



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen



Geschäftsbericht 2022

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen & Genossenschafter,
liebe Leserinnen & Leser,

Nach einem sehr turbulenten Frühling gelang es uns mit viel Engagement unserer Vorstandsmitglieder, die Integration zur neuen Geschäftsstelle Netz Genossenschaften erfolgreich abzuschliessen. Das neue Verwaltungsteam ist motiviert & bringt viel Fachwissen ein. Gemeinsam im regen Austausch wurde die Buchhaltung, die Vermietung, die Immobilienbewirtschaftung & die anstehenden Tagesgeschäfte der Verwaltung auf die fachlichen Standards & die Kultur der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen vorbereitet & abgestimmt. Gleichzeitig fand auch der Wechsel vom Bewirtschaftungssystem Immotop zu Abacus statt.

Nach über 10 Jahren trat der Leiter Betriebsdienst, Erich Koller, in den Ruhestand. Der Bereich wird von Marco Iannacone (Casaserv GmbH) als externes Mandat weitergeführt. Marco Iannacone kennt die Siedlungen bereits, da er in den letzten Jahren als Hauswart (externes Mandat) bei uns tätig war. Damit das Tagesgeschäft gut funktionieren konnte, fanden regelmässige Austauschgespräche zwischen Hauswartung, Geschäftsstelle & Präsidium statt. Diese wurden auch dazu genutzt, Prozesse wie Neuvermietung, Wohnungsabnahme oder Reparaturmeldungen möglichst effizient aufeinander abzustimmen.

Im November 2022 wurde an einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung vom Hönggerberg der Kredit für das Vorprojekt vom Ersatzneubau Hönggerberg von 1.25 Mio Franken besprochen. Das Projekt «Pizokel & Capuns» von den Architekten «Esch Sintzel Architekten» überzeugte bezogen auf Innovation & Nachhaltigkeit die Jury & knüpft an die bisherige Qualität der Siedlung Hönggerberg an.

Der Krieg in der Ukraine & die Teuerung von Baumaterialien waren eine grosse Herausforderung für das Baumanagement & die Baukommission für den Ersatzneubau in Zwischenbächen. Der Vorstand ist stolz darauf, dass das Kostendach bis heute eingehalten wurde. Trotzdem führten die Lieferengpässe bei Glas & die undichte Gebäudehülle zu einer Verzögerung, sodass der Bau voraussichtlich im März-April 2024 fertiggestellt werden wird.

In der Siedlung Winzerhalde wurde das Thema Wärmeversorgung wegen der steigenden Pelletpreise nochmals überdacht. Dies hatte zur Folge, dass der Vorstand sich mit dem Wärmeverbund Höngg & Altstetten um eine Ablösung von Primeo bemühte. Nach aufwendigen Verhandlungen freuen wir uns, ab 2024 für die WH I mit Fernwärme erschlossen zu werden. Ein weiterer Meilenstein wird dann die spätere Erschliessung der WH II mit Fernwärme sein.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine war eine enorme Welle der Solidarität in den Siedlungen zu spüren. Dies führte dazu, dass der Vorstand beschloss, 1% der Wohnungen an gemeinnützige Träger zu vermieten. Es freut uns, dass die Organisationen AOZ & Domizil neu bei uns befristet auf 2 Jahre Familien unterbringen können. Dies gelang insgesamt gut & wird auch bei der Neuvermietung von Zwischenbächen Fortsetzung finden.

Weitere wichtige Themen waren die Mietzinsberechnung des Ersatzneubaus Zwischenbächen & dessen Finanzierung. Hier konnte Ende 2022 eine erste Tranche von 10 Mio. mit einer Festhypothek gebunden werden. Dieses Jahr brauchte es aufgrund des Geschäftsstellenwechsels Geduld, bis die Jahresrechnung vorlag & somit die Generalversammlung durchgeführt werden konnte.

Wir schätzten das Verständnis der Genossenschafter*innen sehr & möchten uns dafür bedanken. Der Vorstand & die Geschäftsstelle werden sich dafür einsetzen, dass dies in Zukunft nicht mehr vorkommen wird.

Unser gemeinsames Engagement macht uns aus, & ich möchte mich im Namen vom Vorstand bei allen bedanken, die sich mit viel Herzblut für die Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen einsetzen.

Geschäftsbericht online

Zum ersten Mal wird der Geschäftsbericht in digitaler Form veröffentlicht. Dadurch wird er das erste Element sein, das auf einer frisch entwickelten Plattform gelesen werden kann. Weitere Inhalte werden in Zukunft auf ähnliche Weise veröffentlicht werden. Den Link dazu finden Sie unter 2022.bgnzwo.ch.



Ilja Langmair

Inhalt

Bericht

Vorwort des Präsidenten	1
Organisation der Genossenschaft	4
Bericht Vorstand	5
Bericht Netz Genossenschaften	9
Bericht Baukommission	11
Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission	17
Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission	19

Jahresrechnung

Kommentar zur Bilanz- & Erfolgsrechnung	24
Bilanz	25
Erfolgsrechnung	27
Anhang zur Jahresrechnung	28
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	30
Revisionsbericht	31
Liegenschaften Wertberichtigung	32
Hypothekenverzeichnis	32
Liegenschaftenverzeichnis	32
Aufwandspositionen	33
74. Generalversammlung	34
Neuer Vorstand	36
Ausblick Ersatzneubau Höneggerberg	38
10 Themen, die uns am Herzen liegen, Leitbild 2023	40
Impressum	41

Organisation der Genossenschaft

Vorstand

Präsident Vorsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission	Ilja Langmair Winzerhalde 76, 8049 Zürich
Vize-Präsidentin Mitglied der Verwaltung Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission	Michelle Curti Dübendorfstrasse 10, 8602 Wangen
Mitglied der Verwaltung Vorsitz: Baukommission	Markus Steiner Zwischenbächen 94, 8048 Zürich
Mitglied der Verwaltung Einsitz: Baukommission	Kreshnik Peci Weiherstrasse 11b, 8107 Buchs
Mitglied der Verwaltung Einsitz: Baukommission	Saied Rahmani Winzerhalde 78, 8049 Zürich
Mitglied der Verwaltung Einsitz: Verwaltungs- & Finanzkommission	Tim Wendel Engadinerweg 18, 8049 Zürich
Mitglied der Verwaltung Vorsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission	Florian Widmer Winzerhalde 48, 8049 Zürich
Mitglied der Verwaltung Einsitz: Genossenschafts- & Kulturkommission	Igor Balta Engadinerweg 9, 8049 Zürich

Bericht Vorstand

Markus Steiner, Michelle Curti, Ilja Langmair, Kreshnik Peci, Saied Rahmani, Igor Balta, Tim Wendel, Florian Widmer

Personelles

Der Rücktritt von Raphael Risi & die Wahl der neuen Vorstandsmitglieder Tim Wendel, Igor Balta & Florian Widmer führte bei der GV am 16.9.22 zu einer grösseren internen Veränderung. Zudem trat Markus Steiner als Präsident zurück, steht jedoch dem Vorstand als Vorstandsmitglied für weitere zwei Jahre zur Verfügung. Raphael Risi wird mit seiner Fachkompetenz die BK weiterhin unterstützen. All diese Veränderungen verjüngen den Vorstand, es steht ihm aber auch weiterhin viel Fachwissen zur Verfügung & die Kontinuität konnte erhalten bleiben. Es freut uns sehr, dass dem Vorstand & dem neuen Präsidenten Ilja Langmair von der Generalversammlung das Vertrauen ausgesprochen wurde.

Im Jahr 2024 wird sich Michelle Curti aus beruflichen Gründen nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Dies bedauert der Vorstand sehr, wünscht ihr jedoch alles Gute für ihre Zukunft & die neuen Verantwortlichkeiten als Besitzerin einer Treuhand AG. Die Suche nach einem Ersatz für Michelle als Finanzverantwortlicher wird schon im Herbst 2023 beginnen, um eine ordentliche Übergabe ermöglichen zu können. Insbesondere bei den Finanzen wird nach Erfahrungen im Bereich Immobilienbewirtschaftung/Geschäftsführung und/oder Treuhand/Buchhaltung gesucht. Neben einer internen Ausschreibung wird eine externe Ausschreibung auf der Website der wbg Schweiz erfolgen. Es wäre wünschenswert, das Amt wieder mit einer Frau besetzen zu können.

Sitzungen: Es fanden insgesamt 5 Sitzungen statt.

- Aufnahmegesuche von neuen Genossenschaftern & Genossenschafterinnen.
- Finanzierung des Neubaus Zwischenbächen (Abschluss Festhypothek).
- Führung Depositenkasse: Zahlungen wieder ermöglichen & neue Konten zulassen.
- Auflösung Contracting Primeo zu EWZ in der Winzerhalde I.
- Vergabe von 3 Wohnungen in der Winzerhalde I an die AOZ (Geflüchtete).
- Geschäftsstelle: Wechsel von Elicere zu Netz Genossenschaften planen & organisieren sowie mit rechtlicher Unterstützung die Integration & die Herausgabe der Akten durchsetzen.
- Kommunikation (nois vo ois, Kommunikation der Übergabe planen).
- Mietzinsentwicklung gestalten: Berechnungsgrundlage schaffen für den Neubau Zwischenbächen.
- Buchhaltung: Einschränkung der Kompetenzen der alten Geschäftsstelle, Zahlungsfreigaben durch zwei VS-Mitglieder. Schriftliche Mahnung der Geschäftsstelle bei Nichterfüllung ihrer Pflichten sowie Zurückhaltung von Geldern & Entschädigungen nach Rücksprache mit unseren Rechtsanwälten.
- Personelles: Vorstand & Kommissionen.
- Statuten & Reglemente: Beginn der Überarbeitung der Reglemente (Genossenschaftsfondsreglement & Vermietungsreglement).
- Vorbereitung der Generalversammlung.
- Durchführung der Revision: Dies konnte dank dem unermüdlichen Einsatz unserer Rechtsanwälte & dem bisherigen Präsidenten Markus Steiner erreicht werden.
- Durchführung der 74. Generalversammlung.



Geschäftsstelle

Ende 2021 hat der Vorstand die komplette Organisation & Kontrolle der Finanzen übernommen. Somit wurde gewährleistet, dass die notwendigsten Arbeitsschritte vollzogen werden konnten. Gleichzeitig erfolgte die Kündigung an die Elicere & es konnte mit Netzwerk Genossenschaft eine neue & kompetente Geschäftsstelle rekrutiert werden. Die Buchhaltung wurde in der Folge komplett vom Vorstand kontrolliert & Zahlungen konnten nur noch nach Freigabe durch 2 Vorstandsmitglieder ausgeführt werden. Nach der Kündigung wurde das Alltagsgeschäft der alten Geschäftsstelle (Elicere Real Estate Management AG) zunehmend runtergefahren. Das Rechnungswesen erfüllte nicht mehr unsere Erwartungen, die Erreichbarkeit der Geschäftsstelle war nicht mehr gewährleistet & die Tagesgeschäfte wurden nicht mehr nach unseren fachlichen Standards ausgeführt. Dies hatte zur Folge, dass massiv mehr Kapazitäten für die Aufsicht & die Kontrolle der Geschäftsstelle durch den Vorstand bereitgestellt werden mussten. Zusammen mit den Rechtsanwälten Seidel & Partner AG wurde eine Strategie für die Überführung in die neue Geschäftsstelle erarbeitet. Da die Revision nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden konnte, musste die Generalversammlung verschoben werden. Dank dem unermüdlichen Einsatz unseres bisherigen Präsidenten & des Revisors konnte die Revision schliesslich sichergestellt werden.

Der Umzug vom bisherigen Bewirtschaftungs- & Buchungssystem Immotop zu neu Abacus gelang reibungslos, sobald der Zugriff auf die Datenbank vorhanden war. Besonders erfreuten uns die Zuverlässigkeit & die Motivation in der Zusammenarbeit rund um die neue Geschäftsstelle Netzwerk Genossenschaften, auch vom Genossenschafts-Regionalverband des Kantons Zürich. Es fanden wöchentliche «Jour fix» gemeinsam mit dem Präsidenten der Geschäftsstelle & dem neuen Leiter der Hauswartung Marco Iannaccone (Casaserv GmbH) statt. Nach über 10 Jahren wurde Erich Koller als festangestellter Leiter der Hauswartung von Marco Iannaccone abgelöst, welcher die Aufgaben als externes Mandat übernahm. Dem langjährigen Hauswart & Genossenschafter Erich Koller gilt besonderer Dank für sein grosses Engagement in der Genossenschaft.

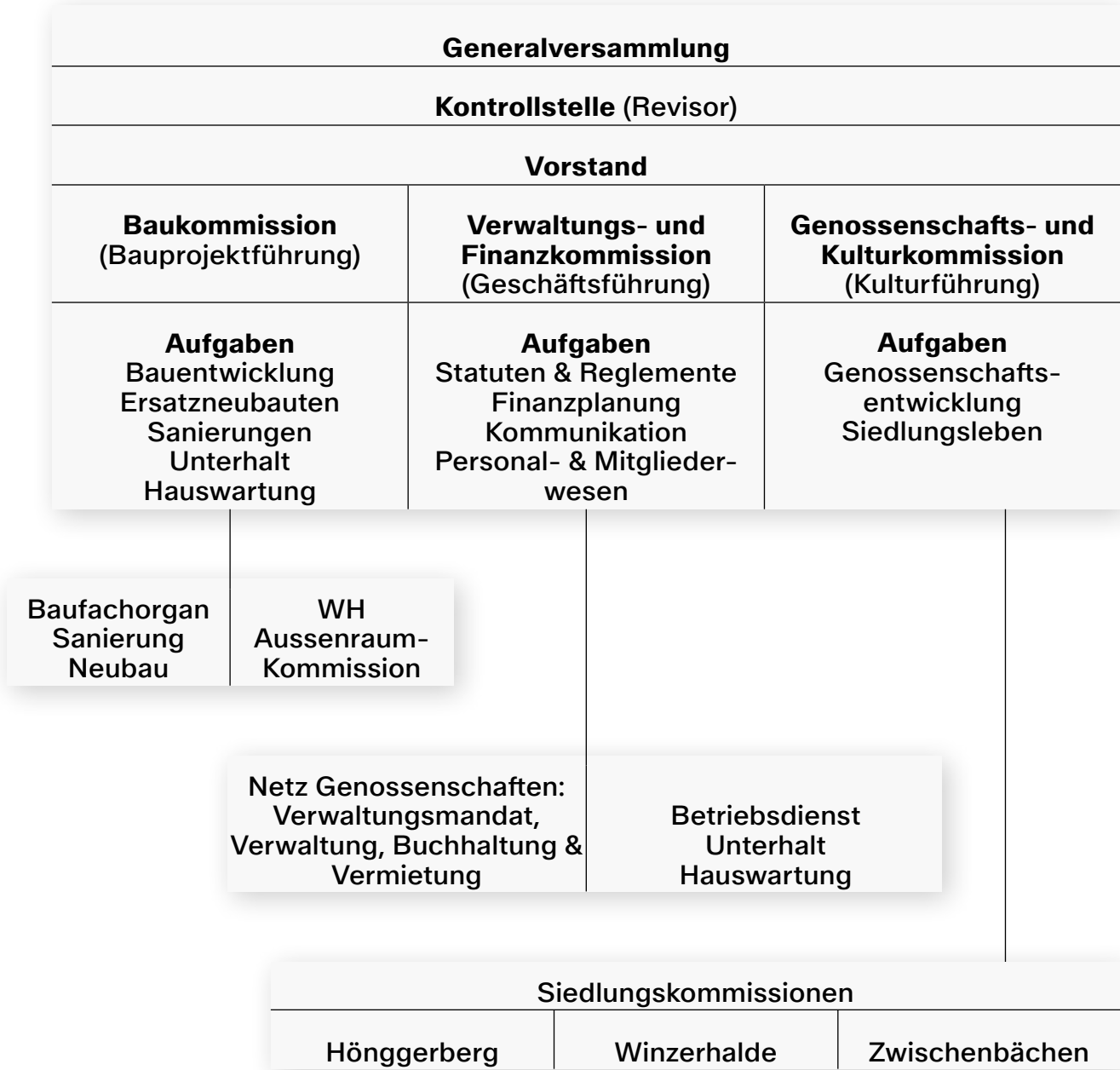
Die 74. Generalversammlung konnte nach Abnahme der Jahresrechnung am 16. September 2022 stattfinden & das Präsidium wurde mit Ilja Langmair neu besetzt. Die Heiz- & Nebenkostenabrechnungen 2021 wurden im Juli 2022 von einer externen Treuhandfirma übernommen & konnten wegen diversen Abklärungen & Korrekturen erst Ende 2022 fertiggestellt werden.

Der Ausblick in die Zukunft ist positiv & mit der neuen Geschäftsstelle haben wir einen zuverlässigen Partner. Daher sind wir uns sicher, dass in Zukunft Termine wie die Generalversammlung wieder im ersten Halbjahr durchgeführt werden können.

Ilja Langmair

Vorstandsstrukturen

Das von uns weiterentwickelte & verfeinerte Kommissionsmodell hat auch während der Corona-Pandemie bestens funktioniert & sich als krisenresistent bewährt. Es ist erfreulich festzustellen, dass verschiedene Genossenschaften dieses Modell der Führung nun auch umsetzen werden.



Bericht Netz Genossenschaften

Rückblick

Seit 1. Juli 2022 hat Netz Genossenschaften die Verwaltung der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen übernommen. Die ersten sechs Monate unserer Arbeit standen im Zeichen des gegenseitigen Kennenlernens. In enger Zusammenarbeit mit Vorstand & Präsidium haben wir im laufenden Betrieb die wichtigsten Prozesse gemeinsam aufgegleist & gleichzeitig gewisse Altlasten (insbesondere in der Buchhaltung) aus der Vergangenheit aufgearbeitet. Dank der guten & vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Vorstand, Präsidium & Hauswartung ist dies gut gelungen.

Aufgrund verzögerter Lieferung bestimmter Daten konnte die Jahresrechnung 2022 leider nicht fristgerecht fertiggestellt werden, sodass eine GV im Frühsommer 2023 stattfinden konnte. Auch mussten die Heiz-/Nebenkostenabrechnung 2021/2022 & einige Schlussabrechnungen aus beendeten Mietverhältnissen verspätet verschickt werden. Für das grosse Verständnis aller Genossenschaftler & Genossenschaftlerinnen für diese Verzögerungen danken wir herzlich. Abgesehen von diesen Problemen, welche aufgrund des turbulenten ersten Halbjahres 2022 entstanden sind, ziehen wir eine durchwegs positive Zwischenbilanz.

Ausblick

Für 2023 steht als besondere Aufgabe neben dem Tagesgeschäft die Erstvermietung der ersten Etappe des Neubaus Zwischenbächen auf unserem Programm. Die Kommunikation hierzu geschieht in Zusammenarbeit mit dem Vorstand & die Betroffenen werden laufend informiert.

Es war ein intensives & ereignisreiches Jahr. Wir danken dem Vorstand & den Genossenschaftlerinnen & Genossenschaftlern der bgnzwo für das entgegengebrachte Vertrauen.

Almut Kiefer



Bericht Baukommission

Markus Steiner, Kreshnik Peci, Raphael Risi, Saied Rahmani, Erich Koller

Personelles

Gemäss Beschluss der Arbeitsgruppe Höneggerberg wurde Erich Koller als Mitglied der Baukommission vorgeschlagen. Am 29.03.2022 wurde Erich Koller gemäss Vorstandsbeschluss in die Baukommission gewählt.

Organisation

Das von uns weiterentwickelte Kommissionsmodell wird verfeinert & den neuen Anforderungen angepasst. Damit die bestehende & bewährte Fachkommission weiterhin die verschiedenen Projekte effizient begleiten kann, sind nun innerhalb der Baukommission Projektleiter zuständig.

Projekt Höneggerberg	Projekt Aussenraum Winzerhalde	Projekt Zwischenbächen
Kreshnik Peci (Projektleiter) Erich Koller	Saied Rahmani (Projektleiter) Markus Steiner	Markus Steiner (Projektleiter) Raphael Risi

Sitzungen

An den monatlichen BK-Sitzungen behandelte die Baukommission folgende Geschäfte:

- Begleitung Bauprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen
- Abschluss Architekturwettbewerb Höneggerberg
- Vorbereitung Bauprojekt Ersatzneubau Höneggerberg
- Baueingabe Projekt Aussenraum & Musikraum Winzerhalde
- Umsetzung der Energiestrategie in der bgnzwo
- Bauten Dritter
- Führung des Betriebsdienstes (Hauswartung/Reinigung)
- Unterhalt der Siedlungen

An den monatlichen Sitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Meier Hug Architekten & Caretta+Weidmann Baumanagement AG behandelte die BK verschiedene Geschäfte betreffend dem Ersatzneubau Zwischenbächen.

Ab Dezember 2022 erfolgen zusätzlich monatliche Sitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Esch Sintzel Architekten & Caretta+Weidmann Baumanagement AG betreffend dem Ersatzneubau Höneggerberg. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an studioPM GmbH als Bauherrenvertretung der bgnzwo für die fachliche & wertvolle Unterstützung der Baukommission.

Arbeitsgruppen & Kommissionen (BK unterstellt)

Aussenraumkommission Winzerhalde

- Karla Haemmig
- Barbara Imhof
- Britt (Birgitta) Meyer
- Sadik Küçük

Arbeitsgruppe Höggerberg (Ersatzneubau HB)

- Anna Kessler
- Miguel Lopez
- Myrta Papastergios
- Michelle Wendel

Arbeitsgruppe Zwischenbächen (Ersatzneubau ZB)

- Selvet Jusufi
- Heidi Soldera

Siedlung Höggerberg

Architekturwettbewerb Höggerberg (Siegerprojekt Pizokel & Capuns)
Am 12./13. April 2022 hat das Beurteilungsgremium bestehend aus folgenden Fach- & Sachexperten:

- Lisa Ehrensperger, Frei & Ehrensperger Architekten
- Raphael Schmid, Ramser Schmid Architekten
- Monika Schenk, Hager Partner AG
- Lenita Weber, Vertretung Amt für Städtebau Stadt Zürich
- Erich Koller, Mitglied Arbeitsgruppe Höggerberg bgnzwo
- Michelle Curti, Mitglied des Vorstands bgnzwo
- Kresh Peci, Mitglied des Vorstands bgnzwo
- Martin Grüninger, Verantwortlicher Immobilienstrategie ABZ (Extern)

die eingereichten Projektbeiträge an zwei Tagen beurteilt. Erfreulich waren die hohe Qualität wie auch die Bandbreite der Ergebnisse, sodass eine fundierte Diskussion im Spannungsfeld von Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit & genossenschaftlichem Wohnen stattfinden konnte. Das Siegerprojekt «Pizokel & Capuns» besticht durch die Neuinterpretation der klassischen Zeilenbau-Typologie, welche sich äusserst sorgfältig in die bestehende Umgebung einfügt, sodass das Ortsbild optimal erhalten & gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickelt werden kann. Die hohen Grundrissqualitäten, einhergehend mit der Flächeneffizienz, sind bestechend. Die mit Holz eingekleideten Baukörper mit ihren zeichenhaften Satteldächern vermögen eine neue Siedlungsidentität über beide Arealteile zu schaffen, welche an die Qualität der ehemaligen Kolonie Höggerberg anknüpft.

Bewilligung Vorprojekt Ersatzneubau Höggerberg

Die ausserordentliche Siedlungsversammlung vom 07. November 2022 war mit 53 Genossenschafterinnen & Genossenschaftern der Siedlung Höggerberg sowie 62 Gästen sehr gut besucht. Darunter auch viele Bewohnerinnen & Bewohner aus den anderen Siedlungen. Die Versammlung beschliesst einstimmig, das Planungsbudget von CHF 1.25 Mio. für das Vorprojekt Ersatzneubau Höggerberg zu bewilligen. Darauf erteilt der Vorstand der Baukommission den Auftrag, die Projektorganisation aufzubauen & das Vorprojekt zu starten, damit in einem nächsten Schritt die Generalversammlung über den Bau- & Planungskredit befinden kann.

Siedlung Winzerhalde

Projekt Aussenraum

Im Februar 2022 wurden verschiedene Sitzungen mit der Stadt Zürich durchgeführt. Somit konnten die Projekte der Stadt Zürich (Sanierung Werkleitungen inkl. Trottoirverbreiterung, Begegnungszone Winzerhalde) mit den Projekten der bgnzwo koordiniert werden. Die Baueingabe für das Projekt Aussenraum erfolgte anfangs April 2022 & nach der Stellung der Bauprofile & Rückmeldungen einiger Bewohner*innen aus der WH wurde nochmals eingehend mit der ARK & SIKO WH die definitive Positionierung der geplanten Velohäuser angepasst & als Nachtrag zur Baueingabe eingereicht. Die Baubewilligung & Baufreigabe wird frühestens im 1. Quartal 2023 vorliegen.

Energieverbund Altstetten & Höngg

Der Energieverbund Altstetten & Höngg ist der grösste seiner Art in der Schweiz & ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer fossilfreien Wärmeversorgung. Das Herz des neuen Verbundes ist das Areal des Klärwerks Werdhölzli. Die primäre & das ganze Jahr über verfügbare Energiequelle ist die Abwärme aus dem gereinigten Abwasser der Stadt Zürich. Ein weiterer Wärmelieferant ist auch die ebenfalls auf dem Areal angesiedelte Klärschlammverwertungsanlage. Sämtliche Liegenschaftsbesitzenden innerhalb des Verbundgebiets haben die Möglichkeit, ihre Liegenschaft an den Verbund anzuschliessen. Der Anschluss ist freiwillig, bringt den Hausbesitzerinnen & Hausbesitzern jedoch Vorteile: Sie beheizen ihr Haus künftig ökologisch & mit lokaler Energie & erfüllen damit schon heute die Anforderungen der künftigen Energiegesetze. Die Baukommission prüfte die vorhandene Möglichkeit, die Siedlung Winzerhalde I & II an den Energieverbund Altstetten Höngg anzuschliessen. Nach intensiven Abklärungen & Verhandlungen mit Primeo & EWZ konnte eine Lösung gefunden werden & der Gesamtvorstand bewilligte, dass die bestehende Pelletheizanlage (Contracting mit Primeo AG) durch das EWZ (Contracting) übernommen wird. Die bestehende Heizanlage an der WH 91a wird zu einer Wärmeübergabestation für die Winzerhalde I umgerüstet. Wir werden uns von dem Betrieb mit Holzpellets verabschieden. Auch die Winzerhalde II wird einen separaten Anschluss an die Fernwärme erhalten & somit können die in den Wohnungen vorhandenen Elektrospeicheröfen durch eine zukunftsorientierte Heizung ersetzt werden. So wird neben dem Brauchwasser neu auch die Heizung in der Winzerhalde II an den Energieverbund Altstetten Höngg angeschlossen & unsere Genossenschaft kann ihren Beitrag zum Klimaziel noch in diesem Jahrzehnt erreichen.

Siedlung Zwischenbächen

Ersatzneubau

Nachdem Mitte Januar 2022 der Aushub der Baugrube mit 19'500 m3 (ca. 2000 Lastwagenfahrten) abgeschlossen war, konnte mit der Betonierung der Bodenplatten begonnen werden. Das lange trockene & gute Wetter beschleunigte das Bauvorhaben. Mitte März waren die Untergeschosse der 1. Bauetappe mit den Geschossdecken fertiggestellt. Nun begann das Hochziehen der Aussenmauer basierend auf zwei vor Ort kombinierten Backsteinschalen. Die Fassade besteht aus einer inneren, 15 cm starken Modulstein-Tragschale & einer äusseren, 36.5 cm starken Dämmebene. Die bgnzwo entschied sich für dieses System «KISmur», das etwas teurer ist, aber zahlreiche Vorteile bringt.

Bauphysikalisch umfasst das einen guten Schallschutz & durch die diffusionsoffene Konstruktion auch ein gesundes Wohnklima, eine hohe Speichermasse mit einer grossen Phasenverschiebung & einen guten sommerlichen Wärmeschutz. Es handelt sich um Schweizer Tonprodukte mit kurzen Transportwegen, um eine energie- & langfristig kostensparende Bauweise ohne chemische Zusätze. Langlebigkeit & Resilienz machen eine tiefe CO2-Bilanz möglich. Der einfache Rückbau ohne Sondermüll sowie tiefe Lebenszykluskosten kommen hinzu. Das Ergebnis ist ein System, das überdurchschnittlich anpassungs- & widerstandsfähig sowie langlebig ist.

Im April wurden dann nach Corona auch die Auswirkungen des Angriffs Russlands auf die Ukraine spürbar. Die Lieferschwierigkeiten & die massiven Preisanstiege bei verschiedenen wichtigen Baumaterialien (Bewehrungsstahl) stellten hohe Anforderungen an das Baumanagement & an die Baukommission. So mussten schnell Lösungen mit den Lieferanten & gegebenenfalls Projektänderungen & Strategien vorausschauend geplant werden. Die Kostenvorgabe ständig im Fokus & keine Einsparungen auf Kosten der Qualität – keine leichte Aufgabe! Weiterhin war das Wetter uns gut gesinnt & der Baufortschritt erfreulich. So wurde am 21. Juli 2022 ein Mittagessen für Bauarbeiter offeriert & am Nachmittag in Anwesenheit von über 50 Gästen eine Zeitkapsel im Eingangsbereich des Gemeinschaftsraumes (Rohbau) im Beton versenkt.

Mitte Oktober waren die Gebäude hochgezogen & der Innenausbau konnte beginnen. Mit der Setzung der ersten Fensterrahmen tauchten verschiedene Probleme auf, die dann auch den gesamten weiteren Bauablauf verlangsamten. Lieferprobleme von Fensterglas etc. Leider war dann die Gebäudehülle nicht wie geplant auf Ende Jahr dicht & so musste dann auch das Datum für den Bezug der 1. Wohnungen von Mitte Dezember 2023 auf den 1. März bis 1. April 2024 verschoben werden.

Betriebsdienst

Hauswartung

Unter der Leitung von Erich Koller (Betriebsdienst) wurde die Hauswartung in den vergangenen Jahren tadellos geführt. Die Erledigung der sehr vielen Reparaturaufträge & Wohnungswechsel erfolgte immer in möglichst kurzer Zeit. Die Pflege der Aussenräume mit einer Fläche von über 46'000 m2 ist eine sich ständig wiederholende Herausforderung. Die Treppenhäuser & Allgemeinräume in einem sauberen & ordentlichen Zustand zu halten ist auch keine einfache Aufgabe. Leider wird die Durchsetzung der Ordnung in den Treppen- & Kellerräumen immer schwieriger. Einige Genossenschafterinnen & Genossenschafter wollen es einfach nicht akzeptieren, dass das Treppenhaus & die Durchgänge in den Kellerräumen nicht den Mietern als Lagerplätze zur Verfügung stehen. So ist & bleibt es auch für viele Genossenschafterinnen & Genossenschafter eine Zumutung, die nicht immer angenehm duftenden Schuhe in den Treppenhäusern hinnehmen zu müssen. Ausserdem verursacht das «Lagern» der persönlichen Gegenstände ausserhalb der Wohnung einen höheren Aufwand für die Treppenhausreinigung & lässt auch teilweise keine ordentliche Reinigung der Böden mehr zu.

Pensionierung Erich Koller

In den vielen aktiven Jahren in der bgnzwo hat Erich Koller unzählige Spuren hinterlassen. Sein Fachwissen & Engagement, seine hilfsbereite, entgegenkommende & freundliche Art waren sehr geschätzt. Ab 1983 engagierte sich Erich als nebenamtlicher Hauswart in der Siedlung Höggerberg. Ab 2010 übernahm

er eine 100%-Stelle im Hauswart-Team bei der ehemaligen Geschäftsstelle an der Meierwiesenstrasse. Nach einer Reorganisation ab 2013 stand Erich zu 100% der bgnzwo zur Verfügung. Ein Glücksfall für uns & zugleich für Erich, als ausgebildeter Logistiker & Führungsfachmann eine neue Herausforderung, die Leitung des Betriebsdienstes, zu übernehmen & weitere Reorganisationen in der Hauswartung & im Unterhalt zu planen & durchzuführen. Dank der gut organisierten & selbständig funktionierenden Hauswartung sind auch die drei Geschäftsstellenwechsel gut verlaufen. Eine gute Hauswartung ist & bleibt das Rückgrat unserer Genossenschaft!

Auf Mitte 2022 haben wir dann gemeinsam eine Nachfolgelösung & seine Pensionierung geplant. Auch das war mit seiner Mithilfe wieder eine Punktlandung. Die nahtlose Übergabe an Marco Iannaccone (Casaserv GmbH) war sehr gut geplant. Am 30. Juni 2022 hat Erich für den letzten Arbeitstag von der BK den Tenue-Befehl «Ausgang» erhalten. In der Siedlung Winzerhalde offerierte die SIKO Kaffee & Gipfeli & viele Genossenschafter*innen wünschten Erich einen schönen Ruhestand. Bei einem gemütlichen Mittagessen in kleiner Runde & mit vielen Anekdoten aus den vergangenen Jahren als Genossenschafter & Hauswart verging die Zeit im Sauseschritt. Nach einer symbolischen Schlüsselübergabe im Büro Betriebsdienst folgte der von der SIKO ZB offerierte Apéro in der Zwischenbächen. Auch hier wünschten viele Genossenschafter*innen & Handwerker Erich alles Gute zu seinem neuen Lebensabschnitt.

Ab 1. Juli 2022 übernahm die Casaserv GmbH mit Marco Iannaccone die Hauswartung & die Leitung der nebenamtlichen Hauswarte & der Treppenhausreinigung. Seit 2019 unterstützte Marco mit einem 40%-Pensum die bgnzwo & steht nun 100% mit seiner Dienstleistung zur Verfügung. Wir sind überzeugt, dass unsere Siedlungen somit weiterhin in guten Händen sind.

Mitarbeiter*innen im Nebenamt Hauswartung

Höggerberg	Winzerhalde	Zwischenbächen
Veli Kesler Zeynel Köse Celal Meral	Sergio Martinez Alexis Simancas	Selvet Jusufi

Mitarbeiter*innen im Nebenamt Treppenhausreinigung

Höggerberg	Winzerhalde	Zwischenbächen
Zelia Dagdelen Sultan Kesler Hava Meral	Karin Bolliger Daniela Cutolo Daria Lopez Josefa Novoa-Martinez Maria Salgueiredo Marijana Zuka	Endina Bajra Arta Jusufi

Herzlichen Dank allen Mitarbeiterinnen & Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz, damit unsere Liegenschaften immer gut unterhalten & in einem sauberen Zustand sind.

Markus Steiner



Bericht Genossenschafts- und Kulturkommission

Sabina Alija, Maja Bürki (bis 3.10.22), Anna Kessler (seit 3.10.22), Ilja Langmair (bis 3.10.22), Tim Wendel (bis 3.10.22), Timo Kern, Igor Balta, Florian Widmer

Die Genossenschafts- & Kulturkommission befasst sich laut Reglement mit der Förderung & Weiterentwicklung des Zusammenlebens, unterstützt die Zusammenarbeit der Sikos, stellt den Kommunikationsfluss mit den Sikos sicher. Die Kommission prüft ausserdem soziale Vorhaben & unterstützt Projekte, trifft Entscheidungen bei Härtefällen & verwaltet den Genossenschaftsfonds.

Im Jahr 2022 traf sich die GKK an fünf Sitzungen, dabei wurden unter anderem folgende Themen behandelt:

- Planung der Siedlungsversammlungen 2022
- Budget für die Sikos 2022
- Kommunikation mit den Genossenschaftler*innen (Aushänge, Nöis vo öis, Mieterwechsel, Todesfälle)
- Vernetzung der Sikos (Veranstaltungen, Materialtausch, Know-how)
- Planung siedlungsübergreifender Veranstaltungen
- Bearbeitung der Anträge von Genossenschaftler*innen
- Überarbeitung von Reglementen
- Informationsfluss von den Siedlungen zum Vorstand

Alle fünf Sitzungen konnten mit allen Kommissionsmitgliedern abgehalten werden. Es wurde rege diskutiert & Entscheidungen wurden sorgfältig abgewogen. Oft dauerten die Sitzungen deshalb bis spät in die Nacht hinein.

Personell hat es einige Veränderungen gegeben. Sabina Alija hat neu die Siedlung Zwischenbächen vertreten. Maja Bürki ist zurückgetreten, die neue Obfrau der Siko Hönggerberg, Anna Kessler, vertritt nun den Hönggerberg. Ilja Langmair & Tim Wendel haben ihre Funktionen im Vorstand verändert, weshalb Florian Widmer ab Oktober die Leitung der Genossenschafts- & Kulturkommission übernommen hat.

Mit dem Beginn des Kriegs in der Ukraine wurden mehrere Anträge eingereicht, die zum Inhalt hatten, Wohnraum für Flüchtlinge bereit zu halten. Diese wurden geprüft & im Zuge dessen auch verglichen, wie das andere Genossenschaften handhaben. Wir sind dann zum Schluss gekommen, dass ca. 1% des Wohnraums an gemeinnützige Stiftungen oder Vereine vermietet werden soll, so wie es auch die Stadt Zürich vorschlägt. Befristet wurde daraufhin Wohnraum an die Stiftung Domizil (Wohnen für Benachteiligte) & die AOZ (Asylorganisation Zürich) vermietet.

Es laufen ausserdem Planungsarbeiten für die Erstellung der Siedlungsfonds. Die Idee dahinter ist, dass alle Kosten, die nicht direkt mit den gemieteten Wohnungen in Verbindung stehen, über den Fonds finanziert werden sollen. Darunter fallen beispielsweise die Gemeinschaftsräume, Festivitäten, Kommunikation, Verpflegung an den Versammlungen & sonstigen Benefits, die unsere

Zwischenbächen: Spielen beim alten Obstbaum.
Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich,
Foto: Michael Wolgensinger, ohne Jahr (vermutlich 1953)

Genossenschaft bietet. Diese Änderung würde es ermöglichen, die Kosten dafür gerechter auf die verschiedenen Haushaltseinkommen zu verteilen. Eine solche Anpassung bedarf einer Abstimmung an der Generalversammlung, Details dazu werden rechtzeitig veröffentlicht.

Unsere Siedlungskommissionen haben sich auch im vergangenen Jahr wieder für ein aktives Siedlungsleben eingesetzt. Mit viel Leidenschaft & Kreativität wurden Feste, Apéros & andere Treffen veranstaltet. Die Sikos kümmern sich um die Gemeinschaftsräume & bewältigen ein hohes Mailaufkommen im Hintergrund. Sie sind ausserdem mit offenen Augen & Ohren in den Siedlungen vor Ort & für die Anliegen der Genossenschafter*innen da. Ein grosses herzliches Dankeschön für die engagierte Mitarbeit geht an alle Siko-Mitglieder!

Die Gästewohnungen sind weiterhin sehr beliebt, wobei in Zwischenbä-chen aufgrund des Neubaus auch letztes Jahr keine Wohnung angeboten werden konnte. In der Winzerhalde & im Hönggerberg wurden 247 Übernachtungen verzeichnet. Im Mittel werden die Wohnungen jeweils für ca. 5 Tage vermietet. Die Bereitstellung, Reinigung & Verwaltung der Wohnungen ist recht komplex. Christine & Jürg Frischknecht haben das Ganze aber auch im letzten Jahr wieder souverän koordiniert. Herzlichen Dank dafür an alle Beteiligten!

Die Genossenschaftskulturkommission möchte sich bei allen engagierten Personen bedanken, welche sich aktiv für die Genossenschaft einbrachten & damit zum guten Zusammenleben innerhalb unserer Siedlungen beitrugen.

Siko Hönggerberg	Siko Winzerhalde	Siko Zwischenbächen
Erich Koller (Jan bis Mai 22) Maja Bürkli (Jan bis Mai 22) Cornelia Aurelio (Jan bis Mai) Myrta Papastergios (Jan bis Mai) Bernadette Kuhn (Jan bis Mai) Natasa Zamora (Jan bis Mai 22) Thomas Hofmann (seit Mai 22) Marcel Konrad (seit Mai 22) Anna Kessler (seit Mai 22)	Harald Heinstein Melanie Gubler (seit April 22) Timo Kern Florian Widmer (bis Sept. 22)	Sultan Kessler Sabina Alija Selvet Jusufi Marco Soldera

Florian Widmer

Bericht Verwaltungs- und Finanzkommission

Vorsitz: Markus Steiner, Ilja Langmair/Einsitz: Michelle Curti, Ilja Langmair, Tim Wendel

Ende 2021 wurde die Kündigung der Geschäftsstelle Elicere Real Estae Management AG per 30.06.2022 ausgesprochen. Während dieser Kündigungszeit hat sich die Elicere rargemacht & die VFK musste die Organisation der dringenden Angelegenheiten selber managen. Zudem musste der Transfer aller Daten für die neue Geschäftsstelle organisiert werden. Dies konnte nur mit viel privatem Engagement von der Familie Steiner ermöglicht werden, welche die Daten & Unterlagen zusammenstellte. Leider wurden viele der benötigten Unterlagen, wie z. B. die Buchhaltung, nicht herausgegeben & mussten über rechtliche Schritte eingefordert werden. Die Nachführung der Buchhaltung für das 1. Semester 2022 wurde von der Elicere komplett ignoriert & so musste eine Zwischenlösung gefunden werden. Wir konnten erfolgreich die Buchhaltung privat vergeben, dies hat aber mehr Zeit als üblich in Anspruch genommen, da diverse Buchhaltungsbe-lege bei Firmen nachgefordert werden mussten & auch einfache Arbeitsschritte wie die elektronische Abholung von Mietzinsszahlungen wurden zur Herausforde-rung. Auch für die neue Geschäftsstelle war es nicht einfach, mit teilweise unvoll-ständigen Unterlagen & auch Informationen zu arbeiten. Gleichzeitig mit dem Wechsel der Geschäftsstelle erfolgte auch eine Umstellung des Immobiliensys-tems. Besser: Diese erforderte zusätzlichen Aufwand, da alles korrekt erfasst & hinterlegt werden musste. Wir danken der Netz Genossenschaft für die lösungs-orientierte Handhabung & Mitarbeit! Auch der Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG möchten wir für die Flexibilität danken!

Bei der GV im Jahr 2022 hat Markus Steiner den Rücktritt als Präsident bekannt gegeben & somit wurde der neue Präsident, Ilja Langmair, neuer Vorsitzender der VFK. Ilja konnte bereits vorgängig der Kommission beiwohnen & hatte daher schon vollumfänglichen Wissenstand. Neu in der VFK wurde Tim Wendel aufgenommen.

Gegen Ende des Jahres 2022 hat sich die VFK mit der Thematik rund um die Mietzinssberechnung des Neubaus Zwischenbächen auseinandergesetzt. In den letzten Wochen des Jahres wurde die Berechnungsgrundlage & eine Übersicht der Objekte erstellt. Für die Finanzierung des Neubaus wurde im Dezember noch erfolgreich eine Festhypothek über 10 Mio. Franken für 5 Jahre zum Zinssatz von 1.88% mit Laufzeit ab März 2023 abgeschlossen.

Folgend noch eine kleine Auflistung mit Fakten & Zahlen:
Per 31.12.2022
Referenzzinssatz 1.25%

Michelle Curti



Winzerhalde 90, 92, 94: Leicht zugänglicher Aussenraum.
Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich,
Foto: Michael Wolgensinger, ohne Jahr (mitte der 60er Jahre)

Todesfälle

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus & bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Name, Vorname	Verstorben am
Täschler-Rotach, Margrit	26. Januar. 2022
Gehrig-Dürst, Maria	9. Februar 2022
Thaler, Hanspeter	5. März 2022
Teufer Josef	19. Juni 2022
Müller Erich	Unbekannt
Lauper Konrad	14.April2022
Sigrist, Heinrich	1. April 2022
Marthaler-Schaller, Federica Teresa	11. Dezember 2022

Geburten in den Siedlungen

Name, Vorname	Siedlung
Redmann, Jack Elija	Winzerhalde II
Schumacher, Andri	Winzerhalde I
Costa, Yara Alessia	Winzerhalde II
Helm, Nelio Jaron	Winzerhalde I

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich!

Jahres- rechnung

Kommentar zur Bilanz und Erfolgsrechnung 2022

Umlaufvermögen: Aufgrund höherer Liquidität per Ende 2022 ist das Umlaufvermögen 1.1 Mio. Franken höher als 2021.

Anlagevermögen: Alle mobilen Sachanlagen wurden bis 1 Franken abgeschrieben. Die Liegenschaften Winzerhalde I & II wurden gemäss Steuergesetz abgeschrieben. Unter der Position «Liegenschaften im Bau» sind die aufgelaufenen Kosten für den Ersatzneubau aufgeführt.

Kurzfristiges Fremdkapital: Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen haben 2022 zugenommen. Dies gilt auch für die Akonto-Zahlungen Heiz- & Nebenkosten. Letzterer Zuwachs hat damit zu tun, dass manche Mieter antizipierend auf die steigenden Energiepreise Ihren Akonto-Beitrag freiwillig erhöht haben.

Eigenkapital: Das Anteilkapital wuchs 2022 leicht durch Nachzahlungen. Im statutarischen Genossenschaftsfonds wurden 2022 CHF 35'000 eingelegt.

Mietzinsertrag: Die Mietzinserträge 2022 sind tiefer als 2021 durch Teilabrisse & befristete Mietverträgen 2021. Leerstände gab es 2022 weniger als 2021, da die Wiedervermietung speditiver war.

Liegenschaftenunterhalt: Der Liegenschaftenunterhalt beinhaltet die Kosten für den direkten Unterhaltsaufwand, die Betriebskosten, Versicherungen & Abgaben. Die Kosten waren 2022 tiefer als 2021 durch weniger Wohnungswechsel. Der Erneuerungsfonds wurde um CHF 710'000 erhöht, basiert auf die gestiegenen Gebäudeversicherungswerte per 31.12.2022.

Verwaltungsaufwand: Der Verwaltungsaufwand hat 2022 zugenommen, unter anderem durch den Mehraufwand intern & einmalige externe Implementierungskosten der neuen Geschäftsstelle Netz Genossenschaften.

Abschreibungen: Alle mobilen Sachanlagen wurden bis 1 Franken abgeschrieben. Die Liegenschaften Winzerhalde I & II wurden gemäss Steuergesetz abgeschrieben.

Steuern: Der Steueraufwand weist die zu erwartenden Steuern für das Geschäftsjahr 2022 aus.

Jahresgewinn: Der Jahresgewinn ist 2022 ungefähr gleich geblieben.

Michael Regtien

Bilanz

Bilanz per 31. Dezember	2022	2021
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Aktiven		

Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'869'977.75	918'378.51
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		
gegenüber Mietern	137'235.30	32'813.05
gegenüber Dritten	5'431.20	0.00
Delkredere	-21'900.00	-3'600.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	17'435.75	0.00
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	575'632.75	564'313.03
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	26'976.60	22'612.10
Total Umlaufvermögen	2'610'789.35	1'534'516.69

Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	80'000.00	80'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	4.00	33'801.28
Immobilien		
Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'057'860.00	3'057'860.00
Gebäude	69'708'417.52	69'708'417.52
kumulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen	-29'178'379.82	-28'607'479.82
Rückstellung für Rückbauten	-100'000.00	-100'000.00
Liegenschaften im Bau, Baukonten	24'864'202.41	9'801'610.90
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	15'600.00	58'900.00
Total Anlagevermögen	68'447'704.11	54'033'109.88
Total Aktiven	71'058'493.46	55'567'626.57

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2022	2021
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Passiven		

Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		
gegenüber Dritten	448'744.65	382'681.12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern	1'840.00	1'840.00
gegenüber Dritten	4'945.95	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen Mieten	211'164.00	129'317.35
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	564'102.10	546'392.75
übrige	148'143.30	67'354.25
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'378'940.00	1'127'585.47

Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)	838'200.00	815'615.00
gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse) ²⁾	2'644'818.55	2'752'336.00
Hypotheken/Darlehen/Anleihen	48'100'000.00	33'600'000.00
Erneuerungsfonds ³⁾	15'386'841.00	14'676'661.00
Total langfristiges Fremdkapital	66'969'859.55	51'844'612.00

Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile ⁴⁾	1'751'250.00	1'736'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven	366'000.00	366'000.00
Statutarischer Genossenschaftsfonds ⁵⁾	20'603.80	10'476.85
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	482'052.25	399'991.30
Jahresgewinn	89'787.86	82'060.95
Total Eigenkapital	2'709'693.91	2'595'429.10
Total Passiven	71'058'493.46	55'567'626.57

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2022	2021
Verweis im Anhang	CHF	CHF

Sollmietertrag	3'937'719.15	4'156'081.95
Leerstandsaufwand	-39'856.16	-87'887.70
Mietzinsausfälle/Anpassung Delkredere	-19'343.00	-3'600.00
Übriger betrieblicher Ertrag	78'790.10	42'871.23
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'957'310.09	4'107'465.48

Liegenschaftenerhaltung	-997'882.03	-1'231'141.06
Einlagen Erneuerungsfonds ³⁾	-710'180.00	-910'000.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung	-164'482.31	-169'878.17
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-47'063.60	-102'675.20
Betrieblicher Nettoerfolg	2'037'702.15	1'693'771.05

Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung ⁷⁾	-97'131.84	-95'846.35
Büro- & Verwaltungsaufwendungen ⁶⁾	-633'505.28	-379'980.27
Genossenschafteraufwand, Kommunikation	-87'201.24	-58'830.42
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'599.30	-7'677.75
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
-Immobilien	-570'900.00	-601'101.82
-Mobilien	-33'797.28	-14'715.00
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern	607'567.21	535'619.44

Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-490'480.00	-422'809.59
Finanzertrag	250.00	987.50
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg ⁸⁾	992.00	-11'200.30
Jahresergebnis vor Steuern	118'329.21	102'597.05

Direkte Steuern	-28'541.35	-20'536.10
Jahresgewinn	89'787.86	82'060.95

Anhang zur Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- & Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten & die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen. Forderungen & Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter*innen (Genossenschafter*innen) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken & Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
1) Rückstellung für Rückbauten		
Stand am 1. Januar	100'000.00	200'000.00
Einlagen	0.00	0.00
Entnahmen		
Umzugsentschädigungen an Mietende	0.00	-30'000.00
Deckung von Leerständen infolge Bautätigkeit	0.00	-70'000.00
Stand am 31. Dezember	100'000.00	100'000.00

2) Depositenkasse		
Stand am 1. Januar	2'752'336.00	3'025'367.10
Ein-/Auszahlungen	-121'106.55	-287'235.80
Zinsen	13'589.10	14'204.70
Stand am 31. Dezember	2'644'818.55	2'752'336.00

3) Erneuerungsfonds		
Stand am 1. Januar	14'676'661.00	13'766'661.00
Ordentliche Einlagen	710'180.00	910'000.00
Stand am 31. Dezember	15'386'841.00	14'676'661.00

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF

4) Genossenschaftsanteile		
Mitgliedschaftsanteile (Art. 7 der Statuten)	47'600.00	47'600.00
Wohnungsanteile (Art. 16 der Statuten)	1'695'150.00	1'680'000.00
Freiwillige Anteile	8'500.00	9'300.00
Total Genossenschaftsanteile	1'751'250.00	1'736'900.00

5) Statutarischer Genossenschaftsfonds		
Stand am 1. Januar	10'476.85	712.50
Ordentliche Einlagen	35'098.00	37'663.35
Spenden, freiwillige Einlagen	213.95	1'008.00
Entnahmen		
Beiträge an die Siedlungskommissionen	-16'090.00	-20'983.00
Beitrag Solidaritätsfonds WBG, Zookarten, Spenden	-9'095.00	-7'924.00
Stand am 31. Dezember	20'603.80	10'476.85

6) Büro- & Verwaltungsaufwendungen		
Raumkosten Verwaltung	1'197.00	3'806.55
Rechts-, übrige Beratungen	30'684.85	12'749.30
Verwaltungshonorar	374'101.83	312'330.00
Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten	227'521.60	51'094.42
Total Büro- & Verwaltungsaufwendungen	633'505.28	379'980.27

7) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	425.75	2'231.40
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	43'487'897.70	44'058'797.70
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	125'820'000.00	125'820'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111'700'000.00	111'700'000.00
unbelastete Grundpfandtitel	14'120'000.00	14'120'000.00
In Anspruch genommene Kredite Dritter	48'100'000.00	33'600'000.00

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF

8) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Ertrag aus Mieterwechsel	992.00	0.00
Zusätzliche Reinigungskosten & Massnahmen gegen die Verbreitung von COVID-19	0.00	-11'200.30
Total	992.00	-11'200.30

Weitere statutarisch vorgeschriebene Angaben		
Art. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe		
7) Vorstandsentschädigungen (Bruttoentschädigung)		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	82'899.19	74'750.00
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten enthalten)	42'022.25	38'700.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.)		
(in diversen Positionen enthalten)	4'565.20	11'500.00
	129'486.64	124'950.00
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)	11'039.25	6'838.95

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2022	2021
	CHF	CHF

Gewinnvortrag	482'052.25	399'991.30
Jahresgewinn	89'787.86	82'060.95
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	571'840.11	482'052.25

Der Vorstand beantragt bei der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven ^{a)}	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	571'840.11	482'052.25
Total verfügbarer Bilanzgewinn	571'840.11	482'052.25

Die Genossenschaftsanteile werden gemäss Art. 17 der Statuten nicht verzinst.

a) Weil die gesetzlichen Gewinnreserven bereits mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand, auf eine Reservenzuweisung von 5% des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR zu verzichten.



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. Juli 2023

- Beilagen:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
 - Antrag über die Verwendung des Reinertrags



Liegenschaften Wertberichtigungen per 31.12.2022

Liegenschaften	Zwischenbächen CHF	Hönggerberg CHF	Winzerhalde I CHF	Winzerhalde II CHF	Total CHF
Gebäudewert	7'033'260	7'180'600	44'058'958	11'164'100	69'436'918
Sanierungen		14'539	155'156	351'356	521'051
Landwert	408'340	644'200	1'265'320	740'000	3'057'860
Anlagewert 31.12.2022	7'441'600	7'839'339	45'479'434	12'255'456	73'015'828
WB Total per 01.01.2022	-4'449'500	-4'235'002	-16'002'478	-3'659'400	-28'346'380
Buchwert per 01.01.2022	2'992'100	3'604'337	29'476'956	8'596'056	44'669'448
Abschreibung ordentlich 1.5 % Buchwert			-455'800	-111'700	-567'500
WB Total per 31.12.2022	-4'449'500	-4'235'002	-16'458'278	-3'771'100	-28'913'880
Buchwert per 31.12.2022	2'992'100	3'604'337	29'021'156	8'484'356	44'101'948

(ohne Photovoltaikanlagen)

Hypothekenverzeichnis

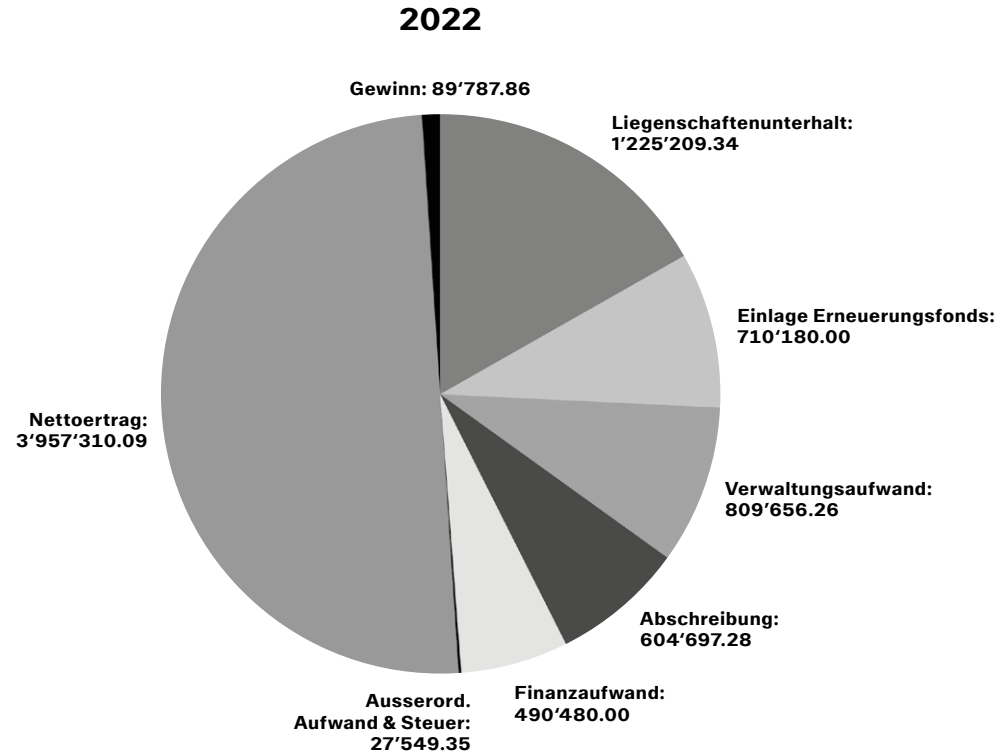
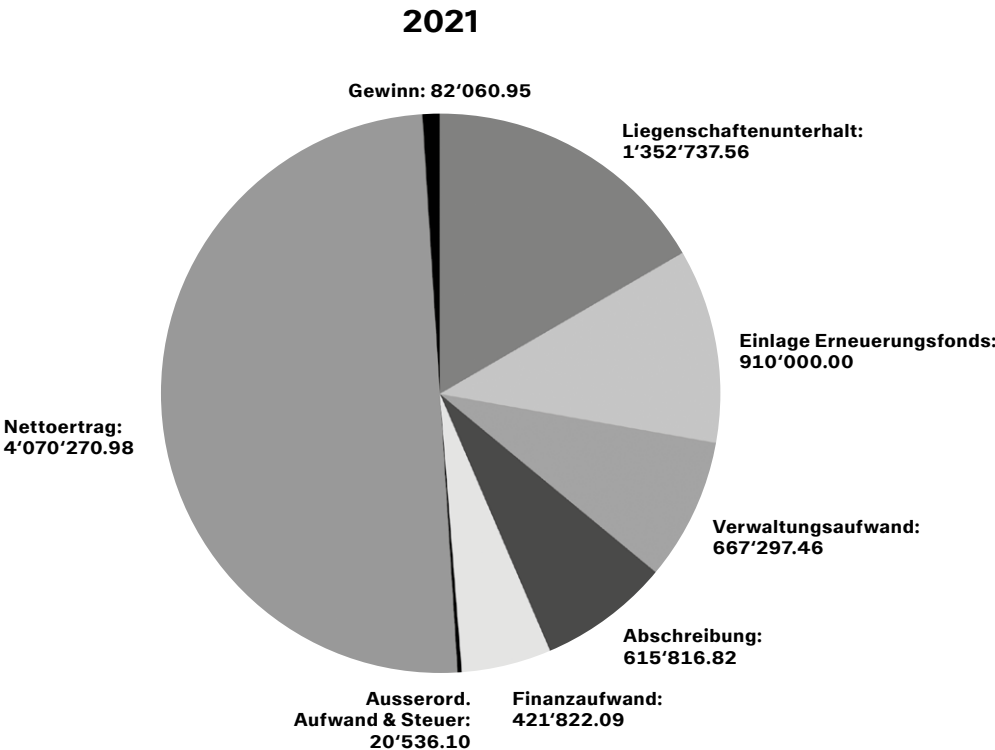
Institution	Zins %	Stand 01.01.2022 CHF	Veränderung 2022 CHF	Stand 31.12.2022 CHF
Emissionzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	1.75%	10'000'000		10'000'000
	1.25%	13'500'000		13'500'000
SGKG	0.7%	5'100'000		5'100'000
SGKG	1.35%	2'000'000		2'000'000
SGKG	1.0%	3'000'000	14'500'000	17'500'000
Total		33'600'000	14'500'000	48'100'000

Liegenschaftenverzeichnis

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen Anzahl Zimmer					Total	Bastel- räume	
		1-1½	2 - 2½	3 - 3½	4 - 4½	5 - 5½			
*Zwischenbächen	1950	0	0	16	22	0	38	1	1
Hönggerberg	1953	2	0	49	26	3	80	1	32
Winzerhalde I	1960-1964	0	25	78	34	8	145	0	36
Winzerhalde II	1980	6	18	22	14	0	60	0	68
Total Objekte		8	43	165	96	11	323	2	137

*Ab 01.07.2021 Abbruch von 48 Wohnungen. Bestand am 31.12.2021: 38 Wohnungen.

Aufwandsposition



74. Generalversammlung

Am 16. September 2022 fand nach Corona die erste Generalversammlung ohne Massnahmen mit einem leckeren Abenddinner im Hotel Spirgarten statt. Markus Steiner eröffnete um 20:15 die 74. Generalversammlung. Er führte speditiv, humorvoll & souverän durch seine 9. & letzte Generalversammlung, da er als Präsident zurücktrat. Als Mitglied der Verwaltung & Leiter der Baukommission wird er der Wohnbaugenossenschaft mit seinem Erfahrungsschatz jedoch weiterhin zur Verfügung stehen. Seine Nachfolge übernimmt Ilja Langmair, welcher mit einer grossen Mehrheit als neuer Präsident der bgnzwo bestätigt wurde. Zuletzt wurde Markus Steiner gedankt für seine engagierte & erfolgreiche Tätigkeit als Präsident, die er seit 2013 ausführte. Nach der Versammlung blieb noch Zeit für einen Schlummertrunk sowie einen Schwatz unter Nachbarn & Freunden.



Der alte Vorstand.



Der ehemalige Präsident Markus Steiner. Foto: Igor Balta



Vor dem Abenddinner im Hotel Spirgarten.



Wahl des Präsidenten. Foto: Igor Balta

Neuer Vorstand



Oben von links nach rechts:
Igor Balta, Tim Wendel, Markus Steiner, Michelle Curti, Florian Widmer.
Unten von links nach rechts:
Saied Rahmani, Ilja Langmair, Kresh Peci. Foto: Igor Balta

Ausblick Ersatzneubau Hönggerberg

Das Projekt «Pizokel & Capuns» besticht durch die Neuinterpretation der klassischen Zeilenbau-Typologie, welche sich äusserst sorgfältig in die bestehende Umgebung einfügt, sodass das Ortsbild optimal erhalten & gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickelt werden kann. Die hohen Grundrissqualitäten, einhergehend mit der Flächeneffizienz, sind bestechend. Die mit Holz eingekleideten Baukörper mit ihren zeichenhaften Satteldächern vermögen eine neue Siedlungsidentität über beide Arealteile zu schaffen, welche an die Qualität der ehemaligen Kolonie Hönggerberg anknüpft.

Architektur: Esch Sintzel Architekten



Ersatzneubauprojekt: In der Siedlung Hönggerberg sollen rund 130 neue Wohnungen entstehen.
Visualisierung: Filippo Bolognese Images

Kontakte

Revisionsstelle
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich
044 298 88 44

Betriebsdienst/Hauswartung
Casaserv GmbH, Marco Iannacone
Zwischenbächen 92, 8048 Zürich
044 431 00 95

Geschäftsstelle/Verwaltungsmandat
Netz Genossenschaften, Almut Kiefer
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
0442449981

Postadresse
Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Zwischenbächen 94, Postfach, 8048 Zürich

Impressum

Fotos
Archiv Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich: www.e-pics.ethz.ch
ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv: www.e-pics.ethz.ch
Igor Balta

Redaktion und Konzept
Ilja Langmair & Dominik Bachmann

Texte
Ilja Langmair, Florian Widmer, Markus Steiner,
Michelle Curti & Almut Kiefer

Korrektorat
Luis Ledesma

Gestaltung
Dominik Bachmann

Schrift
ABC Walter Neue

Druck
Printoset, Zürich

Papier
Umschlag: Maxi Offset, holzfrei 170 g/m²
Innen: Maxi Offset, holzfrei 120 g/m²

Auflage
600 Exemplare

Nachdruck mit Genehmigung der Herausgeberin.
Dieses Produkt wurde klimaneutral produziert.
© 2023. Alle Rechte vorbehalten.

10 Themen, die uns am Herzen liegen

Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen

Klipp und klar

Volle Transparenz ist für uns selbstverständlich.
Wir nennen die Dinge beim Namen und sind dankbar für dein
offenes Feedback.



Faire Mieten

Preisgünstiger Wohnraum geht vor Profit. Bei uns
bezieht du einen Mietzins, der nach dem Grundsatz der
Kostenmiete festgelegt wird.



Offen für alle

Soziale Durchmischung ist uns wichtig.
Ob alterserzehend oder Familie, jung, alt oder divers: Bei uns
bist du so oder so willkommen.



Gelebtes Engagement

Gestalte die Entwicklung unserer Genossenschaft aktiv mit.
Bring dich ein und teile deine Ideen mit uns. Gemeinsam
können wir viel erreichen.



Hallo Nachbar*in

Genossenschaftler*innen und Mieter*innen.
Du bist Teil einer Gemeinschaft - in einem lebendigen
Wohnquartier mit spannenden Menschen.



Einfach daheim

Wir bieten dir eine hohe Wohn- und Lebensqualität - mit
einem neuzeitlichen Wohnungsgesamtheit für deines persönlichen
Bedürfnisse.



Kultur und mehr

Unsere Gemeinschaftsräume stehen dir für soziale
Aktivitäten, Kinderpartys, Kulturveranstaltungen und Konzerte
zur Verfügung.



Sicher ist sicher

Wohnsicherheit und ein sicheres Wohnumfeld schenken Ruhe
und Vertrauen. Dafür stehen wir alle gemeinsam ein.



Stark im Team

Wir stehen für soziale und faire Arbeitsbedingungen.
Kommunikation auf Augenhöhe und stete Weiterbildung sind
bei uns selbstverständlich.



