



Jahresbericht 2023/24

**Der städtische Grosshaushalt**

Genossenschaft Karthago  
Zentralstrasse 150  
8003 Zürich  
infokommission@karthago.ch  
www.Karthago.ch

Übersicht	2
Vorstand	4
Baukommission	4-5
Küchenkommission	5-6
Finanzkommission	6-7
Infokommission	7-8
Subventionsstelle	8-9

## Übersicht

Genossenschaft Karthago	155 Genossenschafter:innen
Grosshaushalt Karthago	50 Bewohner:innen und 4 Kinder
Vorstand/ Verwaltung	Rosmarie Boschetti (bis Juni 2024), Philipp Hagen (bis Juni 2024), Silvan Müggler, Andrea Vedovo, Rahel Sauter (seit Juni 2023), Larissa Messmer (seit Juni 2023)
Geschäftsführung	Pia Wolfisberg, Fischer AG Immo- bilienmanagement

### Angestellte

Hausdienst:	Andrea Vedovo, Daniel Schiesser
Köchinnen:	Catia Dürrenberg, Angela Ganz, Katrin Glaus, Rosmarie Boschetti.
Raumpflege:	Divana Barba, Alddo Vasquez

### Kommissionen

Bau- und Unterhalts- kommission:	Rosmarie Boschetti, Volker Schopp, Peter Heusler, Daniel Schiesser, Andrea Vedovo, Antonio Bazzo, David Schelker (seit 2023)
Finanzkommission:	Silvan Müggler, Martin Lassner, Theo Helfenstein (seit April 2024)
Infokommission:	Rahel Sauter, Dominique Lieb, David Sgier, Emilia Roza Sulek
Küchenkommission:	Philipp Hagen, Gudrun Hoppe, Chantal Peter, Ramiza Barucija
Subventionsstelle:	Regina Bruttin

Revisionsstelle: BDO AG, Schiffbaustrasse 2,  
8031 Zürich

## **Bericht aus dem Vorstand**

Der Vorstand startete mit 4 Mitgliedern ins Jahr 2023 im Juni kamen zwei neue Mitglieder dazu, welche in einer Ersatzwahl an der GV 23 gewählt wurden. Die beiden nahmen im Herbst an dem Kurs der *wbg* (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) teil: „Rechte und Pflichten von Vorstandsmitgliedern“. Dieser war intensiv, aber interessant.

Der Vorstand traf sich monatlich mit einer Ausnahme, im Dezember waren zu viele Mitglieder krank oder unpässlich, weswegen diese Sitzung ausgefallen ist. Dafür wurde das brennendste Thema per Mail besprochen, dieses betraf die Garage, welche zukünftig als Veloparkplatz genutzt werden soll.

Im November fand die Retraite mit anschliessendem Brunch statt. Es wurde das Organisationsreglement besprochen und kleine Anpassungen vorgenommen. Ein Austausch mit anderen Genossenschaften, wurde von neuen Mitgliedern des Vorstands gewünscht, die Planung diesbezüglich läuft.

## **Baukommission**

Bei unseren monatlichen Treffen haben wir die Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft besprochen wie auch die Jahresplanung für langfristige bauliche Massnahmen des Hauses. Im Juni hatte die Bauko eine Retraite, um anstehende Pendenzen abzarbeiten und einen Zeitplan für die nächsten Jahre auszuarbeiten.

Anfang 2024 bekamen wir von der *Baupotential GmbH* eine ausführliche schriftliche Rückmeldung zu Fragen des Ausbaupotentials an der Zentralstrasse 150. Leider ist das Gelände schon «übernutzt», sodass wir zur Zeit keine Ausbaupläne umsetzen können.

Anfangs Jahr wurden alle Bäder renoviert und eine weitere hindernisfreie Dusche eingebaut. Die Ergebnisse sind sehr gut und sowohl Kosten- als auch Zeitmanagement konnten eingehalten werden.

Ausserdem wurde das individuelle Lüftungsverhalten abgeklärt und Empfehlungen schriftlich an die BewohnerInnen abgegeben. Bis Ende 2024 /Anfang 2025 erwartet die Baukommission ein Konzept zur Heizungssanierung. Diese wird notwendig, weil das Gas 2030 abgestellt wird und unser Heizungssystem sanierungsbedürftig ist.

Leider mussten wir wegen den zukünftigen Umbauten an der Zentralstrasse 156 sowohl einem Kellermieter als auch unserer langjährigen Garagenmieterin kündigen. Die Räume werden in Zukunft als Kellerräume und als Velogarage für das Haus genutzt. Endlich konnten wir einen Brandschutzexperten dazu beauftragen, das ganze Haus zu beurteilen. Die Umsetzung seiner Vorgaben werden Schritt um Schritt durchgeführt.

Die BesitzerIn der Liegenschaft Badenerstrasse 263 hat die Nachbarliegenschaft 261 erworben. Dadurch wurden verschiedene Sitzungen mit den Besitzern nötig, um die Baueingabe und die gemeinsame autofreie Hofgestaltung auszuarbeiten.

## **Ausblick**

Im neuen Jahr wird sich die Baukommission, gestützt auf den Potentialanalysen, vor allem mit der Fassadendämmung (Isolation) des Hauses und der Heizungssanierung beschäftigen.

## Küchenkommission

Unsere Köchinnen Angela, Catia, Katrin und Rosmarie haben uns auch 2023 mit ihren Kochkünsten verwöhnt. Catia arbeitet in einem Pensum zu 40%, Angela und Katrin zu je 20% und Rosmarie zu 15%. An dieser Stelle möchten wir unseren Köchinnen für die sehr angenehme Zusammenarbeit und für ihr stets leckeres Essen herzlich danken.

Der Küchenbetrieb blieb auch dieses Jahr seinem Credo treu, nachhaltige Menüs anzubieten: Möglichst regional, saisonal und biologisch; selten Fleisch, oft vegetarisch und vegan.

Nach einigen Jahren Defizit konnte der Küchenbetrieb 2023 mit einem Überschuss von rund CHF 6'000 abschliessen. Dies liegt an einer leichten Zunahme der Abendessen, aber vor allem an der vorbildlichen Umsetzung der Sparmassnahmen durch unsere Köchinnen.

Die Pico Lebensmittel AG ist nach wie vor unser Hauptlieferant für alles ausser Fleisch. Rindfleisch bezogen wir vom *Demeter-Betrieb Ferme sur le Brand* vom Mont-Soleil, das Lammfleisch von der *Schäferei Brändli* aus Richterswil und gut gealptes Schweinefleisch von der Alp Tambo. Unser Olivenöl-Lieferant ist weiterhin Martin Lassner, der das Öl aus der Sierra Subbetica, einem traditionellen Anbaugebiet in Andalusien, importierte. Den biofairtrade Kaffee bestellten wir bei der Noir GmbH, die im Kreis 5 röstet und per Velokurier liefert. Das Brot haben wir in unserem Quartier bei der *Bäckerei O. Kuhn* gekauft.

# Finanzkommission

## **Jahresbericht Finanzkommission: Trotz steigender Zinsen weiterhin gute finanzielle Situation**

Im Herbst stand die Ablösung einer Hypothek über CHF 800'000 an, welche bisher mit 1.45% verzinst war. Diese wurde mit einer variablen Hypothek abgelöst, welche mit 2.5% verzinst wird, womit unsere Zinskosten auf ein Jahr hochgerechnet um CHF 8'400 steigen. Insgesamt sind damit nun CHF 1.5 Mio. mittels einer variablen Hypothek finanziert. Diese kann kurzfristig gekündet respektive in eine Festhypothek umgewandelt werden. Die Finanzkommission beobachtet die Zinssituation und wird die variable Hypothek bei günstiger Gelegenheit durch eine Festhypothek ablösen.

## **Immer noch sehr gute finanzielle Situation**

Insgesamt verschlechtert sich die finanzielle Situation der Genossenschaft durch die gestiegenen Zinsen wie schon im Vorjahr etwas. Jedoch befindet sich die Genossenschaft nach wie vor in einer komfortablen Situation, weshalb eine Erhöhung der Nettomieten auf absehbare Zeit nicht nötig sein wird.

## **Gestiegene Gaspreise machen Erhöhung der Akontozahlungen notwendig**

Jedoch haben uns die stark gestiegenen Gaspreise dazu gezwungen, die Akontozahlungen zu erhöhen. Für Heizung und Warmwasser wurden die Akontozahlungen mehr als verdoppelt. Aufgrund von Lohnanpassungen beim Personal wurden auch die Akontozahlungen für den Küchenbetrieb leicht erhöht. Die Erhöhungen traten dabei auf September in Kraft. Pro Bewohner\*in betragen sie rund CHF 50 monatlich. Die Erhöhungen beinhalten bewusst eine gewisse Marge, so dass im Normalfall keine Nachzahlungen fällig sein sollten. Da die Erhöhungen jedoch erst im letzten Drittel des Jahres in Kraft traten, musste 2023 mit Rückforderungen gerechnet werden. Erfreulicherweise war der Aufwandüberschuss mit CHF 640 aber nur geringfügig und die

fälligen Nachzahlungen waren vernachlässigbar. Dies war in erster Linie auf einen eher geringen Gasverbrauch aufgrund der milden Witterung sowie auf leicht gesunkene Gaspreise zurückzuführen.

## **Infokommission**

Nach dreijähriger Recherche konnte Leonie Pock vom ETH Wohnforum ihr Forschungsprojekt Generationenwohnen im Juni 2024 mit einem Fest abschliessen – die Genossenschaft Karthago ist eines von 19 untersuchten Wohnprojekten. Der sehr lesenswerte [Bericht](#) beschreibt die Entwicklungsgeschichte des Karthago, von seinen Anfängen bis heute, in seinem politischen und gesellschaftlichen Umfeld.

Im laufenden Jahr gab es einige spannende Anfragen, bei denen wir mit Führungen durchs Haus informieren konnten. Corina Sacher und Tino Schlinzig vom ETH Forum haben für das Projekt [«Sinergia FamyCH»](#) recherchiert. Ihre Arbeit befasst sich mit dem Einfluss von unterschiedlichen Wohnformen, speziell auf Kinder, bei alternativen Familienarrangements nach einer Trennung.

Daria Nikolaeva von der technischen Hochschule EPFL in Lausanne schreibt für den Master in Architektur über Intergenerational Care. Sie untersucht und dokumentiert an vorhandenen Objekten, welche Art von Architektur sich für das Zusammenleben in gemischten Generationen besonders gut bewährt.

Die beiden Architekturstudenten Fabian Neuenschwander und Christian Hagmann von der ZHAW interessieren sich für urbane Wohnformen und wollten wissen, wie sich unsere Hausgemeinschaft organisiert, wie intensiv sie mit anderen Gemeinschaften vernetzt ist und wie sich die [Genossenschaft Karthago](#) weiterentwickeln könnte.



## Subventionsstelle

Für die Subventionsstelle erstattet Regina Bruttin Bericht: Im Kalenderjahr 2023 wurden zwei Gesuche als Folgegesuche sowie drei Neugesuche um Mietzinssubvention gestellt. Insgesamt wurden CHF 5'550 bewilligt. Ein Gesuch musste abgelehnt werden. Es wurde jeweils die individuelle Situation beurteilt und nach den geltenden Richtlinien des aktuellen Reglements entschieden.

Folgegesuche müssen bis spätestens am 30. April des jeweiligen Jahres eingereicht werden, Neuanträge können jederzeit eingereicht werden und werden ab Datum der Antragstellung bearbeitet.

Der Vorstand hat per 1. Januar 2024 ein neues [Reglement](#) erlassen. In diesem Zusammenhang mussten die bereits über den 1. Januar 2024 hinaus gesprochenen Subventionen überprüft werden. In der Folge waren, gestützt auf das neue Reglement, neue Subventionsentscheide zu fällen. Es zeichnet sich bereits ab, dass ab 1. Januar 2024 in aller Regel etwas höhere Mietzinssubventionen gesprochen werden können.