Baugenossenschaft Halde Zürich

76. Geschäftsbericht und Rechnung für das Jahr 2020

bhz seit 1944

Die Wohnsiedlung «Im Stückler» aus der Vogelperspektive. (Ersatzneubau)

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Halde Zürich

Schriftliche Durchführung der 75./76. ordentlichen Generalversammlungen 2020/2021 **4**

Traktanden zur 75. und 76. ordentlichen Generalversammlungen **5**

Jahresberichte 2020 (des Präsidenten, der Kommissionen, der Geschäftsführerin) **6–15**

Bilanz per 31. Dezember 2020 **16–17**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 **18**

Anhang zur Jahresrechnung 2020 und Gewinnverwendung **19–25**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung **26–27**

Verzeichnis der Hypotheken/Darlehen per 31. Dezember 2020 **28**

Aufwand im Vergleich 2020/2019 **29**

Verzeichnis der Liegenschaften **30–31**

Organe der Genossenschaft **32–33**

Geburten/Hochzeiten/Todesfälle **34**

Agenda **35**

Schriftliche Durchführung der 75./76. ordentlichen Generalversammlungen 2020/2021

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Gerne würden wir Sie dieses Jahr wie üblich zur 76. ordentlichen Generalversammlung im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, am Lindenplatz, in Zürich-Altstetten einladen.

Leider erlaubt es die aktuelle Situation nicht, als Folge von Covid-19, zu einer grösseren Veranstaltung zusammen zu kommen. Wie schon mit Schreiben vom April 2021 bereits mitgeteilt, müssen die Generalversammlungen 2020 und 2021 schriftlich durchgeführt werden.

Nachstehend ergibt sich die Übersicht zu den entsprechenden Traktanden. Die weiteren Informationen dazu und das Stimmmaterial befinden sich in einem separaten Schreiben, das gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht 2020 versandt wird.

Wir freuen uns, wenn Sie an der schriftlichen Abstimmung teilnehmen, und hoffen, den gemeinschaftlichen Austausch bald an der geplanten ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. November 2021 nachholen zu können.

Der Vorstand
Die Geschäftsstelle

Zürich, im Mai 2021

Traktanden zur 75. und 76. ordentlichen Generalversammlungen

In schriftlicher Form

Traktanden

1. Abnahme Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2019

2. Beschlüsse zum **Geschäftsjahr 2019:**
   a. Abnahme des Geschäftsberichts 2019
   b. Abnahme der Jahresrechnung 2019
   c. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019
   d. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

3. Beschlüsse zum **Geschäftsjahr 2020:**
   a. Abnahme des Geschäftsberichts 2020
   b. Abnahme der Jahresrechnung 2020
   c. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020
   d. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Die schriftliche Generalversammlung erfolgt gestützt auf die Covid-19-Verordnung 3.

Der Vorstand

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

2019 war ein erfolgreiches und freudiges Jahr. Es gab viele Höhepunkte, die unsere Gemeinschaft gestärkt haben.

2020 wurde einiges anders:
Ab März mussten wir zum Beispiel die gewohnten Abläufe der bhz mehrheitlich ändern.

Die GV vom 5. Juni musste verschoben werden, die für den 4. Juni 2021 angesetzte erfolgt nun zusammen mit derjenigen für 2020 in schriftlicher Form. Die Unterlagen der Geschäftsjahre 2019 und 2020 werden Ihnen termingerecht zugestellt.

Das Verfahren der Baurechtsvertragsverlängerung der 12. Etappe, Badenerstrasse 767 und 769 um weitere 15 Jahre bis 31.12.2036 ist fast abgeschlossen. Optional können wir möglicherweise 5 bis 10 Jahre vor Ablauf des Baurechts eine Verlängerung um weitere 15 Jahre beantragen, sofern die Stadt als Grundstückseigentümerin keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
Erfreulich ist auch das Fortschreiten der Planung des Ersatzneubaus «Wohnen am Kelchweg». Die bestehenden Bauten wurden 1949–1950 erstellt und umfassten 15 Wohnungen. Neu werden dort 32 moderne 2,5 und 3,5 Zimmerwohnungen geplant. Das Vorprojekt besteht bereits. Die Baueingabe sollte noch 2021 erfolgen. Eine genauere Beschreibung dieses Projektes und den Stand des revidierten Bauleitbildes finden Sie im Bericht der Baukommission.
Die Bauabrechnung für den 2019 fertig erstellten «Im Stückler» wurde im Herbst 2020 den Behörden der Stadt und des Kantons Zürich eingereicht. Da die Bauabrechnung tiefer abschliesst als der Kostenvoranschlag und während dieser Zeit eine zweimalige Referenzzinssatzsenkung stattgefunden hat, können die Mieterinnen und Mieter des «Stücklers» mit einer Nettomietzinssenkung rechnen. Weiteres entnehmen Sie bitte dem Bericht der Finanzkommission.
Leider haben wir einen Rücktritt aus dem Vorstand zu verzeichnen. Frau Claudia Biagini ist per Ende September 2020 aus persönlichen Gründen vom Vorstand ausgeschieden. Ich wünsche Frau Biagini für ihre Zukunft alles Gute.

Im Berichtsjahr ist leider das Gesellschaftliche viel zu kurz gekommen. Ich hoffe sehr, dass in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder verschiedene Aktivitäten möglich werden und wir endlich zur Normalität zurückkehren. In diesem Sinne hat der Vorstand beschlossen, Sie am 12. November 2021 zu einer ausserordentlichen Generalversammlung inklusive Nachtessen im Seminarhotel Spirgarten einzuladen. Hauptthemen dieser Generalversammlung werden die Statutenrevision und die Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes sein.

Wohnsiedlung Ernst-Zöbeli-Strasse

Ich danke unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr Vertrauen, den Vorstandsmitgliedern für ihre Arbeit und der Geschäftsstelle für den reibungslosen Ablauf und den sicheren Umgang mit der Corona-Pandemie ganz herzlich.
Mit diesem Zusammenhalt werden wir auch die künftigen Herausforderungen und Ziele meistern.

Euer Präsident

Fredy Miethlich

Jahresbericht der Finanzkommission

Vorbemerkung zu den Zahlen der Rechnung 2019
In der Jahresrechnung 2020 sind auch die Zahlen der Rechnung 2019 aufgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die Rechnung für das Jahr 2019 als Folge von Covid-19 bis heute durch die Generalversammlung noch nicht abgenommen werden konnte. In der ordentlichen Generalversammlung von 2021, welche aufgrund der anhaltenden Einschränkungen von Covid-19 auf schriftlichem Wege durchgeführt wird, werden den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern deshalb ausnahmsweise gleich zwei Jahresrechnungen (2019 und 2020) zur Genehmigung vorgelegt.

Allgemeines
Das Berichtsjahr wird uns wahrscheinlich noch lange in Erinnerung bleiben: Covid-19 stellte uns alle immer wieder vor neue Herausforderungen und brachte unseren Alltag gehörig durcheinander. Doch auch im Jahr 2020 befasste sich die Finanzkommission mit zahlreichen Geschäften. Die Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Obligationenrecht) und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf
Die bhz schaut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit stabilem Ergebnis zurück. Die Finanzkommission ist im Jahr 2020 sieben Mal zusammengekommen, um sich mit Geschäften finanzieller Natur zu befassen.

Der solide Abschluss ermöglicht es erneut, die maximal zulässigen Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds der einzelnen Siedlungsetappen zu tätigen, dies auch für die fertig erstellte 4./10. Etappe «Im Stückler». Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte, weil einzelne Erneuerungsfonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

Die Bauabrechnung für die 4./10. Etappe, Ersatzneubau «Im Stückler», wurde im Spätsommer 2020 der Stadt Zürich zur Abnahme eingereicht. Nach erfolgter Prüfung durch die Stadt gelangt diese dann weiter an den Kanton Zürich zur Prüfung und Genehmigung. Grund dafür ist die Mitsubventionierung eines Anteils von Wohnungen durch den Kanton in dieser Siedlung. Weitere Einzelheiten zu diesem pendenten Geschäft finden sich auch in diesem Bericht unter dem Abschnitt «Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes».

Erläuterungen zur Rechnung 2020
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 stehen folgende Positionen im Blickfeld:
Flüssige Mittel: Der Bestand an flüssigen Mittel sank im Berichtsjahr von Fr. 4 032 525.28 (Vorjahr) auf Fr. 2 898 690.55. Es werden weniger flüssige Mittel benötigt, weil das Bauprojekt «Im Stückler» praktisch abgeschlossen ist. Zudem gilt es, Negativzinsen so weit möglich zu verhindern.
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten: Das Berichtsjahr schliesst mit offenen Heiz-/Nebenkosten-Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern in der Höhe von Fr. 847 416.10 (Vorjahr Fr. 434 533.90). Die Differenz von Fr. 412 882.20 ist grösstenteils darauf zurückzuführen, dass die Nebenkostenabrechnung für die 7./8. Etappe durch einen Systemfehler noch nicht verschickt werden konnte.

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftern: Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in der Höhe von Fr. 88 215.60 für noch nicht ausbezahlte Anteilscheinkapitalzinsen gemacht. Der Zins kann erst ausbezahlt werden, wenn die Jahresrechnung 2019 von der Generalversammlung abgenommen worden ist. Die Generalversammlung 2019 wird aufgrund von Covid-19 gleichzeitig wie die Generalversammlung 2020 auf schriftlichem Weg durchgeführt.
Hypotheken/Darlehen: Im Berichtsjahr sank diese Position auf Fr. 129 920 000.00 (Vorjahr Fr. 137 620 000.00). Die Reduktion in der Höhe von Fr. 7 700 000.00 ist darauf zurückzuführen, dass eine LIBOR-Hypothek in der Höhe von Fr. 4 700 000.00 zurückbezahlt werden konnte. Zudem werden Fr. 3 000 000.00 neu als **«Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten»** in der Bilanz geführt. Dieser Betrag wird im Jahr 2021 amortisiert.
Rückstellungen Baunachträge: Die Rückstellungen für Baunachträge konnten im Berichtsjahr bis auf Fr. 126 254.15 aufgelöst werden (Vorjahr Fr. 1 600 000.00). Der Betrag von Fr. 126 254.15 wird für die Abschlussarbeiten der Etappe 4./10. «Im Stückler» benötigt.
Rücklage Bau-/Erneuerungsprojekte: Im Berichtsjahr ist der Betrag von Fr. 2 300 000.00 (Vorjahr) auf Fr. 2 800 000.00 gestiegen. Weil die bhz im Berichtsjahr ein erfreuliches Finanzergebnis erzielen konnte, wurden für zukünftige Bau- und Erneuerungsprojekte Rücklagen in der Höhe von Fr. 500 000.00 gebildet.

Hinweise zur Erfolgsrechnung
Nettomietertrag: Der Nettomietertrag (Wohnungen und Nichtwohnobjekte) ist im Berichtsjahr auf gesamthaft Fr. 11 098 010.75 angestiegen (Vorjahr Fr. 9 839 430.00). Der Anstieg ergibt sich durch die erstmalige ganzjährige Vollvermietung der neu erstellten Siedlung «Im Stückler». In den Vorjahren erfolgte ein gestaffelter Bezug der beiden Bauetappen.
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe: Der Aufwand ist auf Fr. 51 709.85 gesunken (Vorjahr Fr. 249 367.15). Im Berichtsjahr konnten leider fast keine Anlässe durchgeführt werden. Auch die Generalversammlung musste abgesagt werden. Der Aufwand für Anlässe war zudem im Jahr 2019 aussergewöhnlich hoch, weil das 75-Jahr-Jubiläum der bhz gefeiert wurde.

Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes
Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat mit Wirkung ab 3. März 2020 den Referenzzinssatz von bisher 1,5% auf 1,25% gesenkt. Gestützt darauf haben alle Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter per 1. Juli 2020 eine entsprechende pro Siedlungsetappe berechnete Mietzinssenkung erhalten. Diese Mietzinssenkung erfolgte in Rücksprache und Koordination mit dem Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich.

Von dieser Mietzinssenkung jedoch nicht betroffen sind die Mieterinnen und Mieter des Ersatzneubaus «Im Stückler». Grund dafür ist, dass alle Wohnungsmietverträge dieser neuen Wohnüberbauung seit Beginn der einzelnen Mietverhältnisse an vorerst nur einen provisorischen Mietzins beinhalten. Basis für diesen provisorischen Mietzins bildete der Kostenvoranschlag für dieses Bauwerk und eine von Stadt und Kanton Zürich gestützt darauf vorgenommene provisorische Mietzinsfestsetzung.

Inzwischen ist der gesamte Ersatzneubau in zwei Bauetappen realisiert und es liegt eine definitive Bauabrechnung vor. Diese wurde im Spätsommer 2020 dem Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich zur Genehmigung und zur definitiven Festsetzung der Mietzinse eingereicht. Da die neue Siedlung auch einen Anteil an subventionierten Wohnungen aufweist, bedarf die Genehmigung der Bauabrechnung und der definitiven Festsetzung der Mietzinse zusätzlich der Mitwirkung durch den Kanton als Subventionsgeber. Im Rahmen dieses Verfahrens wird dann auch die Senkung des Referenzzinssatzes mitberücksichtigt. Da die Bauabrechnung erfreulicherweise tiefer abschliesst als der Kostenvoranschlag, darf voraussichtlich auch mit einem tieferen Mietzins als mit der bisherigen provisorischen Mietzinsfestsetzung gerechnet werden.

Geplante Statutenrevision
Die derzeit geltenden Statuten der bhz stammen aus dem Jahre 2006 und wurden per 1. Januar 2007 in Kraft gesetzt. Verschiedene Artikel dieser Statuten bedürfen heute einer Revision. Zudem sind Anpassungen an verschiedene neue Gesetzesbestimmungen vorzunehmen. Die Finanzkommission und der Vorstand haben sich deshalb im Berichtsjahr 2019 mit dieser Thematik befasst. Weil die Generalversammlung 2020 aufgrund von Covid-19 verschoben wurde, plant der Vorstand, für die Behandlung der Statutenrevision eine ausserordentliche Generalversammlung im Herbst 2021 durchzuführen. Es bleibt abzuwarten, ob die pandemische Lage im Herbst 2021 die Durchführung einer Generalversammlung vor Ort erlauben wird. Ziel bleibt einstweilen, die Statuten nicht anlässlich einer schriftlichen Generalversammlung zu behandeln.

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.

Wohnsiedlung Badenerstrasse 767, 769 (im Baurecht erstellte Gebäude)

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

Jahresbericht der Baukommission

Geplanter Ersatzneubau Kelchweg 9/11
Wie im letzten Jahresbericht erläutert wurde hat das Siegerprojekt TINGUELY von «Mathis Kamplade Architekten, Zürich» den einstufigen, anonymen Projektwettbewerb, welchen das Amt für Hochbauten im Jahr 2019 im Auftrag von der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz) durchgeführt hat, auf Einladung gewonnen. Somit haben die Architekten den Auftrag erhalten, mit der Projektierungsphase zu beginnen. In der Arbeitsgemeinschaft ARGE Kelchweg hat Ghisleni Partner AG die Gesamtprojektleitung. An der Anzahl von 32 über Eck geplanten Wohnungen und deren Drehwänden, bei denen je nach Positionierung unterschiedliche Unterteilungen der Wohnungen erreicht werden können, wollen die Architekten und die bhz festhalten. Nicht nur die Architekten haben die beiden fünfgeschossigen Punktbauten in einem Vorprojekt weiterbearbeitet, sondern auch die Haustechnik-, Bauingenieur-, Holzbau-, Geologie, Brandschutz-, Bauphysik- und Landschaftsplaner haben ihren wertvollen Beitrag dazu geleistet. Somit können im Verlaufe des Jahres 2021 alle Arbeitsgattungen ausgeschrieben und die Baueingabe eingereicht werden. Für diesen gelungenen Planungsfortschritt soll in diesem Zusammenhang an alle Beteiligten ein grosses Dankeswort ausgesprochen werden.

Zwischenbericht Revision Bauleitbild
Im vorletzten und letzten Jahresbericht der Baukommission wurde bereits über die Überarbeitung des Bauleitbildes informiert, und auch dieses Jahr fanden diverse Kerngruppensitzungen und eine Retraite statt, um die Strategien, Wertehaltung und Kommunikationsmittel zu besprechen. Die konkrete Strategieplanung des neuen Bauleitbildes beläuft sich auf 10 Jahre (bis ca. 2030). Das Bauleitbild von 2010 hat im Bezug zur Wertehaltung noch Gültigkeit, jedoch werden einige Elemente den heutigen Verhältnissen angepasst. Als Kommunikationsmittel wird ein Faltblatt an alle Genossenschafter/Innen vor einer noch zu planenden Infoveranstaltung versendet. Darauf sollen die wichtigsten Eingriffe bzgl. Sanierungen und Ersatzneubauten in den kommenden 10 Jahren übersichtlich, einfach und transparent dargestellt werden. Dieses Faltblatt muss jedoch noch finalisiert werden.

Sanierung Badenerstrasse 767/769
Die Wohnhäuser an der Badenerstrasse 767 und 769 in 8048 Zürich sind auf Land der Stadt Zürich im Baurecht erstellt. Der Baurechtsvertrag läuft bis Ende 2021 und kann danach noch zweimal um je 15 Jahre verlängert werden. Die erste Verlängerung muss noch beim Notariat unterschrieben werden. Arc Consulting hat im Rahmen des Erarbeitens des neuen Bauleitbildes einen Zustandsbericht mit Detailanalyse verfasst, der bereits Empfehlungen für Massnahmen in verschiedenen Zeithorizonten enthält. Die bhz hat an Arc den Auftrag gegeben die Heizungsanlage (Wärmeerzeugung, Brauchwasseraufbereitung), Teile der Sanitäranlagen (Ersatz von zwei Verteilbatterien) sowie Teile der Elektroanlagen (Haupttableau inkl. Hauptverteilung und die jeweiligen Elektrofronten) zu erneuern. Verschiedene Unternehmer hatten die Möglichkeit, die Arbeiten zu offerieren. Nach der Vergabe wurde der Ablauf der Heizungssanierung besprochen, Unklarheiten bereinigt, sowie der Start der Arbeiten festgelegt. Die Haupt-

Wohnhäuser Badenerstrasse, Luggwegstrasse

arbeiten fanden im August und die Instruktion im Oktober statt. Die bhz bedankt sich an alle Beteiligten für die reibungslose Sanierung.

Alternative Energien

Die Baukommission ist mit einem Anbieter von Photovoltaik-Anlagen im Gespräch, welcher unterschiedliche Lösungen anbietet. Momentan werden diese verschiedenen Varianten gegenübergestellt, um die bestmögliche zukunftsorientierte Lösung zu finden. Mittelfristig möchte die bhz alle jene Objekte mit PV-Anlagen ausrüsten, wo dies möglich ist. Die Anlagen sollen dabei soweit wirtschaftlich sein, dass keine finanziellen Verluste anfallen. So wird ein wichtiges Bedürfnis der heutigen Gesellschaft gedeckt: Im Wohnbereich einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Die Mieter aller Wohnliegenschaften sollen im gleichen Ausmass vom Solarstrom profitieren. Die Wohnliegenschaften werden nacheinander (nicht gleichzeitig) mit PV-Anlagen ausgerüstet. Die bhz sieht vor, ab 2021/22 die Aktivierung der vorinstallierten PV Anlagen «Im Stückler» vorzunehmen. Dort wurden im Rohbau die notwendigen Leerrohre vom Untergeschoss bis zum Dach verlegt. Als zusätzliche Massnahmen sollen, wo nötig, die Heizungen etappenweise ersetzt werden. Das Wegkommen von fossilen Brennstoffen voranzutreiben ist dabei das Ziel.

Gian Pietro Cafazzo

Jahresbericht der Geschäftsführerin

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

«Bitte bleiben Sie zu Hause, ALLE!»
Die Tragweite dieses kleinen Satzes unseres Bundesrats war keinem von uns bewusst.

Voller Schwung sind wir im Januar 2020 mit Unterstützung unserer neuen Empfangs-Mitarbeiterin Frau Yasemin Cömertoglu gestartet. Die ersten beiden Monate waren wie immer: Jahresabschluss und Vorbereitung des Geschäftsberichtes beziehungsweise Organisation der Generalversammlung. Im März kam die Wende. Innerhalb weniger Tage mussten wir unseren Betrieb auf Pandemie-Modus umstellen. Dies bedeutete vor allem:

Wie kann sich Frau Deborah Diethelm, unsere neue Verantwortliche für Finanz- und Rechnungswesen, effizient im Homeoffice einarbeiten? Hard- und Software musste beschafft und eingerichtet werden.

Wie organisieren wir unsere Wohnungsabnahmen, welche üblicherweise vermehrt im Frühjahr stattfinden? Die Abnahmen mussten intern ohne Beteiligung von Vor- und/oder Nachmietern und Reinigungspersonal erfolgen.

Wie funktioniert die Hauswartung während einer Pandemie? Schutzkonzepte mussten definiert werden.

Wie können wir die Anliegen unserer Mitglieder ohne persönliche Sprechstunde erledigen? Telefonzeiten wurden ausgedehnt.

Wie schützen wir unsere Mitarbeitenden zum Beispiel für die Treppenhausreinigung? Wir haben diesen Bereich für eine gewisse Zeit extern ausgelagert.

Warum muss unser geschätzter Arealwart die sinnlos weg geworfenen Hygienemasken säckeweise entsorgen? Bitte erledigen Sie dies selbst.

Unser persönlicher Kontakt ist in dieser Zeit leider weitgehend verloren gegangen. Alle Anlässe mussten abgesagt werden. Sogar unser neuer Gemeinschaftsraum «Im Stückler» wurde bis heute nicht eingeweiht, da beide Siedlungslokale nicht vermietet werden konnten.

Positiv ist, dass wir unsere ehemalige Hauswart-Werkstatt an der Eugen-Huber-Strasse 100 vermieten konnten und das Projekt Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg» voran geht wie geplant.

Wohnhaus und Geschäftsstelle bhz, Schächenstrasse

Einige mögen sich bestimmt noch an unsere Buchvernissage im November 2019 erinnern. Das Catering im Anschluss der Veranstaltung wurde von Tapas Maria und ihrer Crew gestellt. Nun werden in der neuen Cateringküche die leckersten Tapas und Paellas hergestellt. Ein kulinarischer Hochgenuss!

Für 2021 wünsche ich uns allen von Herzen wieder mehr gemeinschaftliches Begegnen und danke Ihnen Allen für Ihre Unterstützung und Hilfeleistung im letzten Jahr, insbesondere gegenüber unserer älteren Generation, die besonders eingeschränkt war.

Monika Klose

Bilanz per 31. Dezember 2020

AKTIVEN	Verweis im Anhang	2020 Fr.	2019 Fr.
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	2 898 690.55	4 032 525.28
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		7 415.55	2 793.25
./. Delkredere		-3 500.00	-1 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		178.50	119.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		847 416.10	434 533.90
Aktive Rechnungsabgrenzungen		43 537.45	298 138.40
Total Umlaufvermögen		**3 793 738.15**	**4 767 109.83**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger		4.00	4.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		35 404.00	30 603.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		202 554 000.00	202 554 000.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-35 972 058.00	-32 802 958.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 564 200.00	-1 552 200.00
• Baukonten	2)	364 248.00	212 455.85
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		9 000.00	0.00
Total Anlagevermögen		**169 343 198.00**	**172 358 704.85**
Total Aktiven		**173 136 936.15**	**177 125 814.68**

PASSIVEN	Verweis im Anhang	2020 Fr.	2019 Fr.
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		268 946.50	666 961.95
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten	4)	3 099 497.14	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Genossenschaftern		88 215.60	0.00
• gegenüber Dritten		9 955.25	8 295.85
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	2 341 743.07	1 814 458.84
Total kurzfristiges Fremdkapital		**5 808 357.56**	**2 489 716.64**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	4)	129 920 000.00	137 620 000.00
Rückstellungen Baunachträge		126 254.15	1 600 000.00
Erneuerungsfonds	5)	24 822 748.00	23 581 318.10
Total langfristiges Fremdkapital		**154 869 002.15**	**162 801 318.10**
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		6 043 500.00	5 995 500.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		289 500.00	302 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		2 210 000.00	2 200 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	6)	3 587 519.95	3 087 507.85
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		151 056.49	99 570.31
• Jahresgewinn		178 000.00	149 701.78
Total Eigenkapital		**12 459 576.44**	**11 834 779.94**
Total Passiven		**173 136 936.15**	**177 125 814.68**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Verweis im Anhang	2020 Fr.	2019 Fr.
Nettomietertrag	7)	11 098 010.75	9 839 430.00
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		539 362.50	356 626.50
Übriger betrieblicher Ertrag		60 064.75	166 712.20
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		**11 697 438.00**	**10 362 768.70**
Liegenschaftenunterhalt		-1 635 930.87	-1 654 127.59
Einlagen Erneuerungsfonds		-1 537 000.00	-1 678 250.00
Personalkosten Liegenschaftenunterhalt		-144 534.00	-149 950.65
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-444 988.55	-327 224.65
Nebenkostenaufwand		-682 607.15	-366 342.00
Studien, strategische Planung		-94 178.95	-300 676.40
Betrieblicher Nettoerfolg		**7 158 198.48**	**5 886 197.41**
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	8)	-750 064.44	-660 249.20
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	9)	-268 870.03	-312 813.50
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-51 709.85	-249 367.15
Übriger betrieblicher Aufwand		-29 735.25	-31 137.35
Abschreibungen			
• Immobilien	10)	-3 181 100.00	-3 522 158.00
• Mobilien		-15 767.30	-18 800.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**2 860 951.61**	**1 091 672.21**
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 948 040.18	-1 540 253.71
• Baurechtszinsen		-15 205.00	-15 205.00
• Übriger Finanzaufwand		-8 252.73	-7 303.77
Finanzertrag		170.00	170.00
Einlage in die Rücklage für künftige Bau-/Erneuerungsprojekte		-500 000.00	0.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	11)	0.00	685 752.70
Jahresergebnis vor Steuern		**389 623.70**	**214 832.43**
Direkte Steuern		-211 623.70	-65 130.65
Jahresgewinn		**178 000.00**	**149 701.78**

Anhang zur Jahresrechnung 2020

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

	2020	2019
	Fr.	Fr.
1) Flüssige Mittel		
Allgemeine Kasse, Postfinance- und Bankkonten	2 633 473.94	2 742 903.76
Zulasten des Baukredits abgerufene Geldmittel für den		
Ersatzneubau Im Stückler, anfangs 2021/2020 verwendet	265 216.61	1 289 621.52
	2 898 690.55	**4 032 525.28**

2) Baukonten		
Ersatzneubau Kelchweg	364 248.00	212 455.85
	364 248.00	**212 455.85**

	2020	2019
	Fr.	Fr.
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	978 359.00	965 076.50
• für Heiz- / Nebenkostenakonti	737 779.50	611 358.00
Direkte Steuern	158 000.00	0.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	467 604.57	238 024.34
	2 341 743.07	**1 814 458.84**

4) Hypotheken / Darlehen		
Gläubiger		
• Banken (Migros Bank, Raiffeisen, UBS, ZKB)	128 675 497.14	133 276 000.00
• Stadt Zürich	2 180 000.00	2 180 000.00
• Kanton Zürich	2 164 000.00	2 164 000.00
	133 019 497.14	**137 620 000.00**

5) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	22 168 748.00	20 739 050.30
Ordentliche Einlagen	1 264 000.00	1 605 500.00
A.O. Einlage Badenerstrasse/Luggweg, 6. / 9. Etappe	200 000.00	0.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 412 570.10	1 267 070.10
Ordentliche Einlagen	73 000.00	72 750.00
Entnahmen		
• Heizungssanierung Badenerstrasse 767/769, 12. Etappe	-295 570.10	0.00
• Sanierung Rohre 7. / 8. Etappe	0.00	-73 052.30
• Liftsanierungen 13. / 14. Etappe	0.00	-30 000.00
Bestand am 31. Dezember	**24 822 748.00**	**23 581 318.10**

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

	2020	2019
	Fr.	Fr.
6) Freiwillige Gewinnreserven		
Unterstützungsfonds	699 618.35	699 606.25
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte	2 800 000.00	2 300 000.00
	3 587 519.95	**3 087 507.85**

Entwicklung Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	699 606.25	634 718.80
Einlage ausgebuchte Mieter- / Genossenschafterguthaben	12.10	64 887.45
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	**699 618.35**	**699 606.25**

7) Nettomietertrag		
Sollmietertrag		
• Wohnungen	10 003 155.05	8 910 745.50
• Parkplätze und Gewerbe	1 218 146.20	1 058 834.45
./. Leerstände		
• Wohnungen	-84 931.55	-107 195.00
• Parkplätze und Gewerbe	-10 703.50	-13 021.00
./. Mietzinsausfälle / Mieterentschädigungen	-2 367.25	-5 114.05
./. Nebenkosten der Leerstände	-25 288.20	-4 819.90
	11 098 010.75	**9 839 430.00**

8) Entschädigung der Organe		
Vorstand		
• Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich (in den Personalkosten der Geschäftsstelle enthalten)	87 900.00	87 900.00
• Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	22 500.00	45 500.00
	110 400.00	**133 400.00**

	2020	2019
	Fr.	Fr.
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	27 495.80	27 393.50

[9] Im Vorjahr sowie teilweise im Berichtsjahr musste eine Stelle temporär durch eine externe Beraterin besetzt werden. Diese Kosten sind im Verwaltungsaufwand abgebildet (Im Berichtsjahr teilweise Personal- und Verwaltungsaufwand).

[10] **Abschreibungen Liegenschaften**		
Ordentliche Abschreibungen	3 181 100.00	3 266 600.00
A.o. Abschreibungen für Ersatzneubau Kelchweg	0.00	255 558.00
	3 181 100.00	**3 522 158.00**

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

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	243 280.00	30 410.00

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 Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	9 955.25	8 295.85

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	168 934 542.00	172 115 642.00
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	133 019 497.14	137 620 000.00

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

Wohnsiedlung Kelchweg

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.

	2020 Fr.	2019 Fr.
11) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Aktivierung von Kosten für den Ersatzneubau aus Vorjahren (in diesen als Aufwand verbucht)	0.00	685 752.70
	0.00	**685 752.70**

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Art. 20, Abs. 2 der Statuten, Verzeichnis der Liegenschaften und Wohnungsbestand gemäss Seiten 30/31 des Geschäftsberichtes.

Gewinnverwendung		
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	151 056.49	99 570.31
Jahresgewinn	178 000.00	149 701.78
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	**329 056.49**	**249 272.09**

	2020	2019
	Fr.	Fr.
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	10 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.5%	95 019.40	88 215.60
Vortrag auf neue Rechnung	224 037.09	151 056.49
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**329 056.49**	**249 272.09**

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

Der Vorstand hält fest, dass die Vorjahresrechnung noch nicht von der Generalversammlung genehmigt worden ist. Für die Darstellung der Jahresrechnung 2020 wird davon ausgegangen, dass die Genehmigung der Jahresrechnung 2019 gemäss dem Antrag des Vorstands erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnten die Jahresrechnungen 2019 und 2020 sowie die entsprechenden Anträge über die Verwendung der Bilanzgewinne beeinflusst werden.

Hochhäuser Ernst-Zöbeli-Strasse

Einfamilienhäuser Wickenweg, Vetterliweg

Wohnsiedlung Glättlistrasse, Eugen-Huber-Stasse, Chriesiweg, Schlierenberg

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 16 bis 25 und 28 bis 31 wiedergegebene Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstands
Der Vorstand 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 der Vorstand 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

© 2021 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

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 des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Wir weisen darauf hin, dass die Generalversammlung entgegen den Vorschriften von Art. 26 Abs. 1 der Statuten nicht innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Geschäftsjahres 2019 stattgefunden hat. Sollte anlässlich der Generalversammlung die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht genehmigt werden, müsste auch die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr an den Vorstand zurückgewiesen werden.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Yannick Peter
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. April 2021

2

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2020

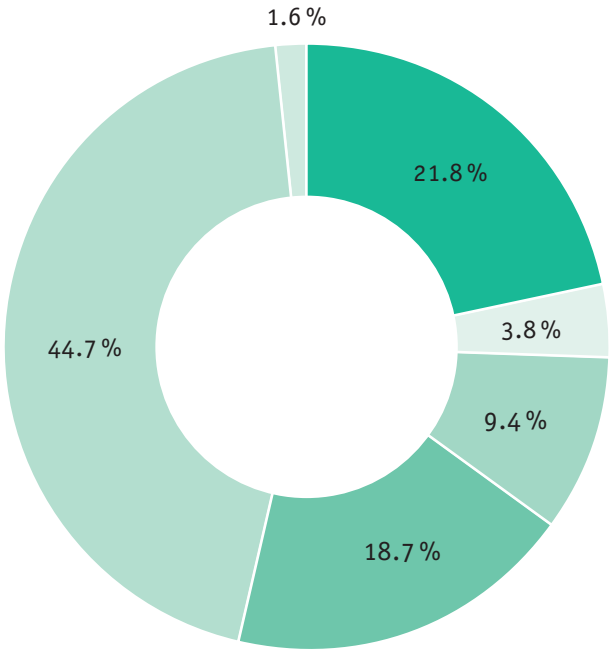
		Bestand 01.01.2020		Zurückbezahlt 31.12.2020		Bestand 31.12.2020	
4. und 10. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
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		7 000 000.00		0.00	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.	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							
ZKB	1. Rang	Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
13./14. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	4 700 000.00	Fr.	4 700 000.00	Fr.	0.00
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.	**137 620 000.00**	**Fr.**	**4 700 000.00**	**Fr.**	**132 920 000.00**

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

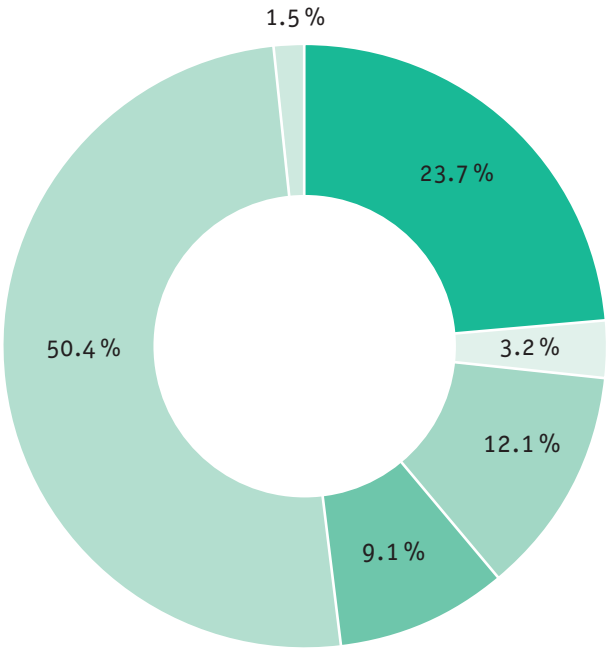
Aufwand im Vergleich 2020/2019

	2020		2019	
	Fr.	%	Fr.	%
Liegenschaftenunterhalt	2 557 250.97	21.8	2 471 096.64	23.7
Abgaben, Gebühren	444 988.55	3.8	327 224.65	3.2
Verwaltungs- und Personalaufwand	1 100 379.57	9.4	1 253 567.20	12.1
Zinsen und Steuern	2 182 951.61	18.7	941 970.43	9.1
Abschreibungen und Erneuerungsfonds	5 233 867.30	44.7	5 219 208.00	50.4
Gewinn	178 000.00	1.6	149 701.78	1.5
	11 697 438.00		**10 362 768.70**	

Mieterfranken 2020



Mieterfranken 2019



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 31.12.2020 (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 – 28.09.2020
5. Roos Stefan		2008
6. Walser Reto		2015
7. Bruttin Regina	Vertreterin Stadt Zürich	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
Diethelm Deborah	Leiterin Finanz- und Rechnungswesen	01.04.2020
Kunz Sonja	Sachbearbeitung Rechnungswesen	01.05. – 20.09.2020
Wendel Lucia	Liegenschaftsbewirtschafterin	01.07.2017
Debrunner Monica	Assistentin	16.04.2012 – 31.05.2020
Hofmänner Sandra	Assistentin	01.04.2013
Cömertoglu Yasemin	Empfang	01.01.2020

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: Lauschsicht AG, Roland Bernath
Druck: rona-druck gmbh, Dübendorf

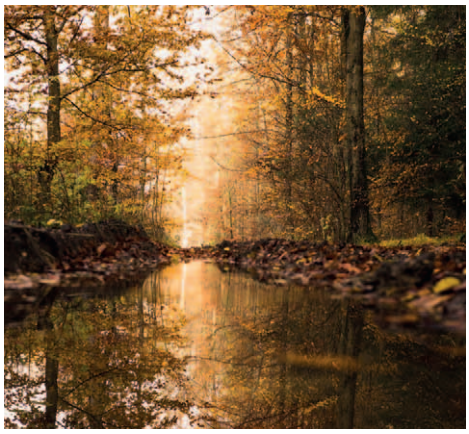
Geburten, Hochzeiten & Todesfälle

21.02.2020 Draganovic Alina · Eugen Huber-Strasse 116
06.04.2020 Abdirahman Amira · Im Stückler 7
25.04.2020 Chatelain/Sindelar Alexsi Otis · Dachslernstrasse 68
11.05.2020 Nascimento/da Silva Rubén Joaquin · Eugen Huber-Str. 120
12.05.2020 Alija Leyan · Im Stückler 9
26.05.2020 Bürke Leni Mara · Glättlistrasse 31
23.09.2020 Hauser/Spinner Nico Raphael · Dachslernstrasse 78
07.10.2020 Buffa Samuele · Im Stückler 23
26.10.2020 P. Maheswaran Sheruba Joy · Kelchweg 11
22.12.2020 Noemi Fux · Im Stückler 11
23.12.2020 Jusufi Deen Elyas · Im Stückler 9

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

20.03.2020 Matthias & Aylin Bürke · Glättlistrasse 31
28.08.2020 Janine Stalder & Ramona Hopfner · Dachslernstrasse 72
17.10.2020 Gian Pietro & Fabiola Cafazzo · Im Stückler 9

Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.



13.01.2020 Weder Jakob · Ernst Zöbeli-Strasse 10
27.01.2020 Le Fournier Patricia · Im Stückler 9
29.03.2020 Schneller Peter · Im Stückler 9
03.08.2020 Beer Oliver · Im Stückler 9
20.09.2020 Wendel Ernst · Glättlistrasse 11
27.09.2020 Weder-Thurnheer Myrtha · Ernst Zöbeli-Strasse 10
01.10.2020 Rüttener Juliette · Badenerstrasse 767
16.10.2020 Katoglou Aristidis · Im Stückler 15
08.11.2020 Bertschinger Liliane · Ernst Zöbeli-Strasse 4
22.12.2020 Carmela Mannino · Dachslernstrasse 82

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Bereits heute in die Agenda eintragen und reservieren:

Ausserordentliche Generalversammlung findet am 12. November 2021 statt.

Details und Anmeldung folgen im Herbst 2021.

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

Baugenossenschaft Halde Zürich bhz seit 1944

Wohnsiedlung Dachslernstrasse