



Geschäftsbericht 2024

Einladung zur 97. Generalversammlung
Freitag, 13. Juni 2025
im Aura Event Saal, Bleicherweg 5,
8001 Zürich
(in der Alten Börse beim Paradeplatz)

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

Zürich, 14. April 2025

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!
Generalversammlung 2026:
Freitag, 5. Juni 2026
im Aura Event Saal, Bleicherweg 5,
8001 Zürich
(in der Alten Börse beim Paradeplatz)

Impressum:
Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Baugenossenschaft Freiblick, Günter Bolzern,
Lüchinger + Meier, Jasmin Himmel
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2025.900.d

INHALT

Inhalt

Vorwort des Co-Präsidiums	4
Worte der Geschäftsführung	6
Bericht der Baukommission (BK)	8
Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)	16
Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte	18
Alterswohngemeinschaft (AWG)	22
Administration	24
Erläuterungen zu den Finanzzahlen	28
Bilanz	31
Erfolgsrechnung	32
Geldflussrechnung	33
Anhang zur Jahresrechnung	34
Antrag und Schlüsselzahlen	37
Bericht der Revisionsstelle	38
Hypotheken und Genossenschaftskapital	40
Liegenschaftenverzeichnis	42
Adressen	46

Zum Titelbild:
Blick in den AWG-Demenzgarten

Bild-Thema 2024:
Die Bilder dieses Geschäftsberichts stammen dieses Mal aus der AWG. Die Fotos bieten einen vertieften Einblick in den Alltag dieser wunderbaren Heimat für Senior:innen inmitten der BG Freiblick. Wir hoffen, dass diese an der Stüssistrasse 58 eingefangenen Momentaufnahmen zu einem Besuch motivieren werden.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Veränderung ist Teil unseres genossenschaftlichen Alltags. Als Vorstand tragen wir die Verantwortung, Entwicklungen nicht nur zu begleiten, sondern sie möglichst früh zu erkennen und aktiv zu gestalten.

Vieles, was wir im Jahr 2023 angestossen haben, hat im vergangenen Jahr seine Wirkung entfaltet. Der Rückblick auf 2024 zeigt: Es war ein Jahr, das geprägt war von Weichenstellungen, die bereits zuvor gestellt wurden – und deren Umsetzung nun spürbar wurde. Im Vorjahr fiel die bewusste Entscheidung, mit dem Kauf von Wohnungen und Gewerbeflächen in Adliswil, einen bedeutenden Schritt in Richtung Wachstum zu gehen. Im Jahr 2024 stand nun die Herausforderung im Zentrum, diese Erweiterung in die bestehende Struktur der Baugenossenschaft Freiblick (BG Freiblick) zu integrieren. Vieles konnte angestossen werden, doch der gesamte Prozess wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Neben diesem externen Wachstum richtete sich der Fokus 2024 verstärkt auf die innere Entwicklung der Genossenschaft – insbesondere auf den Ersatzneubau Sonnenhalde I. Mit der Durchführung des Projektwettbewerbs mit 14 Architekturbüros im Sommer 2024 wurde ein konkreter Meilenstein erreicht – ein symbolischer Startschuss für dieses lang vorbereitete Vorhaben.

Das Geschäftsjahr 2024 konnte erfreulicherweise mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Unabhängig von den laufenden Projekten wie dem Ersatzneubau Sonnenhalde I oder der Integration von Adliswil zeigt dieses Resultat, dass die BG Freiblick finanziell solide aufgestellt ist und zuversichtlich in die Zukunft blicken kann.

Auch innerhalb des Vorstands kam es nach fünf Jahren stabiler Zusammenarbeit zu Veränderungen. An der Generalversammlung 2024 (GV) wurden zwei Vorstandssitze neu besetzt: Für Pascal Bitterli (Kommission Finanzen und Dienste) wurde Tobias Frei gewählt. Zudem gab Christoph Bachmann (Baukommission) bereits mit einem Jahr Vorlauf seinen geplanten Austritt bekannt. Seine Nachfolge tritt Bettina Weber an, die offiziell ab der GV 2025 im Vorstand mitwirken und sich bis dahin in ihre neue Rolle einarbeiten wird. Veränderung bedeutete auch Vorbereitung – sowohl in der Geschäftsstelle als auch im Vorstand. Um den Anforderungen gerecht zu werden, wurden die

—
Stella Vondra,
Co-Präsidium
—



—
Kurt Ammann,
Co-Präsidium
—



personellen und organisatorischen Strukturen angepasst. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, beide Vorhaben – Adliswil und den Ersatzneubau – mit der nötigen Sorgfalt planvoll weiterzuentwickeln und zu integrieren.

In der Alterswohngemeinschaft (AWG) zeigte sich 2024 einmal mehr, wie stark Leben und Wandel miteinander verwoben sind. Das eingespielte Team war gut aufgestellt – und dennoch musste die AWG im vergangenen Jahr sieben Bewohner:innen für immer verabschieden. Das war nicht nur für die Angehörigen, sondern auch für die Mitarbeitenden eine herausfordernde Zeit. Trotz dieser Abschiede blickt das AWG-Team mit neuer Energie und Ideen in die Zukunft und ist bereit, kommende Aufgaben engagiert anzugehen.

Mit dem Ersatzneubau Sonnenhalde I steht der BG Freiblick ein Vorhaben bevor, das in seiner Dimension an die Gründungszeit der Genossenschaft erinnert – vor über 100 Jahren. Damals wie heute geht es um dasselbe Ziel: bezahlbaren und guten Wohnraum für jetzige und künftige Generationen zu schaffen.

Das Jahr 2025 ist das Jahr der Genossenschaften – ein passender Rahmen, um die eigene Organisation weiterzuentwickeln und strategisch für die Zukunft vorzubereiten. Denn bereits 2027 feiern wir das 100-jährige Bestehen der BG Freiblick. Ein stolzer Moment, der zum Innehalten, aber auch zum Vorausschauen einlädt.

Das Co-Präsidium dankt gemeinsam mit dem gesamten Vorstand allen Genossenschafter:innen herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen – und allen Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz.

Stella Vondra und Kurt Ammann
Co-Präsidium

—
«Hindernisse und Schwierigkeiten sind
Stufen, auf denen wir in die Höhe steigen.»
Friedrich Nietzsche, 1844–1900,
deutscher Philosoph
—

Gemeinsam wachsen, gemeinsam gestalten – Rückblick 2024

Nach dem Kauf der Liegenschaften in Adliswil im Jahr 2023 und dem damit verbundenen Wachstum der BG Freiblick lag der Fokus im Berichtsjahr auf der Konsolidierung sowie der Neuausrichtung der Strukturen innerhalb unserer Organisation. In erster Linie galt es, die neuen Liegenschaften mit all ihren Facetten kennenzulernen – ein Prozess, der sich mit dem Aufbau einer Partnerschaft vergleichen lässt: Für eine langfristig tragfähige Beziehung braucht es Pflege, Rücksicht und eine gute Problemlösungskompetenz.

Das erste Halbjahr war geprägt von der intensiven Präqualifikationsphase für den Ersatzneubau Sonnenhalde I (ENB SO I). Zudem wurde im April 2024 – erstmals nach vielen Jahren – eine Mietzinserhöhung durchgeführt. Dieser Schritt war notwendig, um die finanzielle Stabilität unserer Baugenossenschaft auch langfristig zu sichern.

Im Frühjahr 2024 konnten wir die Gewerberäume an der Zürichstrasse 21 in Adliswil an zwei Arztpraxen (Hals-Nasen-Ohren- sowie Augenarzt) vermieten. Kurz vor den Sommerferien erfolgte ein wichtiger Meilenstein: der Start des lang ersehnten Projektwettbewerbs für den Ersatzneubau Sonnenhalde I mit 14 teilnehmenden Architekturteams.

In der zweiten Jahreshälfte gewann die interne Neuausrichtung weiter an Bedeutung. Wir haben den Fokus verstärkt auf die Kommunikation gelegt und für die Liegenschaften in Adliswil die Hauswartung gezielt ausgebaut.

Auch in baulicher Hinsicht war das Jahr intensiv: In der Siedlung VistaVerde in Leimbach erfolgte aufgrund verschärfter behördlicher Auflagen eine Heizungsanierung. Ein Teil der Sanierungsmassnahmen konnte bereits abgeschlossen

—
Flavio Gastaldi,
Geschäftsführer
«Die BG Freiblick bleibt in
Bewegung – mit Klarheit, Mut
und Weitsicht.»
—



werden; die nächsten Schritte sind für das Jahr 2025 geplant. Zudem wurden in ausgewählten Liegenschaften die Treppenhäuser auf LED-Beleuchtung umgerüstet.

Alle Wohnungen in Adliswil wurden gemäss dem Wohnungs-Bewertungssystem (WBS) indexiert – analog zu den übrigen Wohnungen der BG Freiblick. Ein arbeitsintensiver, aber notwendiger Schritt im Hinblick auf die künftige Umstellung von der Marktmiete auf die Kostenmiete. Für den Fensterersatz im Illanzhof sowie für die Dachsanierung an der Rellstenstrasse in Adliswil (inkl. Ausbau der Photovoltaikanlage) haben wir verschiedene Anbieter evaluiert. Die Ausführung ist für 2025 vorgesehen.

Im Berichtsjahr erzielte die Alterswohngemeinschaft (AWG) trotz Herausforderungen positive Entwicklungen. Das Team konnte sich festigen und die Organisation gewann zunehmend an Stabilität. Gleichzeitig war das Jahr geprägt von aussergewöhnlich vielen Abschieden. Drei Viertel der Betten mussten neu belegt werden – eine grosse Herausforderung, die sich auch im Defizit der Jahresrechnung widerspiegelt. Die eingeleiteten Massnahmen – darunter die Erarbeitung einer eigenständigen Website für die AWG, gezielte Bekanntmachung in der Nachbarschaft,

persönliche Kontakte, Flyerverteilung sowie die Zusammenarbeit mit umliegenden Genossenschaften – trugen gegen Jahresende erste Früchte. Eine Warteliste für frei werdende Plätze konnte aufgebaut werden.

Zu guter Letzt: Die BG Freiblick darf auf ein erfolgreiches Jahr mit vielen schönen Momenten zurückblicken. Die eingeleiteten Strukturanpassungen und organisatorischen Justierungen werden uns auch im kommenden Jahr begleiten – ein notwendiger Schritt für eine zukunftsfähige Entwicklung der BG Freiblick.

Mein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeitenden, dem Vorstand, den Bewohner:innen und Genossenschaftsmitgliedern für ihre wertvolle Unterstützung, ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen.


Flavio Gastaldi
Geschäftsführer



—
Gutes Essen sorgt für
gute Stimmung.
—

Bericht der Baukommission (BK)

Architekturwettbewerb Ersatzneubau Sonnenhalde I

Im Frühjahr 2024 startete die BG Freiblick den Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau Sonnenhalde I – ein bedeutendes Projekt für die Weiterentwicklung unseres Wohnangebots.

Nachdem im Januar 2024 die Vorgaben für die Präqualifikation festgelegt, die erforderlichen Gutachten zu den relevanten Fachthemen erstellt und das Wettbewerbsprogramm ausgearbeitet waren, konnte der Wettbewerb offiziell ausgeschrieben werden. Dieser wurde als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Dabei erfolgte die Ausschreibung öffentlich und gemäss der verbindlichen SIA-Ordnung 142. Insgesamt gingen 54 Bewerbungen ein.

Ende Mai 2024 traf sich die Wettbewerbsjury zu einer ganztägigen Sitzung im katholischen Pfarreizentrum Maria-Hilf in Leimbach. Ziel war es, aus der Vielzahl eingereichter Bewerbungen die am besten geeigneten Teams auszuwählen – darunter auch zwei Nachwuchsteams, für die explizit Plätze reserviert waren.

Folgende 14 Teams qualifizierten sich für die Teilnahme:

- Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
- Armon Semadeni Architekten GmbH mit Bryum
- Atelier Scheidegger Keller mit ryffel+ryffel AG
- BS+EMI Architektenpartner AG mit Habitat Landschaftsarchitektur KLG
- Enzmann Fischer Partner AG mit Skala Landschaft Stadt Raum GmbH
- HLS Architekten mit ASP Landschaftsarchitekten AG
- Michael Meier und Marius Hug Architekten AG mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
- phalt Architekten AG mit Antón Landschaft GmbH

- pool Architekten mit Berchtold.Lenzin Zürich GmbH
- Sergison Bates architects mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
- Zimmermann Sutter Architekten AG mit freiraumarchitektur gmbh
- Thomas Schregenberger GmbH mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
- Knorr & Pürckhauer Architekten mit S2L Landschaftsarchitektur BSLA SIA
- NICOLAS DE COURTEN architectes Sàrl mit DUO Architectes paysagistes / Landschaftsarchitekten

Im Juni 2024 erhielten die ausgewählten Teams das detaillierte Wettbewerbsprogramm sowie die umfassenden Gutachten und Unterlagen der Testplanung. Am 2. Juli 2024 fand eine Begehung statt, bei der sich alle Teilnehmenden direkt vor Ort ein Bild des Areals machen konnten.

Für die Entwicklung und Ausarbeitung ihrer Ideen hatten die Teams rund fünf Monate Zeit. Der Abgabetermin für die Wettbewerbsprojekte war der 3. Dezember 2024. Im November 2024 musste das Team «Atelier Scheidegger Keller mit ryffel+ryffel AG» seine Bewerbung aus Kapazitätsgründen zurückziehen.

Die sorgfältige Vorprüfung wurde Anfang 2025 durch arc Consulting mit diversen Fachexpert:innen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Verkehr, Hitzeminderung, Brandschutz, Lärm, Statik und Wirtschaftlichkeit sowie Ämtern durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob alle Wettbewerbsbeiträge den vorgegebenen Anforderungen entsprachen. Diese Prüfung bildete die Grundlage für die anschliessende Jurierung.

Am ersten Jurytag am 29. Januar 2025 wurden die geeignetsten Projekte bestimmt. Am zweiten Jurytag, dem 4. März 2025, kürte das Preisgericht aus dieser Vorauswahl das Projekt «BRIO» des



Teams Michael Meier und Marius Hug Architekten AG mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG zum Sieger. Dieses Projekt dient nun als Basis für die Erarbeitung des Richtprojekts für den Gestaltungsplan.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Pfarreizentrum Maria-Hilf in Leimbach ausgestellt. Am 8. Mai 2025 erfolgt eine exklusive Präsentation für die Wettbewerbsteilnehmenden sowie die Genossenschaftler:innen der BG Freiblick. Vom 9. bis 11. Mai 2025 ist die Ausstellung für die Öffentlichkeit zugänglich.

Kurt Ammann
Co-Präsidium

—
Unser Praktikant Safiullah bringt
Schwung in die Sache.
—



—
Öppis wo alli gern händ.
—



—
Der Esssaal der AWG hat
grosszügig Platz.
—

28 Jahre – Ein Rückblick auf meine Zeit als Bauvorstand

«Es ist mehr oder weniger alles erledigt, Bauliches gibt es nicht viel zu tun».

Das waren die Worte meines Vorgängers, als er mir das Amt als Bauvorstand schmackhaft machen wollte. Ich selbst wurde auserwählt, weil ich zuvor einen Umbauvorschlag für eine 4-Zimmer-Wohnung mit gefangenem Zimmer machte. Und so wurde ich an der GV 1997 in den Vorstand der BG Freiblick gewählt.

Als jemand, der im Ilanzhof aufgewachsen ist, hatte ich schon früh eine enge Verbindung zur BG Freiblick. Bauen, Planen und Optimieren haben mich immer fasziniert – und so war es für mich eine erfüllende Aufgabe, diese Leidenschaft als Bauvorstand einzubringen.

In den ersten Jahren im Vorstand beschäftigte ich mich vor allem mit dem Erstellen von Familienwohnungen mit mehr als vier Zimmern. Später folgten die umfassende Sanierung aller Wohnungen im Ilanzhof, der Ersatzneubau Ilanzhof V sowie der aufwendige Projektwettbewerb für den Ersatzneubau Sonnenhalde I.

Auf der rechten Seite ist eine Übersicht mit allen grösseren baulichen Tätigkeiten während meiner Amtszeit dargestellt. Darunter sind auch die Projekte in Leimbach aufgeführt, die bis 2010 von meinem Bauvorstandskollegen Kurt Ammann betreut wurden.

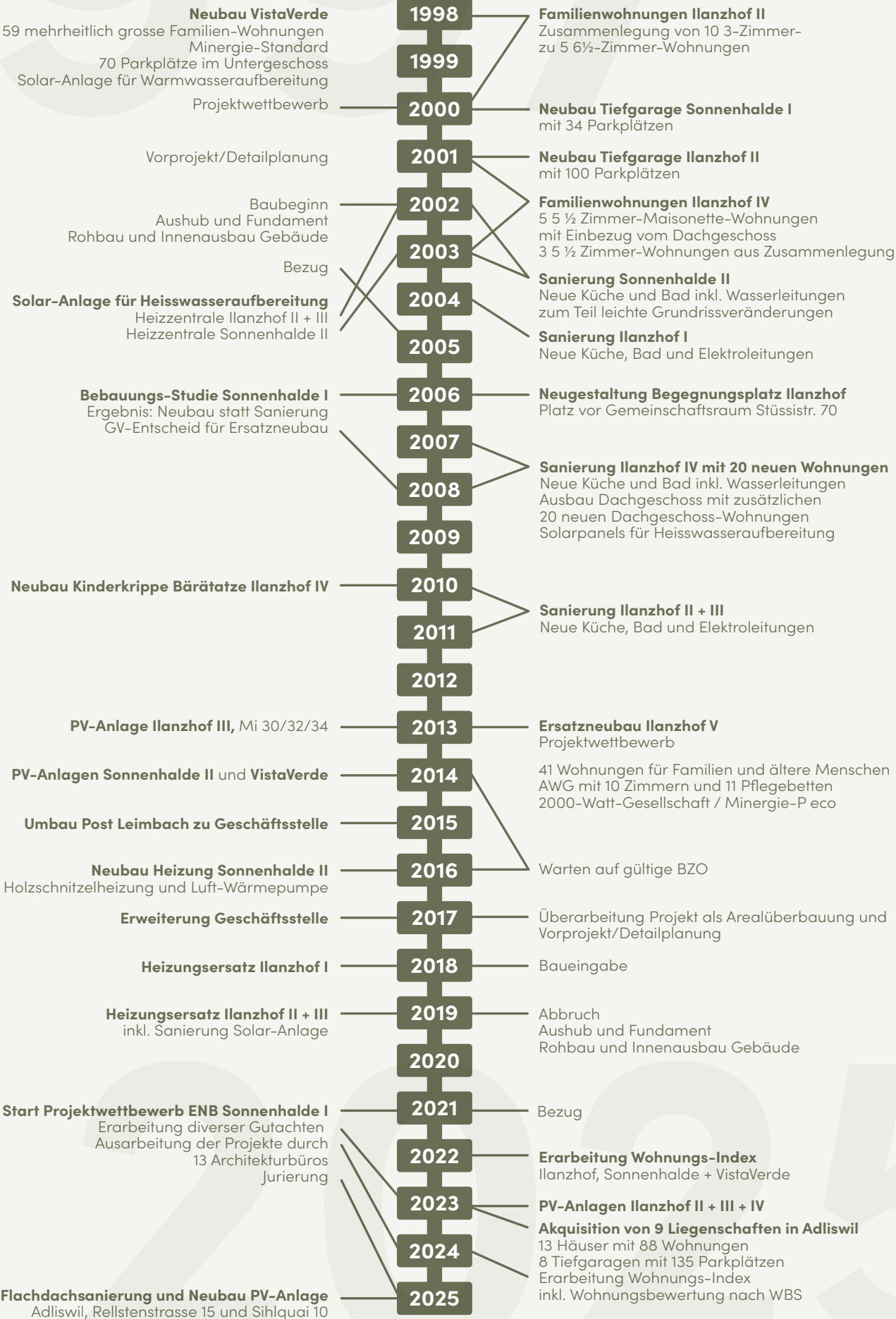
Ein wichtiger Meilenstein für die Zukunft der BG Freiblick war die Entwicklung einer Immobilienstrategie mit einem Zeithorizont bis 2070. Diese zeigt auf, wann die verschiedenen Liegenschaften saniert werden müssen oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden können. Die Immobilienstrategie stellt sicher, dass diese Massnahmen vorausschauend geplant sowie langfristig sinnvoll in die Entwicklung der Genossenschaft eingebunden werden.

Ein besonders grosses Anliegen war mir die Nutzung der Solarenergie. Seit 2002 wurde der Ausbau der Solarenergie in der BG Freiblick stetig vorangetrieben. Zunächst kamen Solarthermie-Panels zur Warmwasseraufbereitung in den Siedlungen Ilanzhof, Sonnenhalde II und VistaVerde zum Einsatz. Ab 2014 folgte die Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV) zur Stromproduktion in allen Freiblick-Siedlungen. Eine Grafik auf den Folgeseiten veranschaulicht diese Entwicklung deutlich.

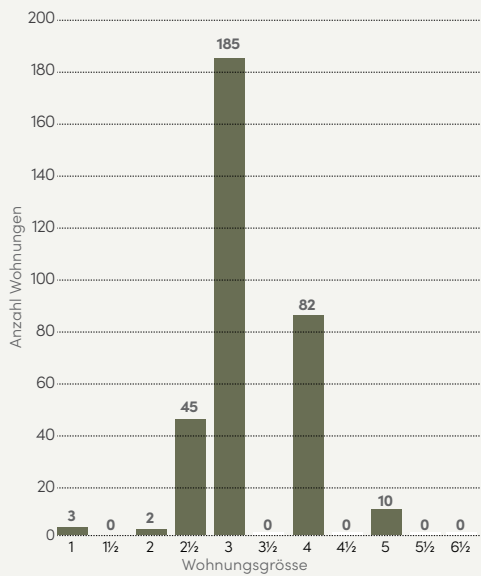
An der GV 2025 verabschiedete ich mich nach 28 Jahren aus dem Vorstand und übergebe mein Amt an Bettina Weber. Ich blicke mit Dankbarkeit auf die vielen bereichernden Begegnungen und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Nach der GV wird mein Blick wohl immer wieder auf unsere Siedlungen und Baustellen wandern. Dann nicht mehr mit prüfendem Auge, sondern mit einem zufriedenen Schmunzeln.

Christoph Bachmann
Baukommission

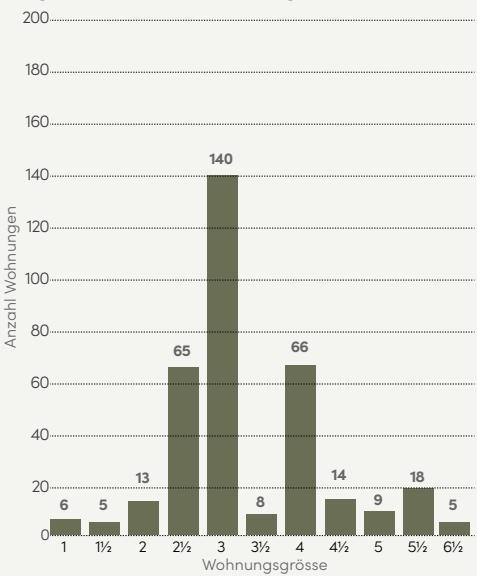
Bauprojekte meiner Amtszeit (1997–2025)



Situation im Jahr 1997
insgesamt 327 Wohnungen



Situation im Jahr 2025
mit Ersatzneubau Illanzhof V
insgesamt 349 Wohnungen



Wohnungsspiegel Siedlung Illanzhof

Die beiden Grafiken rechts oben zeigen die Entwicklung der Wohnungsvielfalt im Illanzhof. Diese entstand durch eine Zusammenlegung von Wohnungen, den Bau von Maisonette-Wohnungen sowie die Schaffung neuer Wohnungen unter Einbezug des Dachgeschosses der vierte Bauetappe. Der letzte Schritt war der Ersatzneubau Illanzhof V.

Solarenergie bei der BG Freiblick

Pro Jahr können durch die Solarthermie-Anlagen rund 400 MWh Wärmeenergie gewonnen werden. Die PV-Anlagen erzeugen ab 2024 jährlich etwa 500 MWh Strom, was ausreicht, um rund 300 Wohnungen mit Elektrizität zu versorgen. Dies entspricht mehr als der Hälfte der Freiblick-Wohnungen – ausgenommen Sonnenhalde I und die erste Bauetappe im Illanzhof. Diese

Gebäude verfügen derzeit über keine PV-Panels, da sie in den nächsten zehn Jahren durch Neubauten ersetzt und erst dann mit Solarenergie ausgestattet werden.

Insgesamt haben die Freiblick-Solaranlagen bis Ende 2024 rund 10 GWh Energie produziert. Allein die Solarthermie-Anlagen haben damit den Verbrauch von rund 850'000 Litern Heizöl eingespart – das entspricht etwa 30 Tanklastwagen mit Anhänger.

Energieverbrauch und Solarertrag im Illanzhof

Die Grafik unten zeigt den Energieverbrauch für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung im Illanzhof – inklusive des Ertrags der Solarthermie-Panels in den Bauetappen II–IV sowie der Photovoltaikanlage im Ersatzneubau Illanzhof V.

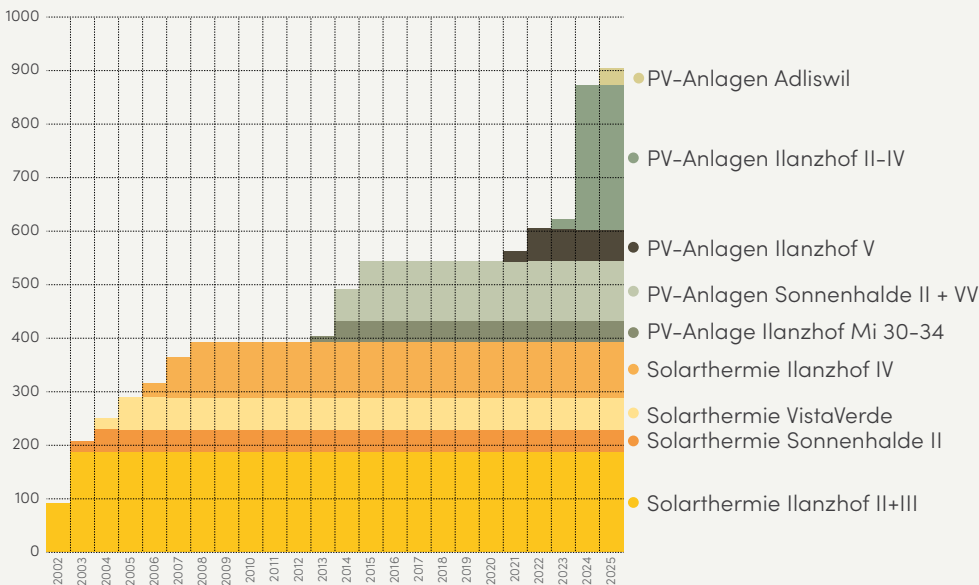
Deutlich sichtbar ist der Unterschied im Energieverbrauch zwischen den Altwohnungen und dem Neubau: Während die Altwohnungen etwa 120 kWh pro m² Wohn-

fläche benötigen, liegt der Verbrauch im Neubau bei lediglich 21 kWh pro m² – das entspricht nur 18 % des Energieverbrauchs der älteren Gebäude. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die benötigte Wärme aus dem Erdreich gewonnen wird und deren Aufbereitung lediglich ein Drittel der Energie erfordert – davon stammen knapp 80 % aus der eigenen PV-Anlage. Zudem trägt die hervorragende Wärmedämmung des Neubaus wesentlich zur Reduktion des Energieverbrauchs bei.

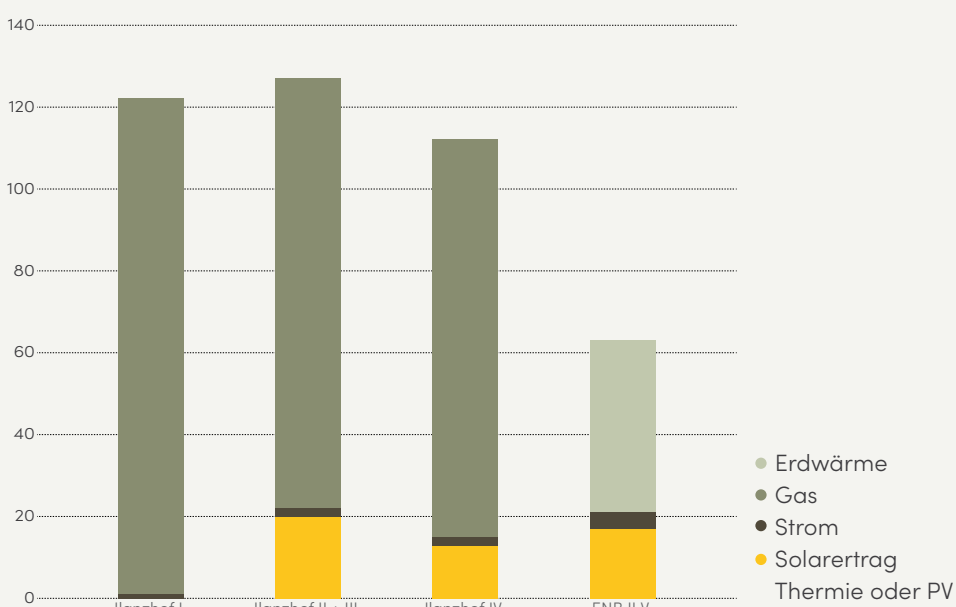
Der Illanzhof ist – mit Ausnahme der ersten Bauetappe – flächendeckend mit Solaranlagen ausgestattet, ebenso die Siedlung VistaVerde. In Adliswil sind in den kommenden Jahren weitere PV-Anlagen vorgesehen. Mit den geplanten Neubauten Sonnenhalde I und Illanzhof I entstehen zusätzliche, leistungsstarke Solaranlagen. Das zeigt: Die BG Freiblick hat ihr Potenzial im Bereich Solarenergie noch lange nicht ausgeschöpft.

Christoph Bachmann
Baukommission

Die Solar-Anlagen der BG Freiblick im Überblick
Solar-Ertrag von der Erstellung bis heute in MWh



Energieverbrauch pro m² Wohnfläche im Illanzhof
für Heizung und Warmwasser in kWh/Jahr



Kommission Wohnen und Zusammenleben (KWZ)

Vermietung Ilanzhof

Bereits seit zweieinhalb Jahren vermieten wir nun freierwerdende Wohnungen der ersten Bauetappe befristet. An der GV 2022 wurde der Entscheid gefällt, diese Bauetappe in acht bis zehn Jahren zu erneuern, das wäre dann zwischen 2030 und 2032. Auch wenn das im Moment noch weit weg scheint, gilt es doch, bis dann für 69 Mietparteien eine andere Lösung gefunden zu haben.

Frei werdende Wohnungen der anderen Bauetappen wurden auch 2024 prioritär den Genossenschafter:innen der ersten Bauetappe angeboten. Im Gegensatz zu den beiden Vorjahren und dem Start von 2025 fanden 2024 wenig Wechsel statt:

Erste Bauetappe Ilanzhof I (befristet)

- Eine 3-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson (extern)
- Drei 3-Zimmer-Wohnungen an je zwei Personen (zwei externe, ein interner Wechsel)

Als Vergleich: 2023 wurden sieben Wohnungen befristet vermietet, 2022 waren es drei.

Übrige Bauetappen (unbefristet)

- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen an zwei Personen (Umzug aus erster Bauetappe)
- Eine 3,5-Zimmer-Wohnung an eine Familie (Umzug aus erster Bauetappe)
- Eine 4-Zimmer-Wohnung an eine Familie (Umzug aus erster Bauetappe)

Total konnten somit von Juli 2022 bis Dezember 2024 14 Wohnungen befristet vermietet werden. Bei einem Abriss in acht Jahren würde das genau aufgehen und alle Wohnungen leer stehen. Aus Erfahrung wissen wir, dass die Vermietung Schwankungen unterworfen ist. Auch helfen sich Genossenschaften gegenseitig, wenn für Mieter:innen aus abzureissenden Liegenschaften kurzfristig noch Wohnungen gesucht werden. Wir sind also nach wie vor zuversichtlich, dass

es aufgehen wird und für alle eine gute Lösung gefunden werden kann.

Vermietung Leimbach und Adliswil

In Leimbach fanden insgesamt sechs Neuvermietungen in den befristeten Wohnungen statt, zudem gab es einen unbefristeten Neueinzug in der Sonnenhalde II.

Auch in Adliswil verzeichneten wir einige Veränderungen: Es erfolgten ein Wohnungstausch sowie vier Neuvermietungen.

Zusammenleben

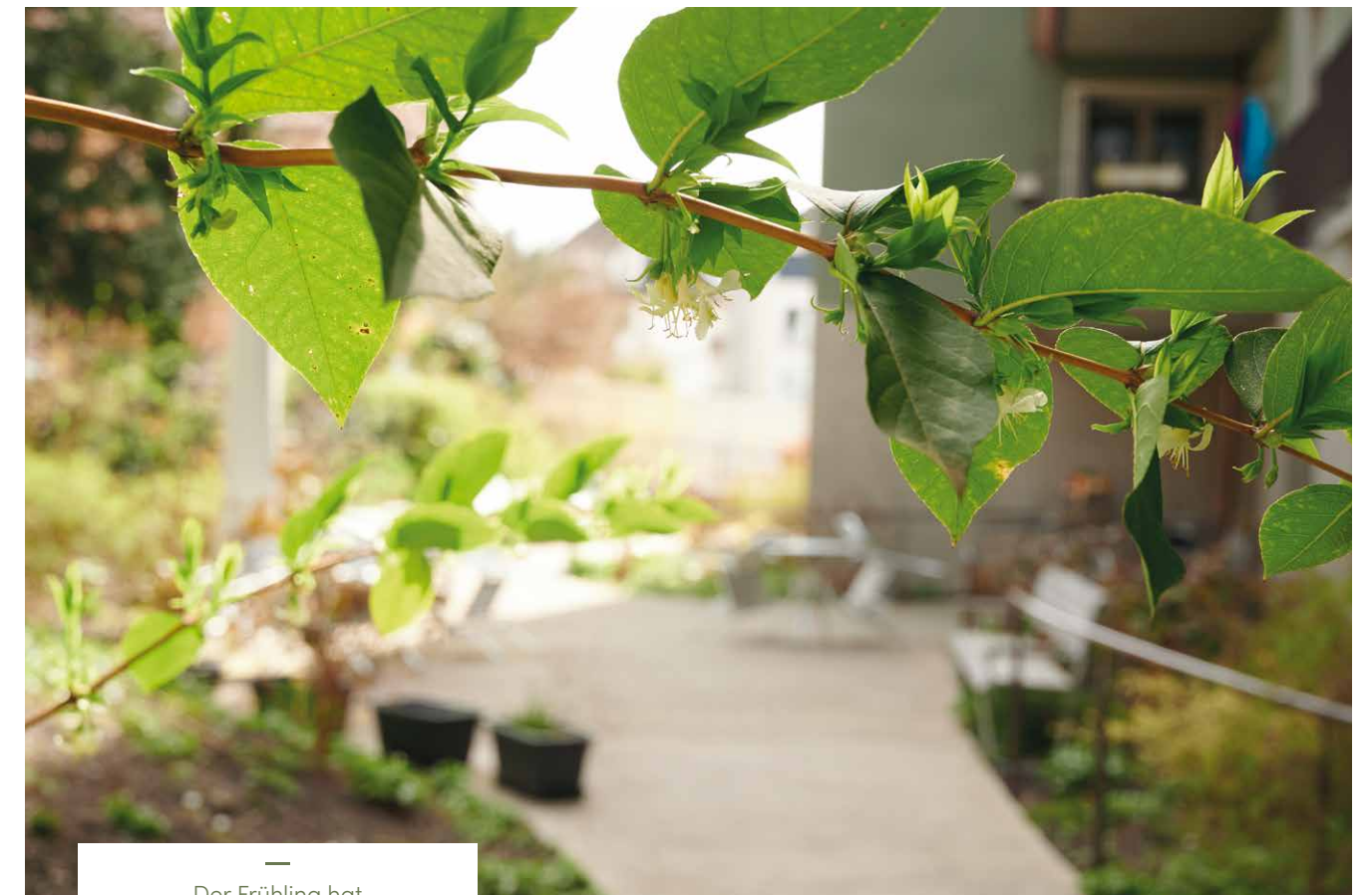
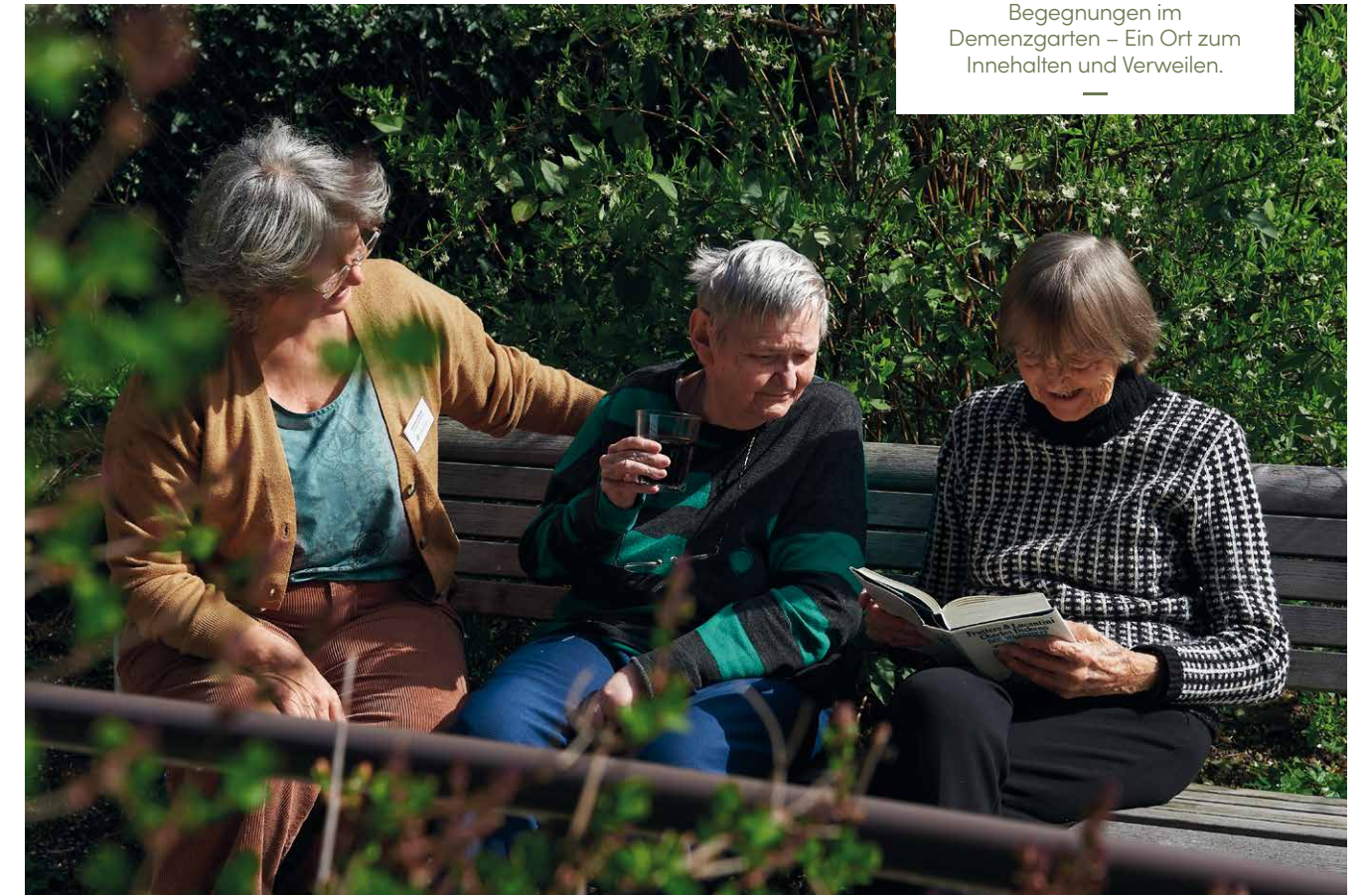
Im Ilanzhof wurde eine neue Bewilligung für einen Therapiehund erteilt. Nach kurzer Zeit stellte sich heraus, dass er mit Beruf und Familienleben nicht vereinbar war. Zum Glück wurde rasch ein wunderbarer neuer Platz gefunden. Die beiden bisherigen Hunde im Ilanzhof haben mit ihren Besitzerinnen zusammen mittlerweile ihre Ausbildung zum Therapiehund begonnen. Die Vertreterinnen der KWZ tauschten sich mit Pascal Lussmann von der Drähschiibe punktuell zu Projekten und Angelegenheiten von Mieter:innen aus.

Solidaritätsfonds

Gemäss Beschluss der GV 2024 wurde ein Projekt zur Erarbeitung eines neuen Reglements gestartet mit dem Ziel, dieses der GV 2026 vorlegen zu können.

Yvonne Müller und Sandra Wittachy
Kommission Wohnen und Zusammenleben

Begegnungen im
Demenzgarten – Ein Ort zum
Innehalten und Verweilen.



Der Frühling hat
Einzug gehalten.

Drähschiibe – Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte

Im Ilanzhof fiel der Start des Veranstaltungsjahres gleich auf ein besonderes Ereignis: das erste Keramikatelier im Pop-Up-Atelier. In entspannter Atmosphäre wurden zahlreiche kleine Kunstwerke geschaffen. Auch die Gnosshar im Ilanzhof sorgte bereits im Januar ein erstes Mal für gemütliche Treffen innerhalb der Nachbarschaft. Zum Monatsende lud das Sunnehalde-Bistro zum beliebten «Kaffee & Kuchen» ein.

Eine Premiere erlebte der Ilanzhof mit dem ersten Ski-Präparationskurs, bei dem die Teilnehmenden ihre Skis und Snowboards optimal auf die bevorstehenden Sportferien vorbereiteten. In der Sonnenhalde tanzten die Kinder in der Kinderdisco. Den Auftakt ins neue Jahr rundete das «Atelier für Alle» mit einem Tag der offenen Tür ab.

Beim ersten Gschichtlizmorge am Ende der Sportferien konnten Kinder und Eltern mit «Märchen im Schnee» den Winter ausklingen lassen. Rechtzeitig zur Gartensaison verkaufte die Kompostgruppe Vrenelis Gärtli ihr «Gärtners Gold» beim jährlichen Komposterde-Verkauf.

Die vierte Frauenkleider-Tauschbörse im Ilanzhof im April war ein voller Erfolg! Rund 30 Frauen brachten ihre Schätze zum Tauschen mit und genossen das muntere Stöbern und gegenseitige Beraten. Das absolute Highlight bei diesem Anlass war die erstmalige «Recycling-Fashion-Challenge» mit tollen Preisen und einer witzigen Modenschau.

Gemäss dem Vierjahres-Rhythmus startete im April der Entrümpelungstag. Dabei wurde nicht nur entsorgt, sondern auch weitergegeben. Dank der «Bring-und-Hol-Aktionen» fanden viele Gegenstände neue Besitzer:innen. Den Abschluss dieser Nachhaltigkeitsaktion «Entsorgen und Wiederverwerten» bildete der Entrümpelungstag im VistaVerde.

Im Sommer wurde der erste Aktionstag des Kunstprojekts «Diverse Höfe – ein Ilanzhof» durchgeführt. Unter dem Motto «Lichtzauberhof» gestalteten etwa 20 Teilnehmende mit viel Kreativität Solarleuchten zum Thema «Tier- und Pflanzenwelt im Lindenhof». Zwischen 170 und 200 Personen waren am anschliessenden «Lichtzauberfest» zugegen. Nebst der Einweihung der Lichtobjekte sorgten «Clown Linaz», die Band «The Tune Flakes» und ein exzellentes Catering für Begeisterung.

Ein weiterer besonderer Event war das OpenAir-Kino in der Sonnenhalde. Im Berichtsjahr wurde «FilmLeimbach» zusammen mit dem Gnosshar Sonnenhalde durchgeführt. Gezeigt wurde der Film «Wochenendrebellen». Doch das eigentliche Highlight war der Vorfilm – eine filmische Reportage über den «Sunnehalde Träff». Anfang September feierte zudem der Kinderflohmarkt auf der Milchbuckstrasse sein 25-jähriges Jubiläum.

Der beliebte Risottoplausch für Seniorinnen und Senioren konnte trotz schwierigen Wetterbedingungen wieder im Freien stattfinden. Die Männerkochgruppe «Kochlöffel» verwöhnte die Gäste erneut mit einem köstlichen Essen.

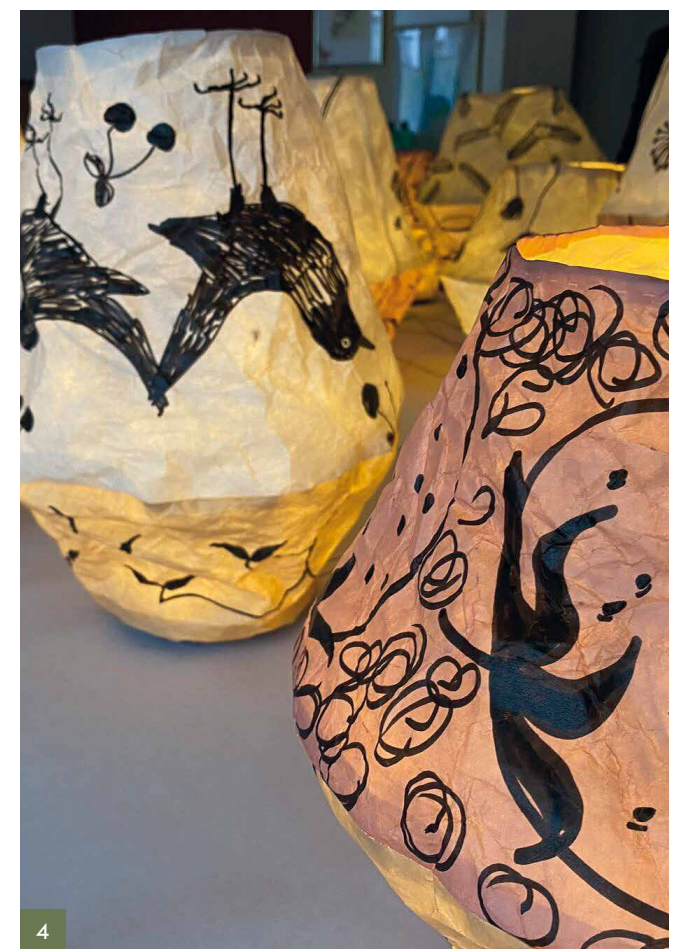
Im Oktober gastierte das «Tauschmobil» zum dritten Mal im Ilanzhof. Beim Marroni-Fest war der Andrang so gross, dass die Marronis leider etwas zu früh ausgingen. Eine erneute Durchführung im nächsten Jahr ist daher garantiert. Auch der traditionelle «Tessinerabend» in der Sonnenhalde war einmal mehr ein voller Erfolg. In der Weihnachtszeit statteten Samichlaus und

¹ Veloflicktag im Ilanzhof

² Keramikatelier im Pop-Up Atelier für Alle

³ Produktion und Gestaltung von Solarleuchten für den «Lichtzauberhof» im Ilanzhof

⁴ Solarleuchten für den «Lichtzauberhof» im Ilanzhof





5



6



9



10

Schmutzli den Siedlungen VistaVerde und Illanzhof einen Besuch ab. Diese Anlässe waren gut besucht und sorgten für leuchtende Augen.

Die festlichen Weihnachtsabende der beiden Mittagstische rundeten für mich ein ereignisreiches Jahr mit vielen kreativen Veranstaltungen und Projekten ab.

Für das beeindruckende Engagement vieler Genossenschafter:innen, die wertvolle Unterstützung und das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich herzlich.

Pascal Lussmann
Leiter Drähschiibe



7



11



8



12



13

⁵ Lichtzauberfest im Illanzhof

⁶ Entsorgungstag in der Sonnenhalde

⁷ Vierte Frauenkleider-Tauschbörse im Illanzhof

⁸ Entsorgungstag im Illanzhof

⁹ Risottoplausch für Seniorinnen und Senioren

¹⁰ Gnossifäsch in der Sonnenhalde

¹¹ Jubiläums-Kinderflohmi auf der Milchbuckstrasse

¹² OpenAir-Kino «FilmLeimbach» in der Sonnenhalde

¹³ Erster Ski-Präparationskurs im Illanzhof

Veränderung und Beständigkeit in der Alterswohngemeinschaft (AWG)

Im Jahr 2024 richtete sich der Fokus der Alterswohngemeinschaft (AWG) auf drei zentrale Themen: die Belegungssituation, die Integration neuer Mitarbeitender sowie die externe Sichtbarkeit der AWG.

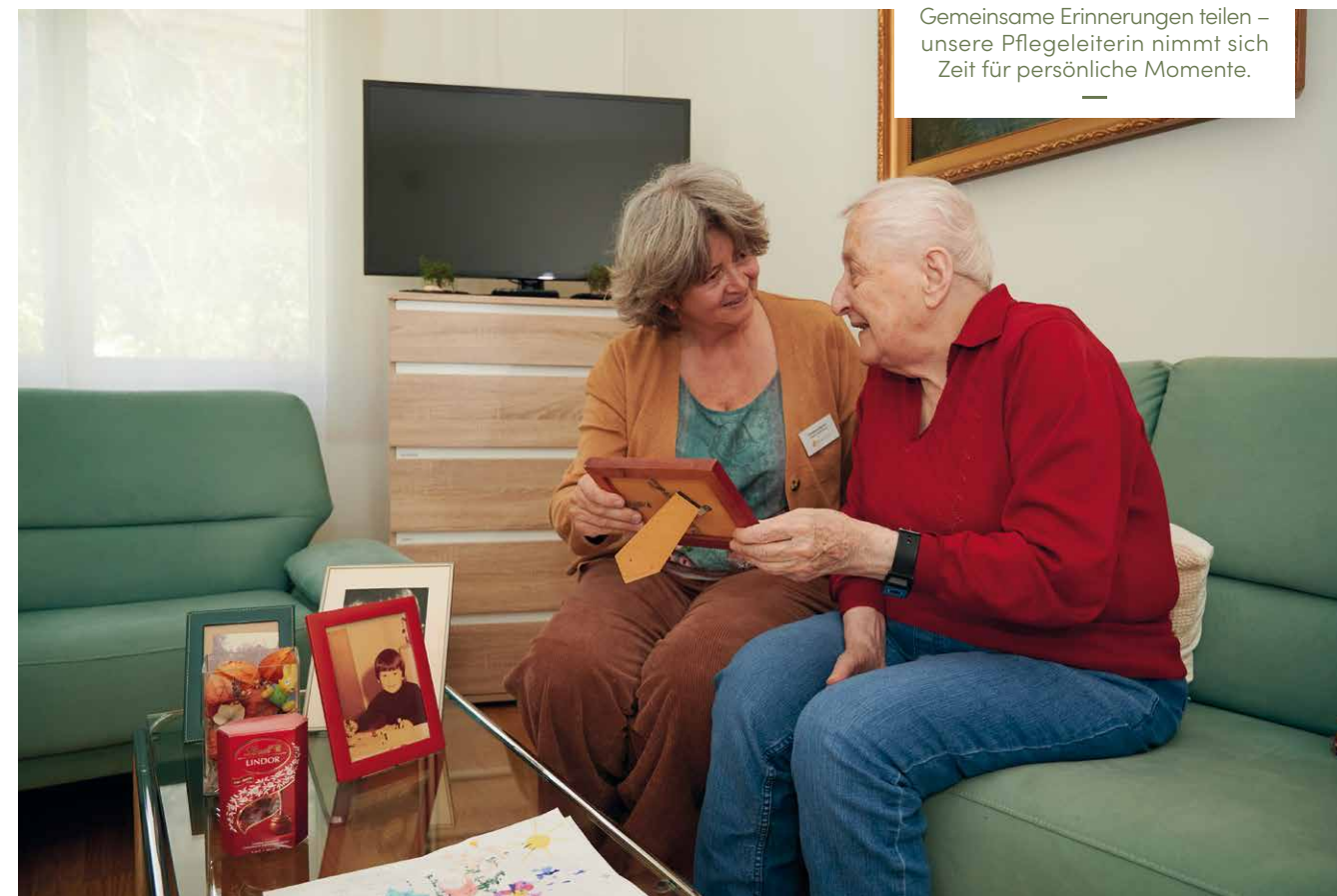
Belegungssituation

Das Jahr startete mit einer Vollbelegung, doch bereits im Januar verstarb eine Bewohnerin, deren Bett bis Dezember nicht erneut vergeben werden konnte. In der ersten Aprilhälfte mussten wir zwei weitere Verluste verkraften – beide Bewohnerinnen verstarben am selben Tag. Während eines der Betten Ende Mai neu belegt wurde, blieben im Mai drei und im Juni zwei Betten unbesetzt. Ein weiterer Todesfall im Juli reduzierte die Anzahl der Bewohnenden auf sieben. Ende Juli zog eine neue Bewohnerin ein, die jedoch bereits im November verstarb. Im September konnten wir eine weitere Bewohnerin aufnehmen, sodass ab

Oktober wieder neun Betten belegt waren.

Im letzten Quartal verzeichneten wir drei weitere Todesfälle. Trotz drei Neueintritten blieb bis Ende November ein Bett frei. Ab Dezember waren alle zehn belegbaren Betten vergeben. Ein zusätzlich genehmigtes Bett konnte wegen der gemeinsamen Nutzung des Badezimmers im Doppelzimmer nicht regulär vermietet werden. Stattdessen wurde das Doppelzimmer als Einzelzimmer mit erhöhter Taxe angeboten. Im Durchschnitt lag die Belegung im Jahr 2024 bei etwa 8,5 Personen.

Zur Verbesserung der Belegungssituation unterstützte die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft die AWG mit gezielten Massnahmen zur Bekanntmachung freier Betten – insbesondere bei umliegenden Genossenschaften. Dadurch



Gemeinsame Erinnerungen teilen – unsere Pflegeleiterin nimmt sich Zeit für persönliche Momente.

konnte ein weiteres Bett vergeben werden. Zudem wurde der AWG-Beitrag auf der Website der BG Freiblick überarbeitet. Um die Auffindbarkeit in Suchmaschinen zu verbessern, wurde entschieden, eine eigene Website für die AWG zu erstellen – dieses Projekt soll 2025 abgeschlossen werden. Zusätzlich entwickelte die Stadt Zürich eine neue Plattform, auf der sämtliche stationäre Pflegeangebote der Stadt gelistet sind. Dadurch erhielt auch die AWG grössere Sichtbarkeit.

Personalentwicklung

Im ersten Quartal konnten drei neue Fachpersonen eingestellt werden, wodurch erwartete Personalabgänge weitgehend aufgefangen wurden. Das Team wurde im August durch eine weitere Fachkraft ergänzt. Dank dieser stabilen Personalsituation erhielten wir die Bewilligung für eine zusätzliche Ausbildungsstelle für einen Assistenten Gesundheit und Soziales (AGS). Dies ermöglichte unserem Praktikanten einen nahtlosen Übergang in die Ausbildung. Auch die Ausbildungsstelle zur Fachfrau Betreuung konnte im August mit einer jungen Frau besetzt werden. Die neuen Mitarbeitenden wurden herzlich aufgenommen und fanden sich gut in das Team ein.

Seit dem 1. Juni 2024 ergänzte Frau Tatjana Begic als stellvertretende Pflegedienstleiterin das Leitungsteam und vervollständigte dieses erfolgreich.

In der ersten Jahreshälfte begleiteten wir zwei Praktikanten der Stiftung Weiterbildungskurse Dübendorf (WBK), die einen Einblick in den Arbeitsalltag erhielten und tatkräftig mitwirkten. Im August begann eine weitere Praktikantin – vermittelt durch modul2 Zürich (für Berufs- und Integrationsmassnahmen im ersten Arbeitsmarkt) – ihr Jahrespraktikum bei uns. Ziel war es, ihr ab August 2025 eine Ausbildungsstelle als AGS anzubieten.

Gemeinschaft und Vernetzung

Die AWG wuchs weiter in die Baugenossenschaft hinein. Seit Februar fand jeweils am letzten Freitag des Monats ein Kaffeeklatsch in der AWG statt. Das Angebot wurde gut angenommen und war kostenfrei – wer mochte, konnte mit einem freiwilligen Beitrag Ausflüge für die Bewohnenden unterstützen.

Im September wurde in den Räumen der AWG eine Kunstaussstellung einer Genossenschafterin aus dem Ilanzhof präsentiert. Dieses inspirierende Projekt bereicherte die Gemeinschaft und die AWG durfte ein Kunstwerk aus der Ausstellung behalten. Darüber hinaus beteiligte sich die AWG aktiv am Lichterprojekt sowie an weiteren Veranstaltungen der Baugenossenschaft.

Das Angebot der Drähschiibe – der Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren – wurde durchschnittlich von zwei Bewohnenden genutzt.

Ausblick

Im Laufe des Jahres 2024 stabilisierten sich sowohl die personelle als auch die Belegungssituation. Die AWG ist heute ein fester Bestandteil der BG Freiblick und wird weiterhin aktiv in die genossenschaftliche Gemeinschaft eingebunden.

Christiane Becker
Pflegedienstleitung AWG

Administration

Generalversammlung 2024

Die 96. GV der Baugenossenschaft Freiblick konnte am Freitag, 7. Juni 2024 erfolgreich im Eventlokal AURA durchge- führt werden. Es waren 274 Genossen- schafter:innen, Bewohner:innen, Gäste und im Berichtsjahr erstmals auch Kinder anwesend. Insgesamt waren 221 stimm- berechtigte Genossenschafter:innen (inkl. Vertretungen) vor Ort. Diese genehmigten den Geschäftsbericht, die Jahresrechnung und die Beschlussfassung der Gewinn- verwendung. Die Verwaltungsorgane (Geschäftsleitung und Vorstand) wurden für das Jahr 2023 entlastet. Im Zent- rum der GV standen die Ersatzwahlen von zwei Vorstandsmitgliedern. Für die abtretenden Vorstandsmitglieder Pascal Bitterli, Kommission Finanzen und Dienste (KFD), Austritt per GV 2024, und Christoph Bachmann, Baukommission, Austritt per GV 2025, wurden zwei neue Mitglieder gewählt: Tobias Frei, KFD, (per GV 2024) und Bettina Weber, Baukommission (per GV 2025). Weiter wurde über den Antrag an die GV «Auftrag an den Vorstand der Arbeitsgruppe «Fonds AG» bezüglich Solidaritätsfonds» abgestimmt. Der An- trag wurde angenommen. Das Protokoll der GV 2024 ist auf der Website der BG Freiblick abrufbar.

Sitzungen Baukommission

Die Baukommission kam insgesamt 45- mal zusammen: 14 Sitzungen betrafen den Ersatzneubau Sonnenhalde I, neun die Wohnungsbewertung der Liegen- schaften in Adliswil und sechs die Hei- zung sowie Warmwasseraufbereitung in VistaVerde. 16 Sitzungen widmeten sich verschiedenen Bauprojekten, darunter der Fernwärmeanschluss und der Fensterer- satz im Ilanzhof, die Flachdachsanierung mit PV-Anlage in Adliswil sowie weitere bauliche Themen.

Vertrauensleute

Im Ilanzhof trafen sich die Vertrauensleute zu sieben Sitzungen, zudem fand eine Sitzung mit Vorstandsmitgliedern und der Geschäfts- stelle statt. Zudem trafen sich im September Vorstand, Geschäftsstelle und Vertrauensleute zu einem Nachtessen im Restaurant Riithalle.

Organe und Kommissionen

Vorstand			
Name	gewählt seit		Austritt
Christoph Bachmann	06.06.1997		13.06.2025
Ulrich Battran	11.06.2010		
Sandra Wittachy	10.06.2011		
Pascal Bitterli	08.06.2018		07.06.2024
Yvonne Müller	14.06.2019		
Stella Vondra	14.06.2019		
Kurt Ammann	14.06.2019		
Silvia Küstahler*	24.08.2022		
Tobias Frei	07.06.2024		

*gewählt vom Zürcher Stadtrat, Amtsdauer bis 2026

Entschädigung des Vorstands

	Total 2024	2. Hj 2024	1. Hj 2024	Total 2023	2. Hj 2023	1. Hj 2023
Allgemeine ⁽¹⁾ (Sitzungsgelder)	87'980	43'990	43'990	86'725	43'677	43'049
Baukommission	-	-	-	1'036	1'036	-
Mitwirkung ⁽²⁾ Projekte	75'990	75'990	-	78'753	78'753	-
Total	163'970	119'980	43'990	166'514	123'465	43'049

Ohne Spesen

⁽¹⁾ als Vorstandsentschädigung verbucht.

⁽²⁾ Mitwirkung Projekte (Projektwettbewerb Sonnenhalde I, Findungskommission Vorstand, Organisationsreglement, Stratus Software, Wohnungs-Index Adliswil).

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 (bis 07.06.2024), Ulrich Battran, Tobias Frei (ab 07.06.2024), 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 31.12.2024	
Flavio Gastaldi	Verwaltung, Geschäftsführer
Rosalia Glesti	Verwaltung, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Julien Humbert	Verwaltung, Immobilienbewirtschafter
Natalia Kölliker	Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
Pascal Lussmann	Verwaltung, Drähschiibe
Lilo Mc Shine	Verwaltung, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Madeleine Näf	Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen
Claudia Schwägli	Verwaltung, Stabsstelle Geschäftsleitung
Giuseppina Visconti	Verwaltung, GL-Unterstüt- zung/Kommunikation
Justin Blattmann	Ilanzhof, Hauswartung
Markus Kümin	Sonnenhalde/VistaVerde, Hauswartung
Neroz Mohammed Ali	Sonnenhalde, Lernende Garten
Omar A. Njie	Ilanzhof, Gärtner
Martin Noll	Adliswil, Hauswartung
Marius Chandra Seiler	Sonnenhalde, Gärtner

Mitarbeitende AWG

Stand 31.12.2024	
Christiane Becker	Pflegedienstleitung
Tatjana Begic	Stv. Pflegedienstleitung
Angel Angelo Abeijon Valenzuela	
Grasiela Da Costa Silva Schneider	
Zilan Eldener	Praktikum
Silas Ermanni	Lernender
Veronika Florez	
Haben Gebreselase	Lernender
Khalil Hamidi	
Lauren Dana Hirschi	Lernende
Narmatha Krishnathas	
Ruth Lingenhel	
Deqa Muhidin	
Rueyda Muhidin Yusuf	
Sasha Müller	
Bora Isabelle Onyema-Müller	
Ruth Platanos	
Luljeta Preni	
Maria-Rosa Schaufelberger	
Nicole Schleiss	
Kunambikai Vijayakumar	
Lina Zwald Florez	

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2024 wurde durch die Revisionsstelle BDO AG nach den Prinzi- pien der sogenannten eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 38 dieses Geschäftsberichtes abgedruckt.

Wohnungswechsel

Interne

Umzüge in kleinere Wohnung

- 0 Ilanzhof
- 0 Sonnenhalde
- 1 Adliswil
- 0 VistaVerde

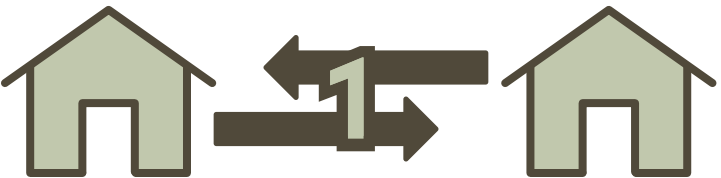


Umzüge in grössere Wohnung

- 3 Ilanzhof
- 1 Sonnenhalde
- 1 Adliswil
- 0 VistaVerde

Umzüge in gleich grosse Wohnung

- 1 Ilanzhof
- 0 Sonnenhalde
- 0 Adliswil
- 0 VistaVerde



Externe

Wegzüge

- 3 Ilanzhof
- 10 Sonnenhalde
- 5 Adliswil
- 0 VistaVerde

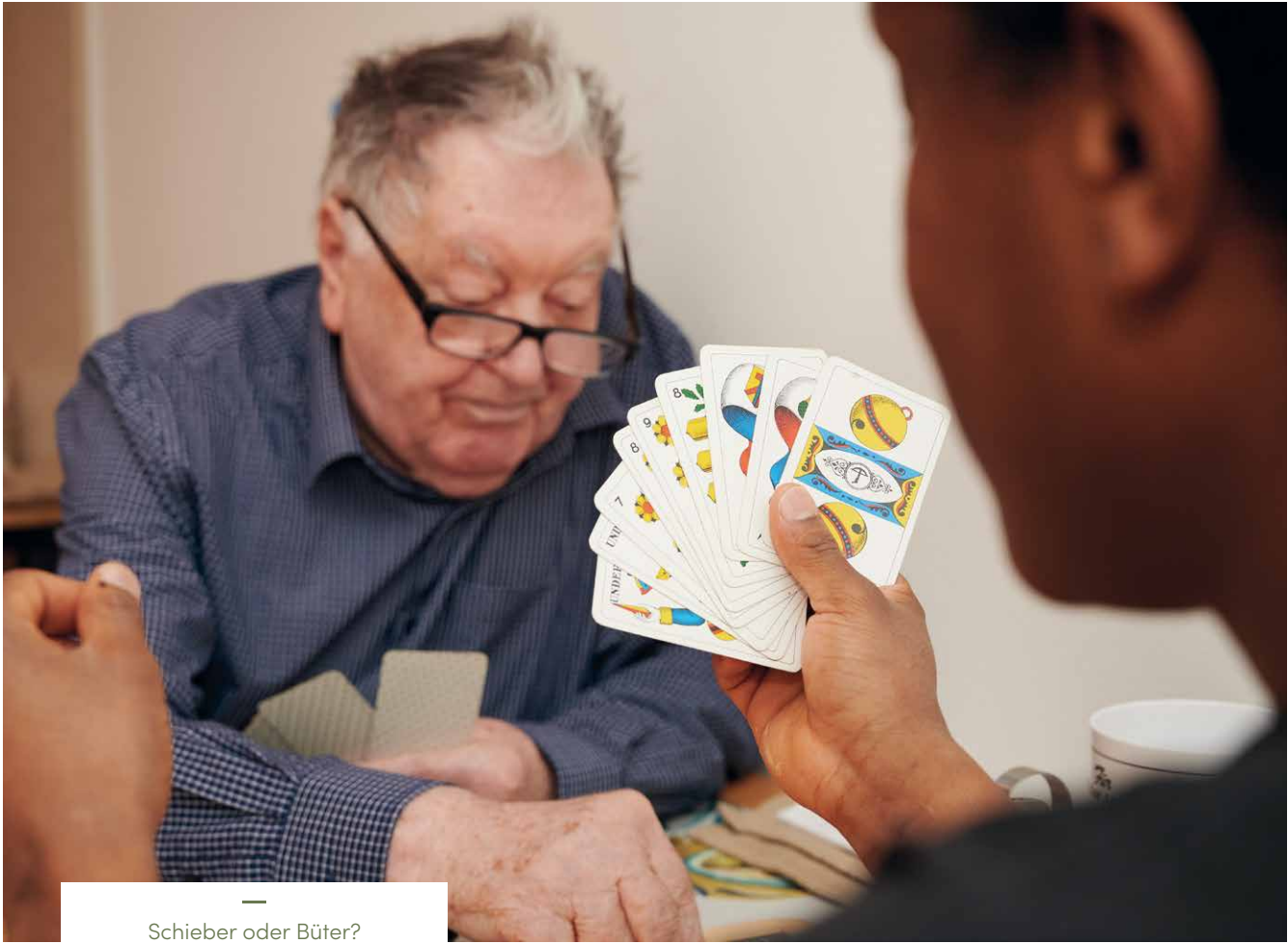


Neuzuzüge

- 5 Ilanzhof
- 9 Sonnenhalde
- 7 Adliswil
- 0 VistaVerde

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

Verschiedene Unterhaltungsmöglichkeiten



Schieber oder Büter?

Erläuterungen zu den Finanzzahlen

Die Jahresrechnung 2024 reflektiert den Zukauf der Liegenschaften in Adliswil für zwölf volle Monate gegenüber vier Monaten im Jahr 2023. Auch die Mietzinserhöhungen und die Erhöhung des Gebäudeversicherungs-Indexes wirken sich auf das Geschäftsjahr 2024 aus.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen haben um CHF 2,45 Mio. zugenommen, was einer Erhöhung von 24.5 % entspricht. Grund dafür sind die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den neu gekauften Liegenschaften in Adliswil in Höhe von CHF 1,88 Mio. (im Vorjahr nur vier Monate) und die Mietzinserhöhung per 01.04.2024.

Der Liegenschaftsaufwand ist um TCHF 521 höher als im Vorjahr. Während der Unterhalt praktisch unverändert ist, sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds um TCHF 468 höher als im Vorjahr. Hier wirkt sich der erhöhte Gebäudeversicherungswert und der Kauf von Adliswil nunmehr für ein ganzes Jahr aus.

Der Verwaltungsaufwand ist mit rund TCHF 82 niedriger als im Vorjahr, was hauptsächlich auf die reduzierten Kosten für Entwicklungsprojekte in Höhe von TCHF 69 (Wohnungsindex, Kunstprojekt Illanzhof) gegenüber TCHF 182 im Vorjahr zurückzuführen ist. Der Personalaufwand (neuer Hauswart, neue Mitarbeiterin Bewirtschaftung) ist um TCHF 97 (+8.1 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften sind um TCHF 822 höher als im Vorjahr. Auf den Liegenschaften Adliswil ist erstmals für ein ganzes Jahr (Vorjahr vier Monate) abgeschrieben worden.

Die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen haben um TCHF 46 zugenommen. Dies betrifft die Abschreibungen auf der Photovoltaikanlage der Siedlung Illanzhof.

Die AWG schliesst das Geschäftsjahr 2024 mit einem Defizit von TCHF 281 (Vorjahr Defizit TCHF 130) ab. Grund dafür war eine bislang nie dagewesene Anzahl von Todesfällen: Insgesamt sieben Bewohner:innen verstarben im Verlauf des Jahres (im Vorjahr war es ein Todesfall). Dies belastete die Organisation stark – emotional wie auch strukturell – und traf Angehörige wie Mitarbeitende spürbar. Die reduzierte Bettenauslastung führte zu einem Rückgang der Einnahmen um 14.3 %. Zwar konnten die ohnehin hohen Fixkosten um 3.7 % gesenkt werden, dennoch stiegen Ausgaben in einzelnen Bereichen – etwa bei den Mietzinsen im Illanzhof V sowie bei Lizenz- und Personalkosten.

Um die Bettenauslastung künftig wieder zu erhöhen, wurden verschiedene Projekte angestossen, die insbesondere auf eine bessere Sichtbarkeit der AWG und eine stärkere Online-Präsenz abzielen.

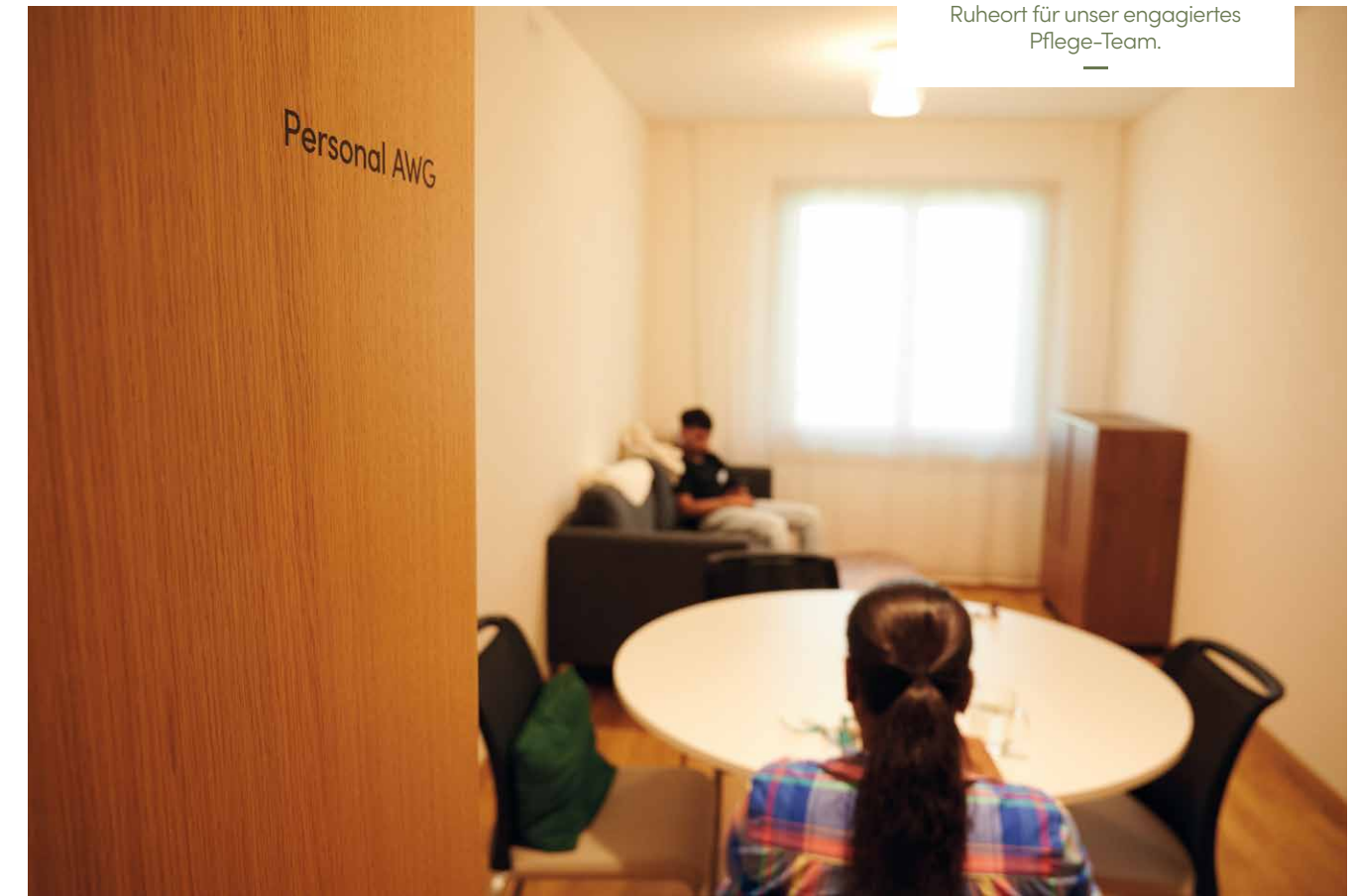
Trotz Rückgang der Verschuldung hat der Finanzaufwand um TCHF 937 zugenommen. Die im Vorjahr zusätzlich aufgenommenen Hypotheken für den Kauf Adliswil mussten erstmals für ein ganzes Jahr verzinst werden. Weiter ist der Zinssatz der Darlehenskasse per 01.04.2024 von 0.75 % auf 1.0 % erhöht worden. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beträgt 1.45 % (Vorjahr 1.41 %).

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich von CHF 201,0 Mio. auf CHF 198,6 Mio. reduziert. Das entspricht CHF 2,4 Mio. bzw. 1.2 %. Zudem hat sich die langfristige Verschuldung gegenüber Dritten um CHF 5,75 Mio. auf CHF 145,05 Mio. reduziert. Der Verschuldungsgrad ist dadurch auf 62.4 % gesunken (Vorjahr 64.8 %) und entspricht somit fast dem Branchendurchschnitt* von 62.1 %.

Geldflussrechnung

Der Geldfluss vor der Veränderung des Nettoumlaufvermögens beträgt CHF 5,98 Mio.



gegenüber CHF 4,67 Mio. im Vorjahr. Für die Verbesserung sind die höheren Mieteinnahmen verantwortlich, denen ein höherer Finanzaufwand und ein höheres Defizit der AWG gegenüberstehen. Korrigiert um die Veränderungen bei den kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeiten CHF 5,8 Mio. gegenüber CHF 4,7 Mio. im Vorjahr. Während im Vorjahr die Kreditoren zugenommen haben (Geldabfluss erst im Folgejahr), haben sie im laufenden Jahr abgenommen, was einen zusätzlichen Geldabfluss zur Folge hatte.

Der Geldfluss aus Investitionstätigkeit reflektiert die Investition von TCHF 611 in Liegenschaften. Davon betreffen TCHF 391 das Baukonto Sonnenhalde und TCHF 218 das Baukonto Heizungsersatz VistaVerde. Die Investitionen konnten vollständig aus dem Geldfluss finanziert werden. Aus dem freien Geldfluss sind Hypotheken in Höhe

von CHF 5,75 Mio. amortisiert worden. Der Bestand der Darlehenskasse hat um TCHF 335 zugenommen (attraktive Verzinsung) und das Anteilscheinkapital um TCHF 18 abgenommen (befristete Vermietung Illanzhof erste Bauetappe). Per Saldo hat der Bestand der flüssigen Mittel per Bilanzstichtag um TCHF 187 abgenommen.

Ergebnis

Im Jahr 2024 erwirtschaftete die BG Freiblick einen Gewinn von CHF 71'850.87 gegenüber CHF 100'142.12 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 hat sich ganz leicht von 3.80 % auf 3.84 % erhöht und liegt unter dem Branchendurchschnitt* von 5 %.

Ulrich Battran
Kommission Finanzen und Dienste

*Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften 2021, WBG (gegenwärtig aktuellster Wert)

Zahlen auf einen Blick



Bilanz per 31. Dezember 2024

AKTIVEN	Anhang	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Flüssige Mittel		228'970.22	416'074.30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.	239'661.70	192'646.55
Übrige kurzfristige Forderungen		25'065.40	116'658.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2.	1'650'141.65	1'056'753.85
Total Umlaufvermögen		2'143'838.97	1'782'133.55
Finanzanlagen	2.3.	79'701.00	79'701.00
Mobile Sachanlagen	2.4.	1'998'588.55	2'553'291.20
Immobilie Sachanlagen			
Landwert		26'689'145.00	26'689'145.00
Gebäude auf eigenem Boden		177'304'612.00	177'304'612.00
./.. Wertberichtigung Immobilien		-37'479'013.00	-34'756'591.00
Gebäude im Baurecht		28'562'941.80	28'562'941.80
./.. Wertberichtigung für Heimfall		-1'735'160.00	-1'592'345.00
Baukonten	2.5.	1'000'551.30	389'423.70
Total Anlagevermögen		196'421'366.65	199'230'178.70
TOTAL AKTIVEN		198'565'205.62	201'012'312.25
PASSIVEN	Anhang	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		614'308.70	929'839.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6.	40'510.00	41'380.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7.	3'012'649.30	2'318'838.20
Total kurzfristiges Fremdkapital		3'667'468.00	3'290'057.20
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8.	158'086'757.26	163'427'442.61
Rückstellungen	2.9.	629'109.00	419'406.00
Erneuerungsfonds	2.10.	27'482'955.85	25'166'129.85
Solidaritätsfonds		1'069'560.90	1'069'560.90
Total langfristiges Fremdkapital		187'268'383.01	190'082'539.36
Genossenschaftskapital		4'250'500.00	4'268'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		469'885.00	464'785.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		2'837'118.74	2'806'788.57
Jahresgewinn		71'850.87	100'142.12
Total Eigenkapital		7'629'354.61	7'639'715.69
TOTAL PASSIVEN		198'565'205.62	201'012'312.25

ERFOLGSRECHNUNG

Erfolgsrechnung vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	Anhang	2024 CHF	2023 CHF
Liegenschaftsertrag			
Sollmietertrag	2.11.	12'384'197.50	9'913'893.50
./. Leerstände		-42'320.15	-71'346.70
./. Mietzinsausfälle / Mietzinserlass		-42'200.75	-7'891.15
Übriger betrieblicher Ertrag		164'968.19	176'096.88
Total betrieblicher Ertrag		12'464'644.79	10'010'752.53
Unterhalt und Reparaturen		-1'456'686.60	-1'455'575.88
Einlage Erneuerungsfonds		-2'316'826.00	-1'848'395.00
Abgaben, Gebühren		-265'600.40	-245'943.65
Versicherungen		-144'577.90	-112'410.95
Baurechtszinsen		-82'041.30	-82'041.30
Total Liegenschaftsaufwand		-4'265'732.20	-3'744'366.78
Bruttoergebnis		8'198'912.59	6'266'385.75
Personalaufwand (Unterhalt, Verwaltung)		-1'290'861.40	-1'194'024.60
Verwaltungsaufwand		-574'057.11	-656'501.54
Vorstandsentschädigung		-87'980.20	-86'725.10
Revisionsstelle		-13'782.75	-13'462.50
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern (EBITDA)		6'232'231.13	4'315'672.01
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-446'803.50	-399'981.05
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-3'074'940.00	-2'252'720.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		2'710'487.63	1'662'970.96
Finanzaufwand	2.12.	-2'328'285.34	-1'391'135.11
Finanzertrag		6'472.20	674.50
Betriebsergebnis vor Steuern		388'674.49	272'510.35
Erfolg Alterswohngemeinschaft (AWG)	2.13.	-284'940.12	-129'488.28
Ausserordentlicher Ertrag	2.14.	185.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand		0.00	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		103'919.37	143'022.07
Direkte Steuern		-32'068.50	-42'879.95
Jahresgewinn		71'850.87	100'142.12

GELDFLUSSRECHNUNG

Geldflussrechnung

in 1'000	2024 CHF	2023 CHF
Jahresgewinn	72	100
+ Abschreibungen Liegenschaften	3'075	2'253
+ Abschreibungen übrige Anlagen	447	400
+ Einlage Erneuerungsfonds	2'317	1'848
+ Zinsen Darlehenskasse	74	64
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	5'985	4'665
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	45	-116
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-593	-151
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-317	318
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	694	24
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5'814	4'740
- Investitionen in Liegenschaften	0	-90'666
- Investitionen in übrige Anlagen	-71	-34
+ Förderbeiträge PV-Anlagen	179	0
- Investitionen in laufende Projekte	-611	-369
- Entnahme Erneuerungsfonds	0	-6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-503	-91'075
+/- Veränderung Hypotheken/Darlehen	-5'750	85'900
+/- Veränderung Darlehenskasse	335	-189
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-18	-83
+/- Verzinsung Anteilscheinkapital	-65	-66
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-5'498	85'562
Veränderung Flüssige Mittel	-187	-773
Bestand Flüssige Mittel 1.1.	416	1'189
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	229	416
Veränderung Flüssige Mittel	-187	-773

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 den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Genossenschafter:innen 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	31.12.24	31.12.23
gegenüber Mietern	32'750.80	41'476.90
gegenüber Dritten	219'560.90	161'319.65
Wertberichtigung Forderungen	-12'650.00	-10'150.00
Total	239'661.70	192'646.55
2.2. Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.24	31.12.23
Heiz- und Nebenkosten	1'482'327.55	961'115.20
Übrige Aktive Rechnungsabgrenzungen	167'814.10	95'638.65
Total	1'650'141.65	1'056'753.85
2.3. Finanzanlagen	31.12.24	31.12.23
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	31.12.24	31.12.23
Mobilien, Maschinen	185'267.00	204'316.00
Heizungsanlagen	1'412'354.00	1'595'965.20
Elektrische Geräte	1.00	1.00
Photovoltaikanlagen	272'893.55	674'696.00
Fahrzeuge	126'107.00	74'382.00
Hardware	1.00	1.00
Software	1'965.00	3'930.00
Total	1'998'588.55	2'553'291.20
2.5. Baukonten	31.12.24	31.12.23
Ersatz Heizung Illanzhof	41'564.10	31'130.65
Ersatz Heizung VistaVerde	260'365.45	42'107.90
Ersatz Fenster Illanzhof	10'856.15	19'601.40
Ersatzneubau Sonnenhalde I	687'765.60	296'583.75
Total	1'000'551.30	389'423.70
2.6. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	31.12.24	31.12.23
	40'510.00	41'380.00
Total	40'510.00	41'380.00
2.7. Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.24	31.12.23
Vorausbezahlte Mietzinsen	693'038.25	366'646.20
Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen	1'308'312.15	853'677.50
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	10'318.50	3'884.90
Rückstellung betriebliche Revisionen	63'943.20	59'073.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	937'037.20	1'035'556.40
Total	3'012'649.30	2'318'838.20
2.8. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Darlehenskasse) gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen) gegenüber Dritten (Darlehen)	31.12.24	31.12.23
	13'036'757.26	12'627'442.61
	145'050'000.00	138'800'000.00
	-	12'000'000.00
Total	158'086'757.26	163'427'442.61
2.9. Rückstellungen	31.12.24	31.12.23
Rückstellung für Rückbauten	629'109.00	419'406.00
2.10. Erneuerungsfonds	31.12.24	31.12.23
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 01. Januar	20'593'053.00	19'064'035.00
Ordentliche Einlagen	1'980'491.00	1'529'018.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 01. Januar	4'573'076.85	4'259'633.70
Ordentliche Einlagen	336'335.00	319'377.00
Beanspruchung Erneuerungsfonds	-	-5'933.85
Bestand am 31. Dezember	27'482'955.85	25'166'129.85

2.11. Sollmietertrag	2024	2023
Mietertrag Wohnen	10'604'129.05	8'655'983.80
Mietertrag Gewerberäume	1'007'492.60	651'609.35
Mietertrag Garagen und Parkplätze	710'439.45	545'463.55
Mietertrag Baurecht	62'136.40	60'836.80
Total	12'384'197.50	9'913'893.50

2.12. Finanzaufwand	2024	2023
Zinsaufwand Darlehenskasse	117'764.60	95'647.70
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen, Anleihen	2'187'870.27	1'290'556.03
Übriger Finanzaufwand	22'650.47	4'931.38
Total	2'328'285.34	1'391'135.11

2.13. Alterswohngemeinschaft (AWG)	2024	2023
Ertrag AWG	1'290'791.70	1'506'694.60
Personalaufwand	-1'316'544.55	-1'354'225.50
Übrige Ausgaben	-259'187.27	-281'957.38
Jahresergebnis	-284'940.12	-129'488.28

2.14. Ausserordentlicher Ertrag	2024	2023
Gewinn Verkauf Anlagevermögen	185.00	-
Total	185.00	-

3. Anzahl Vollzeitstellen	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 50	nicht über 50

4. Entschädigung der Organe	2024	2023
Reglementarische Vorstandsentschädigung	87'980	86'725
Baukommission	-	1'036
Mitwirkung Projekte	75'990	78'753
Total	163'970	166'514

5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	31.12.24	31.12.23
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-	1'118

6. Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	2024	2023
Aktueller jährlicher Baurechtszins multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrages		
Laufzeit 2001-2063	3'117'569	3'199'611

7. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven	2024	2023
Bilanzwert Immobilien	193'342'526	196'207'763
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	158'327'000	158'327'000
- davon in Eigenbesitz (unbelastet)	700'000	13'427'000
- verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	157'627'000	144'900'000
Grundpfandgesicherte Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern	145'050'000	138'800'000

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	2'837'118.74	2'806'788.57
Jahresgewinn	71'850.87	100'142.12
Verfügbarer Bilanzgewinn	2'908'969.61	2'906'930.69

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	4'000.00	5'100.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1.50 %	63'837.60	64'711.95
Vortrag auf neue Rechnung	2'841'132.01	2'837'118.74
Total Gewinnverwendung	2'908'969.61	2'906'930.69

Namens des Vorstands der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Das Co-Präsidium

Der Quästor

Stella Vondra

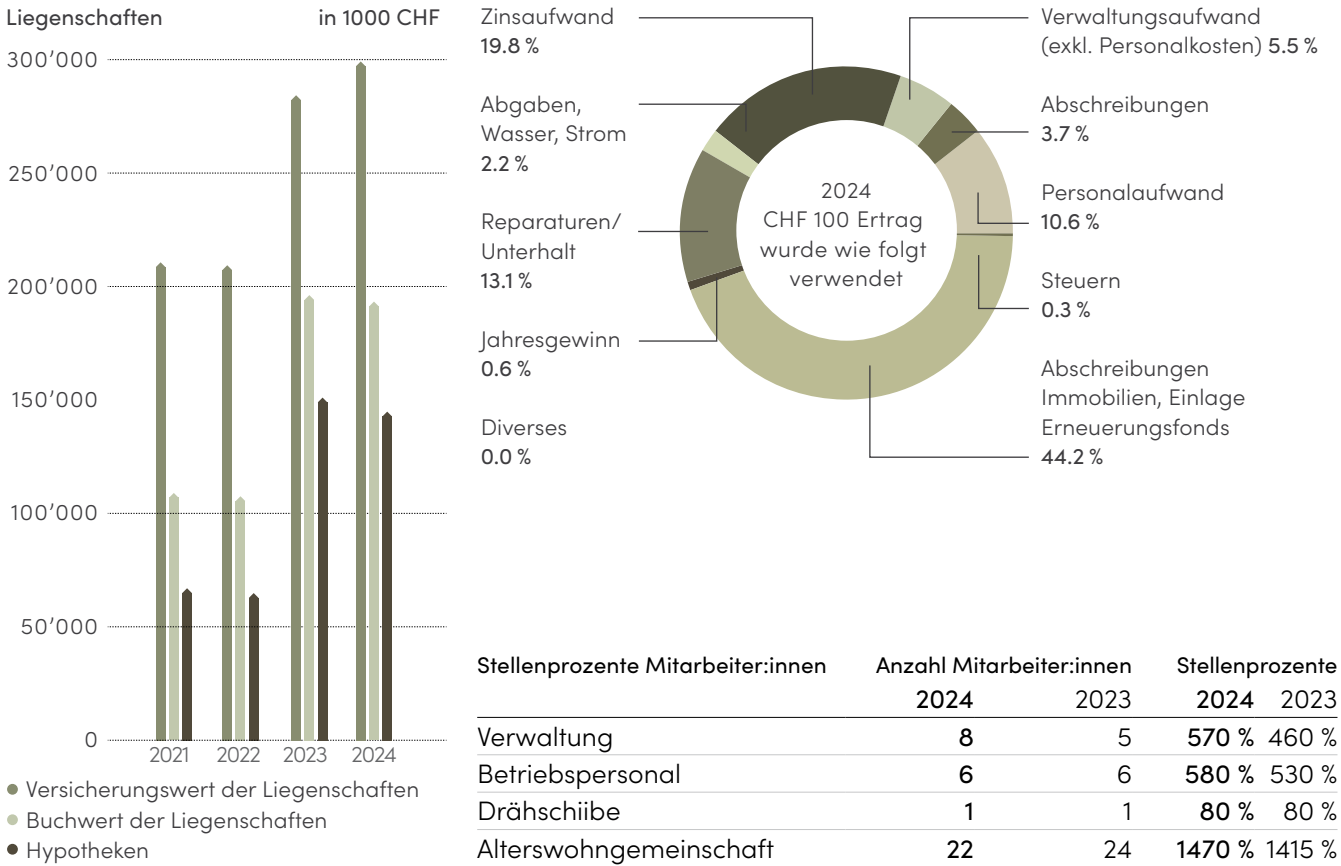
Stella Vondra

Ulrich Battran

Ulrich Battran

Zürich, 14. April 2025

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 31.12.2024 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 2025

BDO AG

A. Blattmann
Andreas Blattmann

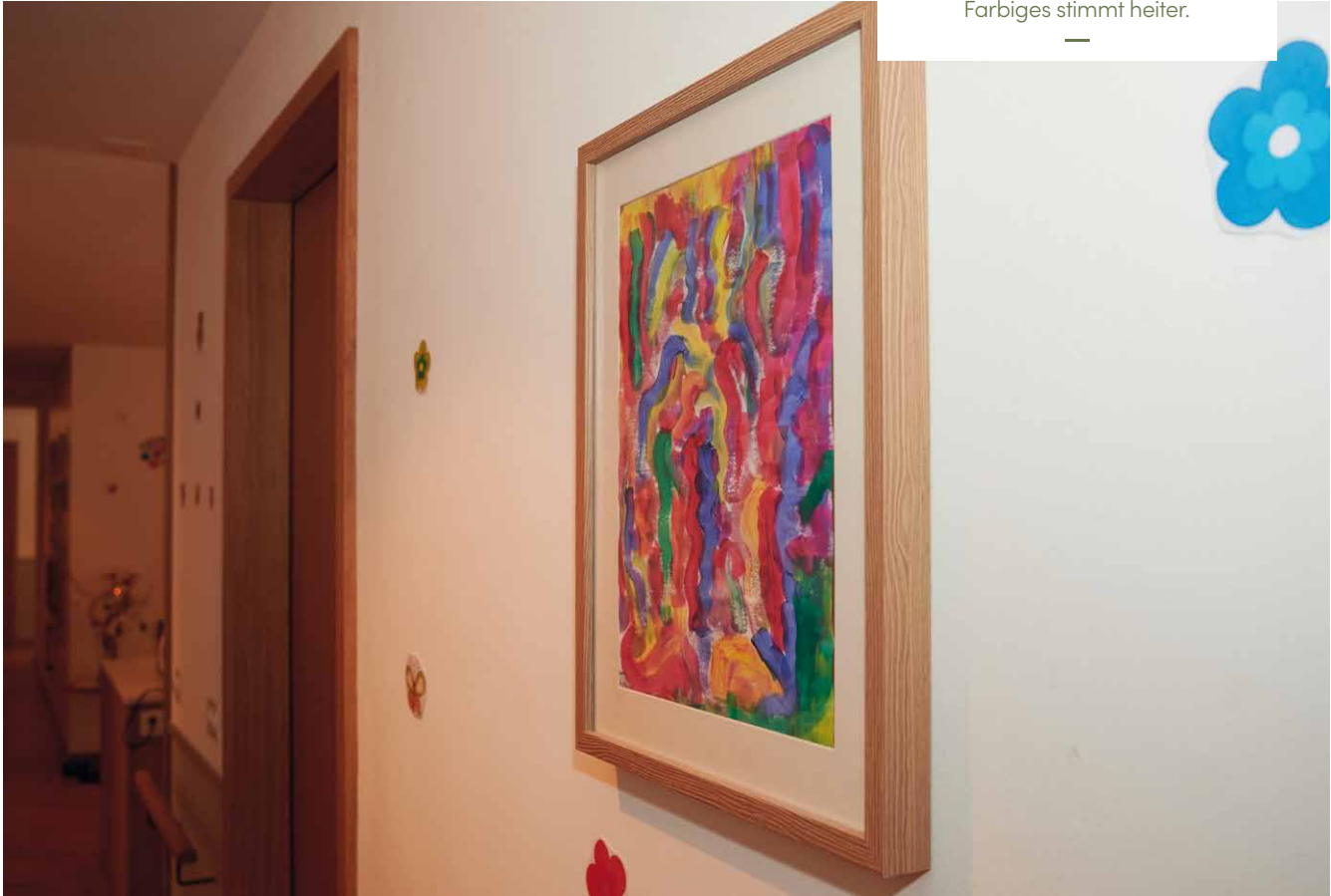
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

R. Inderbitzin
Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsex-
perte

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

Farbiges stimmt heiter.



Verzeichnis der Hypotheken / Anleihen / Darlehen in Schweizer Franken

Gläubiger	Laufzeit	Bestand 01.01.2024	Veränderung	Bestand 31.12.2024
Ilanzhof I				
UBS AG	Fest 30 Tage	10'100'000	-10'100'000	0
BVK	29.02.2024 bis 29.02.2032	0	10'100'000	10'100'000
Ilanzhof II				
UBS AG	Fest 30 Tage	15'800'000	-15'800'000	0
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2030	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	-10'000'000	0
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	23.09.2024 bis 23.09.2044	0	10'000'000	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		70'800'000	0	70'800'000
Sonnenhalde I				
St.Galler Kantonalbank	Fest 30 Tage	0	6'250'000	6'250'000
Sonnenhalde II				
UBS AG	Fest 30 Tage	10'500'000	-10'500'000	0
St.Galler Kantonalbank	Fest 30 Tage	3'500'000	-3'500'000	0
BVK	29.02.2024 bis 29.02.2028		14'000'000	14'000'000
Total Sonnenhalde		14'000'000	6'250'000	20'250'000
VistaVerde				
UBS AG	Fest 30 Tage	23'000'000	-23'000'000	0
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2029		23'000'000	23'000'000
Total VistaVerde		23'000'000	0	23'000'000
Adliswil				
UBS AG	Fest 30 Tage	16'500'000	-16'500'000	0
BVK	29.02.2024 bis 28.02.2027		16'500'000	16'500'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	29.11.2023 bis 29.04.2041	14'500'000	0	14'500'000
Total Adliswil		31'000'000	0	31'000'000
Total Hypotheken/Anleihen		138'800'000	6'250'000	145'050'000

durchschn. Verzinsung Hypotheken/Darlehen BG Freiblick per 31.12.2024 = 1.45%

Darlehen

Hofmann La-Roche (PK)	28.08.2023 bis 28.02.2024	5'000'000	-5'000'000	0
Après-Demain SA	04.12.2023 bis 15.01.2024	7'000'000	-7'000'000	0
Total Darlehen		12'000'000	-12'000'000	0

Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31.12.2024

	Anzahl Genossen- schafter:innen	Gezeichnetes GK CHF	Einbezahltes GK CHF	Noch nicht ausbezahltes GK CHF	Noch nicht einbezahltes GK CHF
Ilanzhof I-V	329	2'306'500	2'306'500	0	0
Sonnenhalde	110	702'000	702'000	0	0
VistaVerde	61	809'000	809'000	0	0
Adliswil	0	0	0	0	0
Auswärtige Genossenschafter:innen	62	433'000	433'000	0	0
Total Genossenschaftskapital	562	4'250'500	4'250'500	0	0

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2024

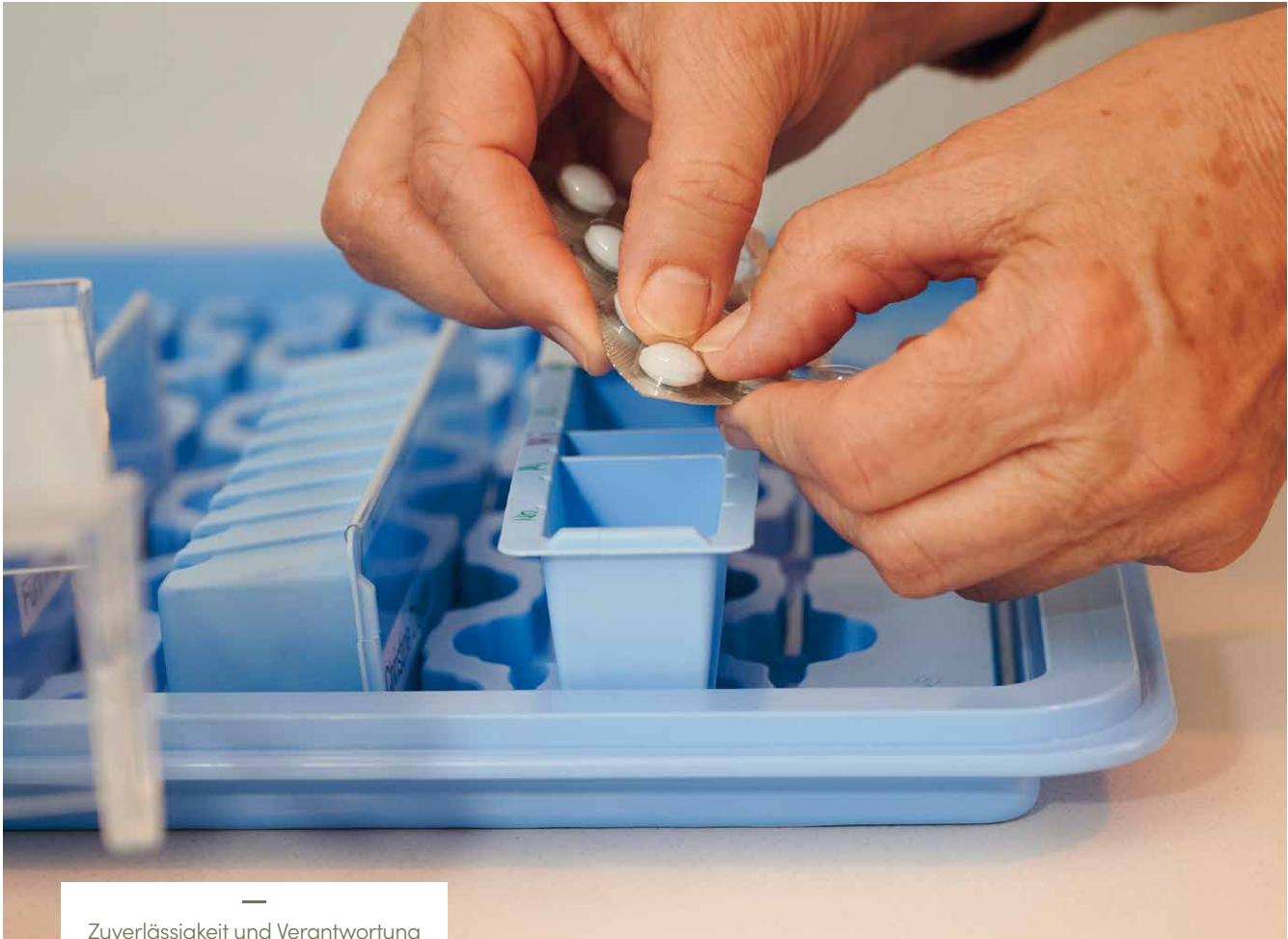
Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen/REFH	Bezug	Anlagekosten Gebäude	Anlagekosten Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1190)
Adliswil						
Bernhofstrasse 36A-D, 38, 40	3	13	1998	8'882'388	3'750'355	5'717'746
Glärnischstrasse 1, 3	2	16	2009	13'014'849	5'533'226	7'931'832
Querstrasse 4	1	7	1984	3'533'484	1'780'289	3'546'782
Rellstenstrasse 15, 17, 19	3	18	1967/1999	6'189'917	4'838'668	7'250'292
Sihlquai 10	1	7	1978/2014	9'058'128	1'469'158	5'050'186
Soodstrasse 40, 42, 44	3	18	2000	10'955'547	4'083'433	7'505'243
Zelgstrasse 81	1	6	1987	2'866'498	2'046'235	2'443'854
Zürichstrasse 12	1	-	1973/2021	7'048'228	1'072'821	11'035'073
Zürichstrasse 21	1	3	1991	3'014'136	1'497'560	5'061'853
Zürich						
Ilanzhof I. Etappe	9	69	1928	8'213'000	100'600	18'500'147
Ilanzhofweg 5, 7						
Milchbuckstrasse 14, 16, 18						
Stüssistrasse 73, 75, 77, 79						
Ilanzhof II. Etappe	7	53	1929	12'283'597	65'300	18'772'999
Ilanzhofweg 4, 6						
Stüssistrasse 57, 59, 63, 65, 67						
Ilanzhof III. Etappe	11	88	1929	14'650'400	102'000	25'390'479
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	32'240'294
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	23'544'586
Stüssistrasse 58, 60, 62						

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen/REFH	Bezug	Anlagekosten Gebäude	Anlagekosten Land	Gebäudever-sicherungswert (GVZ-Index 1190)
Sonnenhalde I	71	113	1931/1970	16'550'445	104'900	49'001'545
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	1964/1966	15'322'555	34'100	42'557'824
Ankenweid 10						
Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34						
Leimbachstrasse 107, 125						
VistaVerde	3	59	2004	28'562'942	Baurecht	33'633'464
Leimbachstrasse 221, 223, 225						
Total	144	686		205'867'554	26'689'145	299'184'199

Verzeichnis der Mietobjekte per 31. Dezember 2024

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	Illanzhof, I. Etappe	Illanzhof, II. Etappe	Illanzhof, III. Etappe	Illanzhof, IV. Etappe	Illanzhof, 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

Regelmässige Teamsitzungen



Zuverlässigkeit und Verantwortung

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
Baukommission	Bachmann Christoph	Stüssistrasse 74	8057 Zürich	christoph.bachmann@freiblick.ch
Kommission Finanzen und Dienste	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	ulrich.battran@freiblick.ch
Kommission Finanzen und Dienste	Frei Tobias	Leimbachstrasse 221	8041 Zürich	tobias.frei@freiblick.ch
Städtische Vertretung	Küstahler Silvia			silvia.kuestahler@freiblick.ch
Kommission Wohnen und Zusammenleben	Müller Yvonne	Ilanzhofweg 6	8057 Zürich	yvonne.mueller@freiblick.ch
Kommission Wohnen und Zusammenleben	Wittachy Sandra	Ankenweid 25	8041 Zürich	sandra.wittachy@freiblick.ch

Geschäftsstelle				
Geschäftsführer	Gastaldi Flavio	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 01 flavio.gastaldi@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung	Glesti Rosalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 05 rosalia.glesti@freiblick.ch
Immobilienbewirtschaftung	Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 03 julien.humbert@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Finanz- und Rechnungswesen	Kölliker Natalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 11 natalia.koelliker@freiblick.ch
Drähschiibe	Lusmann Pascal	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 09 pascal.lusmann@freiblick.ch
Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung	Mc Shine Lilo	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 07 lilo.mcshine@freiblick.ch
Stabsstelle Geschäftsleitung	Schwägli Claudia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 00 claudia.schwaegli@freiblick.ch
Geschäftsleitungsunterstützung & Kommunikation	Visconti Giuseppina	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 04 giuseppina.visconti@freiblick.ch

Alterswohngemeinschaft AWG				
Pflegedienstleitung AWG	Becker Christiane	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72 christiane.becker@freiblick.ch
Stv. Pflegedienstleitung AWG	Begic Tatjana	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72 tatjana.begic@freiblick.ch

Hauswartung und Garten				
Technischer Hauswart	Blattmann Justin	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	079 571 95 12 hauswart-ilanzhof@freiblick.ch
Technischer Hauswart	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich	044 482 05 82 hauswart-leimbach@freiblick.ch
Lernende Garten	Mohammed Ali Neroz	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch
Gärtner	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	079 609 53 55 gaertner-ilanzhof@freiblick.ch
Technischer Hauswart	Noll Martin	Zürichstrasse 21	8134 Adliswil	079 612 59 55 hauswart-adliswil@freiblick.ch
Gärtner	Seiler Marius Chandra	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	079 609 95 65 gaertner-sonnenhalde@freiblick.ch

Vertrauensleute				
Siedlung Ilanzhof	Büsser Susanne	Milchbuckstrasse 16	8057 Zürich	susanne.buesser@gmx.net
	Dietschi Severin	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich	mail@severindietschi.net
	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
	Weber Bettina	Stüssistrasse 62	8057 Zürich	bettinaweber_75@hotmail.com
Siedlung Sonnenhalde	Peter Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich	verenapeter@bluewin.ch
	Reim Hatice	Ankenweid 44	8041 Zürich	eyvah@bluewin.ch
	Uttinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich	erika.uttinger@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 Mittwoch Übrige Zeit nach Voranmeldung	9–11 Uhr 14–16 Uhr



freiblick

Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

