

# Genossenschaft Unterdorf

## Altersgerechte Wohnungen Aeugst am Albis

# Jahresbericht 2025



Geschätzte Leserinnen und Leser

Mit den altersgerechten Wohnungen betreibt die Genossenschaft Unterdorf in den 2 Mehrfamilienhäusern attraktive Wohnungen für ältere Bewohnerinnen und Bewohner zu attraktiven Mietzinsen an einer ausgezeichneten Wohnlage.

Im Januar 2025 fand wieder die bereits zur Tradition gewordene Mieterversammlung im Mehrzweckraum des Gemeindehauses statt. Dieser Anlass bietet Mieterinnen und Mietern Gelegenheit, ihre persönlichen Anliegen mit dem Vorstand sowie dem Verwalter Thomas Gerwe, Standortleiter der Falk GmbH auf unkomplizierte Art zu besprechen. Der anschliessende Apéro diente der Pflege der Nachbarschaft und wurde von allen sehr geschätzt.

Die jeweils im Mai stattfindende Generalversammlung (GV) der Genossenschaft Unterdorf stiess wieder auf grosses Interesse. Es haben 27 stimmberechtigte Personen teilgenommen; alle Anträge wurden einstimmig genehmigt. Am Apéro, der nach der Versammlung offeriert wurde, konnte nochmals diskutiert und der gesellschaftliche Zusammenhalt gepflegt werden.

### **Vorstand**

Im Berichtsjahr waren im Vorstand keine personellen Wechsel zu verzeichnen. An vier ordentlichen Sitzungen befasste sich der Vorstand neben den reglementarischen Traktanden mit Themen, wie die Wohnqualität für die Bewohnenden gesichert und die Liegenschaften optimal unterhalten werden können.

An zwei Sitzungen hat auch Marianne Dräyer von der Intus AG teilgenommen. Sie betreut die Genossenschaft Unterdorf als Sachbearbeiterin der Geschäftsführung.

Die aktuelle Aufgabenteilung im Vorstand blieb unverändert:

Silvia Mally	Präsidium	August Scheiwiler	Bauinfrastruktur
Matthä Hattich	Vizepräsidium	Claudia Tschuor	Mieterkontakte
Michael Graf	Aktuariat	Gisèle Stoller Laubi	Gemeinderätin
Astrid Elsener	Finanzen		

### **E-Ladestation**

Im Berichtsjahr waren keine besonderen Ereignisse zu verzeichnen. Eine erneute Umfrage an der GV zum Interesse einer Ladestation für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage und die bald auslaufenden Subventionen des Kantons Zürich haben den Vorstand dazu bewogen, vorläufig 8 Parkplätze mit einer Grundinstallation auszurüsten. Somit ist es in Zukunft möglich, 8 Fahrzeuge mit einem individuellen Lademanagement aufzuladen. Interessierte Mieterinnen und Mieter können die EKZ-Ladedienstleistung kostenpflichtig bestellen und über eine App ihr Fahrzeug auf dem Garagenplatz aufladen.

### **Informationsbroschüre für Mieterinnen und Mieter**

Eine Delegation des Vorstandes hat eine Informationsbroschüre als Orientierung für die Mieterinnen und Mieter entworfen, die auch an Neumieterinnen und Neumieter abgegeben werden kann. Sie soll dazu dienen, den Mieterinnen und Mietern die Technik in den Wohnungen näherzubringen und bei niederschweligen Problemen Anleitung zur Problemlösung zu bieten.

### **Vermietungen**

Bis auf einen kleinen Ausstand, der nach einem Mieterwechsel entstanden ist, waren die Wohnungen im Berichtsjahr vollvermietet. Dies weist darauf hin, dass die schönen Wohnungen an attraktiver Lage in Aeugst sehr begehrt sind.

### **Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Das Sommerfest war wieder ein voller Erfolg. Bei strahlendem Sommerwetter feierten mehr als 25 Personen das Zusammensein auf dem Vorplatz der Wohnhäuser. In entspannter Atmosphäre genossen Bewohnerinnen, Vorstandsmitglieder und Nachbarn gemeinsam auf dem vom Feuerwehrverein zur Verfügung gestellten Grill fein zubereitete Grilladen und von den Teilnehmenden mitgebrachte Köstlichkeiten. Das Dessertbuffet mit Crêmes, selbstgebackenen Kuchen und erlesenen Torten war grossartig und wurden allseits sehr geschätzt.



### **Vorstand, Geschäftsführung, Revisor, Verwaltung**

Die Arbeit im Vorstand ist aus meiner Sicht sehr angenehm und konstruktiv. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit mit meinen Kolleginnen und Kollegen im neuen Jahr. Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsführerin und der Verwaltung verläuft ebenfalls sehr positiv. Ich schätze deren Zuverlässigkeit und die ausgewiesenen Fachkenntnisse, auf die wir immer wieder zählen dürfen. Die Aufgabenteilung in diesem Team hat sich bewährt.

Die **Revision** 2025 wurde, wie in den Vorjahren, durch die Firma Rekonta Revisions AG von Dr. iur. Peter Wegmann vorgenommen.

### **Genossenschaftskapital**

Im Vereinsjahr waren wieder einige Austritte und Kündigungen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zu verzeichnen. Es wurde aber auch neues Genossenschaftskapital gezeichnet, sei es durch Neueintritte oder durch die Erhöhung von Kapital von bisherigen Geldgebern. Das Genossenschaftskapital betrug per 31. Dezember 2025 CHF 1'669'500, was einer Erhöhung zum Vorjahr von CHF 228'000 entspricht. Diese Entwicklung ist für die Genossenschaft sehr positiv und wir sind den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sehr dankbar.

### **Finanzielle Informationen**

Der Nettoertrag der Liegenschaften beläuft sich mit CHF 32'790 nochmals tiefer als im Vorjahr. Im Jahre 2024 betrug dieser CHF 37'004. Per 31.12.25 wird ein Jahresgewinn von CHF 10'341 ausgewiesen, gegenüber dem Vorjahr von CHF 11'520.

### **Änderung Baurechtsvertrag**

Dem Gemeinderat wurde ein Antrag zur Anpassung des Baurechtszinses zwischen der Politischen Gemeinde Aeugst und der Genossenschaft Unterdorf gestellt. Die Genossenschaft Unterdorf beantragt, den Baurechtszinssatz neu an den aktuell geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz zu koppeln. Da der Baurechtsvertrag von der Gemeindeversammlung abgenommen wurde, obliegt die Entscheidung über diese Änderung des Baurechtsvertrages ebenfalls der Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat wird dieses Geschäft den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 09. Juni 2026 zur Beschlussfassung vorlegen. Diese Anpassung hätte für die Genossenschaft Unterdorf einen positiven Effekt zur Folge.

### **Mietzinse**

Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde zweimal gesenkt – im März 2025 auf 1,5 % und im September 2025 auf 1,25 %. Diese Senkungen wurden vollständig an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Entsprechend wurden die Wohnungsmieten jeweils zum nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin reduziert.

### **Herzlichen Dank**

Nur dank dem grossen Engagement von allen Beteiligten, kann die gute Wohnqualität in der Genossenschaft Unterdorf erhalten und gezielt weiterentwickelt werden.

### **Ein grosser Dank an alle:**

- den Mieterinnen und Mietern für ihr Bemühen um eine gute Nachbarschaft im Unterdorf, geprägt von gegenseitiger Unterstützung und Toleranz
- Thomas Gerwe und seinem Team der Falk Immobilien GmbH, Adliswil, für die professionelle und umsichtige Verwaltung
- Marianne Dräyer von der Intus AG, Affoltern, für die sorgfältige Geschäftsführung
- dem Vorstand der Genossenschaft für die von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit
- Hauswart Stefan Löliger und dem Team der Firma Frischknecht & Co., Bonstetten, für ihre Unterstützung und Hilfsbereitschaft

Aeugst am Albis, April 2026  
Für den Vorstand:



Silvia Mally

Büelstrasse 31, 8914 Aeugst am Albis