



Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Donnerstag, 7. Mai 2026

19:00 Uhr

im Gemeindehaus Niederrohrdorf, Saal im 3. OG

Unterlagen

- Traktandenliste
- Jahresbericht
- Leitbild
- Rechnung und Budget
- Vollmacht Vertretung



Traktanden der GV vom 7. Mai 2026

1. Begrüssung
2. Wahl der StimmenzählerInnen
3. Protokoll der ordentlichen GV vom 2. Mai 2025
4. Jahresbericht des Vorstandes
5. Vorlage Jahresrechnung 2025
6. Bericht der Revision, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
7. Budget 2026
8. Wahlen (Wiederwahl der Revisionsstelle)
9. Dialog über den Leitbildsatz
«Wir kommunizieren transparent, offen und respektvoll und zeitgemässe digitale Kommunikationsmittel unterstützen uns dabei.»
10. Information der Leitbildkommission
11. Information zur Strangsanierung
12. Verschiedenes
13. Jubiläum 60 Jahre BSG

anschliessend gemeinsames Geburtstagsessen



Jahresbericht



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir feiern dieses Jahr 60 Jahre Gnossi. Dieses Jubiläum erinnert uns an unsere Wurzeln und an unsere Identität.

Wir sind eine Genossenschaft.

Mit «Wir» ist nicht der Vorstand gemeint. «Wir» sind alle. Alle, die diese Einladung zur kommenden Generalversammlung mit Stimmrecht erhalten haben. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die hier wohnen. Auch jene, die früher hier gelebt haben und mit ihrem Anteilschein verbunden bleiben. Und alle, die unsere Idee mit ihrem Anteilschein mittragen und Teil unserer Gemeinschaft sind.

In unserem Leitbild, das wir im Jahr 2023 verabschiedet haben, steht dieses «Wir» im Zentrum. Es beschreibt unser gemeinsames Handeln und unser Miteinander.

Die Idee der Genossenschaft entstand in der Zeit der industriellen Revolution. Sie wuchs aus dem Wunsch nach mehr Gerechtigkeit, Gleichheit und Mitbestimmung. Ein früher Vordenker war Charles Fourier. Er beschrieb im Jahr 1812 Gemeinschaften, in denen Arbeit und Leben zusammengehören. Gemeinschaften, in denen das Wohl des Einzelnen mit dem Wohl aller verbunden ist.

Oder in seinen Worten:

«Es braucht Gemeinschaften, in denen Arbeit und Leben verbunden sind und das Wohl des Einzelnen mit dem Wohl aller zusammenhängt».

Beim Lesen dieses Jahresberichts werdet Ihr merken, dass sich etwas verändert hat. Der Jahresbericht ist nicht mehr ein Monolog des Präsidenten. Er betont das «Wir» auch im Vorstand. Das ist eine von mehreren Neuerungen. Sie ist ein Zeichen für den frischen Wind im Vorstand. Das freut mich sehr.

Der Vorstand hat vor einiger Zeit einen Aufruf gestartet, um neue Mitglieder zu finden und meine Nachfolge vorzubereiten. Inzwischen gibt es passende Kandidatinnen und Kandidaten. Im Jahr 2027 stehen Wahlen an. In Absprache mit dem Vorstand habe ich entschieden, mein Amt bis zur Generalversammlung 2027 weiterzuführen. So bleibt genug Zeit für eine sorgfältige Übergabe. Ich werde mich dann als Vorstandsmitglied zur Wahl stellen. Gerne möchte ich die Strangsanierung weiterhin begleiten und die Bauherrschaft vertreten.

Jahresbericht



Die Vorbereitungen für die Strangsanierung sind gut unterwegs. Die Baukommission hat in vielen Sitzungen und bei Besuchen von Lieferanten engagiert gearbeitet. Entscheidungen wurden gemeinsam und in guter Stimmung getroffen. Ich bin überzeugt, dass Ihr vom Ergebnis begeistert sein werdet. Aktuell laufen die Ausschreibungen. Danach folgen die letzten Entscheide. Nach den Sommerferien kann die erste Etappe starten. Die Sanierung wird auch an der Generalversammlung ein wichtiges Thema sein.

Ich danke dem Vorstand, der Baukommission, der Leitbildkommission und allen, die im Jahr 2025 ihren Beitrag geleistet haben. Gemeinsam haben wir die Gnossi Niederrohrdorf weitergebracht.

In unserem Jahresbericht orientieren wir uns an unserem Leitbild, dem wir uns als Vorstand in unserer Arbeit verpflichtet sehen.

Ich lade alle ein, sich einzubringen. Jeder Beitrag zählt. Es geht nur gemeinsam.

Stefan Müller

Präsident der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

Niederrohrdorf, 16. April 2026

«Wir tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Deshalb ermöglichen wir Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Mitsprache und Mitwirkung. Wir können eigene Ideen und Projekte einbringen.»

Jahresbericht

Finanzen



«Wir sind der Kostenmiete verpflichtet. Der erwirtschaftete Gewinn wird vollumfänglich in den Zweck der Genossenschaft reinvestiert.»

«Mit einer weitsichtigen Finanzplanung stellen wir sicher, dass die Genossenschaft fortbesteht sowie weiterhin gesund und nachhaltig finanziert bleibt.»

Die Jahresrechnung 2025 bestätigt die gute und solide Finanzlage unserer Gnosti. Die Hypothekarverschuldung konnte im Laufe des vergangenen Jahres um CHF 1.160 Mio. auf CHF 6.270 Mio. zurückgeführt werden. Trotzdem war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben und die Liquiditätssituation blieb gut.

Der Jahresgewinn lag zwar mit CHF 14'049 tiefer als im Vorjahr (CHF 31'853), gesamthaft aber leicht über dem Budget. Mit der Einlage von CHF 570'000 (Vorjahr CHF 610'000) sind wir beim Erneuerungsfonds auf Zielkurs, um den Beitrag zur Finanzierung der Strangsanierung zu leisten.

Die Warmwasseraufbereitung begleitete uns im vergangenen Jahr als Sorgenkind, was sich auch in den Kosten widerspiegelt. Hier hatten wir die prozentual grösste Kostenüberschreitung gegenüber dem Budget. Höhere Aufwendungen als budgetiert finden sich auch im Personalaufwand, da unter dieser Gruppe neu die Entschädigungen der Kommissionen erfasst werden.

Für das Budget 2026 rechnen wir mit einem knapp ausgeglichenen Ergebnis. Die Schwierigkeit im Budgetprozess lag darin, die Kosten der Strangsanierung abzuschätzen. Einerseits liegen die Zahlen der Ausschreibung noch nicht vor und andererseits ist es schwierig, die Kosten abzuschätzen, welche in der 1. Etappe anfallen werden.

Das detaillierte Zahlenmaterial kann der Jahresrechnung 2025 entnommen werden.

Jahresbericht

Renovationen

«Mit einer verantwortungsvollen Strategie zur Bestandsentwicklung stellen wir sicher, dass wir auch in Zukunft als Genossenschaft am Markt bestehen können.»

Im vergangenen Jahr kam es zu zahlreichen Mieterwechseln innerhalb der Liegenschaften. In diesem Zusammenhang wurden Malerarbeiten ausgeführt. Ebenfalls wurden mehrere Küchengeräte ersetzt und diverse WC-Spülungen repariert oder instand gestellt.

Wie Ihr informiert seid, wurde ein neuer digitaler Schadensmelder über das APP Beunity eingeführt. Dies ermöglicht den Mietern, Schäden bequem zu melden und Reparaturen effizienter zu bearbeiten.

Vermietung

«Wir fördern eine ausgewogene Mietergemeinschaft. Dabei achten wir auf eine gute Belegung mit Familien und auf die Ermöglichung von Wohnungswechseln in der nachfamiliären Phase.»

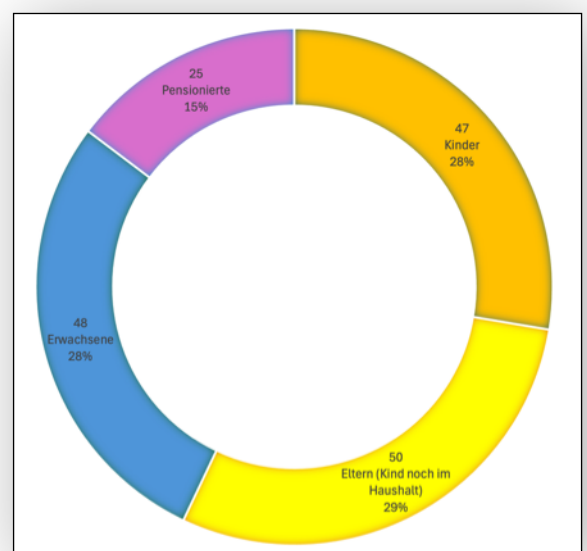
Durch verschiedene Mieterwechsel konnten mehrere Wohnungswechsel realisiert werden, wodurch zuvor unterbelegte Wohnungen wieder gemäss Vermietungsreglement genutzt werden. Gleichzeitig konnten wir interne Wohnungswechsel gezielt unterstützen und passende Lösungen für unterschiedliche Lebenssituationen finden.

Wir haben die aktuelle Zusammensetzung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter nach Generationen und Lebensphasen analysiert und in einem Diagramm visualisiert. Damit wird sichtbar, welche Entwicklung angestrebt wird und wie die angestrebte Durchmischung innerhalb der Genossenschaft aussieht.

Legende

- | | |
|---|--|
| ■ Pensionierte (15%) | ■ Eltern mit Kind im Haushalt (29%) |
| ■ Erwachsene (28%) | ■ Kinder (28%) |

Zusammensetzung in Generationen



Jahresbericht

Garten

«Wir gestalten unseren Wohn- und Siedlungsraum familienfreundlich und bieten Begegnungsmöglichkeiten. Dabei achten wir auf eine ökologische Bewirtschaftung und Pflege der Aussenräume.»

Wir konnten bei drei Hauseingängen den Boden renovieren. Die Beläge waren schon aufgebrochen oder bei nasser Witterung sehr rutschig.

Organisiert durch die Gemeinschaft, durften zur grossen Freude aller Kinder Zwergkaninchen und Meerschweinchen in unsere Gnossi einziehen.

Auch ein gut besuchter Pool wurde für die heissen Tage dieses Jahr wieder aufgestellt.

Die vielen helfenden Hände aus der Genossenschaft unterstützten die Arbeit im Garten und sorgen damit für eine saubere, grüne und schöne Umgebung.



Kommunikation & Siedlungsleben

«Wir pflegen und fördern das genossenschaftliche Gedankengut durch Solidarität, Selbstbestimmung, gegenseitige Achtung und Toleranz.»

«Wir unterstützen und fördern gemeinschaftliche Aktivitäten und Anlässe.»

«Wir kommunizieren transparent, offen und respektvoll und zeitgemässe digitale Kommunikationsmittel unterstützen uns dabei.»

Im vergangenen Jahr haben wir uns als Vorstand an unserem Beitrag für die Umsetzung des Leitsatzes zur Kommunikation gemacht. Verschiedene Kommunikationsmittel wurden evaluiert. Schlussendlich hat sich der Vorstand für drei Schwerpunkte entschieden.

- A) «Gnossi-Läbe» - Informationen in gedruckter Form, viermal jährlich
- B) Einführung der Beunity-App als zentrales Kommunikationsmittel, welches uns insbesondere bei der weiteren Entwicklung des Kommunikationsrhythmus unterstützen soll.
- C) Neue Webseite, als Visitenkarte für die Bau- und Siedlungsgenossenschaft nach Aussen.

Jahresbericht



APP

Wir sind noch immer in der Einführungsphase für die APP. Dabei konnten wir als Vorstand drei Genossenschafterinnen und Genossenschafter gewinnen, welche sich bei diesem Prozess beteiligten. Es sind dies Anastasia Halitaj, Jens Bosshard und Dajana Mihailovic.

Die App ist ein Kommunikationsmittel für den Vorstand mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ebenso für die Genossenschafter untereinander. Es soll die direkte Kommunikation fördern. Anliegen kann ich auf einfache Weise den anderen mitteilen. Ebenso ist es möglich Schadensmeldungen einzugeben. Die App gehört zum grundlegendsten und wichtigsten Kommunikationskanal.

Gnossi-Läbe

Neben der App werden Informationen zum Wohnen und Leben in der Gnossi in Papierform weitergegeben. Auch hier können wir auf das Engagement zählen. In der Redaktion arbeitet Ursula Diggelmann engagiert mit.

Willkommensapéro

Um den Veränderungen in der Genossenschaft ein Gesicht zu geben, organisiert die Leitbildkommission und der Vorstand zweimal im Jahr einen Willkommensapéro. Das Ziel ist es, dass wir uns in den direkten Begegnungen kennenlernen, über die Häuser hinaus. Dies soll möglich sein für alle, die hier neu ankommen, und alle, die bereits Teil der Gnossi-Gemeinschaft sind.

NeujahrsAPPéro

Beim Neujahrsapéro haben wir bei klirrender Kälte auf unser Jubeljahr als Genossenschaft angestossen. 60 Jahre ist eine beachtliche Zahl. Das ist nicht mehr jung, sondern schon bewährt und mit guter Beständigkeit. Gleichzeitig haben wir unseren neuen Kommunikationskanal, unsere App lanciert.

Kulinarische Reise

Auf Grund Initiative von Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern konnten wir uns im vergangenen Jahr einige Male zu einem feinen gemeinsamen Essen auf dem Gnossi-Platz treffen. Es gab afghanischen Kebab mit Reis und Fladenbrot, ein originales Nasigoreng, frische Pizzen aus der Gnossi-Pizzeria, eine grosse Paella-Pfanne, einen währschaften Röschtiplausch und ein feines Fondue. Wir freuen uns, wenn dies weitergehen darf.

Leitbild

beschlossen an der Generalversammlung vom 12. Mai 2023



Wir bezwecken, unseren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und unsere Liegenschaften dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

Wir sind der Kostenmiete verpflichtet. Der erwirtschaftete Gewinn wird vollumfänglich in den Zweck der Genossenschaft reinvestiert.

Wir tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Deshalb ermöglichen wir Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Mitsprache und Mitwirkung. Wir können eigene Ideen und Projekte einbringen

Mit einer weitsichtigen Finanzplanung stellen wir sicher, dass die Genossenschaft fortbesteht sowie weiterhin gesund und nachhaltig finanziert bleibt.

Mit einer verantwortungsvollen Strategie zur Bestandsentwicklung stellen wir sicher, dass wir auch in Zukunft als Genossenschaft am Markt bestehen können.

Wir pflegen und fördern das genossenschaftliche Gedankengut durch Solidarität, Selbstbestimmung, gegenseitige Achtung und Toleranz.

Wir unterstützen und fördern gemeinschaftliche Aktivitäten und Anlässe.

Wir fördern eine ausgewogene Mietergemeinschaft. Dabei achten wir auf eine gute Belegung mit Familien und auf die Ermöglichung von Wohnungswechseln in der nachfamiliären Phase.

Wir gestalten unseren Wohn- und Siedlungsraum familienfreundlich und bieten Begegnungsmöglichkeiten. Dabei achten wir auf eine ökologische Bewirtschaftung und Pflege der Aussenräume.

Wir kommunizieren transparent, offen und respektvoll und zeitgemässe digitale Kommunikationsmittel unterstützen uns dabei.

WOHNEN und LEBEN

In der Bau- und Siedlungsgenossenschaft zu leben heisst,

- nicht Mieter, sondern Mit-Eigentümer zu sein
- mitzubestimmen und mitzutragen
- Verantwortung zu übernehmen und in die Verantwortung genommen zu werden
- sich am solidarischen Zusammenleben zu beteiligen
- die gemeinsamen Werte mitzutragen und zu leben
- Sorge tragen zu Wohn- und Lebensraum und zum Miteinander.



Raum zum Leben

Bau- & Siedlungsgenossenschaft Niederrohrdorf

www.bsg-niederrohrdorf.ch

