



## Jahresbericht 2025

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Ich freue mich, Ihnen über das abgelaufene Geschäftsjahr der Baugenossenschaft Reppisch berichten zu dürfen. Für das Vertrauen in den Vorstand danke ich Ihnen bestens: Er wurde an der Generalversammlung vor zwei Jahren in unveränderter Zusammensetzung wiedergewählt und arbeitet weiterhin effizient und verlässlich zusammen. Es ist erfreulich, dass unsere Diskussionen immer in freundschaftlichem Ton und im Sinne des Gemeinwohls unserer Genossenschaft ablaufen. Somit macht uns die Vorstandsarbeit Freude: Keine Selbstverständlichkeit in einer Welt, die leider zunehmend durch Dissonanzen und die Dominanz des Stärkeren bestimmt wird.

Anlässlich der GV 2026 feiern wir unser 80-jähriges Jubiläum und hoffen, dass sich viele von Ihnen die Zeit nehmen, dieses Ereignis gemeinsam mit uns bei einem feinen Apéro und Nachtessen gebührend zu feiern.

### **Mieterschaft**

Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Mieterwechsel.

### **Liegenschaften**

Folgende Unterhaltsarbeiten und Projekte wurden durchgeführt:

#### **Weissenbrunnenstrasse**

- Installation Wasserenthärtungsanlage
- Ersatz Storengetriebe

#### **Stallikonerstrasse**

- Installation Wasserenthärtungsanlage
- Reinigung der Lüftungsanlage (Minergie)
- Wasserschaden Haus 33
- Wasserschaden Haus 35

#### **Lettenmattstrasse**

- Montage Solaranlage auf Flachdach, Wechsel zu EWZ Solar-Split
- Parkplatzmarkierung

## **Erläuterung zur Jahresrechnung 2025**

### **Aktiven**

Die Heiz- und Betriebskosten stellen erfolgsneutrale Vorauszahlungen der BRB dar, welche jeweils per 30. Juni im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mit den Akontozahlungen der Mieter verrechnet werden.

Die Veränderung im Anlagevermögen ergibt sich aus den Abschreibungen auf den Gebäuden (2.0% des Gebäudewerts) sowie den Aktivierungen von Investitionen (siehe Seite 4, Nachweis Entwicklung Gebäudewerte).

### **Passiven**

Das kurzfristige Fremdkapital umfasst offene Rechnungen zum Jahresende, Mietzinsvorauszahlungen sowie den Saldo der Mieter-Akontozahlungen für die Nebenkosten.

Der Vorstand hat am 26. März beschlossen, generell die Ablauftermine unserer Hypotheken zu staffeln, um grössere Zinsauschläge zu vermeiden. Es wurde beschlossen, bei der ZKB folgende Hypotheken zu verlängern:

- CHF 2 Mio. für die Lettenmattstrasse, Laufzeit 8 Jahre, zu 1.83%
- CHF 1 Mio., LM, 9 Jahre zu 1,88%
- CHF 1 Mio., Stallikonerstrasse, 10 Jahre zu 1,93%.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds erfolgten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (1.0% des Gebäudeversicherungswertes).

### **Erfolgsrechnung**

Die Mietzinserträge (Sollstellung der Nettomieten) sowie die Leerstände sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Der Liegenschaftenaufwand sowie der Verwaltungsaufwand bewegen sich im gleichen Rahmen, d.h. sie liegen gegenüber dem Vorjahr leicht höher (rund 2% bzw. 0.6%).

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sowie die Abschreibungen des Anlagewertes wurden - wie bereits oben erwähnt - im gesetzlich und steuerlich maximal zulässigen Umfang vorgenommen.

Der Zinsaufwand für die abgeschlossenen Hypotheken bewegt sich im gleichen Rahmen wie im Vorjahr.

Der Finanzerfolg resultiert aus Buchgewinnen bei den Wertschriften.

Der Bilanzgewinn unter Berücksichtigung des Vorjahresergebnisses von CHF 284'002.61 beträgt CHF 297'058.74. Der Generalversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

- **Zuweisung an die gesetzlichen Reserven:** CHF 600.00
- **Verzinsung des Anteilscheinkapitals:** CHF 4'312.50
- **Vortrag auf neue Rechnung:** CHF 292'146.24

## Vorstand

Der Vorstand setzt sich zurzeit wie folgt zusammen:

- Claire-Lise Thilo-Falbriard, Birmensdorf, Präsidium, Ressort Soziales/Entwicklung
- Stefan Greber, Birmensdorf, Ressort Finanzen
- Ralph Furrer, Birmensdorf, Ressort Bau und Vermietungen
- Beatrice Maurer, Birmensdorf, Ressort Aktuariat

Der Vorstand hat 2025 an sechs ordentlichen Vorstandssitzungen seine ihm übertragenen Aufgaben erledigt und Entscheide über die vielfältigen Angelegenheiten der Baugenossenschaft gefällt.

An der Sitzung vom 5. Februar 2025 hat der Vorstand das Budget 2025 geprüft und für korrekt befunden.

Die prüferische Durchsicht durch Balz Christen fand am 13. April 2026 statt. Gestützt darauf hat der Vorstand am 15. April 2026 die Jahresrechnung 2025 geprüft und verabschiedet und empfiehlt diese der Generalversammlung vom 11. Juni 2026 zur Annahme.

Die Jahresrechnung 2025 wird zusammen mit dem Bericht der Kontrollstelle der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Gleichzeitig wird über die Verwendung des Betriebsergebnisses beschlossen.

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals ist gemäss dem Referenzzinssatz 2025 bei 1.5%.

Generalversammlung 2025:

Das Protokoll der GV 2025 ist auf der Website abrufbar. Am anschliessenden Apéro Riche wurden in gemütlichem Rahmen ein angeregter persönlicher Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Vorstandsmitgliedern wahrgenommen und neue Genosschafterinnen und Genosschafter in unserem Kreis begrüsst. Die Stimmung war wie immer herzlich und entsprechend blieben viele länger.

Ich möchte meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch im vergangenen Jahr mit viel Einsatz und Enthusiasmus für die Genossenschaft einsetzten, herzlich für ihr Engagement Danke sagen.

Es freut mich sehr, mich für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner der Baugenossenschaft Reppisch stark zu machen und das gedeihliche Zusammenleben in der Genossenschaft aktiv mitzugestalten.

Baugenossenschaft Reppisch, Stallikonerstrasse 33, 8903 Birmensdorf

## Gratulationen

Der Vorstand gratuliert allen ganz herzlich, welche im abgelaufenen Jahr ein besonderes Jubiläum feiern oder deren Familien sich über eine Geburt freuen durften und wünscht allen Mieterinnen und Mietern Gesundheit und Wohlergehen in diesen anspruchsvollen Zeiten.

Mit besten Grüßen



Claire-Lise Thilo-Falbriard  
Präsidentin

Birmensdorf, im April 2026