Baugenossenschaft Halde Zürich

75. Geschäftsbericht und Rechnung für das Jahr 2019

bhz seit 1944

Der Jubiläums-Ausflug der Baugenossenschaft Halde Zürich auf der «Panta Rhei» vom 7. September 2019.

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Halde Zürich

Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung **4**

Traktanden zur 75. ordentlichen Generalversammlung **5**

Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung **6–13**

Jahresberichte 2019 (des Präsidenten, der Kommissionen, der Geschäftsführerin) **14–23**

Bilanz per 31. Dezember 2019 **24–25**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 **26**

Anhang zur Jahresrechnung 2019 und Gewinnverwendung **27–31**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung **32–33**

Verzeichnis der Hypotheken/Darlehen per 31. Dezember 2019 **34**

Aufwand im Vergleich 2019/2018 **35**

Verzeichnis der Liegenschaften **36–37**

Organe der Genossenschaft **38–39**

Geburten/Hochzeiten/Todesfälle **40**

Voranzeige grosses Genossenschaftsfest **41**

Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zur 75. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, am Lindenplatz ein.

Sie findet am
Freitag, 5. Juni 2020, mit Beginn um 18.45 Uhr
aufgrund des zusätzlichen Traktandums 6, Statutenrevision, ¾ Stunden früher statt.

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

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

Der Vorstand
Die Geschäftsstelle

Zürich, 8. Mai 2020

VERSCHOBEN WEGEN COVID19

Traktanden zur 75. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 5. Juni 2020, 18.45 Uhr
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, Zürich Altstetten

Türöffnung 18.15 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2019
4. Abnahme des Jahresberichtes 2019
5. Jahresrechnung und Bilanz 2019

5.1 Bericht der Revisionsstelle
5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019

6. Statutenrevision
7. Verschiedenes

Der Jahresbericht 2019 gilt mit als Stimmausweis (vgl. separate Einladung).
Für eine allfällige Stellvertretung ist Artikel 27 Abs. 2 der Statuten massgebend.

Der Vorstand

VERSCHOBEN WEGEN COVID19

Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich

Freitag, 24. Mai 2019,
BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, 8048 Zürich-Altstetten
Beginn 19.30 Uhr

Vorsitz: Fredy Miethlich, Präsident
Protokoll: Alois Koller, Vorstandsmitglied
Angemeldet: 251 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, einschliesslich Vorstand und die Vertreterin der Revisionsstelle KPMG AG, Zürich, zuzüglich 126 angemeldete Begleitpersonen inklusive eingeladene Gäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bhz, somit gesamthaft 377 Personen.
Abgegebene Stimmrechtskarten: 235 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, einschliesslich Vorstand (vollzählig), sowie die Vertreterin der Revisionsstelle KPMG AG.
Entschuldigt: 42 Genossenschaftsmitglieder
Mitgliederbestand: 694 Personen (per 31.12.2018)

Traktanden:

1. **Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
   Im Namen des Vorstandes begrüsst Herr Fredy Miethlich, Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz), die Anwesenden zur 74. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere heisst er alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie alle Begleitpersonen herzlich willkommen.

   Namentlich begrüsst der Vorsitzende das Ehrenmitglied Herr Willi Klose und seine Frau Heidi Klose sowie den Ehrenpräsidenten Herr Fritz Werren. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Herr Werren heute ein Jubiläum feiert, nämlich 20 Jahre Ehrenpräsident der bhz. Er gratuliert ihm unter Applaus der Versammlung zu diesem speziellen Jubiläum.

   Von der Revisionsstelle KPMG AG ist Frau Anna Pohle als leitende Revisorin anwesend, welche vom Präsidenten ebenfalls herzlich willkommen geheissen wird.

   Weiter begrüsst der Vorsitzende namentlich den Präsidenten der Baugenossenschaft Wiese, Zürich, Herr Otto Frei. Die weiteren zahlreichen Gäste werden vom Vorsitzenden dann in globo herzlich willkommen geheissen. Darunter sind zu nennen die Gäste vom Architekturbüro Adrian Streich Architekten AG, die Vertreter der Kreditinstitute, eine Vertretung der Oeko-Service GmbH, den Immobilienberater der bhz, den IT-Fachmann der bhz, den Rechtsberater der bhz sowie verschiedene ehemalige Mitglieder des bhz-Vorstandes.

Einen speziellen Willkommensgruss richtet der Präsident auch an die zur Neuwahl vorgeschlagene Kandidatin, Frau Claudia Maria Biagini, ins Gremium des Vorstandes der Baugenossenschaft Halde Zürich.

Weiter heisst der Vorsitzende alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle bhz ganz herzlich willkommen. 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 Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
— Herr Christian Wittwer, Migros Bank, Zürich
— Herr Martin Löber, KPMG AG, Zürich
— Die Landschaftsarchitekten vom Büro André Schmid, Zürich

Der Präsident dankt allen Gästen, dass sie der Einladung gefolgt sind und wünscht ihnen einen angenehmen und unterhaltsamen Abend.

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 2018 sind durch das bhz-Personal am 24. April 2019 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 235 Stimmrechtskarten abgegeben. Beschlussfähig ist die Generalversammlung (GV), wenn mindestens ein Zehntel der Mitglieder anwesend ist. Für die heutige GV gilt diese Statutenbestimmung somit als erfüllt, berechnet aufgrund eines Bestandes von 694 Mitgliedern per 31. Dezember 2018.

Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass die Generalversammlung konstituiert, beschlussfähig und berechtigt ist, über die vorliegenden Geschäfte rechtsgültig zu beschliessen. Die 74. Generalversammlung ist damit eröffnet.

Im Gedenken an die im vergangenen Jahr verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie den erst kürzlich verstorbenen langjährigen, ehemaligen Hausabwart, Herrn Erich Richner, bittet der Präsident um Anteilnahme und einige Augenblicke der Stille.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident schlägt folgende Personen als Stimmenzähler vor: Herr Pascal Ladner, Herr Ernst Romano, Herr Sepp Bommer und Herr Hermann Attinger. Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge unterbreitet. Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juni 2018

Zum Protokoll gibt es keine Wortmeldungen. Es wird einstimmig genehmigt. Für die Ausfertigung des Protokolls wird dem Verfasser, Alois Koller, gedankt.

4. Abnahme des Jahresberichtes 2018

Im Geschäftsbericht ist der Jahresbericht in vier Abschnitte aufgeteilt (Bericht des Präsidenten, Bericht der Finanzkommission, Bericht der Baukommission und Bericht der Geschäftsführerin). Aus der Versammlung erfolgen keine Fragen zu den einzelnen Teilberichten. Der Geschäfts- bzw. Jahresbericht in seiner Gesamtheit wird einstimmig genehmigt.

5. Jahresrechnung und Bilanz 2018

5.1 Bericht der Revisionsstelle

5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstands

Der Präsident weist der Form halber darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder bei den Traktanden 5.1 und 5.2 nicht stimmberechtigt sind.

Da weder zu Punkt 5.1 noch zu 5.2 das Wort ergriffen wird, erfolgt die Abstimmung, worauf die Jahresrechnung 2018 und der Bericht der Revisionsstelle 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 Enga-

gement, insbesondere der Geschäftsführerin, Frau Monika Klose, und der Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, Frau Brigitte Blöchlinger.

5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018

Gewinnvortrag	Fr.	523 724.70
Jahresgewinn	Fr.	139 101.15
Ergibt verfügbaren Bilanzgewinn 2018	**Fr.**	**662 825.85**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	Fr.	486 783.09
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1.5% (unter Beachtung des Rechnungsreglements der Stadt Zürich)	Fr.	76 472.45
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	99 570.31
Total verfügbarer Bilanzgewinn 2018	**Fr.**	**662 825.85**

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

6. Gesamterneuerungswahlen

6.1 von 5 Vorstandsmitgliedern (Wiederwahl)

Einleitend erläutert der Präsident der Versammlung das Wahlprozedere. Gemäss den geltenden Statuten wird der Vorstand jeweils auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die letzte Wahl fand an der ordentlichen Generalversammlung von 2015 statt. Aus diesem Grunde ist an der heutigen Generalversammlung 2019 der bisherige Vorstand wieder neu zu wählen. Ein bisheriges Mitglied, nämlich Alois Koller, tritt per heutigen Generalversammlung aus dem Vorstand zurück. Der Präsident weist darauf hin, dass er unter dem Traktandum Verschiedenes noch auf diesen Rücktritt zurückkommen wird.

Zur Wiederwahl stellen sich folgende Personen: Francesco Ferrara, Gianni Cafazzo, Stefan Roos, Reto Walser und Fredy Miethlich. Der Präsident schlägt der Versammlung die Wiederwahl dieser Personen in globo vor. Er frägt die Versammlung, ob Änderungen oder Erweiterungen zu diesem Wahlvorschlag beantragt werden. Dies ist nicht der Fall. Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig mit einem Applaus.

Nicht zur Wahl stellen muss sich der Delegierte der Stadt Zürich, Pascal Lamprecht. Laut den geltenden Statuten wird er direkt durch den Stadtrat von Zürich gewählt und in den Vorstand der bhz abgeordnet.

Im Namen des gesamten Vorstandes dankt der Präsident der Versammlung für die Wiederwahl und das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen in die Arbeit des Vorstandes.

6.2 Neuwahl eines neuen Vorstandsmitgliedes

Durch den Rücktritt des bisherigen Vorstandsmitgliedes Alois Koller wird im Vorstand ein Sitz frei. Laut den Statuten muss der Vorstand mindestens 7 Genossenschaftsmitglieder umfassen. Der Präsident schlägt deshalb im Namen des Vorstandes der Versammlung Frau Claudia Biagini als neues Vorstandsmitglied zur Neuwahl vor. Die Bewerberin hat sich im Geschäftsbericht 2018 (Seite 19) bereits mit Bild und einem eigenen Statement schriftlich vorgestellt. Der Präsident fragt die Versammlung, ob jemand Frau Biagini ergänzend zu diesem Statement noch weitere Fragen stellen möchte. Dies ist nicht der Fall. Auch werden aus der Versammlung zur Bewerbung von Frau Biagini keine weiteren Vorschläge angemeldet. Der Präsident schreitet deshalb zur Wahl. Frau Claudia Biagini wird einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt. Der Präsident dankt der Versammlung für diese Wahl und heisst Frau Biagini auch im Namen der wiedergewählten Vorstandsmitglieder ins Vorstandsgremium herzlich willkommen. Anschliessend erklärt das neu gewählte Vorstandsmitglied Annahme der Wahl mit gleichzeitigem Dank an die Versammlung.

6.3 des Präsidenten

Für die Wahl des Präsidenten übernimmt Francesco Ferrara, Vizepräsident, die Leitung der Versammlung. Er erklärt, dass der bisherige Präsident, Fredy Miethlich, sich für eine weitere Amtsdauer von 4 Jahren zur Verfügung stellt. In einer kurzen Lobrede würdigt der Vizepräsident die bisherige langjährige Tätigkeit von Fredy Miethlich im Vorstand der bhz und zum Wohle der ganzen Genossenschaft. Erstmals gewählt in den Vorstand wurde er 1987, seit 2014 ist er Präsident der Genossenschaft. Der Vizepräsident schlägt deshalb der Versammlung im Namen des gesamten Vorstandes seine Wiederwahl für 4 weitere Jahr vor. Die Versammlung folgt diesem Antrag ohne Diskussion und wählt ihn einstimmig unter grossem Applaus. Der wieder ehrenvoll gewählte Präsident dankt für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und erklärt Annahme der Wahl. In einem kurzen Ausblick erläutert er der Versammlung, dass dem bhz-Vorstand auch in Zukunft die Arbeit nicht ausgehen wird. In diesem Zusammenhang erwähnt er die Projekte Fertigstellung Ersatzneubau Im Stückler, geplanter Ersatzneubau am Kelchweg, Anpassung und Überarbeitung des bisherigen Bauleitbildes, Statutenrevision und Ersatz der fossilen Energie durch erneuerbare Energien.

6.4 der Revisionsstelle

Der Präsident erklärt der Versammlung, dass der Vorstand einstimmig die Wiederwahl der KPMG AG, Revisionsgesellschaft in Zürich, als Revisionsstelle vorschlägt.

Deren Amtsdauer wird sich aber neu nur noch auf 3 Jahre beschränken (in den bisherigen Statuten ist noch eine Amtsdauer von 4 Jahren festgelegt). Die Reduktion auf 3 Jahre ergibt sich aufgrund einer erfolgten Gesetzesänderung im Revisionsaufsichtsgesetz. Da das Gesetz den Statutenbestimmungen rechtlich vorgeht, muss neu die verkürzte Amtsdauer angewendet werden. Dieser Punkt bzw. der entsprechende Anpassungsbedarf in den Statuten wird dann in der laufenden Statutenrevision mitberücksichtigt. 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.

7. Verschiedenes

Ehrung Alois Koller / Rücktritt aus dem Vorstand
Alois Koller hat auf das Datum der heutigen Generalversammlung hin seinen Rücktritt aus dem Vorstand erklärt. Der Präsident Fredy Miethlich würdigt ihn deshalb für sein Mitwirken in den vergangenen 33 Jahren im Vorstand der bhz. In seiner Laudatio hebt er insbesondere die immer sehr kooperative, kollegiale und vorbildliche Zusammenarbeit des Geehrten im Vorstandsgremium hervor. Weiter weist er darauf hin, dass Alois Koller immer mit grosser Fachkompetenz im Vorstand mitgearbeitet hat und sich ständig für die Anliegen und Interessen der Genossenschaft tatkräftig einsetzte. Alois Koller wurde 1986 vom Stadtrat als städtischer Vertreter der Stadt Zürich in den Vorstand delegiert. Diese Aufgabe nahm er bis zu seiner Pensionierung im Jahre 2013 war. Nachher wurde er von der Generalversammlung direkt in den Vorstand gewählt. Der Präsident dankt dem Geehrten im Namen des gesamten Vorstandes und der Geschäftsstelle für seinen ausserordentlichen Einsatz und sein grosses Engagement zu Gunsten der bhz. Alois Koller bedankt sich beim Präsidenten und seinen Vorstandskollegen für die Würdigung bzw. die anerkennenden Worte. In einem Schlusswort an die Versammlung wünscht er der bhz weiterhin viel Erfolg beim sich Einsetzen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Versammlung dankt mit einem Applaus.

Informationen zum Ersatzneubau Im Stückler / 2. Bauetappe
Der Präsident informiert die Teilnehmenden der Versammlung über den Stand der Bauarbeiten 2. Bauetappe Im Stückler. Danach neigen sich die entsprechenden Arbeiten bald ihrem Ende entgegen. Die Wohnungen des Hauses C, das ist das Gebäude entlang der Dachslernstrasse, sind bereits alle bezogen worden. Auch die Umgebung strassenseitig ist grösstenteils fertig. Aktuell werden zur Zeit die Wohnungen im Haus B, das ist das 7-geschossige Gebäude im Zentrum der Arealüberbauung, von den Architekten an die bhz als Bauherrschaft übergeben. Alle 176 Wohnungen der 2. Bauetappe können folglich bis spätestens zum Herbstanfang durch die neuen Mieterinnen und Mieter bezogen werden. Mit den Arbeiten zur

Gestaltung der Umgebung ist begonnen worden. Es werden zwei Spielplätze und die Wege zu den hinteren Hauseingängen erstellt. Die Umgebung allgemein sollte bis im Herbst 2019 fertig gestaltet und angesät sein. Aus der Versammlung werden keine Fragen zu diesen Informationen gestellt.

Informationen zum geplanten Ersatzneubau am Kelchweg
Die Wohnliegenschaft am Kelchweg mit gesamthaft 15 Wohnungen ist in die Jahre gekommen (Erstellungsjahr 1949/50, bezogen am 1. Febr. 1950).

Der Vorstand gab deshalb dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie über die bauliche Zukunft dieses Gebäude zu erstellen. Die Studie kam überzeugend zum Schluss, dass ein Ersatzneubau sinnvoller ist als eine Renovation. Für den Ersatzneubau sprechen die Möglichkeit, das Ausnützungspotential des Grundstückes besser ausschöpfen zu können (bisher 15 Wohnungen, neu Verdoppelung dieses Wohnungsbestandes bis auf ca. 32 Einheiten). Möglich macht dies eine Revision der Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung. Dazu kommen auch wirtschaftliche Überlegungen beim Abwägen des Entscheides über einen Ersatzneubau oder eine Totalrenovation. Im Ersatzneubau sollen primär 2½- und 3½-Zimmerwohnungen realisiert werden.

Gestützt auf das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie hat sich der Vorstand deshalb zur Durchführung eines Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren entschieden. Im Juni 2019 erfolgt aus diesem Grunde die Wettbewerbsausgabe an 6 ausgewählte Architekturbüros. Eine Jury wird dann entscheiden, welches für die bhz das richtige und sinnvollste Projekt ist. Erneuerbare Energien sind bei diesem Verfahren ebenfalls ein Thema. Aus der Versammlung ergeben sich keine Fragen zu diesen Ausführungen des Präsidenten.

Informationen zum 75-Jahr Jubiläumsfest der bhz
Am 7. September 1944 wurde die Baugenossenschaft Halde Zürich gegründet. Auf den Tag genau, also 75 Jahre später, am Samstag, 7. September 2019 soll deshalb das 75-Jahr Jubiläumsfest der bhz stattfinden. Der Präsident bittet aus diesem Grunde alle Teilnehmenden der Versammlung, sich dieses Datum schon heute fest zu reservieren. Weitere schriftliche Informationen dazu werden noch folgen. Der Festanlass ist auch mit der Herausgabe eines Jubiläumsbuches verbunden. Die entsprechende Buchvernissage ist auf Oktober 2019 geplant.

Dank an stille Helferinnen und Helfer
Still und unauffällig verrichten Menschen in der bhz verschiedene Hilfeleistungen wie Reinigungsarbeiten, Schneeräumungen, Nachbarschaftshilfe 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. Unter dieses freiwillige Engagement und Mitwirken

im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens fällt auch die Information von Frau Ruth Anhorn. Sie lässt der Versammlung mitteilen, dass ab 13. Juli 2019 bis Mai 2020 die Zufahrt in die Karstlenstrasse ab Badenerstrasse vom Lindenplatz her und von der Hohlstrasse her nicht mehr möglich sein wird. Der Präsident dankt Frau Anhorn für diesen nützlichen Hinweis.

Tischschmuck
Auch dieses Jahr schmücken wiederum Blumen die Tische. Es sind kleine «Rosenträumli». Die Anwesenden dürfen diese mit nach Hause nehmen.

Wortmeldungen aus der Versammlung
Unter dem Traktandum Verschiedenes erfolgen keine Wortmeldungen aus der Versammlung.

Bekanntgabe nächste ordentliche Generalversammlung
Der Präsident teilt dazu folgendes mit: die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 5. Juni 2020, 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 20.10 Uhr. Für das nachfolgende Nachtessen wünscht er einen guten Appetit und viel Vergnügen beim musikalischen Unterhaltungsprogramm mit der Band von Pepe Lienhard.

Der Präsident:
Fredy Miethlich

Der Protokollführer:
Alois Koller

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wie im letzten Jahresbericht erwähnt, konnten wir 2019 unser 75-Jahr Jubiläum feiern.

Am 7. September 1944 wurde unsere Wohnbaugenossenschaft von Strassenbahnern gegründet, welche bereits damals erkannt haben, welche Vorteile eine Wohnbaugenossenschaft ihren Mietern durch Selbsthilfe bieten kann. Seither engagiert sich die Baugenossenschaft Halde Zürich erfolgreich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Auch nach 75 Jahren bleiben die Grundwerte der bhz-Gründer aktuell und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter finden in den Wohnungen der bhz ein behagliches Zuhause. Inzwischen ist die bhz zu einer beachtlichen Baugenossenschaft herangewachsen. Von den ursprünglichen 65 Wohneinheiten zählt unsere Baugenossenschaft mittlerweile 760 Wohnungen.

Wir haben diesen Erfolg und unser 75-Jahr Jubiläum mit verschiedenen Festivitäten gefeiert. Auch ein neues Logo wurde kreiert und lässt uns in Zukunft in einem modernen und neuzeitlichen Kleid erscheinen. Was mich persönlich besonders freute, war das riesige Interesse unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter an den verschiedenen Anlässen. Dafür möchte ich allen ganz herzlich danken.

Im Berichtsjahr wurde nicht nur gefeiert. Nebst der Fertigstellung und Übergabe der 2. Bauetappe des Ersatzneubaus «Im Stückler» wurde unser Bauleitbild und die Statuten der bhz überarbeitet und der Ersatzneubau Kelchweg ist nach wie vor ein schwergewichtiges Thema.

Die langfristige Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz unserer Liegenschaften ist von grosser Bedeutung. Durch ein in die Zukunft gerichtetes Denken und Handeln soll durch Wertzuwachs, Erstellen von Neu- oder Ersatzneubauten sowie Optimierung bestehender Bausubstanz das Wohnungsangebot, wenn immer möglich erweitert, oder mindestens erhalten werden. Dazu wurde im November 2009 ein erstes Bauleitbild erarbeitet. Dieses Bauleitbild muss wiederkehrend kontrolliert und falls notwendig überarbeitet werden. Die Gebäudeanalysen aller Liegenschaften sind Grundlage unserer Strategie für die kommenden Bau- oder Renovationsprojekte der nächsten 10 Jahre. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Ausbau von neuen, modernen Wohnformen und Angeboten für ältere Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, deren Anteil allein schon aufgrund der demografischen Entwicklung steigen wird, die notwendige Beachtung findet.

Eine Kommission, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und unserem Rechtsvertreter Hr. Dr. iur. Michael Schlumpf, hat sich mit der Revision unserer Statuten befasst. Die derzeit gültigen Statuten wurden per 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt, Gesetzesände-

rungen und Anpassungen an die heutige Zeit verlangen eine Überarbeitung. Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, werden an der Generalversammlung vom 5. Juni 2020 darüber befinden.

Eine Machbarkeitsstudie durch das Hochbauamt der Stadt Zürich hat ergeben, dass eine Renovation der Liegenschaft am Kelchweg nicht mehr zweckmässig ist. Ein Kleinprojektwettbewerb mit sechs eingeladenen Architektinnen und Architekten hat aufgezeigt, was anstelle der bestehenden Liegenschaften möglich wäre. Im Bericht der Baukommission erfahren Sie mehr über das innovative Siegerprojekt.

Aus persönlichen Gründen ist unser städtischer Vertreter, Herr Pascal Lamprecht, aus dem Vorstand der bhz zurückgetreten. Nachfolgend hat uns die Stadt Zürich mit Frau Regina Bruttin wieder eine städtische Vertreterin entsandt. Wir heissen Frau Regina Bruttin bei uns im Vorstand herzlich willkommen.

Ein erfolgreiches Jubiläumsjahr zu bewältigen und zusätzliche 174 Wohnungen aufgrund der Fertigstellung des Stücklers zu vermieten, ist nur dank unserer Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle möglich. Ich danke unserer Geschäftsführerin, Frau Monika Klose und ihren Mitarbeiterinnen für ihren hervorragenden Einsatz und die gute Zusammenarbeit im Jubiläumsjahr. Ich bin optimistisch, dass wir auch im kommenden Geschäftsjahr erfolgreich sein werden.

Einen speziellen Dank möchte ich meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen aussprechen. Sie alle haben sich zum Wohl unserer Baugenossenschaft eingesetzt und zum guten Gelingen des Jubiläumsjahres beigetragen. Unserer Kulturkommission, den zuständigen Verwaltungsstellen des Kantons und der Stadt Zürich, den mit uns zusammenarbeitenden Unternehmen sowie den beteiligten Kreditinstituten danke ich ebenfalls und hoffe auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Fredy Miethlich

Jahresbericht der Finanzkommission

Allgemeines
2019 war ein intensives und bewegtes Jahr. Dies nicht nur, weil die bhz in diesem Jahr ihr Bestehen seit 75 Jahren feiern konnte, sondern weil die Finanzkommission sich auch im Jubiläumsjahr wiederum mit zahlreichen Geschäften zu befassen hatte.
Die Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Obligationenrecht) und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf
Die bhz kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 mit stabilem Ergebnis zurückblicken. 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 Fonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

Bereits im letztjährigen Jahresbericht der Finanzkommission wurde darauf hingewiesen, dass die Bilanzsumme der bhz stark wächst. Grund dafür ist die Realisierung der in den Jahren von 2014 bis 2019 erstellten Ersatzneubausiedlung Im Stückler.
Im Verlaufe von 2019 konnte die zweite Bauetappe des Ersatzneubaus Im Stückler nun definitiv vollendet und bezogen werden. Diese Realität lässt sich jetzt aus vorliegender Jahresrechnung 2019 herauslesen.
Mit dem Rechnungsabschluss 2019 wurde nämlich das Baukonto dieser neuen Wohnsiedlung abgeschlossen. Für noch nicht ausgeführte Umgebungsarbeiten und andere kleinere Fertigstellungsarbeiten ist deshalb eine entsprechende Rückstellung gebildet worden. Die ganze Siedlung (erste und zweite Bauetappe) figuriert jetzt im Verzeichnis der Liegenschaften als eine einzige rechnungsmässig zusammengefasste Position. Aufgrund der ursprünglichen Entstehungsgeschichte dieses Areals wird die Bezeichnung 4./10. Etappe weitergeführt.
Für den jetzt realisierten Ersatzneubau Im Stückler haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Jahre 2012 einen Baukredit von 131,5 Mio. Franken gesprochen. Die provisorische Bauabrechnung, welche noch durch die zuständigen Instanzen von Stadt und Kanton Zürich zu genehmigen ist, schliesst mit einem Betrag von rund 118,5 Mio. Franken ab. Als massgebende Punkte, die diesen guten Abschluss ermöglicht haben, sind zu erwähnen: direkte Arbeitsvergaben in eigener Regie durch die Bauherrschaft (kein GU-Vertrag), Eliminierung der Bauteuerung durch frühzeitige Abschlüsse von Werkverträgen mit stabilen Preisen über die erste und zweite Bauetappe zusammen, die Reserven im Kostenvoranschlag mussten nicht in Anspruch genommen werden, keine Überraschungen bei der Beseitigung von Altlasten, strenge Kostenkontrollen und sehr gutes Baumanagement im Rahmen der Bauausführung. Allen Beteiligten am Bauprozess dankt der bhz-Vorstand an dieser Stelle ganz herzlich für dieses erfreuliche Resultat. Und was auch nicht vergessen werden soll: mit dem Ersatzneubau konnte das Wohnungsangebot um fast 100 Wohnungen erhöht werden. Ausserdem

konnten auch einkommensschwächere Haushalte in diese Neubausiedlung einziehen (subventioniertes Wohnungsangebot).

Erläuterungen zur Rechnung 2019
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 nur auf wenige spezielle Punkte.

Hinweise zur Bilanz
Bei den AKTIVEN im Anlagevermögen stehen folgende Positionen im Blickfeld:
Flüssige Mittel: Ende 2018 beliefen sich die flüssigen Mittel auf Fr. 9 584 715.54. Gegenüber diesem Vorjahr sind sie nun auf Fr. 4 032 525.28 gesunken. Die beanspruchten Geldmittel wurden grösstenteils für das Bauprojekt Ersatzneubau Im Stückler bereitgestellt.
Immobilien / Gebäude auf eigenem Land: im Berichtsjahr hat sich der Bestand des Immobilien-Anlagevermögens von Fr. 134 271 000.00 im Vorjahr um Fr. 68 283 000.00 auf neu Fr. 202 554 000.00 per Ende 2019 erhöht. Dieser Zuwachs ergibt sich durch den Abschluss des Baukontos Ersatzneubau Im Stückler bzw. die entsprechende Übertragung dieses Kontobestandes auf das Konto Immobilien, Gebäude auf eigenem Land.
Baukonten: das Baukonto Ende 2018 von Fr. 50 399 918.71 ist im Berichtsjahr auf Fr. 212 455.85 gesunken. Grund: Abschluss des Baukontos Ersatzneubau Im Stückler und Übertragung auf Konto Immobilien, Gebäude auf eigenem Land. Beim verbleibenden Baukontobestand von Fr. 212 455.85 handelt es sich um aktivierte Projektierungskosten (Wettbewerb) für den geplanten Ersatzneubau am Kelchweg.

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen): im Berichtsjahr ist diese Position auf Fr. 137 620 000.00 angestiegen (Vorjahr Fr. 130 620 000.00). Die entsprechenden Geldmittel wurden für den im 2019 fertig erstellten Ersatzneubau Im Stückler, zweite Bauetappe, eingesetzt.
Rückstellungen Baunachträge: Für noch nicht ausgeführte Umgebungsarbeiten und andere kleinere Fertigstellungsarbeiten des Ersatzneubaus Im Stückler werden Fr. 1 600 000.00 zurückgestellt.
Genossenschaftsanteile, Anteilscheine Mieter: im Berichtsjahr hat sich das Anteilscheinkapital der Mieter von Fr. 4 787 000.00 auf neu Fr. 5 995 500.00 erhöht. Der Anstieg resultiert aus der Erstvermietung der zweiten Bauetappe, Ersatzneubau Im Stückler.

Hinweise zur Erfolgsrechnung
Nettomietertrag: Der Nettomietertrag von Wohnungen und Nichtwohnobjekten als Ganzes ist im Berichtsjahr auf Fr. 9 839 430.00 angestiegen, im Vorjahr betrug er Fr. 8 019 035.40. Der Anstieg ergibt sich aus der Fertigstellung bzw. des etappenweisen

Bezuges der Wohnungen der zweiten Bauetappe Ersatzneubau Im Stückler im Verlaufe von 2019.
Finanzaufwand, Hypothekar-, Darlehenszinsen: Trotz höherer Hypothekarschuld im Berichtsjahr ist der Aufwand für Hypothekarzinsen auf Fr. 1 540 253.71 gesunken. Im Vorjahr betrug er Fr. 1 793 995.97. Die Reduktion ergibt sich aus der Aktivierung von Baukreditzinsen des Ersatzneubaus Im Stückler betreffend das Geschäftsjahr 2019, was eine Aufwandminderung bei den Hypothekarzinsen bewirkt.
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg: Dieser beträgt Fr. 685 752.70. Begründung: Anlässlich der Schlussabrechnung des Ersatzneubaus Im Stückler wurden ausserordentliche, in den Jahren 2016 bis 2018 entstandene Anlagekosten (Finanzierungsaufwand, Entschädigungen und ähnliches) zugunsten des allgemeinen Jahresergebnisses der Genossenschaft verbucht. Dies ermöglicht es der bhz wiederum, bereits im ersten Betriebsjahr der Siedlung Im Stückler die vollumfänglichen, betriebswirtschaftlichen Abschreibungen und Fondseinlagen vorzunehmen.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf
Die heute geltenden Statuten der bhz stammen aus dem Jahre 2006 und wurden damals per 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt. Verschiedene Punkte dieser Statuten bedürfen heute einer Revision bzw. Anpassung an verschiedene neue Gesetzesbestimmungen. Finanzkommission und Vorstand haben sich deshalb im Berichtsjahr mit dieser Thematik befasst. Der Vorstand wird deshalb den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eine entsprechende Statutenrevision beantragen (Traktandum für ordentliche Generalversammlung vom 5. Juni 2020).

Durchführung einer Risikobeurteilung
Die Finanzkommission überprüfte in Koordination mit der Geschäftsführerin 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

Die Buchvernissage der Baugenossenschaft Halde Zürich vom 14. November 2019.

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 über die Realisierung der Bauprojekte.

Fertigstellung Ersatzneubau Im Stückler (2. Bauetappe)
Bereits im Jahr 2018 wurden die verschiedenen Abnahmetermine (Werksabnahme) und die daraus resultierenden Bezugstermine im Jahr 2019 mit der Bauleitung abgemacht. Sämtliche Abnahmen mit der Baupolizei, der Feuerpolizei und dem Umwelt- und Gesundheitsschutz haben fristgerecht stattgefunden. Die Etappierungen der Gärtnerarbeiten wurden auf die Bezugstermine abgestimmt, die Enddeckbeläge konnten jedoch wegen der tiefen Temperaturen nicht wie abgemacht ausgeführt werden. Nicht nur die Fertigstellungsarbeiten waren im Fokus, sondern auch die Materialisierung/Gestaltung des Innenhofes und Gemeinschaftsraumes waren zentrale Themen in den verschiedenen Kerngruppensitzungen. Es wurde auch entschieden, dass in den Nasszellen der ersten Bauetappen die gleichen Duschglaswände wie in der 2. Bauetappe nachgerüstet werden sollen, was den Bewohnern sehr gefallen hat. Nicht nur die neu bezogenen Wohnungen gefielen den neuen Bewohnern, sondern auch die grossen Balkone stiessen auf eine sehr positive Resonanz. Für diese absolut gelungene Fertigstellung der 2. Bauetappe soll in diesem Zusammenhang an alle beteiligten, wie Architekt, Bauleiter, Landschaftsplaner, Kerngruppenteam, Unternehmer, Aemter und der Geschäftsstelle ein grosses Dankeswort ausgesprochen werden. Besten Dank!

Geplanter Ersatzneubau Kelchweg 9/11
Das Amt für Hochbauten (AHB) hat im Auftrag von der Baugenossenschaft Halde Zürich im Jahr 2018 eine Machtbarkeitsstudie erstellt, die die Variante der Gesamtinstandsetzung gegenüber dem Ersatzneubau untersucht hat. Da die Gesamtinstandsetzung kein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellt plant die Genossenschaft, ihre zwei Wohnhäuser mit 15 Wohnungen am Kelchweg 9 und 11 durch Neubauten zu ersetzen. Nachdem der Vorstand das Wettbewerbsprogramm mit dem AHB im Detail besprochen hat, wurden die Sachpreisrichterinnen und -richter und die teilnehmenden Architekten festgelegt. Somit hat das AHB im Auftrag von der Genossenschaft einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb auf Einladung durchgeführt. Die sechs Architektinnen und Architekten haben eine gute Auswahl an verschiedenartigen und interessanten Beiträgen hervorgebracht, jedoch hat das Siegerprojekt TINGUELY von «Mathis Kamplade Architekten, Zürich» die Jury mit dem Setzen von zwei fünfgeschossigen Punktbauten einstimmig in allen Ebenen überzeugt. Die beiden ungleichen, aber sehr ähnlichen Baukörper sind an der Geometrie des Kelchwegs und der Dachslernstrasse orientiert, und somit entsteht ein Zwischenbereich, der das Potential eines kleinen Siedlungsmittelpunktes aufweist. Auch die übrigen Aussenräume überzeugen von Ihrer Qualität und unterstützen die Sichtweise eines durchgrünten Quartiers.
Die 32 über Eck geplanten Wohnungen profitieren von mehrfachen Orientierungen/Aussichten und begeistern mit bemerkenswerten Wohnungsgrundrissen. Die Küchen wurden nicht einfach an einer innenliegenden Wand angeordnet, sondern bilden mit

den ausgestellten Balkonen den äussersten Punkt der Wohnungen und versprechen einen nicht ganz alltäglichen Wohnwert. Angrenzend organisieren sich Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Bad, Garderobe und Entrée in logischer Anordnung. Die Architekten schlagen Drehwände vor, so dass je nach Positionierung unterschiedliche Unterteilungen der Wohnungen erreicht werden können. Vom grossen zusammenhängenden Raum über die konventionellere Aufteilung in Wohn- und Schlafbereich bis zur Kammerung in drei Zimmer wäre somit vieles möglich. Die Wohnungen wären somit flexibler und könnten sich den wandelnden Wohnbedürfnissen anpassen. Die Jury begrüsste die «überraschende Grundidee», stellte aber auch fest, dass sie in Bezug auf Umfang und Nutzwert in den folgenden Planungsphasen weiterentwickelt werden.
Damit wurde der Grundstein für die im Jahr 2020 zu beginnende Projektierungsphase gelegt.

Zwischenbericht Revision Bauleitbild
Im letzten Jahresbericht der Baukommission wurde bereits über die Überarbeitung des Bauleitbildes informiert, und auch dieses Jahr fanden diverse Kerngruppensitzungen und zwei Workshops statt, um alle Gebäudezustandsanalysen und die Strategien zu besprechen. Für die definitive Überarbeitung des Bauleitbildes benötigt die Baukommission und der Vorstand noch weitere Kerngruppensitzungen und eine Retraite.
Der Vorstand hat entschieden, dass die 10-Jahresstrategie mittels Faltblattes an alle Genossenschafter/Innen vor einer Infoveranstaltung versendet wird. Darauf sollen die wichtigsten Eingriffe wie Sanierungen und Ersatzneubauten übersichtlich, einfach und transparent dargestellt werden. Danach wird die Infoveranstaltung an einem Samstag als «Vormittag der offenen Tür» mit individuellen Infos zu den Siedlungen und kurzen Einführungen zum neuen Bauleitbild abgehalten. Der Vorstand steht hierbei für Fragen, Anliegen und Diskussionen zur Verfügung.

Gian Pietro Cafazzo

Jahresbericht der Geschäftsführerin

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es ist vollbracht, – das Projekt «Im Stückler» ist abgeschlossen.
«Hurra, wir haben es geschafft»
Wieder einmal wurde ein ereignisreiches Jahr erfolgreich abgeschlossen!
Zwei grosse Projekte standen 2019 im Vordergrund unserer Aktivitäten. Einerseits der Erstbezug der 2. Bauetappe «Im Stückler» und andererseits die Festivitäten um das 75-Jahr Jubiläum der bhz, verbunden mit der Einführung unseres neuen Logos.

Im Stückler
Im Januar/Februar 2019 wurden uns die ersten Häuser an der Dachslernstrasse von der Bauleitung übergeben. Wir konnten mit dem ersten Bezug der Wohnungen an der Dachslernstrasse 68 im März beginnen. Jeweils in einem monatlichen Rhythmus wurden zusätzliche Hauseingänge bezogen – bis im August die letzten drei Etagen des Hauses Im Stückler 15 übergeben werden konnten.
Die Einzugsplanung war eine logistische Herausforderung, damit alle Bewohner an einander reibungslos vorbeikamen. Mit Toleranz, Geduld und gutem Willen hat das wunderbar geklappt. Ein Riesen-Kompliment an alle für Ihren persönlichen Einsatz und das Verständnis. Den Mieterinnen und Mieter der 1. Etappe möchte ich zudem danken für die Geduld, den Baulärm während mehrerer Monate zu ertragen und die Aktivitäten rundherum geduldig über sich ergehen zu lassen.
Neben den 174 neuen Wohnungen verzeichneten wir zusätzlich 68 Mieterwechsel. Das war eine gewaltige Leistung für das kleine Verwaltungsteam. An dieser Stelle danke ich den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für den beispiellosen Einsatz. Leider wurde das Team noch geschwächt durch die Vakanz in der Buchhaltung und den krankheitsbedingten Ausfall einer Mitarbeiterin. Glücklicherweise konnten wir mit Frau Elsbeth Fahrni einen temporären Profi im Bereich Rechnungswesen engagieren, welche diesen Schlüsselbereich exzellent bearbeitet hat.
Mit diesem besonderen Einsatz ist es gelungen, die Leerstände der bhz – 68 Mieterwechsel und 174 Neubezüge innerhalb dieser sechs Monaten so gering wie möglich zu halten. Zurzeit sind alle Wohnungen der bhz belegt. Deshalb führen wir auch keine Warteliste mehr für Neuzuzüger.
An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an den Vorstand der bhz, für die Anerkennung der geleisteten Arbeit der Geschäftsstelle.

75-Jahr Jubiläum
In unserem Jubiläumsjahr waren drei «Highlights» von unvergesslicher Bedeutung. Als erstes die Generalversammlung vom 24. Mai 2019 mit dem Unterhaltungsprogramm von Pepe Lienhard und seiner Band. Der Saal «rockte» mal wieder so richtig.
Am 7. September 2019 feierten wir auf dem Zürichsee mit dem Schiff «Panta Rei» einen Morgen- und Nachmittags-Ausflug. Dieser gesellschaftliche Ausflug wurde von über 450 Genossenschafter und Genossenschafterinnen zu einem nachhaltigen Grosserfolg und entsprechend zelebriert.

Abschliessend fand am 14. November 2019 im Siedlungslokal, die Vernissage unseres Jubiläums-Buches statt – verbunden mit der Übergabe eines Exemplars an alle Mitglieder der bhz. Mehr als 200 Personen nahmen an diesem Anlass teil. Unvergesslich ist auch der Augen- und Gaumenschmaus von Maria und ihrem Team. Ein besonderer Dank gilt dem Verfasser und Herausgeber unseres Buches, Herr Heiri Scherer, für die hervorragende und intensive Zusammenarbeit. Ihm verdanken wir die konzeptionelle Gestaltung des Buches, mit vielen interessanten und neuen Informationen über Altstetten, der Entwicklung der bhz und den Mitgliedern der Genossenschaft, in kurzweiligen Geschichten zu präsentieren.
Zu erwähnen ist, dass das gelungene «neue Logo» ebenfalls aus dem Büro Scherer stammt und laufend eingeführt wird.
Viele schöne und positive Rückmeldungen bestätigen uns, dass diese Anlässe von unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut aufgenommen worden sind. Gesellschaftliche Anlässe tragen doch dazu bei, die einzelnen Kulturen näher zu bringen.

Ausblick
Abschliessend ist es eine grosse Freude zu sehen, wie das Leben Im Stückler Einzug gehalten hat. Die Umgebungsarbeiten werden im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Jetzt können wir nur noch darauf warten, dass die Bepflanzungen in der Siedlung im Frühjahr spriessen und grünen werden. Das wird die Wertigkeit der Überbauung weiter steigern und zu einem weiteren Begegnungszentrum wachsen. Ebenso wird der neue Gemeinschaftsraum Im Stückler zur Vermietung freigegeben. Dank der hervorragenden Unterstützung des Architektenteams, der Bauleitung und des Landschaftsarchitekten konnten wir dieses Ziel im Rahmen des Budgets erreichen.
Ein neues Projekt steht bereits vor der Tür. Mit vollem Schwung und einem gut gefüllten Rucksack Erfahrungen vom Stückler, nehmen wir mit dem Ersatzneubau-Projekt Kelchweg die nächste Herausforderung in Angriff. Langweilig wird es uns auch in Zukunft nicht werden.

Monika Klose

Bilanz per 31. Dezember 2019

AKTIVEN	Verweis im Anhang	2019 Fr.	2018 Fr.
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	4 032 525.28	9 584 715.54
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		2 793.25	5 359.00
Übrige kurzfristige Forderungen		119.00	161.00
./.Delkredere		-1 000.00	-1 000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		434 533.90	282 806.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		298 138.40	188 330.05
Total Umlaufvermögen		**4 767 109.83**	**10 060 371.89**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger		4.00	4.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		30 603.00	49 403.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		202 554 000.00	134 271 000.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-32 802 958.00	-29 292 800.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 552 200.00	-1 540 200.00
• Baukonten	2)	212 455.85	50 399 918.71
Total Anlagevermögen		**172 358 704.85**	**157 804 125.71**
Total Aktiven		**177 125 814.68**	**167 864 497.60**

PASSIVEN	Verweis im Anhang	2019 Fr.	2018 Fr.
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		666 961.95	3 588 171.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten		8 295.85	9 229.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	1 814 458.84	1 119 312.74
Total kurzfristiges Fremdkapital		**2 489 716.64**	**4 716 714.04**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	4)	137 620 000.00	130 620 000.00
Erfüllungsgarantien / Depots von Bauunternehmern		0.00	27 000.00
Rückstellungen Baunachträge		1 600 000.00	0.00
Erneuerungsfonds	5)	23 581 318.10	22 006 120.40
Total langfristiges Fremdkapital		**162 801 318.10**	**152 653 120.40**
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		5 995 500.00	4 787 000.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		302 500.00	309 000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		2 200 000.00	1 713 216.91
Freiwillige Gewinnreserven	6)	3 087 507.85	3 022 620.40
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		99 570.31	523 724.70
• Jahresgewinn		149 701.78	139 101.15
Total Eigenkapital		**11 834 779.94**	**10 494 663.16**
Total Passiven		**177 125 814.68**	**167 864 497.60**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Verweis im Anhang	2019 Fr.	2018 Fr.
Nettomietertrag	7)	9 839 430.00	8 019 035.40
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		356 626.50	307 715.50
Übriger betrieblicher Ertrag		166 712.20	110 876.20
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		**10 362 768.70**	**8 437 627.10**
Liegenschaftenunterhalt		-1 654 127.59	-1 200 060.15
Einlagen Erneuerungsfonds		-1 678 250.00	-1 157 050.00
Personalkosten Liegenschaftenunterhalt		-149 950.65	-143 078.00
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-327 224.65	-355 603.25
Nebenkostenaufwand		-366 342.00	-327 958.50
Studien, strategische Planung		-300 676.40	-100 011.75
Betrieblicher Nettoerfolg		**5 886 197.41**	**5 153 865.45**
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	8)	-660 249.20	-652 441.50
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	9)	-312 813.50	-219 879.95
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-249 367.15	-116 979.70
Übriger betrieblicher Aufwand		-31 137.35	-25 223.50
Abschreibungen			
• Immobilien	10)	-3 522 158.00	-2 168 200.00
• Mobilien		-18 800.00	-16 911.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**1 091 672.21**	**1 954 229.65**
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 540 253.71	-1 793 995.97
• Baurechtszinsen		-15 205.00	-15 205.00
• Übriger Finanzaufwand		-7 303.77	-6 426.43
Finanzertrag		170.00	170.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	11)	685 752.70	57 255.95
Jahresergebnis vor Steuern		**214 832.43**	**196 028.20**
Direkte Steuern		-65 130.65	-56 927.05
Jahresgewinn		**149 701.78**	**139 101.15**

Anhang zur Jahresrechnung 2019

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 würden 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

	2019	2018
	Fr.	Fr.
1) Flüssige Mittel		
Allgemeine Kasse, Postfinance- und Bankkonten	2 742 903.76	2 530 494.18
Zulasten des Baukredits abgerufene Geldmittel für den		
Ersatzneubau Im Stückler, anfangs 2020/2019 verwendet	1 289 621.52	7 054 221.36
	4 032 525.28	**9 584 715.54**

2) Baukonten		
Ersatzneubau Im Stückler	0.00	50 374 398.86
Ersatzneubau Kelchweg	212 455.85	25 519.85
	212 455.85	**50 399 918.71**

	2019	2018
	Fr.	Fr.
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	965 076.50	533 413.65
• für Heiz- / Nebenkostenakonti	611 358.00	412 978.25
Direkte Steuern	0.00	22 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	238 024.34	150 920.84
	1 814 458.84	**1 119 312.74**

4) Hypotheken / Darlehen		
Gläubiger		
• Banken (Migros Bank, Raiffeisen, UBS, ZKB)	133 276 000.00	126 276 000.00
• Stadt Zürich	2 180 000.00	2 180 000.00
• Kanton Zürich	2 164 000.00	2 164 000.00
	137 620 000.00	**130 620 000.00**

5) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	20 739 050.30	20 267 000.30
Ordentliche Einlagen	1 605 500.00	1 084 300.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 267 070.10	1 267 070.10
Ordentliche Einlagen	72 750.00	72 750.00
Entnahmen		
• Gebäudesanierung Wickenweg 54, 1. Etappe	0.00	-163 000.00
• Sanierung Rohre 7. / 8. Etappe	-73 052.30	0.00
• Sanierung Gewerberäumlichkeiten 9. Etappe	0.00	-150 000.00
• Sanierung Sonnenschutz 11. Etappe	0.00	-30 000.00
• Liftsanierungen 13. / 14. Etappe	-30 000.00	-342 000.00
Bestand am 31. Dezember	**23 581 318.10**	**22 006 120.40**

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

	2019	2018
	Fr.	Fr.
6) Freiwillige Gewinnreserven		
Unterstützungsfonds	699 606.25	634 718.80
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte	2 300 000.00	2 300 000.00
	3 087 507.85	**3 022 620.40**

Entwicklung Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	634 718.80	637 590.50
Einlage ausgebuchte Mieter- / Genossenschafterguthaben	64 887.45	4 370.30
Entnahmen	0.00	-7 242.00
Bestand am 31. Dezember	**699 606.25**	**634 718.80**

7) Nettomietertrag		
Sollmietertrag		
• Wohnungen	8 910 745.50	7 027 211.00
• Parkplätze und Gewerbe	1 058 834.45	1 043 636.00
./. Leerstände		
• Wohnungen	-107 195.00	-24 761.50
• Parkplätze und Gewerbe	-13 021.00	-3 312.50
./. Mietzinsausfälle / Mieterentschädigungen	-5 114.05	-20 369.85
./. Nebenkosten der Leerstände	-4 819.90	-3 367.75
	9 839 430.00	**8 019 035.40**

8) Entschädigung der Organe		
Vorstand		
• Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich (in den Personalkosten der Geschäftsstelle enthalten)	87 900.00	84 500.00
• Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	45 500.00	45 500.00
	133 400.00	**130 000.00**

Der veränderte Wohnungsbestand wurde für die Berechnung der Vorstandsentschädigung berücksichtigt.

	2019	2018
	Fr.	Fr.
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	27 393.50	36 575.15

[9] Im Berichtsjahr musste eine Stelle temporär durch eine externe Beraterin besetzt werden. Diese Kosten werden im Verwaltungsaufwand abgebildet (Vorjahr Personalkosten).

[10] **Abschreibungen Liegenschaften**		
Ordentliche Abschreibungen	3 266 600.00	1 912 200.00
A.o. Abschreibungen für Ersatzneubau Kelchweg	255 558.00	256 000.00
	3 522 158.00	**2 168 200.00**

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

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	30 410.00	45 615.00

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrags am 31. Dezember 2021.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	8 295.85	9 229.95

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	172 115 642.00	157 754 718.71
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	137 620 000.00	130 620 000.00

Eventualverbindlichkeiten

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG sowie der Zürcher Kantonalbank wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft Fr. 52.15 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal September 2027 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.

	2019 Fr.	2018 Fr.
11) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Aktivierung von Kosten für den Ersatzneubau aus Vorjahren (in diesen als Aufwand verbucht)	685 752.70	0.00
Auflösung zu hoch abgegrenzte Steuern aus Vorjahren	0.00	57 255.95
	685 752.70	**57 255.95**

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte
Art. 20, Abs. 2 der Statuten, Verzeichnis der Liegenschaften und Wohnungsbestand gemäss Seiten 36/37 des Geschäftsberichtes.

Gewinnverwendung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	99 570.31	523 724.70
Jahresgewinn	149 701.78	139 101.15
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	**249 272.09**	**662 825.85**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	486 783.09
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.5%	88 215.60	76 472.45
Vortrag auf neue Rechnung	151 056.49	99 570.31
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**249 272.09**	**662 825.85**

Obwohl die gesetzlichen Gewinnreserven – dank der hohen Einlage im Vorjahr – mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand eine Zuweisung von 5% des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

KPMG AG
Räffelstrasse 28
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 24 bis 31 und 34 bis 37 wiedergegebene Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, und Anhang, für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung
Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

KPMG AG ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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 Bilanzgewinns 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

Reto Benz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. März 2020

2

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2019

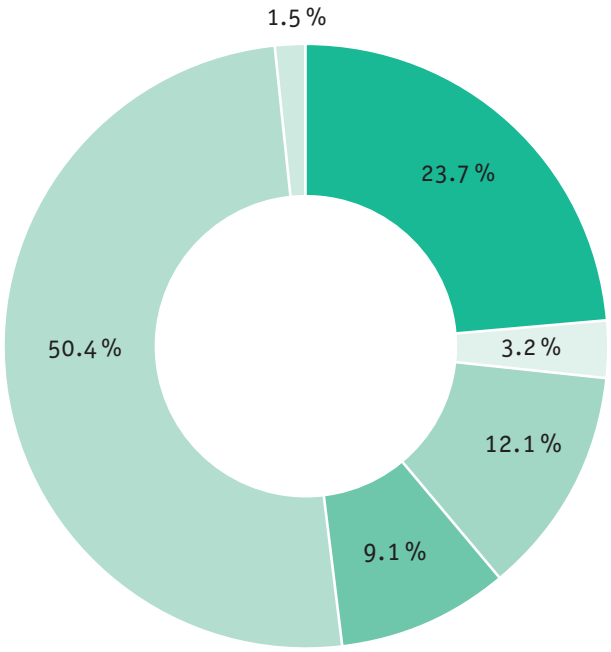
		Bestand 01.01.2019		Zurückbezahlt 31.12.2019		Bestand 31.12.2019	
4. und 10. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
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
Stadt ZH	2. Rang	Fr.	2 180 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 180 000.00
Kanton ZH	2. Rang	Fr.	2 164 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 164 000.00
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.	6 350 000.00	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.	1 000 000.00	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00
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							
ZKB	1. Rang	Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
13./14. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	4 700 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 700 000.00
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.	**130 620 000.00**	**Fr.**	**1 000 000.00**	**Fr.**	**137 620 000.00**

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

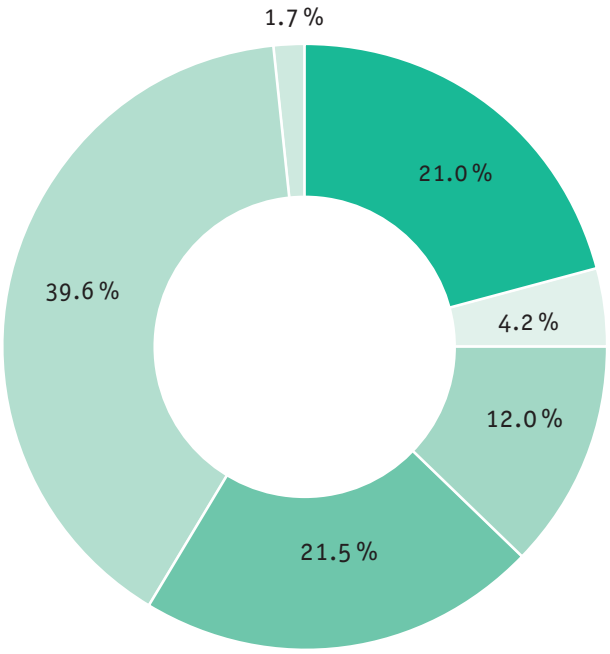
Aufwand im Vergleich 2019/2018

		2019	%		2018	%
Liegenschaftenunterhalt	Fr.	2 471 096.64	23.7	Fr.	1 771 108.40	21.0
Abgaben, Gebühren	Fr.	327 224.65	3.2	Fr.	355 603.25	4.2
Verwaltungs- und Personalaufwand	Fr.	1 253 567.20	12.1	Fr.	1 014 524.65	12.0
Zinsen und Steuern	Fr.	941 970.43	9.1	Fr.	1 815 128.50	21.5
Abschreibungen und Erneuerungsfonds	Fr.	5 219 208.00	50.4	Fr.	3 342 161.15	39.6
Gewinn	Fr.	149 701.78	1.5	Fr.	139 101.15	1.7
	Fr.	**10 362 768.70**		**Fr.**	**8 437 627.10**	

Mieterfranken 2019



Mieterfranken 2018



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 31.12.2019 (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. 575 100.00
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. 535 300.00
4.	**Ersatzneubau, 1. Bauetappe**													ab Sept. 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**													ab 1. März 2019		
	Im Stückler 15, 17, 19, 21, 23	5		1	4	32		60		16		113	1 Kinderhort		Fr. 118 518 000.00	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**	2			3		3	3	6			15	4 Einzelgaragen	1. Feb. 1950	Fr. 2 060 500.00	Fr. 3 872 200.00
													6 Parkplätze			
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	**74**	**14**	**33**	**52**	**111**	**105**	**216**	**85**	**141**	**3**	**760**			**Fr.**	**206 470 800.00**	**Fr.**	**233 123 400.00**

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Amtsdauer 2019 – 2023		Wahl in den Vorstand
1. Miethlich Fredy	Präsident	1987
2. Ferrara Francesco	Vizepräsident	2011
3. Cafazzo Gian Pietro		2013
4. Biagini Claudia		2019
5. Roos Stefan		2008
6. Walser Reto		2015
7. Lamprecht Pascal	Vertreter Stadt Zürich	2013 – 31.10.2019
Bruttin Regina	Vertreterin Stadt Zürich	seit 01.11.2019

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

Amtsdauer 2019 – 2022		2003
KPMG AG, 8004 Zürich		

Geschäftsstelle

Klose Monika	Geschäftsführerin	01.01.2012
Blöchlinger Brigitte	Finanz- und Rechnungswesen	19.10.2015 – 30.06.2019
Wendel Lucia	Liegenschaftsbewirtschafterin	01.07.2017
Debrunner Monica	Assistentin	16.04.2012
Hofmänner Sandra	Assistentin	01.04.2013

Unterhalt

Bra Francisco	Arealwart und Maler	01.11.2014

Reinigung

Gaspar Arlete	Treppenhausreinigung	01.11.2013
Vonarburg Esther	Büroreinigung	15.09.1993

Mitglieder der Kulturkommission

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

Impressum
Herausgeberin: Baugenossenschaft Halde Zürich
Layout und Satz: Hochstrasser Grafikdesign, www.hochstrasser.biz
Fotos: Romeo Gross, www.romeogross-fotograf.ch
Druck: rona-druck gmbh, Dübendorf

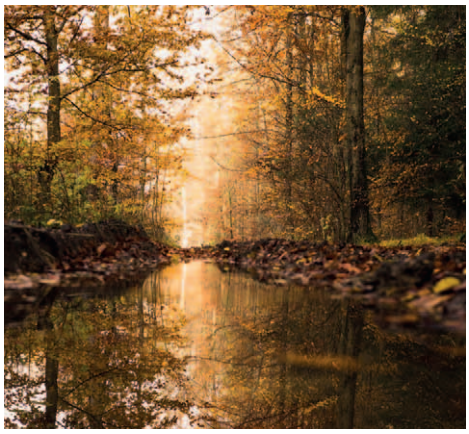
Geburten, Hochzeiten & Todesfälle

11.01.2019 Waber Illinca Olivia · Dachslernstrasse 68
16.01.2019 Dzaferi Davud · Im Stückler 5
18.01.2019 Bun Remy Vireakboth · Im Stückler 9
26.01.2019 Castro Salvador · Dachslernstrasse 78
07.04.2019 Lindenmann Vincent · Im Stückler 19
05.06.2019 Viertler/Kofler Aline · Dachslernstrasse 74
29.07.2019 Tanner Edoardo · Dachslernstrasse 74
29.11.2019 Eigensatz/Schneider Celestino · Dachslernstrasse 70
16.12.2019 Rodrigues Kiara · Badenerstrasse 636

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

27.04.2019 Rial Ruben / Sicuro Deborah · Im Stückler 9
22.05.2019 Lindenmann Tobias / Francescato Laura · Im Stückler 19
26.06.2019 Jelic Ljubica / Stevic Bogdan · Badenerstrasse 640
16.08.2019 Spörri Tobias / Bühler Sascha · Im Stückler 11
23.08.2019 Hauser Karin / Spinner Christoph · Dachslernstrasse 78
16.11.2019 Hauser Marina / Draganovic Amel · Eugen Huber-Str. 116

Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.



03.01.2019 Mollet-Gerber Martha · Langgrütstrasse 51
22.02.2019 Richner-Reutimann Erich · Ernst Zöbeli-Strasse 10

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

VERSCHOBEN WEGEN COVID19

Bereits heute in die Agenda eintragen und reservieren:

Grosses Halde Zürich Genossenschaftsfest findet am 22. August 2020 statt.

Details und Anmeldung folgen im Juni 2020

Die 74. Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich vom 24. Mai 2019.

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

Baugenossenschaft Halde Zürich bhz seit 1944