Baugenossenschaft Halde Zürich

78. Geschäftsbericht und Rechnung für das Jahr 2022

bhz seit 1944

Siedlungslokal Im Stückler

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Halde Zürich

Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung **4**

Traktanden zur 78. ordentlichen Generalversammlung **5**

Protokoll zur 77. ordentlichen Generalversammlung **6–15**

Protokoll zur ausserordentlichen Generalversammlung
zur Statutenrevision **16–19**

Jahresberichte 2022 (des Präsidenten, der Kommissionen,
der Geschäftsstelle) **20–28**

Neuwahlen Vorstandsmitglieder **29–31**

Bilanz per 31. Dezember 2022 **32–33**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 **34**

Anhang zur Jahresrechnung 2022 und Gewinnverwendung **35–40**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung **41–43**

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2022 **44**

Aufwand im Vergleich 2022/2021 **45**

Verzeichnis der Liegenschaften **46–47**

Organe der Genossenschaft **48–49**

Geburten / Hochzeiten / Todesfälle **50**

Voranzeige Informationsveranstaltung vom 5. Oktober 2023 **51**

Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zur 78. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, am Lindenplatz ein.

Sie findet am
Freitag, 9. Juni 2023, mit Beginn um 19.15 Uhr statt.

Auch dieses Jahr werden wir Ihnen nach dem statutarischen Teil ein Nachtessen anbieten.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme und grüssen Sie freundlich.

Der Vorstand
Die Geschäftsstelle

Zürich, im Mai 2023

Traktanden zur 78. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 9. Juni 2023, 19.15 Uhr
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, Zürich Altstetten

Türöffnung 18.45 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Abnahme Protokolle
3.1 der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2022
3.2 der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022
4. Abnahme des Jahresberichtes 2022
5. Jahresrechnung und Bilanz 2022
5.1 Bericht der Revisionsstelle
5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
6. Gesamterneuerungswahlen
6.1 von 5 Vorstandmitgliedern (Wiederwahl)
6.2 von 3 neuen Vorstandmitgliedern (Neuwahl) siehe Wahlvorschlag Seiten 29–31
6.3 des Präsidenten
6.4 der Revisionsstelle
7. Verschiedenes

Der Geschäftsbericht 2022 gilt nicht als Stimmausweis (vgl. separate Einladung).
Für eine allfällige Stellvertretung ist Artikel 27 Abs. 2 der Statuten massgebend.

Der Vorstand

Protokoll zur 77. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich

Freitag, 10. Juni 2022,
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, 8048 Zürich-Altstetten
Beginn 19.00 Uhr

Vorsitz: Fredy Miethlich, Präsident
Protokoll: Alois Koller, Genossenschaftsmitglied
Angemeldet: 209 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, einschliesslich Vorstand, zuzüglich 99 Begleitpersonen inklusive eingeladene Gäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bhz, somit gesamthaft 308 Personen.
Abgegebene Stimmrechtskarten: 196 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, einschliesslich 5 Vorstandsmitglieder.
Entschuldigt: 53 Genossenschaftsmitglieder und Herr Reto Walser als Mitglied des Vorstandes.
Mitgliederbestand: 795 Personen (per 31.12.2021)

Traktanden:

1. **Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
   Im Namen des Vorstandes begrüsst Herr Fredy Miethlich, Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz), die Anwesenden zur 77. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere heisst er alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie alle Begleitpersonen herzlich willkommen. Dabei gibt er seiner Freude Ausdruck, dass die Generalversammlung nach 2 Jahren Coronapandemie jetzt wieder physisch durchgeführt werden kann.

   Einen speziellen Willkommensgruss richtet er an den anwesenden Ehrenpräsidenten Herr Fritz Werren, der trotz seines Alters von 96 Jahren an der Versammlung immer noch teilnimmt. Die Versammlung ehrt ihn mit einem Applaus.

   Von der Revisionsstelle KPMG AG, Zürich, ist Herr Stefan Forster anwesend. Von den zahlreich anwesenden Gästen werden vom Präsidenten namentlich folgende begrüsst: die Baugenossenschaft Wiese, vertreten durch Herr Beat Amstutz und Frau Ursula Benz, die Vertreterschaft des Architekturbüros Mathis & Kamplade, des Büros Ghisleni Partner AG, der Primobau AG, der Kreditinstitute, der Stiftung Domicil und weitere Personen, welche Dienstleistungen für die bhz erbringen. Der Präsident heisst sie alle herzlich willkommen.

   Weiter begrüsst der Präsident Herrn Pascal Lamprecht, der gemäss Traktandenliste zur Neuwahl in den Vorstand der bhz vorgeschlagen wird, sowie die Geschäftsführerin und Mitarbeiterinnen der bhz-Geschäftsstelle. Er dankt allen bhz-Mitarbeitenden für ihren ganzjährigen Einsatz zum Wohle der bhz und für ihre tatkräftige Unterstützung zur Durchführung der heutigen Generalversammlung.

Entschuldigt von den Gästen für den heutigen Anlass haben sich:
— Herr Willi Klose mit seiner Frau Heidi, ehemaliger Präsident und Ehrenmitglied der bhz
— Herr Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
— Herr Otto Frei, Präsident der Baugenossenschaft Wiese, Zürich.

Überaus erfreulich ist die grosse Anzahl der Anmeldungen. Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für ihr Interesse am Geschäftsgang der bhz. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgte rechtzeitig, d.h. statutengemäss. Geschäftsbericht und Rechnung 2021 sind durch das bhz-Personal am 10. Mai 2022 überbracht und für die Mitglieder ohne Wohnung gleichentags der Post übergeben worden.

Den Kranken, die nicht an der Generalversammlung teilnehmen können, wünscht der Präsident im Namen aller Anwesenden gute und rasche Genesung.

Für die heutige Generalversammlung sind von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine Anträge eingegangen.

Im Zusammenhang mit der Zustellung von Geschäftsbericht und Rechnung, der Einladung zur Generalversammlung sowie zur vorliegenden Traktandenliste werden keine Bemerkungen oder Einwände erhoben.

Durch die Eingangskontrolle wurden 196 Stimmrechtskarten abgegeben. Beschlussfähig ist die Generalversammlung, wenn sie statutengemäss einberufen und mindestens ein Zehntel der Mitglieder anwesend ist (Artikel 28, Absatz 1 der zur Zeit geltenden Statuten). Berechnet aufgrund eines Mitgliederbestandes von 795 Personen per 31. Dez. 2021 gilt diese Statutenbestimmung somit als erfüllt.

Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass die Generalversammlung konstituiert, beschlussfähig und berechtigt ist, über die vorliegenden Geschäfte gemäss Traktandenliste rechtsgültig zu beschliessen. Die 77. ordentliche Generalversammlung ist damit eröffnet.

Im Gedenken an die in den letzten drei Jahren verstorbenen Genossenschaftsmitglieder bittet der Präsident um Anteilnahme und einige Augenblicke der Stille.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident schlägt folgende Personen als Stimmenzähler vor: Herr Roger Beck, Herr Bruno Ochsner, Herr Ferdinand Ladner, Herr Guido Wermelinger und Herr Sepp Bommer. Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge unterbreitet. Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der Restversammlung der 75. und 76. ordentlichen Generalversammlungen der Baugenossenschaft Halde Zürich vom 7. Juli 2021

Aufgrund der weltweiten Coronapandemie in den Jahren 2020 und 2021 war für die bhz in diesen beiden Jahren die physische Durchführung einer ordentlichen Generalversammlung nicht möglich bzw. behördlich nicht erlaubt. Anstelle einer Versammlung vor Ort, mussten deshalb die 75. und 76. ordentliche Generalversammlung auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Grundlage dazu war eine vom Bund erlassene Covid-19 Verordnung. Die Abstimmungsergebnisse zu dieser schriftlichen Abstimmung über die beiden Geschäftsjahre 2019 und 2020 sind im Protokoll der sogenannten Restversammlung vom 7. Juli 2021 festgehalten (siehe Seiten 6 bis 8 des gedruckten Geschäftsberichtes für das Jahr 2021). Der Präsident fragt die Versammlung, ob zum Protokoll der Restversammlung vom 7. Juli 2021 das Wort verlangt wird. Dies ist nicht der Fall. Die Versammlung genehmigt hierauf einstimmig dieses Protokoll. Dem Verfasser des Protokolls, Herrn Stefan Roos, wird dies verdankt.

4. Abnahme des Geschäftsberichtes 2021

Im Geschäftsbericht ist der Verlauf der Geschäftstätigkeit in vier einzelne Teilberichte aufgeteilt (Bericht des Präsidenten, der Finanzkommission, der Baukommission und der Geschäftsführerin). Aus der Versammlung erfolgen keine Fragen zu den einzelnen Teilberichten. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2021 wird als Ganzes einstimmig genehmigt.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2021

5.1 Bericht der Revisionsstelle

Der Präsident weist die Versammlung auf den schriftlichen Bericht der KPMG AG als Revisionsstelle hin (Seiten 30 und 31 des gedruckten Geschäftsberichtes und der Rechnung). Behandlung und Abstimmung dazu erfolgen unter Ziffer 5.2. nachfolgend.

5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstands

Die Jahresrechnung gliedert sich wie immer in Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass die Vorstandsmitglieder bei den Traktanden 5.1 und 5.2 nicht stimmberechtigt sind. Da weder zu Punkt 5.1 noch zu Punkt 5.2 das Wort ergriffen wird, erfolgt die Abstimmung, worauf der Bericht der Revisionsstelle und die Jahresrechnung 2021 einstimmig genehmigt werden, unter gleichzeitiger Entlastung des Vorstands.

Im Namen des Vorstands dankt der Vorsitzende für das entgegengebrachte Vertrauen und versichert, dass in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und der

Revisionsstelle weiterhin auf eine solide Geschäftsführung geachtet wird. Allen beteiligten Gremien dankt der Präsident für den geleisteten Einsatz und das Engagement, insbesondere der Geschäftsführerin, Frau Monika Klose, und der Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, Frau Deborah Diethelm.

5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021

Gewinnvortrag	Fr.	224 037.09
Jahresgewinn	Fr.	6 669.71
Ergibt verfügbaren Bilanzgewinn 2021	**Fr.**	**230 706.80**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	Fr.	00.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1.5% (unter Beachtung des Rechnungsreglements der Stadt Zürich)	Fr.	94 578.75
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	136 128.05
Total verfügbarer Bilanzgewinn 2021	**Fr.**	**230 706.80**

Zum Antrag des Vorstands wird das Wort nicht verlangt. Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstands einstimmig zu.

6. Neuwahl eines Vorstandsmitgliedes

Mit ein paar kurzen Hinweisen erläutert der Präsident der Versammlung, weshalb heute eine Neuwahl eines Vorstandsmitgliedes notwendig ist. Aktuell arbeitet der gewählte Vorstand nämlich in einer Unterbesetzung von 6 Mitgliedern. Gemäss Statuten wären 7 Mitglieder erforderlich. Die Vakanz ist durch den Rücktritt von Frau Claudia Biagini entstanden. Gesamterneuerungswahlen für die laufende 4-jährige Amtsperiode finden jedoch erst im Jahre 2023 statt. Der Vorstand ist deshalb sehr erfreut, diese Lücke mit der Bewerbung von Herrn Pascal Lamprecht wieder füllen zu können. Er schlägt deshalb der Generalversammlung einstimmig vor, Herrn Lamprecht neu in den bhz-Vorstand zu wählen. Der Bewerber hat sich im Geschäftsbericht 2021 bereits mit Bild und weiteren Angaben vorgestellt. In einer kurzen Erklärung stellt sich der Bewerber heute auch der Versammlung persönlich vor. Daraufhin nimmt der Präsident seine Wahl vor. Unter grossem Applaus wird der vorgeschlagene Kandidat einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt. Der Präsident dankt der Versammlung für diese Wahl und heisst Herrn Lamprecht im Namen der übrigen Vorstandsmitglieder herzlich willkommen im Gremium. Herr Lamprecht erklärt Annahme der Wahl mit gleichzeitigem Dank an die Versammlung.

6.1 Erneuerungswahl Revisionsstelle

An der Generalversammlung vom 24. Mai 2019 erfolgte die Wiederwahl der KPMG AG als Revisionsstelle für 3 Jahre. In den zur Zeit noch geltenden Statuten ist für die Revisionsstelle allerdings immer noch eine Amtsdauer von 4 Jahren festgelegt. Die damalige Reduktion der Amtszeit auf 3 Jahre ergab sich aufgrund einer damals schon erfolgten Gesetzesänderung im Revisionsaufsichtsgesetz. Aus diesem Grunde steht an der Generalversammlung 2022 bereits wieder eine Erneuerungswahl für die Revisionsstelle an, unbesehen davon, dass in den bhz-Statuten immer noch die alte Amtsdauer von 4 Jahren steht, weil das Gesetz den bisherigen Statutenbestimmungen rechtlich vorgeht.

Der Präsident stellt deshalb im Namen des Vorstandes der Generalversammlung den Antrag, die KPMG AG wiederum für weitere 3 Jahre zu wählen. Aus der Versammlung werden zu den Erklärungen des Präsidenten und zum Antrag des Vorstandes keine Einwände oder andere Vorschläge unterbreitet. In der nachfolgenden Abstimmung wählt die Generalversammlung die KPMG AG einstimmig als Revisionsstelle. Der Vertreter der KPMG AG, Herr Stefan Forster, erklärt Annahme der Wahl für dieses Mandat und dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen.

7. Kreditantrag Bauprojekt Kelchweg

a) Einführung zum Geschäft durch den Präsidenten

Der Präsident führt in das Geschäft ein. Grundlage dazu bildet die schriftliche Dokumentation mit dem Titel Baukredit für Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg», welche allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der Einladung zur heutigen Generalversammlung zugestellt wurde. Darin sind alle wesentlichen Fakten zum Bauvorhaben enthalten. Die Informationen des Präsidenten konzentrieren sich deshalb nur auf eine kurze Zusammenfassung der Gründe, weshalb heute bei den beiden Häusern Kelchweg 9 und 11 über den Antrag für einen Ersatzneubau entschieden werden muss. Beide Gebäude wurden anfangs 1950 fertig erstellt, sind also bereits schon mehr als 70 Jahre alt und deren Bausubstanz ist heute sehr sanierungsbedürftig. Zusammen umfassen die beiden Häuser 15 Wohnungen. Am Anfang der Bauplanung stellte sich deshalb die Grundsatzfrage: Totalsanierung oder Ersatzneubau? Damit der Vorstand richtig entscheiden konnte, wurde als Erstes beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese Studie führte im März 2018 zum Ergebnis, dass ein Ersatzneubau sinnvoller ist als eine Renovation. Darauf basierend führte das Amt für Hochbauten im Auftrage der bhz dann im Jahr 2019 einen Projektwettbewerb auf Einladung durch. Inzwischen ist das Siegerprojekt des Wettbewerbes zu einem Bauprojekt mit Baubewilligung weiterentwickelt worden. Diesem Projekt mit nur 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen kam aber entscheidend zu Gute, dass es inzwischen von der revidierten Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) vollumfänglich

profitieren konnte. So kann nun auf dem Baugrundstück das Wohnungsangebot um rund das Doppelte vergrössert werden. Es entstehen also 32 neue zeitgemässe Wohnungen. Alsdann übergibt der Präsident, das Wort den beiden Architekten Gregor Kamplade und Sascha Mathis, um das Projekt näher vorzustellen.

b) Präsentation zum Bauprojekt durch die Architekten
Die Präsentation erfolgt mit Hilfe einer grossen Leinwand im Saal. Beide Architekten mit einem Büro in Zürich stellen sich kurz vor. Die Ausführungen der beiden Fachexperten können im Wesentlichen wie folgt zusammengefasst werden:
Städtebauliche Ausgangslage: Das Baugrundstück befindet sich im Grenzgebiet zwischen dem geschlossenen und offenen, durchgrünten Baukörper in Zürich-Altstetten. Ziel der Architekten war es, keinen Riegel bzw. keine Zeile zu bauen. Die Lösung war deshalb zwei punktförmige Baukörper mit Bezug zu beiden anstossenden Strassen Kelchweg und Dachslernstrasse. Dies verschafft für alle Wohnungen viel Durchblick ins Grüne.
Baukonstruktion und Gebäudetechnik: Die Untergeschosse und Tiefgarage werden in Beton erstellt. Auf diesen Betonsockel kommen die beiden Häuser zu stehen. Ab Erdgeschoss sind die Häuser dann mittels einer Holzkonstruktion gebaut. Auch für die Fassaden der Gebäude wird Holz verwendet. Mit dem Baustoff Holz soll nachhaltig und ökologisch gebaut werden. Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgen über Erdsonden. Dazu kommt auf den Dächern eine Photovoltaikanlage.
Tiefgarage: In dieser werden 22 Auto- und 75 Veloabstellplätze untergebracht. Für die Autoeinstellplätze ist eine E-Mobility-Lösung vorgesehen. Es erfolgt eine Grundinstallation für alle Plätze. Die Anschaffung der E-Ladestation (bhz hat Vertrag mit EKZ) ist dann Sache der jeweiligen Mieterschaft und geht kostenmässig zu ihren Lasten.
Grundrissgestaltung/Flexible Wohnverhältnisse: Die Grundrisse der einzelnen Wohnungstypen sind flexibel angeordnet. Mit beweglichen Holzpaneelen lassen sich je nach Lebensphasen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner Räume abtrennen oder zusammenschliessen. Beispielsweise könnte man so im Falle von Homeoffice oder Familienzuwachs flexibel auf eine solche Situation reagieren, ohne die Wohnung wechseln zu müssen.
Umgebungsgestaltung: Die Architekten betonen, dass einer Umgebung mit viel Grün und Bäumen grosse Priorität eingeräumt wird. Im Baubeschrieb und in der Baubewilligung sind entsprechende Massnahmen und Vorkehrungen vorgesehen.

c) Fragen durch die Versammlung
Nach abgeschlossener Präsentation bittet der Präsident die Versammlung, sich zum Bauvorhaben zu äussern, sofern noch Fragen vorhanden seien. In diesem Zusammenhang erkundigt sich Frau Ruth Anhorn zu folgenden Punkten:

Ist die Baubewilligung gültig? Gab es keine Einsprachen wegen Schattenwurf oder anderes?

Antwort der Architekten: Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Es kann gebaut werden. Es gab auch keine Einsprachen jeglicher Art. Das Thema Schattenwurf wäre allenfalls zur Sprache gekommen im Falle von Hochhäusern, also Gebäuden mit einer Höhe von 25 Metern und mehr. Das ist aber im vorliegenden Projekt nicht der Fall.

Wie verhält es sich mit dem Unterhalt von Holzfassaden? Welche Auswirkungen auf die Unterhaltskosten sind diesbezüglich zu erwarten?
Antwort der Architekten: Kritische Fragen zum Unterhalt von Gebäuden in Holzbauweise sind berechtigt. Im vorliegenden Fall kommt aber die Holzfassade nicht bis ganz auf den Boden. Die Fassade ist zudem hinterlüftet. Wichtig sei ein gutes Unterhaltskonzept und ein guter Anstrich, gleich ab Anfang Erstellung des Gebäudes, dann könne das Holz gleichartig und schön altern bzw. eine ansprechende Patina entwickeln. Holz brauche regelmässige Pflege. Gebäude mit anderen Materialien benötigen aber nach einer gewissen Zeit ebenfalls Unterhalt. Konkrete Zahlen zu den Unterhaltskosten könnten im Moment aber nicht genannt werden. Der Präsident ergänzt diese kritischen Fragen zum Unterhalt von Holzbauten mit folgendem Hinweis: Der Vorstand sei sich im Rahmen der Projektauswahl beim Wettbewerb dieser Problematik bewusst gewesen. Aus Gründen des Umweltschutzes und einer nachhaltigen Bauökologie will man mit diesem Projekt jetzt aber bewusst etwas Neues wagen und Erfahrungen für spätere Projekte sammeln. Die Risiken seien überschaubar.

Weitere Fragen zum Projekt, zu den Kosten und zum Kreditantrag kommen nicht aus der Versammlung, sodass der Präsident zur Abstimmung überleiten kann.

d) Abstimmung zum Kreditantrag und Schlusswort des Präsidenten
Der Antrag dazu lautet wie folgt (siehe auch schriftliche Dokumentation betr. Baukredit für Ersatzneubau):

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das vorliegende Projekt für einen Ersatzneubau am Kelchweg 9, 9a und 11 gemäss Baubewilligung vom 14. Dezember 2021 der Architekten Mathis & Kamplade, Zürich, sowie den damit verbundenen **Baukredit von CHF 16,78 Millionen** zu genehmigen.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Veränderung des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten (Zeitraum zwischen Stand 1. April 2021 und der Bauausführung bzw. dem Fertigstellungstermin der Gebäude).

Die Versammlung genehmigt den Baukredit einstimmig.

Der Präsident dankt den Stimmberechtigten für dieses grosse Vertrauen. Aktuell sind die Baukosten als Folge von gewissen Lieferschwierigkeiten (weltweite Co-

rona-Pandemie) und genereller Teuerung am Steigen. Trotz dieser Unsicherheiten wird der Vorstand alles daran setzen, den erteilten Kredit wenn möglich nicht vollständig ausschöpfen zu müssen. Letztlich hat dies ja direkten Einfluss auf die definitive Mietzinsfestlegung.

8. Vorinformation Statutenrevision

Mit der Einladung zur heutigen Generalversammlung haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Unterlagen zur bevorstehenden Statutenrevision erhalten. Der Präsident appelliert im Namen des Vorstandes an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Versammlung, diese Unterlagen mit dem Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen sorgfältig zu studieren. An der Informationsveranstaltung vom 24. Aug. 2022, ebenfalls im BEST WESTERN Hotel Spirgarten in Altstetten, soll dann darüber diskutiert und beraten werden. Die definitive Verabschiedung der beschlossenen Änderungen und Neuerungen wird an der geplanten ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022 stattfinden.

9. Verschiedenes

Der Präsident informiert über die drei nachfolgenden Themen wie folgt:

Anfrage für Wiedereinführung von Grüncontainer

Von einer Genossenschafterin ist der Wunsch eingegangen, wieder Grüncontainer einzuführen. In früheren Jahren bestand eine solche Lösung. Diese wurde aber später wieder aufgehoben, weil es damals damit Probleme gab. Der Präsident erklärt, dass das Thema an der nächsten Vorstandssitzung geprüft wird.

Überarbeitung Spielplatzkonzept Im Stückler

Auf Wunsch einiger Mieter soll das Spielplatzkonzept in der Ersatzneubausiedlung Im Stückler neu überarbeitet werden. Die Baukommission befasst sich bereits mit diesem Thema und wird dann dem Vorstand entsprechende Lösungsvorschläge unterbreiten. Der Präsident weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass das Fussballspielen weiterhin verboten bleibt. Dieses Verbot ergibt sich auch schon aus der Hausordnung, die verpflichtender Bestandteil jeden Mietvertrages ist. Generell bittet der Präsident deshalb die Nutzerinnen und Nutzer der Spielanlage, hinsichtlich Lärmes mehr Rücksicht auf die Anwohner zu nehmen.

Höhere Heizkosten für Abrechnungsperiode 2021/2022

Der Präsident erinnert daran, dass am 30. Juni die laufende Periode für die Heizabrechnung 2021/22 enden wird. Aus bekannten Gründen (Ukrainekrieg) werden die Heizkosten für die Periode 2021/22 etwas höher ausfallen. Die Geschäftsstelle versucht immer Öl und Gas möglichst preisgünstig einzukaufen, aber verglichen mit der letzten Periode waren Preiserhöhungen leider nicht zu umgehen.

Ehrung Fredy Miethlich / 35 Jahre Mitarbeit im Vorstand
In kurzen Worten, herzlich und mit ein paar spassigen Bemerkungen, nimmt der Vizepräsident, Francesco Ferrara, die Würdigung der 35-jährigen Mitarbeit von Fredy Miethlich im bhz-Vorstand vor. Er dankt ihm im Namen des Vorstandes für sein spezielles langjähriges Engagement zum Wohle der bhz. Seine Wahl in den Vorstand erfolgte 1987. Den Start seiner bhz-Karriere begann er als Kolonieleiter bei den Hochhäusern an der Ernst Zöbeli-Strasse. Weiter ging es unter anderem mit der Leitung der Futurakommission. Im Jahr 2003 wählte ihn der Vorstand als Vizepräsident. Seit 2014 hat ihm die Generalversammlung das Amt des Genossenschaftspräsidenten anvertraut. Diese Funktion übt er bis Stand heute mit vollem Elan, Schwung und grossem tatkräftigen Einsatz aus. Der Vizepräsident schliesst seine Dankesworte mit den besten Wünschen an den Geehrten und freut sich auf eine weitere gute Zusammenarbeit. Der Präsident bedankt sich für die Ehrung, erinnert gleichzeitig daran, dass auch er einmal froh mit zwei kleinen Kindern war, hier in der bhz eine bezahlbare Wohnung zu erhalten. Dies sei immer bis heute seine Motivation gewesen, im Vorstand mitzuwirken, um den genossenschaftlichen Gedanken zu pflegen und zu fördern. Es folgen Blumenstrauss und ein starker Applaus der Versammlung.

Ehrung Francesco Ferrara / 10 Jahre Mitarbeit im Vorstand
Der Präsident übernimmt die Leitung der Versammlung wieder und hält zuerst fest, dass Herr Francesco Ferrara sein 10-jähriges Jubiläum als Vorstandsmitglied schon letztes Jahr hätte feiern müssen. Dies war aber nicht möglich, weil im Jahr 2021 als Folge der Corona-Pandemie keine Generalversammlung durchgeführt werden durfte. Jetzt soll sein Jubiläum bzw. die Würdigung seiner Mitarbeit im bhz-Vorstand nachgeholt werden. Seine Wahl durch die Generalversammlung in den Vorstand erfolgte 2011. Seither arbeitet er als überaus engagierte und einsatzwillige Person im Vorstand mit. Zuerst machte ihm die Arbeit in der Baukommission viel Freude. Er führte zum Beispiel Regie beim Küchenumbau der 11. Etappe und leitete später auch das Umbauprojekt Einfamilienhaus Wickenweg 54. Im Jahr 2018 wurde er vom Vorstand als Vizepräsident gewählt. In dieser Funktion kommt ihm die Aufgabe zu, die Finanzkommission zu leiten. Diese Arbeit macht er seither mit grossem Eifer und Einsatz. Der Präsident dankt ihm im Namen des ganzen Vorstandes für seine tolle und uneigennützige Mitarbeit im Gremium und zugunsten der bhz. Er hofft, dass diese Zusammenarbeit noch lange so weitergeführt werden kann. Es folgen ebenso Blumenstrauss und ein starker Applaus der Versammlung.

Grosses Genossenschaftsfest
Der Präsident gibt bekannt, dass die Kulturkommission sich entschlossen hat, am Samstag, 3. September 2022, ein grösseres Genossenschaftsfest Im Stückler zu organisieren. Er bittet die Anwesenden, sich dieses Datum zu reservieren und möglichst aktiv selber an diesem Fest teilzunehmen.

Dank an stille Helferinnen und Helfer
Still und unauffällig verrichten Menschen in der bhz verschiedene Hilfeleistungen wie Reinigungsarbeiten, Schneeräumungen, Nachbarschaftshilfen etc. Der Präsident spricht allen diesen freiwilligen Helferinnen und Helfer im Namen des Vorstands und der Geschäftsstelle seinen herzlichen Dank aus. Er bittet, sich an diesen Leuten ein Beispiel zu nehmen.

Tischschmuck
Traditionell sind bei der bhz die Tische im Saal mit Blumen geschmückt. An dieser GV findet eine Abwechslung statt. Auf den Tischen befinden sich Töpfchen mit diversen Küchenkräutern. Überall erfreut ein schönes Grün das Auge. Die Anwesenden dürfen diesen Tischschmuck nach Hause nehmen.

Wortmeldungen aus der Versammlung
Herr Samuel Krähenbühl erkundigt sich beim Präsidenten, welche generellen Pläne der bhz-Vorstand habe, um auf das immer mehr wachsende Bedürfnis zur Einrichtung von E-Mobility bzw. entsprechenden Ladestationen reagieren zu können. Der Präsident antwortet ihm wie folgt:

In der Einstellhalle des Ersatzneubaus Im Stückler und in der Tiefgarage an der Calandastrasse (6./9. Etappe) ist die Grundinstallation für das E-Mobility-Konzept bereits vorhanden. Ergänzend dazu besteht zwischen der bhz und dem EKZ bereits ein Vertrag über das Einrichten und den Betrieb der Ladestationen. Dabei steht der jeweiligen Mieterin oder dem jeweiligen Mieter die Möglichkeit zu, die Ladestation in Miete oder durch Kauf zu nutzen. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass auch die übrigen Tiefgaragen der bhz sukzessive mit dem gleichen vorerwähnten System ausgerüstet werden.

Bekanntgabe nächste ordentliche Generalversammlung
Der Präsident teilt dazu folgendes mit: die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 9. Juni 2023, wiederum im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, in Zürich-Altstetten, statt.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und schliesst den geschäftlichen Teil um 20.15 Uhr. Für das nachfolgende Nachtessen wünscht er allen einen guten Appetit. Auf ein Unterhaltungsprogramm muss aus zeitlichen Gründen verzichtet werden. Der Vorstand wird deshalb prüfen, ob allenfalls ein Unterhaltungsprogramm im Rahmen der kommenden ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Nov. 2022 machbar ist.

Der Präsident:	Der Protokollführer:
Fredy Miethlich	Alois Koller

Beschlussprotokoll der ausserordentlichen Generalversammlung zur Statutenrevision der Baugenossenschaft Halde Zürich

Dienstag, 1. November 2022,
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, 8048 Zürich-Altstetten
Beginn 18.30 Uhr

Vorsitz: Fredy Miethlich, Präsident
Protokoll: Alois Koller, Genossenschaftsmitglied
Angemeldet: 125 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, einschliesslich Vorstand, zuzüglich 30 Begleitpersonen, somit gesamthaft 155 Personen.
Abgegebene Stimmrechtskarten: 107 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, plus 4 weitere abgegebene Stimmrechtskarten an stimmberechtigte Personen im Saal nach Schliessung der Eingangskontrolle. Somit gesamthaft abgegebene Stimmrechtskarten bei Eröffnung der Versammlung: 111 Karten bzw. 111 anwesende stimmberechtigte Personen.
Entschuldigt: 14 Genossenschaftsmitglieder.
Mitgliederbestand: 786 Personen (per 1.11.2022)

Traktandum:

Revision der bisher geltenden Statuten aus dem Jahre 2006, in Kraft seit 1. Januar 2007.
Weitere Geschäfte wurden in der schriftlichen Einladung zur Versammlung nicht traktandiert. Der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen wurde mittels separatem Schreiben allen Genossenschaftsmitgliedern schon früher bekannt gegeben.

Ablauf der Versammlung:

1. **Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
   Im Namen des Vorstandes begrüsst Herr Fredy Miethlich, Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz), die Anwesenden zur Versammlung. Insbesondere heisst er Herrn Michael Schlumpf, Dr. iur. Rechtsanwalt, herzlich willkommen. Herr M. Schlumpf wird im Namen und Auftrag des bhz-Vorstandes die vorgeschlagenen Statutenänderungen und die dazu notwendigen Anpassungen primär aus rechtlicher Sicht erörtern und das damit verbundene Abstimmungsprozedere vornehmen.

   Der Präsident hält fest, dass die Einladung zur Versammlung rechtzeitig und statutengemäss mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 erfolgt ist. Um sicherzustellen, dass das notwendige Quorum von mindestens 10% des Mitgliederbestandes anwesend ist, wurden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um schriftliche Anmeldung gebeten. Laut Meldung der Eingangskontrolle und nachträglich 4 zusätzlich abgegebenen Stimmrechtskarten kann der Präsident der Versammlung mitteilen, dass 111 stimmberechtigte Personen anwesend sind. Der bhz-Mitglie-

derbestand beträgt per 1. November 2022 786 Stimmberechtigte. Damit ist das notwendige Quorum von mindestens 10% erfüllt. Formell fragt der Präsident die Versammlung, ob Einwände im Zusammenhang mit der Zustellung der Einladung zur a.o. Generalversammlung (GV) oder zur Abgabe des Stimmrechtsausweises bestehen. Dies ist nicht der Fall. Der Präsident erklärt somit die a.o. GV als beschlussfähig und eröffnet.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident schlägt folgende vier Personen als Stimmenzähler vor: Herr Bruno Ochsner (für Block 1 und Vorstandstisch), Herr Christian Stohr (für Block 2), Herr Sepp Bommer (für Block 3) und Herr Paul Burkhard (für Block 4). Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge unterbreitet. Die vorgeschlagenen Personen sind somit einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Einleitung des Präsidenten zum Geschäft

Mit einer zusammenfassenden Erklärung erläuterte der Präsident das heute durch die Versammlung zu behandelnde Traktandum wie folgt:

Die zurzeit immer noch geltenden Statuten der bhz wurden letztmals an der a. o. Generalversammlung vom 30. Oktober 2006 revidiert. Sie traten dann per 1. Januar 2007 in Kraft. Seither sind mehr als 15 Jahre vergangen. In dieser Zeit sind im Bereich der Gesetzgebung und im Rahmen der gesellschaftlichen Entwicklung verschiedenste Veränderungen eingetreten, die eine der heutigen Zeit angepasste Revision notwendig machen. Mit den zu revidierenden Statuten sollen die Leitplanken für die mittelfristige Zukunft der bhz neu gesetzt werden.

Anlässlich eines Workshops hat der Vorstand mit Hilfe von professioneller Unterstützung folglich einen dieser Veränderungen angepassten Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf hat eine entsprechende Vorprüfung durch den Rechtsdienst des Finanzdepartements der Stadt Zürich und das Handelsregisteramt des Kantons Zürich bereits erfolgreich durchlaufen. Anschliessend wurde die bereinigte Revisionsvorlage mit Schreiben vom April 2022 allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zur Kenntnis gebracht (Dokument mit vollständigem Wortlaut der bisherigen Statuten, und zwei zusätzliche Spalten mit dem Text der geplanten Änderungen und einer stichwortartigen Kurzbegründung zu den geplanten Änderungen). In einem weiteren Schritt lud der Vorstand dann alle Genossenschaftsmitglieder zu einer Informationsveranstaltung am 24. August 2022 ins BEST WESTERN Hotel im Spirgarten in Zürich-Altstetten ein. Hier bestand Gelegenheit zu allen geplanten Änderungen und den schon im Vorfeld dieser Veranstaltung von einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern schriftlich eingereichten Anträgen sich zu äussern, was von den Anwesenden auch genutzt wurde. Aufgrund der vor-

genannten Infoveranstaltung folgten dann nochmals weitere schriftliche Änderungsanträge. Inzwischen wurden alle diese Anregungen und Änderungsanträge in eine Schlussfassung der heute zu behandelnde Statutenrevision eingearbeitet (schriftliches Dokument in Papierform und digitale Version als Präsentation auf Grossleinwand im Saal). Sämtliche vorgenannten Arbeiten bilden demzufolge die Grundlage zur Beratung des Geschäftes. Der Präsident übergibt dann das Wort an Herrn Dr. iur. Michael Schlumpf mit der Bitte, die Beratung an die Hand zu nehmen.

4. Beratung der Vorlage Statutenrevision

Herr Dr. Schlumpf übernimmt folglich die Leitung der Versammlung. Seine Aufgabe besteht darin, den ganzen Beratungsprozess durchzuführen, zu moderieren und wo Anträge von Mitgliedern gestellt werden, die erforderlichen Abstimmungen sachgerecht abzuwickeln. Bevor er mit dieser Arbeit beginnt, erläutert er dem Plenum zuerst ein paar allgemeine Punkte rechtlicher Art zum Thema Statuten. Demnach sind die Statuten im rechtlichen Sinne die Verfassung der Genossenschaft. Sie sollten deshalb nur allgemeine Normen, die grundsätzlichen Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder sowie generelle Regelungen organisatorische Art usw. enthalten. Er empfiehlt deshalb, nicht zu viele Einzelheiten in die Statuten zu schreiben. Ein spezielles Thema bei dieser anstehenden Revision ist auch die Gender konforme Formulierung des ganzen Statutentextes. Herr Schlumpf weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seine Anwaltskanzlei im Dokument der Revisionsvorlage einen Textvorschlag eingebaut hat (entsprechende Textformulierungen in oranger Schrift dargestellt). Das Beratungsdokument im Querformat besteht aus 36 Seiten und umfasst auf der jeweiligen Seite drei Spalten mit den Titeln: BESTEHEND, NEU, KURZKOMMENTAR. BESTEHEND enthält den Text der bisher geltenden Statuten. In der Spalte NEU werden die Änderungsvorschläge in Textform dargestellt. In der Spalte KURZKOMMENTAR gibt es einen stichwortartigen Hinweis für den Grund der vorgesehenen Änderung. Weiter sind darin in blauer Schrift die schriftlich eingereichten Änderungsanträge aufgeführt. Dieses Dokument wird für die Teilnehmenden der Versammlung auf einer Grossleinwand digital aufgeschaltet. Nach erfolgter Einführung in den ganzen Beratungsprozess führt Herr Dr. Schlumpf die Einzelberatung der insgesamt 40 bestehenden Artikel der bisher geltenden Statuten durch. Nach Abschluss der detaillierten Beratung mit diversen Anträgen und Voten von einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wird zuerst über die Gender konforme Textfassung abgestimmt und alsdann erfolgt die Gesamtabstimmung über die ganze Vorlage (siehe Ziffern 5 und 6 nachstehend).

5. Ergebnis Abstimmung über Gender konforme Textfassung

Vor der Gesamtabstimmung über alle vorgeschlagenen Änderungen wird zuerst über den Antrag einer Gender konformen Textfassung der neu revidierten Statu-

ten Beschluss gefasst. Die dazu durchgeführte Abstimmung führt zu folgendem Resultat:
Für diesen Antrag stimmen 33 Personen. Gegen diesen Antrag sprechen sich 52 Personen aus. Der Antrag ist damit abgelehnt.

6. Ergebnis der Gesamtabstimmung (Teilrevision der Statuten)

Laut den geltenden Statuten ist für eine Statutenänderung ein qualifiziertes Mehr erforderlich. Diese Regelung ergibt sich aus Art. 28, Abs.4 b mit folgendem Wortlaut: «Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.»

Aufgrund der am Schluss durchgeführten Gesamtabstimmung erfolgt der Beschluss zur Revision gemäss Vorlage des Vorstandes einstimmig durch das Plenum.

Die beschlossene Revision ist redaktionell noch in eine neue Fassung des gesamten Textes zu bringen. Inhaltlich treten die revidierten Statuten per 1. Januar 2023 in Kraft.

Herr Dr. Schlumpf dankt nach Abschluss der Beratung allen Teilnehmenden für das engagierte Mitmachen im Beratungsprozess und gibt anschliessend das Wort an den Präsidenten zurück.

7. Schlusswort des Präsidenten

Der Vorsitzende dankt Herrn Dr. Michael Schlumpf für den professionell und umsichtig durchgeführten Beratungsprozess. Weiter dankt er den Teilnehmenden der Versammlung für ihr Interesse an diesem anspruchsvollen Geschäft und für ihr Engagement an dieser Veranstaltung teilzunehmen. Ein Wort des Dankes geht auch an die anwesenden Vorstandsmitglieder, welche die Abstimmungsvorlage in einer langen Vorbereitungsphase erarbeitet haben.

Anschliessend erfolgen durch den Präsidenten noch folgende kurze Informationshinweise:
— Im 2023 ist eine Infoveranstaltung mit der Vorstellung des neuen Bauleitbildes der bhz geplant.
— Nächste ordentliche Generalversammlung am Freitag, 9. Juni 2023.

Der Präsident schliesst die Versammlung um 20.45 Uhr und wünscht allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern eine gute Heimkehr.

Der Präsident:	Der Protokollführer:
Fredy Miethlich	Alois Koller

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Im Berichtsjahr 2022 scheint es so, als wäre Corona schon lange her, alles hat sich mehr oder weniger wieder normalisiert. Letztes Jahr um diese Zeit wussten wir nicht, ob wir unsere ordentliche Generalversammlung im Juni überhaupt physisch durchführen können. Schliesslich war es aber dann doch möglich, die Versammlung physisch abzuhalten, allerdings im kleineren Rahmen als üblich. Besonders gefreut an dieser Generalversammlung hat mich, dass diese gut besucht war. Damit haben Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ganz klar zum Ausdruck gebracht, dass Sie am Wohle und der Weiterentwicklung unserer Institution interessiert sind. Dieses Mitmachen und Mitentscheiden führte dann auch zu einer einstimmigen Annahme des Baukredites für den Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg». Für diese Zustimmung zum Projekt und zur Kreditsumme in der Höhe von 16,78 Millionen Franken danke ich Ihnen nochmals herzlich. Im zweiten Halbjahr 2022 konnte dann mit dem Bau dieses Projektes begonnen werden. Gerne möchte ich Ihnen deshalb nachfolgend noch ein paar Hinweise zur aktuellen Entwicklung der Baukosten dieser sich in der Realisierung befindenden Wohnhäuser geben. Wie allgemein bekannt, haben sich innerhalb des letzten Jahres die Preise gewisser Rohstoffe und Baumaterialien sehr stark verteuert. Ein weiterer Grund dazu waren auch unterbrochene Lieferketten als Folge von Corona. Dies alles zusammen wird sich voraussichtlich auch auf die Kalkulation des dem Projekt zu Grunde liegenden Kostenvoranschlages auswirken. Kerngruppe und Vorstand werden sich aber trotzdem mit Nachdruck dafür einsetzen, dass der bewilligte Baukredit, der mit einer Teuerungsklausel versehen ist, nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden muss. Gewisse Mehrkosten des Projektes beruhen auf bauökologischen Aspekten. Das sind sinnvolle Investitionen, um dem Klimawandel und Energiemangel entgegenzutreten. Zusammenfassend darf trotz zur Zeit anhaltender Bauteuerung festgehalten werden, dass das Projekt Ersatzneubau am Kelchweg nach wie vor eine sinnvolle Investition ist und bleibt, insbesondere dass damit der bisherige Wohnungsbestand mehr als verdoppelt werden kann (Altbestand 15 Wohnungen, neu 32 Wohnungen).

Der Krieg in der Ukraine hat die Preise für Gas und Oel massiv in die Höhe getrieben. So war es nicht verwunderlich, dass die Heizkostenabrechnungen 2021/2022 vor allem in den mit Gas beheizten Etappen zu massiven Nachzahlungen führten. Dies wird wahrscheinlich auch für die Heizkostenabrechnung 2022/2023 der Fall sein. Deshalb werden bereits im Geschäftsjahr 2023 die Akonto-Zahlungen der besagten Etappen angehoben, nicht zuletzt auch auf Wunsch verschiedener Mieterinnen und Mieter.

In den Jahren 2020 und 2021 konnte unsere Kulturkommission aus bekannten Gründen keine Anlässe planen. Im 2022 war es dann aber wieder soweit. Unsere Kulturkommission durfte am 3. September 2022 ein Genossenschaftsfest im grösseren Rahmen durchführen. Nebst dem bekannten Zelt bei den Hochhäusern mit Lottomatch und Musik konnten unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter neu auch Getränke in einem Bar-

zelt geniessen. Auch fehlte es kulinarisch an nichts. Paella, Pizza oder Bratwürste wurden vor Ort hergestellt und fast kostenlos den Besuchern abgegeben. Ein Clown brachte den Kindern Kunststücke bei, um am Abend im Festzelt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dieses Anlasses zu unterhalten. Eine Kaffeestube, ein kleiner Flohmarkt oder eine Führung durch die Technikräume Im Stückler standen ebenfalls zur Verfügung. Die grosse Anzahl der Besucher dieses Festes zeigte mir, dass das Zusammensein, nach so langer Zeit der Einsamkeit, wieder gewünscht ist. Ich habe von diesem Genossenschaftsfest durchwegs nur positive Reaktionen erhalten. An dieser Stelle möchte ich der KUKO und ihren Helfern speziell danken für die gelungene Organisation dieses Festes.

Der Einladung zur Generalversammlung vom 10. Juni 2022 wurde ein revidierter Statutenentwurf beigelegt. An der am 24. August 2022 einberufenen Mitgliederversammlung hatten Sie dann die Möglichkeit, zu einzelnen Punkten der vorgeschlagenen Statutenrevision Stellung zu nehmen, zu diskutieren oder bessere Vorschläge einzubringen. Meinem Aufruf, an dieser Mitgliederversammlung teilzunehmen und so aktiv den Genossenschaftsgedanken mitbestimmen und mitgestalten zu können, sind leider nur 50 Personen gefolgt. Eine Statutenrevision betrifft alle Genossenschaftsmitglieder und dass sich nur knapp 50 Personen zu dieser Diskussion einfanden, ist für mich enttäuschend. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022, mit 111 stimmberechtigten Genossenschaftsmitgliedern, wurde diese Anpassung der Statuten an die heutige Zeit dann einstimmig verabschiedet. Inhaltlich in Kraft treten die revidierten Statuten am 1. Januar 2023. Sie ersetzen die bisherigen Statuten aus dem Jahre 2006.

Die Finanzkommission und Baukommission haben sich im Jahr 2022 mit weiteren, für die Zukunft sehr wichtigen Themen befasst, welche Sie bitte den Berichten dieser beiden Kommissionen entnehmen wollen.

Trotz Ukrainekrieg und den daraus entstandenen Unannehmlichkeiten blicke ich mit grosser Freude auf ein Genossenschaftsjahr zurück, das wiederum von gegenseitigem Verständnis geprägt war. Allen Beteiligten, die sich für unsere Baugenossenschaft immer wieder aktiv einsetzen, danke ich ganz herzlich. Ein besonderer Dank gebührt meiner Vorstandskameradin und meinen Vorstandskameraden, unserem Personal, der Kulturkommission und unseren fachlichen Beratern Martin Bürke und Alois Koller, welche sich unermüdlich zum Wohle unserer Baugenossenschaft einsetzen. Besten Dank aber auch den verschiedenen Amtsstellen, Unternehmungen und Kreditinstituten für die immer wieder konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Zuletzt, aber ebenso herzlich auch im Namen des gesamten Vorstandes und der Geschäftsstelle, danke ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Euer Präsident
Fredy Miethlich

Jahresbericht der Finanzkommission

Allgemeines
Der Finanzkommission kommt die Aufgabe zu, sich mit allen Geschäften finanzieller Natur zu befassen und dem Vorstand jeweils entsprechende Anträge zu stellen. Im Geschäftsjahr 2022 gab es nebst Budget und Jahresrechnung wiederum einiges zu tun. Die Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf
Die bhz schaut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 mit stabilem Ergebnis zurück. Die Finanzkommission ist im Jahr 2022 zwölf Mal zusammengekommen.
Der solide Abschluss ermöglicht es erneut, die maximal zulässigen Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds der einzelnen Siedlungsetappen zu tätigen. Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte, weil einzelne Erneuerungsfonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

Erläuterungen zur Rechnung 2022
Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung der Rechnung sowie der Anhang zur Jahresrechnung bieten fundierte Informationen über die finanzielle Lage der bhz im Berichtsjahr. Die Erläuterungen zur Rechnung beschränken sich deshalb auf wenige spezielle Punkte.

Hinweise zur Bilanz
Bei den AKTIVEN stehen folgende Positionen im Blickfeld:
Flüssige Mittel: Im Berichtsjahr ist diese Position auf CHF 9 712 569.81 (Vorjahr CHF 6 825 225.64) gestiegen. Für den Ersatzneubau Kelchweg werden liquide Mittel benötigt.

Anteile anderer Wohnbauträger / Genossenschaften: Im Berichtsjahr ist diese Position auf CHF 21 004.00 (Vorjahr CHF 4.00) gestiegen. Bei der «Raiffeisen Schweiz Genossenschaft» wurden Genossenschaftsanteile erworben, um in Zukunft allenfalls Hypotheken abschliessen zu können.

Gebäude auf eigenem Land: Im Berichtsjahr ist diese Position auf CHF 200 866 500.00 gestiegen. Die Änderung von CHF 300 000.00 gegenüber dem Vorjahr ist auf die Aktivierung der Lüftungsheizung «Im Stückler» zurückzuführen.

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:
Im Berichtsjahr betragen die Abgrenzungen CHF 3 118 010.16 (Vorjahr CHF 3 263 751.95). Es wurden Abgrenzungen in der Höhe von CHF 300 000.00 gemacht für die Rückzahlung von Mieten «Im Stückler». Weitere Erläuterungen zu dieser Abgrenzung sind unter «Rückzahlungen Mieten Ersatzneubau Im Stückler» zu finden.

Genossenschaftsanteile: Im Berichtsjahr wurde das Immobilienbewirtschaftungsprogramm «Abacus» eingeführt. In diesem Zusammenhang wurden die Anteilscheine Mieter (CHF 5 820 000.00; Vorjahr CHF 6 025 000.00) und die Anteilscheine ohne Mietverhältnis (CHF 439 500.00; Vorjahr CHF 279 500.00) bereinigt. Die Unterschiede zum Vorjahr ergaben sich insbesondere durch Anpassungen, Umgliederungen und wo nötig Umbuchungen der Anteile im neuen Immobilienbewirtschaftungsprogramm.

Hinweise zur Erfolgsrechnung

Erneuerungsfondseinlagen: Im Berichtsjahr stiegen die Erneuerungsfondseinlagen auf CHF 2 220 801.00 (Vorjahr CHF 1 174 000.00). Dieser Anstieg ist auf die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindexes zurückzuführen (bisher 1 025 Punkte, neu 1 130 Punkte). Durch diese Anpassung steigen die Neuversicherungswerte der Gebäude. Die höheren Versicherungswerte ermöglichen, die Erneuerungsfonds der einzelnen Siedlungen besser zu äufnen. Das liegt ganz im Interesse nachstehender zwei Punkte: Erstens kann damit die in letzter Zeit stark angestiegene Bauteuerung aufgefangen werden. Zweitens lassen sich damit künftige grössere Renovationsvorhaben weiterhin auf einer finanziell gesicherten Basis realisieren.

Personalkosten Liegenschaftenunterhalt: Im Berichtsjahr stiegen die Personalkosten Liegenschaftenunterhalt auf CHF 176 407.30 (Vorjahr CHF 144 534.00). Ab 2022 sind erstmals auch die Sozialversicherungsabgaben der Mitarbeitenden Unterhalt in diesem Betrag enthalten.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf

Rückzahlungen Mieten Ersatzneubau Im Stückler

Im Frühling 2022 haben Stadt und Kanton Zürich die Bauabrechnung des Ersatzneubaus «Im Stückler» definitiv genehmigt. Gestützt darauf konnte die Finanzkommission dann die Berechnungen für die Neufestlegung des Nettomietzinses in die Wege leiten. Das war notwendig, weil sich die bisherigen Mietzinse als provisorisch verstanden. Nach Vorliegen der neu berechneten Nettomietzinse wurden diese der Stadt und dem Kanton zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt (Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich und kantonales Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung).

Da die Bauabrechnung für beide Bauetappen zusammen unter dem ursprünglichen Kostenvoranschlag abgeschlossen hat, gelangten mit ganz wenigen Ausnahmen alle Mietverhältnisse in den Genuss einer Mietzinssenkung. Die Neufestlegung des Nettomietzinses, verbunden mit einer Mietzinssenkung, wurde dann auf 1. August 2022 umgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt basieren die Wohnungsmietverträge «Im Stückler» neu auf einem Referenzzinssatz von 1.25%.

Die Rückzahlungen an die Mieterinnen und Mieter werden im ersten Quartal 2023 ausgeführt. Für diese Rückerstattung wurde bereits in der Rechnung 2021 eine Rückstellung von CHF 1 400 000.00 getätigt. Im Rahmen der definitiven Berechnungen wurde diese dann in der Rechnung 2022 noch um CHF 300 000.00 auf CHF 1 700 000.00 erhöht.

Korrektur Nettoanlagekosten Im Stückler
Die an Stadt und Kanton Zürich eingereichte Bauabrechnung beinhaltete Nettoanlagekosten im Betrage von CHF 118 518 000.00. Der Kanton Zürich korrigierte dann diese Bauabrechnung noch um den Betrag von CHF 118 693.00. In der Folge ergeben sich in der Rechnung 2022 für die Siedlung «Im Stückler» (4. und 10. Etappe zusammen) neu festgelegte Nettoanlagekosten von CHF 118 399 307.00 (Verfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, zum Subventionsvertrag vom 27. April 2022).

Statutenrevision
Am 24. August 2022 fand anlässlich einer Informationsveranstaltung ein guter und konstruktiver Austausch mit den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern statt. Die Statuten wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022 angenommen und gelten ab dem 1. Januar 2023.

Durchführung einer Risikobeurteilung
Die Finanzkommission überprüfte in Koordination mit der Geschäftsstelle die wesentlichen Risiken. Diese Risikobeurteilung ist entsprechend dokumentiert. Sie wurde vom Vorstand behandelt. Aktuell bestehen keine grösseren Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)
Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden überprüft. Aufgrund dieser Kontrolle kann bestätigt werden, dass diese Prozesse dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen ausfindig gemacht.

Francesco Ferrara

Siedlungslokal Im Stückler

Jahresbericht der Baukommission

Die Aufgabe der Baukommission ist es, bauliche Veränderungen zu planen und deren Kosten zu ermitteln. Sind diese Grundlagen erarbeitet, entscheidet der Vorstand oder die Generalversammlung über die Realisierung der Bauprojekte.

Ersatzneubau Kelchweg 9/11
Wie im letzten Jahresbericht erläutert, hat am 14. Dezember 2021 die Bausektion des Stadtrats von Zürich das Projekt mit dem Bauentscheid 2849/21 bewilligt. Somit konnte das Architekturbüro «Mathis & Kamplade», Zürich, und die im Jahre 2020 neu gegründete Arbeitsgemeinschaft ARGE Kelchweg mit Ghisleni Partner AG im Berichtsjahr die wichtigsten Arbeitsgattungen ausschreiben, die für den Rohbau relevanten Arbeitsgattungen vergeben, die Ausführungspläne erstellen und mit dem Baustart beginnen. Im Vordergrund standen nicht nur diese vorgenannten Punkte, sondern es mussten auch etliche Auflagen der Stadt Zürich Punkt für Punkt abgearbeitet und mittels Abänderungsplänen im Mai 2022 belegt werden. Diese wurden schliesslich am 15. August 2022 bewilligt. In der Zwischenzeit fanden sehr viele Kerngruppensitzungen und Vergabegespräche statt. Leider waren viele Angebote jeweils höher als der von der bhz festgelegte Kostenvoranschlag. Gründe dafür waren unter anderem gute Auslastung der Unternehmer, starke Teuerung mit Materialpreisanstieg über sämtliche Produkte (vor allem von Stahl, Aluminium, Holz, Dämmstoffe, bituminöse Produkte) und Lieferschwierigkeiten als Folge des Ukrainekrieges. Der Vorstand konnte jedoch trotz dieser generell gestiegenen Bauteuerung, unter Vornahme einer angemessenen Reserve, im Verlaufe des Frühlings 2022 den notwendigen Antrag an die ordentliche Generalversammlung zwecks Erteilung eines Baukredites ausarbeiten und den Mitgliedern der Genossenschaft rechtzeitig unterbreiten. In der Generalversammlung vom 10. Juni 2022 wurde dann der entsprechende Antrag für einen Baukredit in der Höhe von 16,78 Mio. Franken einstimmig angenommen. Der Vorstand und das ganze Planungsteam bedanken sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Eine weitere positive erfreuliche Nachricht war, dass keine Einsprachen gegen das Bauprojekt erhoben worden sind. Die Rechtskraftbescheinigung wurde daher am 5. Oktober 2022 der bhz zugestellt. Somit konnten in der zweiten Jahreshälfte 2022 die Schadstoffsanierung, der Rückbau der Gebäude und der Baugrubenaushub stattfinden. Herzlichen Dank an alle Projektbeteiligten für die sehr gute Zusammenarbeit und den gelungenen Baustart!

Revision Bauleitbild
Im vorletzten Jahresbericht der Baukommission wurde bereits über die Überarbeitung des Bauleitbildes informiert, und auch dieses Jahr fanden diverse Kerngruppensitzungen statt, um den Schlussbericht und den Massnahmenbericht zu finalisieren. Auch fanden diversen Besprechungen zur digitalen und physischen Ablagestruktur statt. Diese Daten sind nun im Besitz der bhz. Im Anschluss an die obengenannten Punkte wurde ein Faltblatt erarbeitet, welches vor der noch zu planenden Infoveranstaltung an alle der Genossenschaft versendet wird. Darauf sollen die wichtigsten Eingriffe, einfach und transparent dargestellt werden. Die Präsentation des Bauleitbild findet voraussichtlich am Donnerstag, 5. Oktober 2023 statt.

Sanierung Badenerstrasse 767/769
Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 767 und 769 in 8048 Zürich ist auf einem Baugrundstück der Stadt Zürich im Baurecht erstellt. Im Jahr 2020 wurden die Heizungsanlage (Wärmeerzeugung, Brauchwasseraufbereitung), Teile der Sanitäranlagen (Ersatz von zwei Verteilbatterien) sowie Teile der Elektroanlagen (Haupttableau inkl. Hauptverteilung und die jeweiligen Elektrofronten) erneuert. Letztes Jahr wurde, die Dachfolie und Oberlichter der Balkone erneuert und der Baurechtsvertrag wurde um 15 Jahre verlängert. Ob im Jahr 2036 der Baurechtsvertrag um weitere 15 Jahre verlängert wird, ist Sache von späteren Verhandlungen. Daher müssen die Instandsetzungs- und Erhaltungsmassnahmen im Hinblick auf die kurze Abschreibungsdauer sehr genau durchdacht werden. Anfangs Jahr hat die Baukommission anhand des Erneuerungsfonds einen Kostenrahmen definiert, um alle Planungs- und Baukosten abzudecken zu können. Der Vorstand hat der Firma Primobau AG den Auftrag gegeben, einen Renovationsvorschlag inklusive Kostenschätzung auszuarbeiten. Anhand von Besichtigungen der vier verschiedenen Wohnungstypen hat die Firma Primobau AG einen detaillierten Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Es handelt sich um folgende Erneuerungen: Fenster, Elektroinstallationen, Gegensprechanlagen und Nasszellen. Bei der sanften Erneuerung der Badezimmer handelt es sich um einen Ersatz der Bademischer, Duschgleitstangen, Waschtische, Spiegelschränke, Wandklosette und Abluftventilatoren. Die Badewannen bleiben bestehend, kaputte Waschtische werden ersetzt. Badezimmermöbel werden so weit wie möglich instandgesetzt und neuen Kittfugen erstellt, so dass die Benutzung der Nasszellen während der Sanierung nicht zu stark eingeschränkt wird.

Alternative Energien
Wie im letzten Jahresbericht erläutert, müssen zuerst die Probleme Heizung/Lüftung ‹im Stückler› gelöst werden, bevor alle Grundlagenwerte vorhanden sind, um eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) planen zu können. Es hat auch einen Zusammenhang mit der Regeneration der Erdwärmesonden zu tun, so soll dieser mit einer Photovoltaisch-thermischen Kollektoren (PVT) gelöst werden. Dieser nutzt die Sonnenenergie, um diese sowohl in Wärme als auch in Strom umzuwandeln. Um die jeweiligen Flächen und Standorte zu bestimmen, benötigt man obengenannte Grundlagenwerte, welche erst im nächsten Jahr ermittelt werden können. In der Zwischenzeit hat man in der Überbauung ‹Im Stückler› die Heizregister im November/Dezember 2022 gebaut, weil die Raumlufttemperatur zu tief war. So dürfte statt der bisherigen Frischluft von 16° Grad die aufgewärmte Luft von 21° Grad in die Räume geführt werden. Mit 21° Grad im Durchschnitt entsprechen die Raumtemperaturen den Richtlinien für Minergie Bauten. In den beanstandenden Wohnungen wurden Datenlogger platziert, diese haben Werte der Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit gemessen. Dabei stellte man fest, dass gerade bei der Raumlufttemperaturen die Vorgaben an den Minergie-Standard eingehalten wurden.

Gian Pietro Cafazzo

Jahresbericht der Geschäftsstelle

Die vergangenen zwei Jahre waren für uns alle nicht einfach. Umso mehr freuen wir uns, dass wieder Normalität eingekehrt ist. Zum Glück hat unsere Genossenschaft das Feiern nicht verlernt. Die vielen fröhlichen Gesichter und lachenden Kinderstimmen beim Genossenschaftsfest am 1. September 2022 waren für uns alle eine wahre Wohltat.

Die Einführung eines neuen Immobilienbewirtschaftungssystems und die damit verbundenen Arbeiten neben dem Tagesgeschäft, haben das Team stark gefordert. Umso erfreulicher ist es, dass die Geschäftsstelle mit Erika Meier eine neue Sachbearbeiterin im Rechnungswesen und mit Stefanie Zaugg eine neue technische Liegenschaftsbewirtschafterin gewinnen konnte. Um die Herausforderungen erfolgreich zu meistern, wurde das Team temporär mit Marianne Sommer und Elsbeth Fahrni erweitert.

Nach dem Weggang von Monika Klose haben wir, Deborah Diethelm, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, und Stefanie Zaugg, technische Liegenschaftsbewirtschafterin, interimistisch die Co-Geschäftsleitung übernommen. Zusammen mit unserem Team kümmern wir uns mit viel Herz und Engagement um Ihre Anliegen und Fragen.

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Sprechstunden ab sofort wieder eingeführt werden. Gerne stehen wir Ihnen von Montag bis Freitag nach vorgängiger Terminvereinbarung für Ihre Anliegen zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle
Deborah Diethelm Stefanie Zaugg

(v. links n. rechts) Erika Meier, Arlete Gaspar, Deborah Diethelm (vorne), Elsbeth Fahrni, Stefanie Zaugg (vorne), Sandra Hofmänner, Marianne Sommer, Yasmin Cömertoglu, fehlt: Francisco Bra

Neuwahlen Vorstandsmitglieder

Avena Alija
Im Stückler 9
8048 Zürich

Verheiratet, 1 Tochter
und 1 Sohn
Genossenschafterin

Seit Januar 2017 wohne ich in Altstetten und bin Genossenschafterin der BG Halde. Die BG Halde kenne ich aber dank meinen Grosseltern bereits seit meiner Kindheit und darf nun zusammen mit meinem Mann unsere beiden Kinder darin grossziehen.
Beruflich arbeite ich seit bald zehn Jahren in der Bankenbranche bei verschiedenen Banken und durfte den genossenschaftlichen Gedanken und die vertretenen Werte bei einer genossenschaftlichen Bank kennenlernen. Mir ist es wichtig, auch in meiner Wohngegend diese Werte von Zusammenhalt und Solidarität in der Nachbarschaft zu leben und meinen Kindern weiterzugeben. Ebenso bin ich bereit und sehr motiviert, die andere Seite kennenzulernen und nicht nur als Mieterin und Genossenschafterin, sondern auch als künftiges Vorstandsmitglied die BG Halde weiterzuentwickeln und strategisch voranzubringen.
Es würde mich deshalb sehr freuen, mich in den bewährten Vorstand einzubringen und mich für die Wohnbedürfnisse von uns allen einzusetzen.

Ausbildung und Beruf (Auszug)
Gymnasiale Maturität mit Schwerpunkt Spanisch und Nebenfach Wirtschaft & Recht
BEM-Zertifikat/Bankfach
Diplom zur Berufsbildnerin in Lehrbetrieben

Seit 2013:
Bankmitarbeiterin in verschiedenen Bereichen mit 3-jährigem Unterbruch zwecks Mutterschaft

Ab 2021:
Spezialistin Client Advisor im Bankenumfeld

Martin Alexander Pletschko
Im Stückler 9
8048 Zürich

Geboren am 31. März 1980
Ledig
Genossenschafter

Seit rund 43 Jahren wohne ich in Zürich-Altstetten.

Beruflich bin ich seit mehr als 20 Jahren in der Architektur und Immobilienbranche tätig.
Ich konnte somit einige Erfahrungen im Bereich Immobilien und Architektur sammeln.

Seit bald sieben Jahren wohne ich in der Überbauung «Im Stückler».

Als Genossenschafter möchte ich mich in das bewährte Team einbringen und mich für die Bedürfnisse des Wohnens einsetzen.

Ausbildung und Beruf (Auszug)
Lehre als eidg. Dipl.
Hochbauzeichner

Seit 2023:
Immobilienberater bei der Raiffeisen Immo AG.

Raphael Toma
Eugen-Huber-Strasse 108
8048 Zürich

Verheiratet, 1 Tochter
Mieter seit September 2012
Genossenschafter seit Januar 2014

Seit Oktober 2003 wohne und lebe ich in Altstetten, aufgewachsen bin ich im Friesenberg (Wiedikon).

Von September 2012 bis Dezember 2014 lebte ich zusammen mit meiner Frau und Tochter am Chriesiweg 1 und ab dann an der Eugen-Huber-Strasse 108.

Dank meiner Tätigkeit und Erfahrungen im Bauwesen (selbstständiger Maler), bin ich der Überzeugung, für die BHZ in diesem Bereich eine Bereicherung zu sein.

Durch den täglichen Kontakt mit Verwaltungen, Bauherren, aber auch Mietern bin ich es mir gewohnt, alles aus zwei Seiten zu betrachten.

Es würde mich freuen, in den Vorstand der BHZ gewählt zu werden und so einen Beitrag für uns alle leisten zu können.

Ausbildung und Beruf (Auszug)

1993 – 1996 Malerlehre

2000 – 2001 Vorarbeiter SMGV

2001 Lehrmeisterkurs

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	Verweis im Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		9 712 569.81	6 825 225.64
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		23 242.05	3 533.95
./. Delkredere		-1 000.00	-1 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		723.50	220.50
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		585 299.05	480 545.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen		130 207.15	59 351.15
Total Umlaufvermögen		**10 451 041.56**	**7 367 876.49**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger / Genossenschaften		21 004.00	4.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		196 901.00	81 654.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		200 866 500.00	200 566 500.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-40 878941.00	-37 747 248.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 600 200.00	-1 576 200.00
• Baukonten	1)	3 707 599.70	1 856 603.71
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		855.00	3 255.00
Total Anlagevermögen		**166 230 518.70**	**167 101 368.71**
Total Aktiven		**176 681 560.26**	**174 469 245.20**

PASSIVEN	Verweis im Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		229 474.85	136 924.90
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten		63 775.05	75 821.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	2)	3 118 010.16	3 263 751.95
Total kurzfristiges Fremdkapital		**3 411 260.06**	**3 476 498.20**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	3)	133 988 280.00	133 446 140.00
Rückstellungen Baunachträge		18 108.10	86 561.20
Erneuerungsfonds	4)	27 052 859.00	25 117 058.00
Total langfristiges Fremdkapital		**161 059 247.10**	**158 649 759.20**
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		5 820 000.00	6 025 000.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		439 500.00	279 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		2 220 000.00	2 220 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	5)	3 588 002.48	3 587 781.00
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		136 128.05	224 037.09
• Jahresgewinn		7 422.57	6 669.71
Total Eigenkapital		**12 211 053.10**	**12 342 987.80**
Total Passiven		**176 681 560.26**	**174 469 245.20**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Verweis im Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Nettomietertrag	6)	10 627 689.30	11 037 554.05
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		532 539.50	536 524.00
Übriger betrieblicher Ertrag		94 290.95	92 319.70
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		**11 254 519.75**	**11 666 397.75**
Liegenschaftenunterhalt		-1 606 591.23	-1 808 436.05
Einlagen Erneuerungsfonds	4)	-2 220 801.00	-1 174 000.00
Personalkosten Liegenschaftenunterhalt		-176 407.30	-144 534.00
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-299 444.45	-341 924.25
Nebenkostenaufwand		-737 687.65	-734 218.51
Studien, strategische Planung		-23 030.35	-45 200.90
Betrieblicher Nettoerfolg		**6 190 557.77**	**7 418 084.04**
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	7)	-732 047.85	-776 086.26
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	8)	-294 856.10	-193 011.10
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-37 068.00	-15 163.30
Übriger betrieblicher Aufwand		-36 862.75	-35 618.65
Abschreibungen			
• Immobilien		-3 037 000.00	-3 092 000.00
• Mobilien		-58 590.85	-37 930.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**1 994 132.22**	**3 268 274.58**
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 526 288.88	-1 787 579.50
• Baurechtszinsen		-12 518.50	-15 205.00
• Übriger Finanzaufwand		-1 189.02	-7 923.42
Finanzertrag		170.00	120.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	9)	-418 693.00	-1 400 000.00
Jahresergebnis vor Steuern		**35 612.82**	**57 686.66**
Direkte Steuern		-28 190.25	-51 016.95
Jahresgewinn		**7 422.57**	**6 669.71**

Anhang zur Jahresrechnung 2022

Angewandte Grundsätze
Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Das Heimfallkonto wird nach Massgabe des Baurechtsvertrages geäufnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und 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 als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden in der Regel als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
[1] **Baukonten**		
Ersatzneubau Kelchweg	3 662 889.55	1 549 307.28
Sanierung Glättlistrasse	0.00	276 859.98
Diverse kleinere Bauprojekte	44 710.15	30 436.45
	3 707 599.70	**1 856 603.71**

	2022 CHF	2021 CHF
[2] Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	744 425.40	997 629.90
• für Heiz- / Nebenkostenakonti	470 574.50	474 274.50
Zu hoch vereinnahmte, provisorische Kostenmieten Stückler	1 700 000.00	1 400 000.00
Direkte Steuern	0.00	111 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	203 010.26	280 847.55
	3 118 010.16	**3 263 751.95**

[3] Hypotheken / Darlehen		
Gläubiger		
• Banken (Migros Bank, Raiffeisen, UBS, ZKB)	128 576 000.00	128 576 000.00
• Stadt Zürich	2 706 140.00	2 706 140.00
• Kanton Zürich	2 706 140.00	2 164 000.00
	133 988 280.00	**133 446 140.00**

[4] Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	23 928 058.00	23 632 748.00
Ordentliche Einlagen	1 997 801.00	1 101 000.00
A.o. Einlage Badenerstrasse/Luggweg, 6. / 9. Etappe	150 000.00	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 189 000.00	1 190 000.00
Ordentliche Einlagen	73 000.00	73 000.00
Auflösung infolge Manko Abschreibungen Ersatzneubau 5. Etappe	0.00	-682 690.00
Entnahmen		
• Dach- / Heizungssanierung 12. Etappe	0.00	-74 000.00
• Ersatz Gasheizung 6./9. Etappe	0.00	-62 000.00
• Ersatz Lüftung 7./8. Etappe	0.00	-61 000.00
• Sanierung Duschen 7./8. Etappe	-285 000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	**27 052 859.00**	**25 117 058.00**

Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte per 1.1.2023, weil einzelne Fonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

	2022	2021
	CHF	CHF
5) Freiwillige Gewinnreserven		
Unterstützungsfonds	700 100.88	699 879.40
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte	2 800 000.00	2 800 000.00
	3 588 002.48	**3 587 781.00**

Entwicklung Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	699 879.40	699 618.35
Eingänge / Spenden	0.00	0.00
Einlage ausgebuchte Mieter- / Genossenschafterguthaben	221.48	261.05
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	**700 100.88**	**699 879.40**

6) Nettomietertrag		
Sollmietertrag		
• Wohnungen	9 455 721.00	9 888 700.00
• Parkplätze und Gewerbe	1 214 434.70	1 227 464.20
./. Leerstände	-33 495.50	-69 713.50
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	0.00	1 598.00
./. Nebenkosten der Leerstände	-8 970.90	-10 494.65
	10 627 689.30	**11 037 554.05**

7) Entschädigung der Organe		
Vorstand		
• Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich (in den Personalkosten der Geschäftsstelle enthalten)	89 243.00	87 900.00
• Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	10 000.00	8 000.00
	99 243.00	**95 900.00**

	2022 CHF	2021 CHF
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	37 027.30	17 155.00

[8)] Teilweise mussten Stellen temporär durch externe Beratende besetzt werden. Diese Kosten wurden im Verwaltungs- und nicht im Personalaufwand abgebildet. Im Berichtsjahr wurde die Verwaltungssoftware ersetzt.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	187 777.50	228 075.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis zum erstmöglichen Ablauf des Baurechtsvertrags. Dieser wurde am 14. Januar 2021 bis 31. Dezember 2036 verlängert. Die Genossenschaft kann gemäss den Bedingungen des Baurechtsvertrags im Sinne einer Option zusätzlich eine Verlängerung um 15 Jahre verlangen. Die Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	11 696.05

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	166 011 758.70	167 016 455.71
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	216 975 040.00	216 975 040.00
• davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	213 286 040.00	213 286 040.00
• davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	3 689 000.00	3 689 000.00
in Anspruch genommene Kredite	133 988 280.00	133 446 140.00

Siedlungslokal Im Stückler

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG sowie der Zürcher Kantonalbank wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft Fr. 39,1 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal April 2028 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die Finanzierungskosten. Der Vorstand sowie die Finanzkommission sind der Ansicht, dass durch den Abschluss der vorgenommenen Absicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

	2022 CHF	2021 CHF
9) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Abgrenzung für Rückzahlungen von provisorisch festgelegten Anfangskostenmieten 4./10. Etappe	-300 000.00	-1 400 000.00
A.o. Wertberichtigung Anlagewert 4./10. Etappe aufgrund Auflage Wohnbauförderung des Kantons Zürich	-118 693.00	0.00
Auflösung Erneuerungsfonds infolge Ersatzbau 5. Etappe	0.00	682 690.00
Manko Abschreibungen / Rückstellung Ersatzbau 5. Etappe, durch Erneuerungsfonds gedeckt	0.00	-682 690.00
	-418 693.00	**-1 400 000.00**

Küche im Siedlungslokal Im Stückler

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnverwendung		
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	136 128.05	224 037.09
Jahresgewinn	7 422.57	6 669.71
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	**143 550.62**	**230 706.80**
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung		
folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.25% / 1.5%	78 596.50	94 578.75
Vortrag auf neue Rechnung	64 954.12	136 128.05
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**143 550.62**	**230 706.80**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich (die Gesellschaft) bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 32 bis 40) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen
Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung
Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Verwaltung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit der Verwaltung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verteilung des Reinertrages sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Yannick Peter
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. April 2023

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2022

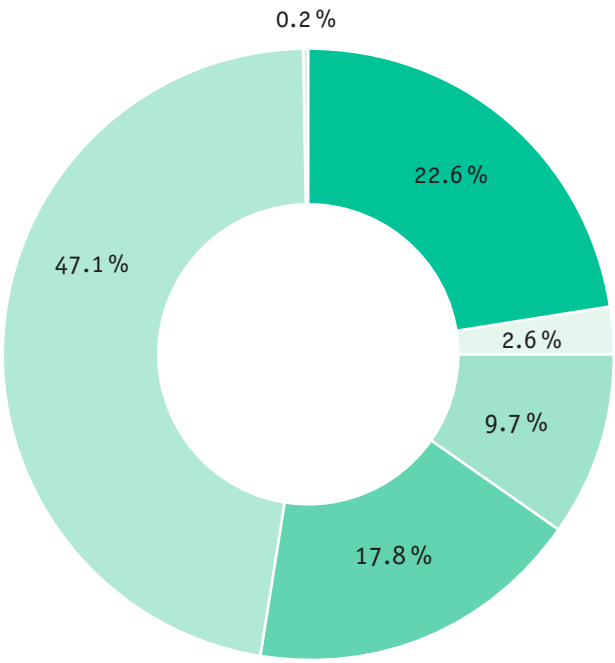
			Bestand 01.01.2022		Veränderung 31.12.2022		Bestand 31.12.2022
4. und 10. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
Stadt ZH	2. Rang	Fr.	2 706 140.00	Fr.	0.00	Fr.	2 706 140.00
Kanton ZH	2. Rang	Fr.	2 164 000.00	Fr.	542 140.00	Fr.	2 706 140.00
5. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
6. und 9. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	3 950 000.00	Fr.	0.00	Fr.	3 950 000.00
7. und 8. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	7 100 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 100 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	7 350 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 350 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	5 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 500 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	4 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 500 000.00
11. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	1 088 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 088 000.00
12. Etappe (Baurecht)							
ZKB	1. Rang	Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
13./14. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	1 188 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 188 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	9 050 000.00	Fr.	0.00	Fr.	9 050 000.00
15. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	1 850 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 850 000.00
16. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
		Fr.	**133 446 140.00**	**Fr.**	**542 140.00**	**Fr.**	**133 988 280.00**

Schuldbriefe im Eigenbesitz
1. Rang auf Kindergartengebäude Wickenweg 18, Ernst Zöbeli-Str. 1-9, Badenerstrasse 767-769, Kelchweg 9-11, 4 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von Fr. 3 689 000.00

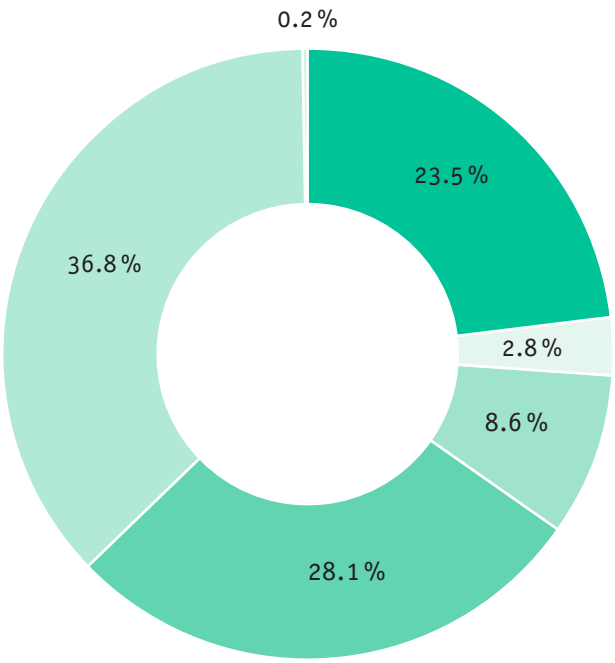
Aufwand im Vergleich 2022/2021

	2022		2021	
	CHF	%	CHF	%
Liegenschaftenunterhalt	2 543 716.53	22.6	2 732 389.46	23.5
Abgaben, Gebühren	299 444.45	2.6	341 924.25	2.8
Verwaltungs- und Personalaufwand	1 100 834.70	9.7	1 019 879.31	8.6
Zinsen, Steuern und einmalige Rückstellung	1 986 709.65	17.8	3 261 604.87	28.1
Abschreibungen und Erneuerungsfonds	5 316 391.85	47.1	4 303 930.15	36.8
Gewinn	7 422.57	0.2	6 669.71	0.2
	11 254 519.75		**11 666 397.75**	

Mieterfranken 2022



Mieterfranken 2021



Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Bezeichnung	Total Häuser	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2½-Zimmer	3-Zimmer	3½-Zimmer	4-Zimmer	4½-Zimmer	5½-Zimmer	Total Wohnungen	Garagen-, Parkplätze, Lokale etc.	Bezugstermin	Netto-Anlagekosten	Assekuranzsummen per 31.12.2022 (GVZ-Index 1025 Punkte)
1.	**Wickenweg 54, EFH**	1								1			1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr. 507 000.00	Fr. 755 000.00
	Wickenweg 63, EFH	1							1			2		1. Okt. 1946	Fr. 124 900.00	Fr. 590 000.00
2.	**Vetterliweg 89, EFH**	1							1			1	1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr. 491 700.00	Fr. 590 000.00
	Wickenweg 18	1											1 Kindergarten	1. Apr. 1947	Fr. 242 500.00	Fr. 840 000.00
3.	**Wickenweg 49, EFH**	1							1			1		1. Jan. 1948	Fr. 202 500.00	Fr. 560 000.00
4.	**Ersatzneubau, 1. Bauetappe**													Sept. /Okt./Nov. 2016		
	Im Stückler 3, 5, 7, 9, 11	5				13		32		38		83	1 Einstellhalle			
	Dachslernstrasse 64	1				4		8		4		16	für 185 Autos			
													18 Rollerplätze			
													1 Bürogewerbe			
													1 Lager			
													2 Ateliers			
													3 Bastelräume			
10.	**Ersatzneubau, 2. Bauetappe**													1. März 2019		
	Im Stückler 15, 17, 19, 21, 23	5		1	4	32		60		16		113	1 Kinderhort		Fr. 118 699 307.00	Fr. 101 470 000.00
	Dachslernstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	6			1	8		15		36	1	61	1 Werkstatt			
													1 Gemeinschaftsraum			
													3 Ateliers			
													3 Bastelräume			
													4 zumietb. Zimmer			
5.	**Kelchweg 9, 11 (Ersatzneubau)**	0			0		0	0	0			0			Fr. 73 000.00	Fr. 0.00
6./9.	**Luggwegstrasse 36, 38, 40**												1 Einstellhalle	1. Jan. 1951		
	Badenerstrasse 638, 640	5			20		20		10			50	für 22 Autos			
													4 Rollerplätze			
													4 Parkplätze		Fr. 8 838 500.00	Fr. 16 272 900.00
	Badenerstrasse 634, 636	2					5		5			10	1 Ladengebäude	1. Dez. 1953		
													1 Lager			

7./8.	**Glättlistrasse 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 25** **Chriesiweg 1, 3** **Schlierenberg 20, 22, 34, 36** **Eugen Huber-Strasse 108, 110** **Eugen Huber-Strasse 116, 118, 120** **Schlierenberg 31, 33, 35** **Eugen Huber-Strasse 100** **Glättlistrasse 31, 33**	28	14		15	12	33	66	38	17	2	197	7 Einzelgaragen 18 Parkplätze 1 Einstellhalle für 91 Autos 20 Rollerplätze 1 Siedlungslokal 1 Einstellhalle für 22 Autos 13 Rollerplätze	1. Apr./1. Dez. 1952 1. Mai 2011	Fr.	39 451 800.00	Fr.	54 944 800.00
11.	**Ernst Zöbeli-Strasse 1, 5, 7, 9**	4			9	2	22		5			38	4 Einzelgaragen	Aug./Okt. 1960	Fr.	5 307 100.00	Fr.	8 660 000.00
12.	**Badenerstrasse 767, 769** **(Baurecht)**	2		4		8	14		2			28	3 Büroräume 3 Doppelgaragen 1 Einstellhalle für 8 Autos 2 Rollerplätze 5 Parkplätze	1. Apr. 1963	Fr.	3 916 800.00	Fr.	7 275 000.00
13./14.	**Ernst Zöbeli-Strasse 8, 10**	2		19		19		19		17		74	1 Einstellhalle für 93 Autos 2 Velohäuser 26 Parkplätze	1. Jul. 1970 1. Aug. 1984	Fr.	19 959 200.00	Fr.	26 015 100.00
	Ernst Zöbeli-Strasse 4	1		9		10		10		9		38	26 Parkplätze 1 Velohaus	1. Jul. 1973				
15.	**Schächenstrasse 7**	1				3		3		3		9	1 Büro/Lager 1 Einstellhalle für 17 Autos 3 Rollerplätze 7 Parkplätze	1. Okt. 1994 (Kauf)	Fr.	2 431 600.00	Fr.	4 790 000.00
16.	**Dachslernstrasse 82, 84, 86, 88, 90** **Dachslernstrasse 80**	5					8		16			24	 1 Kindergarten	Fusion 1. Jan. 2008	Fr.	4 418 700.00	Fr.	6 528 000.00
	TOTAL	**72**	**14**	**33**	**49**	**111**	**102**	**213**	**79**	**141**	**3**	**745**			**Fr.**	**204 664 607.00**	**Fr.**	**229 290 800.00**

Organe der Genossenschaft und Zusatzinformationen

Vorstand

Amtsdauer 2019 – 2023		Wahl in den Vorstand
1. Miethlich Fredy	Präsident	1987
2. Ferrara Francesco	Vizepräsident	2011
3. Bruttin Regina	Vertreterin Stadt Zürich	2019
4. Cafazzo Gian Pietro		2013
5. Lamprecht Pascal		2022
6. Roos Stefan		2008
7. Walser Reto		2015

Geschäftsstelle

Klose Monika	Geschäftsführerin	2012 – 2022
Diethelm Deborah	Interim Co-Geschäftsleiterin	ab Nov. 2022
	Leiterin Finanz- und Rechnungswesen	2020
Zaugg Stefanie	Interim Co-Geschäftsleiterin	ab Nov. 2022
	Technische Liegenschaftsbewirtschafterin	2022
Cömertoglu Yasemin	Sekretariat	2020
Hofmänner Sandra	Assistentin	2013
Meier Erika	Sachbearbeitung Rechnungswesen	2022

Unterhalt und Reinigung

Bra Francisco	Arealwart und Maler	2014
Gaspar Arlete	Reinigung	2013
Vonarburg Esther	Reinigung	1993

Mitglieder der Kulturkommission

Neininger Albert	Präsident	1985
Helbling Wanda	Beisitzerin	2013
Landskron Uli	Aktuar	2013
Miethlich Trix	Kassiererin	2013
Widmer Renate	Beisitzerin	2013

Ehrenmitgliedschaft

Werren Fritz	VS-Mitglied	1969 – 1979
	Präsident	1979 – 1999
	Ehrenpräsident	seit 1999
Klose Willi	VS-Mitglied	1979 – 1999
	Präsident	1999 – 2014
	Ehrenmitglied	seit 2014

Revisionsstelle
KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich

Geschäftsadresse
Baugenossenschaft Halde Zürich, Schächenstrasse 7, 8048 Zürich

Impressum
Herausgeberin: Baugenossenschaft Halde Zürich
Layout und Satz: Hochstrasser Grafikdesign, www.hochstrasser.biz
Fotos: Romeo Gross Fotograf
Druck: Rona-Druck, Glattbrugg

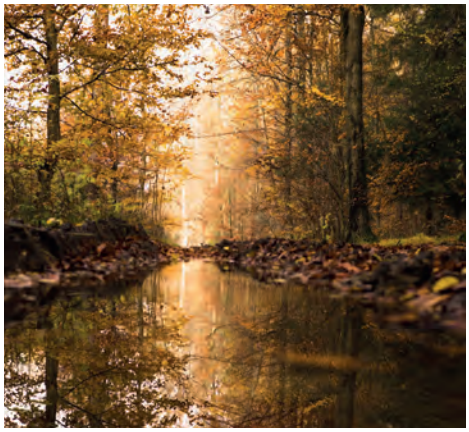
Geburten, Hochzeiten & Todesfälle

29.01.2022 Inas Shabani · Im Stückler 11
08.04.2022 Helena Jovanovic · Glättlistrasse 1
08.05.2022 Ahmed Smaili · Im Stückler 17
12.05.2022 Nelio Mats Bürke · Glättlistrasse 31
10.06.2022 Leonie Rial · Im Stückler 9
25.06.2022 Kaan-Matteo Cömertoglu · Ernst Zöbeli-Strasse 10
17.07.2022 Gian Christoph Hauser · Dachslernstrasse 78
24.07.2022 Romeo Da Cruz Alves · Dachslernstrasse 68
19.09.2022 Amelia Zelisa Dzaferi · Im Stückler 19
18.11.2022 Ayana Draganovic · Eugen Huber-Strasse 116
20.11.2022 Valentina Meister · Im Stückler 11
28.11.2022 Lia Sophia Waber · Dachslernstrasse 68

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

05.05.2022 Céline Vollrath & Simon Zurschmiede · Im Stückler 15
19.08.2022 Michael Käslin & Remo Crestani · Im Stückler 23
08.10.2022 Fabiola & Gian Pietro Cafazzo · Im Stückler 9

Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.



08.02.2022 Elsbeth Dubois · Ernst Zöbeli-Strasse 1
09.03.2022 Franz Meier · Schlierenberg 22
19.03.2022 Robert Vuichard · Ernst Zöbeli-Strasse 1
31.03.2022 Beatrice Keller-Huber · Ernst Zöbeli-Strasse 4
10.08.2022 Otto Straub · Ernst Zöbeli-Strasse 9
18.09.2022 Hans Rudolf Keller · Pflegezentrum Bachwiesen
18.10.2022 Angela Martha Fischer · Glättlistrasse 12
19.12.2022 Spartaco Bonaglia · Limmatstrasse 5, 8953 Dietikon

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Bereits heute in die Agenda eintragen und reservieren:

Die Informationsveranstaltung zum neuen Bauleitbild findet am 5. Oktober 2023 statt.

Details und Anmeldung folgen im Spätsommer 2023.

Hier daheim.
Sie, ihr, wir –
er, sie, du und ich.

Baugenossenschaft Halde Zürich bhz seit 1944