCS	15'000.00	15'000.00
	Aktien Logis Suisse AG	1.00	1.00
	Total	79'701.00	79'701.00
2.4.	Mobile Sachanlagen	31.12.23	31.12.22
	Mobilien, Maschinen	204'316.00	230'215.00
	Heizungsanlagen	1'595'965.20	1'779'575.95
	Elektrische Geräte	1.00	1.00

	Photovoltaikanlagen	674'696.00	68'482.00
	Fahrzeuge	74'382.00	58'514.00
	Hardware	1.00	8'894.00
	Software	3'930.00	-
	Total	2'553'291.20	2'145'681.95
2.5.	Baukonten	31.12.23	31.12.22
	Ersatz Heizung Illanzhof	31'130.65	3'215.25
	Ersatz Heizung VistaVerde	42'107.90	14'863.45
	Ersatz Fenster Illanzhof	19'601.40	2'110.90
	Ersatzneubau Sonnenhalde I	296'583.75	-
	Total	389'423.70	20'189.60
2.6.	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	31.12.23	31.12.22
		41'380.00	45'630.00
	Total	41'380.00	45'630.00
2.7.	Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.23	31.12.22
	Einlage Arbeitgeberbeitragsreserven	-	462'000.00
	Vorausbezahlte Mietzinsen	366'646.20	198'281.95
	Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen	853'677.50	565'288.05
	Sammelkonto Mieterangelegenheiten	3'884.90	6'285.25
	Rückstellung betriebliche Revisionen	59'073.20	57'873.20
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'035'556.40	231'706.85
	Total	2'318'838.20	1'521'435.30
2.8.	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Darlehenskasse) gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen) gegenüber Dritten (Darlehen)	31.12.23	31.12.22
		12'627'442.61	12'753'009.32
		138'800'000.00	44'900'000.00
		12'000'000.00	20'000'000.00
	Total	163'427'442.61	77'653'009.32
2.9.	Rückstellungen	31.12.23	31.12.22
	Rückstellung für Rückbauten	419'406.00	209'703.00
2.10.	Erneuerungsfonds	31.12.23	31.12.22
	Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 01. Januar	19'064'035.00	17'851'435.00
	Ordentliche Einlagen	1'529'018.00	1'212'600.00
	Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 01. Januar	4'259'633.70	4'345'500.00
	Ordentliche Einlagen	319'377.00	289'702.00
	Beanspruchung Erneuerungsfonds	-5'933.85	-375'568.30
	Bestand am 31. Dezember	25'166'129.85	23'323'668.70
2.11.	Sollmietertrag	2023	2022
	Mietertrag Wohnen	8'655'983.80	7'992'258.00
	Mietertrag Gewerberäume	651'609.35	463'455.60
	Mietertrag Garagen und Parkplätze	545'463.55	471'481.15
	Mietertrag Baurecht	60'836.80	60'836.80
	Total	9'913'893.50	8'988'031.55

2.12. Finanzaufwand	2023	2022
Zinsaufwand Darlehenskasse	95'647.70	94'917.30
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen, Anleihen	1'290'556.03	267'655.59
Übriger Finanzaufwand	4'931.38	5'097.31
Total	1'391'135.11	367'670.20

2.13. Alterswohngemeinschaft (AWG)	2023	2022
Ertrag AWG	1'506'694.60	1'306'236.80
Personalaufwand	-1'354'225.50	-1'138'113.05
Übrige Ausgaben	-281'957.38	-255'981.05
Jahresergebnis	-129'488.28	-87'857.30

2.14. Ausserordentlicher Ertrag	2023	2022
Entschädigung Meilibachwiesen	-	40'000.00
Verlaufsbonus Versicherung	-	3'124.25
Total	-	43'124.25

2.15. Ausserordentlicher Aufwand	2023	2022
Einlage Arbeitgeberbeitragsreserven	-	462'000.00
Total	-	462'000.00

3. Anzahl Vollzeitstellen	2023	2022
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 50	nicht über 50

4. Entschädigung der Organe	2023	2022
Reglementarische Vorstandsentschädigung	86'725	86'097
Baukommission	1'036	6'388
Mitwirkung Projekte	78'753	41'778
Total	166'514	134'262

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	31.12.23	31.12.22
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	1'118	-

6. Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	2023	2022
Aktueller jährlicher Baurechtszins multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrages		
Laufzeit 2001 - 2063	3'199'611	3'281'652

7. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven	2023	2022
Bilanzwert Immobilien	196'207'763	107'584'781
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	158'327'000	120'027'000
- davon in Eigenbesitz (unbelastet)	13'427'000	43'727'000
- verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	144'900'000	76'300'000
Grundpfandgesicherte Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern	138'800'000	44'900'000

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2023 CHF	2022 CHF
Gewinnvortrag	2'806'788.57	2'441'210.06
Jahresgewinn	100'142.12	453'857.36
Verfügbarer Bilanzgewinn	2'906'930.69	2'895'067.42

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'100.00	22'700.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.50 %	64'711.95	65'578.85
Vortrag auf neue Rechnung	2'837'118.74	2'806'788.57
Total Gewinnverwendung	2'906'930.69	2'895'067.42

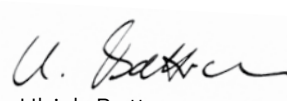
Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Das Co-Präsidium

Der Quästor



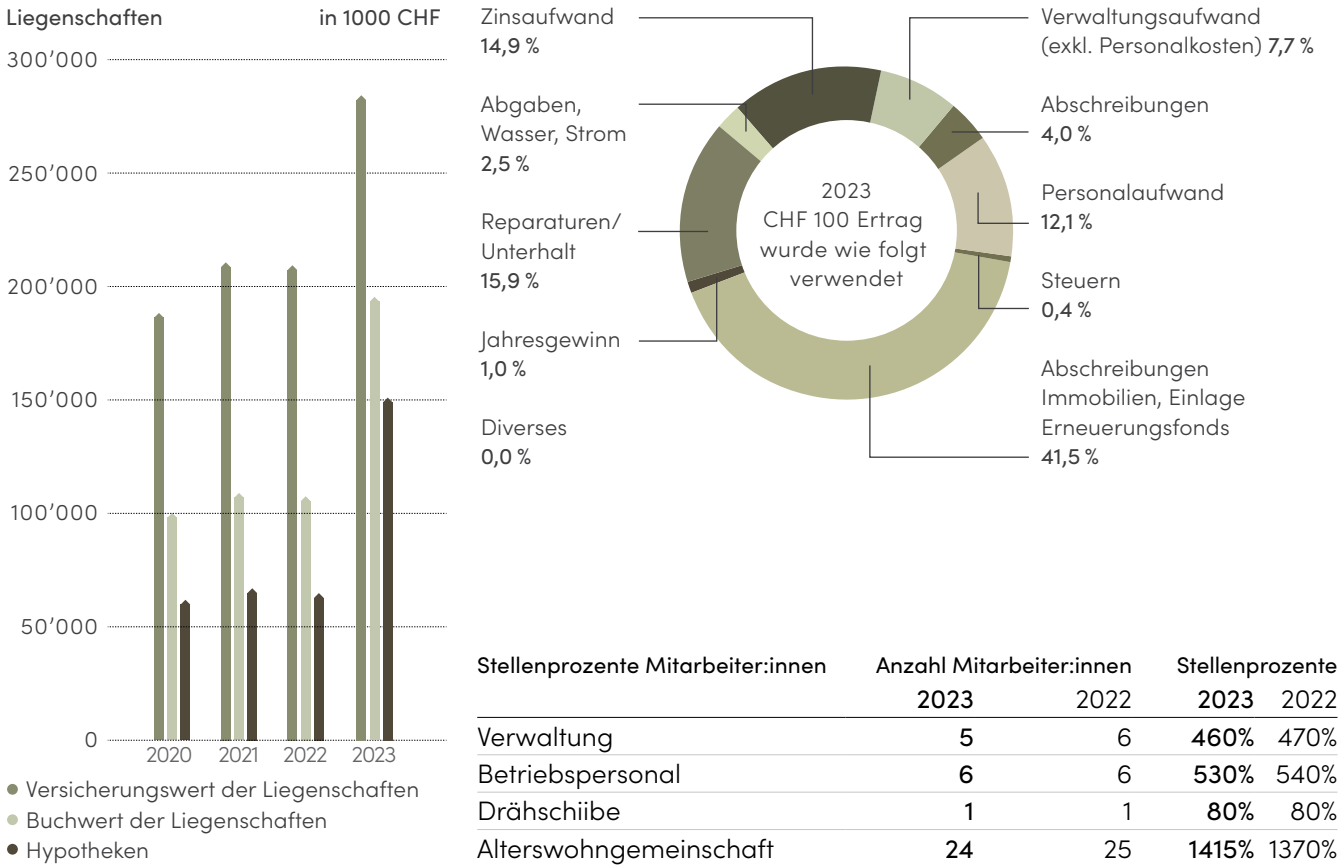
Stella Vondra



Ulrich Battran

Zürich, 16. April 2024

Schlüsselzahlen



Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Baugenossenschaft Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2023 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.

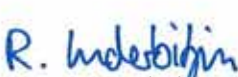
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 21. März 2024

BDO AG


Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte


Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

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

Reilstenstrasse 15, 17, 19, Adliswil



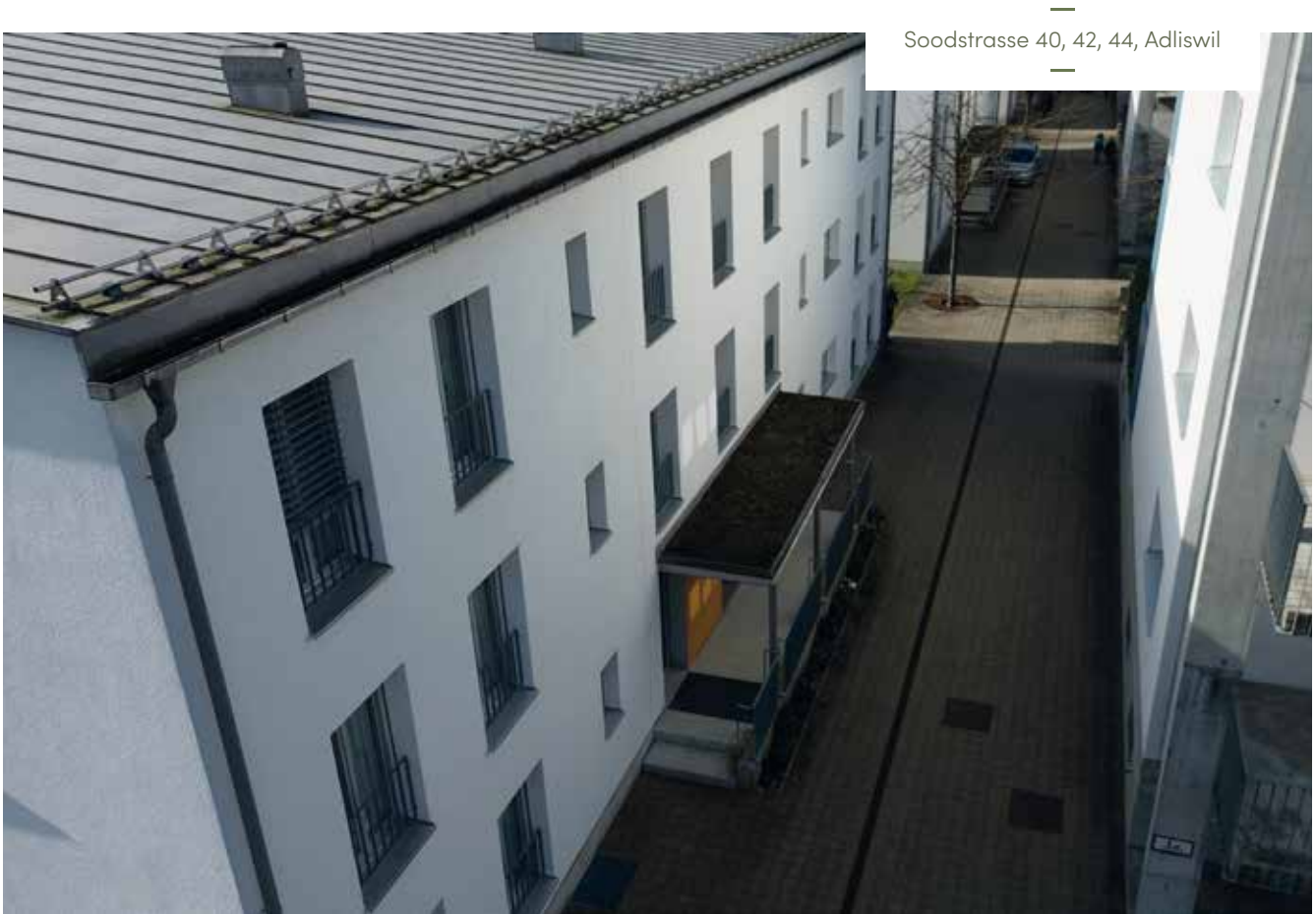
Zürichstrasse 21, Adliswil

Verzeichnis der Hypotheken / Anleihen / Darlehen in Schweizer Franken

Gläubiger	Laufzeit	Bestand 01.01.2023	Veränderung	Bestand 31.12.2023
Ilanzhof I				
UBS AG	Fest 30 Tage	0	10'100'000	10'100'000
Ilanzhof II				
UBS AG	Fest 30 Tage	0	15'800'000	15'800'000
Ilanzhof III+V				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	29.04.2014 bis 23.09.2024	10'000'000	0	10'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2030	4'000'000	0	4'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	24.11.2022 bis 24.11.2042	13'000'000	0	13'000'000
Ilanzhof IV				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2025	10'000'000	0	10'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.05.2015 bis 27.05.2030	2'900'000	0	2'900'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	07.09.2015 bis 07.09.2033	5'000'000	0	5'000'000
Total Ilanzhof		44'900'000	25'900'000	70'800'000
Sonnenhalde II				
UBS AG	Fest 30 Tage	0	10'500'000	10'500'000
St.Galler Kantonalbank	Fest 30 Tage	0	3'500'000	3'500'000
Total Sonnenhalde		0	14'000'000	14'000'000
VistaVerde				
UBS AG	Fest 30 Tage	0	23'000'000	23'000'000
Total VistaVerde		0	23'000'000	23'000'000
Adliswil				
UBS AG	Fest 30 Tage	0	16'500'000	16'500'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	29.11.2023 bis 29.04.2041	0	14'500'000	14'500'000
Total Adliswil		0	31'000'000	31'000'000
Total Hypotheken / Anleihen		44'900'000	93'900'000	138'800'000
durchschn. Verzinsung Hypotheken/Darlehen BG Freiblick per 31.12.2023 = 1.41%				
Darlehen				
Spital Thurgau	03.12.2021 bis 04.12.2023	10'000'000	-10'000'000	0
Hoffmann La-Roche (ZV)	28.02.2022 bis 28.02.2023	5'000'000	-5'000'000	0
Hoffmann La-Roche (PK)	28.02.2022 bis 28.02.2023	5'000'000	-5'000'000	0
Hoffmann La-Roche (PK)	28.02.2023 bis 28.02.2024	0	5'000'000	5'000'000
Après-Demain SA	04.12.2023 bis 15.01.2024	0	7'000'000	7'000'000
Total Darlehen		20'000'000	-8'000'000	12'000'000

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31.12.2023

	Anzahl Genossen- schafter:innen	Gezeichnetes GK CHF	Einbezahltes GK CHF	Noch nicht ausbezahltes GK CHF	Noch nicht einbezahltes GK CHF
Ilanzhof I - V	333	2'328'000	2'328'000	0	0
Sonnenhalde	109	696'000	696'000	0	0
VistaVerde	61	809'000	809'000	0	0
Auswärtige Genossenschafter:innen	62	435'000	435'000	0	0
Total Genossenschaftskapital	565	4'268'000	4'268'000	0	0



Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen / REFH	Bezug	Anlagekosten Gebäude	Anlagekosten Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1130)
Adliswil						
Bernhofstrasse 36A-D, 38, 40	3	13	1998	8'882'388	3'750'355	5'429'457
Glärnischstrasse 1, 3	2	16	2009	13'014'849	5'533'226	7'531'906
Querstrasse 4	1	7	1984	3'533'484	1'780'289	3'367'952
Rellstenstrasse 15, 17, 19	3	18	1967/1999	6'189'917	4'838'668	6'884'733
Sihlquai 10	1	7	1978/2014	9'058'128	1'469'158	4'795'554
Soodstrasse 40, 42, 44	3	18	2000	10'955'547	4'083'433	7'126'828
Zelgstrasse 81	1	6	1987	2'866'498	2'046'235	2'320'634
Zürichstrasse 12	1	-	1973/2021	7'048'228	1'072'821	10'478'683
Zürichstrasse 21	1	3	1991	3'014'136	1'497'560	4'806'634
Zürich						
Ilanzhof I. Etappe	9	69	1928	8'213'000	100'600	17'567'366
Ilanzhofweg 5, 7						
Milchbuckstrasse 14, 16, 18						
Stüssistrasse 73, 75, 77, 79						
Ilanzhof II. Etappe	7	53	1929	12'283'597	65'300	17'826'461
Ilanzhofweg 4, 6						
Stüssistrasse 57, 59, 63, 65, 67						
Ilanzhof III. Etappe	11	88	1929	14'650'400	102'000	24'110'288
Milchbuckstrasse 30, 32, 34						
Scheuchzerstrasse 171, 173, 175, 179						
Stüssistrasse 70, 74, 76, 78						
Ilanzhof IV. Etappe	14	95	1930	21'614'965	169'000	30'614'730
Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56						
Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189						
Stüssistrasse 84						
Ilanzhof V. Etappe	3	41	2021	24'106'475	41'500	22'357'463
Stüssistrasse 58, 60, 62						

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen / REFH	Bezug	Anlagekosten Gebäude	Anlagekosten Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1130)
Sonnenhalde I	71	113	1931	16'550'445	104'900	46'530'876
Ankenweid 1-11, 15-17, 23-37, 43-61						
Ankenweid 18-28, 34-46						
Hüslibachstrasse 60-72, 78-98, 102						
Marbachweg 6-12, 18-26, 32-38						
Sonnenhalde II	10	80	1964 – 1970	15'322'555	34'100	40'412'053
Ankenweid 10						
Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34						
Leimbachstrasse 107, 125						
VistaVerde	3	59	2004	28'562'942	Baurecht	31'937'659
Leimbachstrasse 221, 223, 225						
Total	144	686		205'867'554	26'689'145	284'099'277

Verzeichnis der Mietobjekte per 31. Dezember 2023

Objekte	Bernhofstrasse 36A-D, 38, 40	Glärnischstrasse 1,3	Querstrasse 4	Reilstenstrasse 15, 17, 19	Sihlquai 10	Soodstrasse 40, 42, 44	Zelgstrasse 81	Zürichstrasse 12	Zürichstrasse 21	Ilanzhof, I. Etappe	Ilanzhof, II. Etappe	Ilanzhof, III. Etappe	Ilanzhof, IV. Etappe	Ilanzhof, V. Etappe	Sonnenhalde I	Sonnenhalde II	VistaVerde	Total
1.0 Zimmer												2			6	11		19
1.5 Zimmer												1	5					6
2.0 Zimmer				1						5	2	3	4		11	8		34
2.5 Zimmer			1	2			1				8	14	25	17		18	4	90
3.0 Zimmer				1						56	30	34	17		42	13		193
3.5 Zimmer	3	6		7		9	1					2	2	6		13	7	56
4.0 Zimmer										5	10	31	21		15			82
4.5 Zimmer	6	6	3	6	7	9	2					1	4	10		13	14	81
5.0 Zimmer													7					7
5.5 Zimmer		4	3	1			2			1			4	8		4	19	46
5.5 Zimmer Maisonette									3	1			4				11	19
6.0 Zimmer																		0
6.5 Zimmer										1	3						2	6
6.5 Zimmer Maisonette													1				2	3
3.5 Zimmer REFH															26			26
4.5 Zimmer REFH	4														13			17
Chinderhus Bärätatze													1					1
Total Wohnungen / REFH	13	16	7	18	7	18	6	0	3	69	53	88	95	41	113	80	59	686
Büro / Gewerbe / Atelier					2			7	2			1		3		3	2	20
Ladenlokal																1		1
Kindergarten/-hort															1		1	2
Einzelzimmer																	3	3
Magazin-/Bastelraum	3	10	4	3	4	6	3	1	3					1		22		60
Alterswohngemeinschaft														1				1
Gemeinschaftsraum												1				1		2
Autoabstellplatz aussen	5	2			4			6	4							38		59
Autoeinstellplatz	12	21	7	35	14	18		8	9		101					80	70	375
Motorradeinstellplatz		2		4				5			16					18	15	60
Total Übrige	20	35	11	42	24	24	3	27	18	0	117	2	0	5	1	163	91	583





Drei Liegenschaften auf einem Blick:
Sihlquai 10 und
Zürichstrasse 12, 21, Adliswil

Adressen

Vorstand					
Co-Präsidentin	Vondra Stella	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich		stella.vondra@freiblick.ch
Co-Präsident	Ammann Kurt	Ankenweid 10	8041 Zürich		kurt.ammann@freiblick.ch
Vizepräsident und Quästor	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich		ulrich.battran@freiblick.ch
Bauvorstand	Bachmann Christoph	Stüssistrasse 74	8057 Zürich		christoph.bachmann@freiblick.ch
Vermietung Ilanzhof	Müller Yvonne	Ilanzhofweg 6	8057 Zürich		yvonne.mueller@freiblick.ch
Vermietung Leimbach/Adliswil	Wittachy Sandra	Ankenweid 25	8041 Zürich		sandra.wittachy@freiblick.ch
Vorstandsmitglied	Bitterli Pascal	Spis 45	6060 Sarnen		pascal.bitterli@freiblick.ch
Städtische Vertretung	Küstahler Silvia				silvia.kuestahler@freiblick.ch

Geschäftsstelle					
Geschäftsführer	Gastaldi Flavio	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 01	flavio.gastaldi@freiblick.ch
Führungsunterstützung & HRM	Neupert Elisa	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 04	elisa.neupert@freiblick.ch
Finanz- und Rechnungswesen	Schwägli Claudia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 02	claudia.schwaegli@freiblick.ch
Immobilienbewirtschaftung	Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 03	julien.humbert@freiblick.ch
Drähschiibe	Lusmann Pascal	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 09	pascal.lusmann@freiblick.ch
Mitarbeiterin Geschäftsstelle	Glesti Rosalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 05	rosalia.glesti@freiblick.ch

Alterswohngemeinschaft AWG					
Pflegedienstleitung AWG	Becker Christiane	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72	christiane.becker@freiblick.ch

Hauswarte					
Ilanzhof	Scheuble Werner	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06	hauswart-ilanzhof@freiblick.ch
Ilanzhof	Blattmann Justin	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06	hauswart-ilanzhof@freiblick.ch
Sonnenhalde/VistaVerde	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich	044 482 05 82	hauswart-leimbach@freiblick.ch

Gärtner					
Ilanzhof	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06	gaertner-ilanzhof@freiblick.ch
Sonnenhalde	Seiler Marius Chandra	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 482 05 82	gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch
Praktikantin	Mohammed Ali Neroz	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich		gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch

Vertrauensleute					
Siedlung Ilanzhof	Büsser Susanne	Milchbuckstrasse 16	8057 Zürich		susanne.buesser@gmx.net
	Dietschi Severin	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich		freiblick@severindietschi.ch
	Hegi Tom	Milchbuckstrasse 50	8057 Zürich		tom.hegi@bluewin.ch
	Meschede Barbara	Milchbuckstrasse 14	8057 Zürich		bmeschede@bluewin.ch
	Rogg Reimund	Stüssistrasse 63	8057 Zürich		reimundrogg@gmx.net
Siedlung Sonnenhalde	Weber Bettina	Stüssistrasse 62	8057 Zürich		bettinaweber_75@hotmail.com
	Peter Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich		verenapeter@bluewin.ch
	Utzinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich		erika.utzinger@bluewin.ch
	Reim Hatice	Ankenweid 44	8041 Zürich		eyvah@bluewin.ch
Siedlung VistaVerde	Gerber Marianne	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich		mage@bluewin.ch
	Rohrbach Bettina	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich		bettina.rohrbach@gmail.com

Geschäftsstelle		
Adresse	Baugenossenschaft	
	Freiblick Zürich	
	Leimbachstrasse 107 8041 Zürich	
Telefon	044 974 21 00	
E-Mail	kontakt@freiblick.ch	
Website	www.freiblick.ch	
Büroöffnungszeiten	Dienstag und Donnerstag	9 – 11 Uhr
	Mittwoch	14 – 16 Uhr
	Übrige Zeit nach Voranmeldung	



freiblick

Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

