Baugenossenschaft Halde Zürich

77. Geschäftsbericht und Rechnung für das Jahr 2021

bhz seit 1944

Projektvorschau Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg»

Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Halde Zürich

Einladung zur 77. ordentlichen Generalversammlung **4**

Traktanden zur 77. ordentlichen Generalversammlung **5**

Protokoll der 75. und 76. Restversammlung **6–8**

Jahresberichte 2021 (des Präsidenten, der Kommissionen,

der Geschäftsführerin) **10–18**

Neuwahl eines Vorstandsmitglieds **19**

Bilanz per 31. Dezember 2021 **20–21**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 **22**

Anhang zur Jahresrechnung 2021 und Gewinnverwendung **23–28**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung **30–31**

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2021 **32**

Aufwand im Vergleich 2021/2020 **33**

Verzeichnis der Liegenschaften **34–35**

Organe der Genossenschaft **36–37**

Geburten / Hochzeiten / Todesfälle **38**

Voranzeige ausserordentliche Generalversammlung

vom 1. November 2022 **39**

Einladung zur 77. ordentlichen Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zur 77. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, am Lindenplatz ein.

Sie findet am
Freitag, 10. Juni 2022, mit Beginn um 19.00 Uhr statt.

Aufgrund des zusätzlichen Traktandums 7, Kreditantrag Kelchweg beginnt die Versammlung eine halbe Stunde früher als üblich.

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

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

Der Vorstand
Die Geschäftsstelle

Zürich, im Mai 2022

Traktanden zur 77. ordentlichen Generalversammlung

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

Türöffnung 18.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 75. und 76. Restversammlung vom 7. Juli 2021
4. Abnahme des Geschäftsberichtes 2021
5. Jahresrechnung 2021

5.1 Bericht der Revisionsstelle
5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021

6. Neuwahl eines Vorstandsmitgliedes

6.1 Erneuerungswahl Revisionsstelle

7. Kreditantrag Bauprojekt Kelchweg (siehe separate Beilage)
8. Vorinformation Statutenrevision (siehe separate Beilage)
9. Verschiedenes

Der Jahresbericht 2021 gilt nicht als Stimmausweis (vgl. separate Einladung).
Für eine allfällige Stellvertretung ist Artikel 27 Abs. 2 der Statuten massgebend.

Der Vorstand

Protokoll Restversammlung 75. und 76. ordentliche Generalversammlungen der Baugenossenschaft Halde Zürich

Mittwoch, 7. Juli 2021,
Blauer Saal, Eugen Huber-Strasse 100, 8048 Zürich
Beginn 17.00 Uhr

Der Vorstand der Baugenossenschaft Halde hat aufgrund der aktuellen Situation sowie auf Grundlage von Art. 27 der Covid-19 Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 (alt Art. 6b Covid-19 Verordnung 2 vom 13. März 2020) beschlossen, die 75. und die 76. Generalversammlung auf schriftlichem Weg durchzuführen.

Die Restversammlung wird vom Vorsitzenden um 17.00 Uhr unter Anwesenheit folgender Personen eröffnet:

Fredy Miethlich	Präsident und Vorsitz
Francesco Ferrara	Vizepräsident
Stefan Roos	Mitglied Vorstand
Reto Walser	Mitglied Vorstand
Gian Pietro Cafazzo	Mitglied Vorstand
Regina Bruttin	Städtische Vertreterin
Monika Klose	Geschäftsführerin bhz
Dr. iur. Michael Schlumpf	Rechtsanwalt bei Quadra Rechtsanwälte AG, Stimmenzähler

Traktanden:

1. **Abnahme Protokoll der 74. ord. Generalversammlung vom 24.05.2019**

2. **Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019:**
   a. Abnahme des Geschäftsberichts 2019
   b. Abnahme der Jahresrechnung 2019
   c. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 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 Bilanzgewinns 2020
   d. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Der Stimmenzähler ermittelt das Abstimmungsergebnis und übergibt dieses schriftlich dem Vorsitzenden.

Der Vorsitzende stellt fest:

Die Durchführung der schriftlichen Generalversammlungen wurde auf der Grundlage von Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 vom Vorstand beschlossen.

Der Versand der Einladung inklusive Beilagen für die schriftliche Abstimmung der Traktanden ist mit Datum vom 31.05.2021 fristgerecht erfolgt.

Zur heutigen Restversammlung ist ordnungsgemäss eingeladen worden (Art. 27 Covid-19 Verordnung 3 vom 19. Juni 2020).

Die schriftlichen Stimmabgaben wurden bis zum 30. Juni 2021 (Datum Poststempel) entgegengenommen.

Die Auswertung der Stimmen erfolgte durch Rechtsanwalt Michael Schlumpf, Quadra Rechtsanwälte AG, Marktgasse 12, 8021 Zürich. Dagegen ist kein Votum eingegangen. Am 2. Juli 2021, ab 09.00 Uhr, wurden die Stimmen vom genannten Stimmenzähler in den Räumlichkeiten der Quadra Rechtsanwälte AG ausgezählt.

Das Abstimmungsergebnis wurde dem Vorsitzenden vom Stimmenzähler schriftlich übergeben.

Die Wahl- und Abstimmungsunterlagen wurden an 788 stimmberechtigte Mitglieder versandt. 352 Mitglieder haben mittels Rücksendung an der schriftlichen Abstimmung teilgenommen.

Der Stimmenzähler erklärt, dass er 350 gültige und 2 ungültige Stimmabgaben (aufgrund des fehlenden Stimmrechtsausweises) ermitteln konnte. Wurden bei Stimmzetteln einzelne Traktanden nicht ausgefüllt, so wurde dies als nicht abgegebene Stimme hinsichtlich dieses Traktandums gewertet. Wurde der Stimmzettel nicht ins Couvert gelegt, so wurde dies als Enthaltung betreffend alle Traktanden gewertet.

Gegen diese Feststellungen des Vorsitzenden werden keine Einwände erhoben.

Resultate der einzelnen Abstimmungspunkte:

1. **Abnahme Protokoll der 74. ord. Generalversammlung vom 24.05.2019**
   Das Protokoll wurde im Geschäftsbericht abgedruckt.

   Die Mitglieder genehmigen das Protokoll der 74. ord. Generalversammlung vom 24.05.2019 mit 348 JA, 0 NEIN und 2 Enthaltungen.

2. **Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019:**
   a. Abnahme des Geschäftsberichts 2019
      348 JA, 0 NEIN und 2 Enthaltungen

   b. Abnahme der Jahresrechnung 2019
      348 JA, 0 NEIN und 2 Enthaltungen

   c. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019
      347 JA, 1 NEIN und 2 Enthaltungen

   d. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019
      333 JA, 6 NEIN und 11 Enthaltungen

3. **Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020:**
   a. Abnahme des Geschäftsberichts 2020
      346 JA, 1 NEIN und 3 Enthaltungen

   b. Abnahme der Jahresrechnung 2020
      346 JA, 1 NEIN und 3 Enthaltungen

   c. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020
      344 JA, 3 NEIN und 3 Enthaltungen

   d. Entlastung der Mitglieder des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020
      334 JA, 5 NEIN und 11 Enthaltungen

Der Vorsitzende schliesst die Sitzung um 17.30 Uhr.

Der Präsident:	Der Protokollführer:
Fredy Miethlich	Stefan Roos

Projektvorschau Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg»

Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Das Jahr 2021 wird wie das Jahr 2020 als ein sehr spezielles oder sonderbares Jahr in die Geschichte eingehen. Ein kleiner unsichtbarer Virus hat in den letzten 2 Jahren mehr oder weniger unser Genossenschaftsleben lahmgelegt. Wir hofften, unsere Generalversammlung im Juni 2021 physisch durchführen zu können, mussten jedoch bereits beim Druck des Geschäftsberichtes 2020 einsehen, dass dies nicht möglich sein wird. Bereits im Jahr 2020 war eine physische Generalversammlung nicht möglich und somit haben wir uns entschieden, die 75./76. ordentliche Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Sinn und Zweck dieser schriftlichen Generalversammlung waren die Beschlüsse zu den Geschäftsberichten und Jahresrechnungen 2019 und 2020. Die Abstimmungsunterlagen wurden an 788 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder versandt. Wirklich sehr gefreut hat mich, dass 352 Mitglieder an dieser schriftlichen Generalversammlung teilgenommen haben und dafür danke ich ganz herzlich. Die Stimmergebnisse dieser schriftlichen Generalversammlung entnehmen Sie bitte dem im 77. Geschäftsbericht 2021 abgedruckten Protokoll.

Hauptthema im Berichtsjahr 2021 war für den Vorstand und die Geschäftsstelle die Planung eines Ersatzneubaues Kelchweg. Um die Existenz unserer Baugenossenschaft langfristig zu sichern, ist auch der Ersatz, die kontinuierliche Erneuerung der Bausubstanz wie die Anpassung der Gebäude an die neuen und künftigen Bedürfnisse der Genossenschafter unabdingbar. Die Doppelliegenschaft Kelchweg 9 und 11 mit total 15 Wohnungen konnte ab 1. Februar 1950 bezogen werden. Nach 71 Jahren stand nun der Entscheid an, wie mit dieser Liegenschaft weiter umgegangen werden soll. Dank der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) fiel uns der Entscheid, einen Ersatzneubau einer Totalsanierung vorzuziehen, leicht. Die revidierte BZO ermöglicht es uns auf diesem Grundstück eine bessere Ausnutzung zu realisieren und so jetzt anstelle von 15 Wohnungen neu 32 zu erstellen, was für die Baugenossenschaft Halde Zürich einen Mehrwert darstellt. Es werden 2 Gebäude entstehen. Die flächigen Holztragwerke bestehen aus einem nachwachsenden Rohstoff, benötigen in der Erstellung wenig graue Energie und binden CO^2. Die einfache Statik mit moderaten Spannweiten trägt zu einem geringen Ressourcenbedarf bei, d.h. wir werden sehr ökologisch bauen, was auch generell zukünftig wegweisend sein wird.

Wie Sie aus der Traktandenliste entnehmen können, stimmen wir an der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2022 über den Baukredit «Wohnen am Kelchweg» ab. Die Kompetenzgrenze des Vorstandes liegt für dieses Projekt bei rund Fr. 15 Mio.. Dieser Betrag sollte gemäss Kostenvoranschlag auch ausreichen, jedoch hat die Bauteuerung infolge Corona stark angezogen und wir sind schmal an der Kompetenzgrenze. Um die Kompetenzen des Vorstandes nicht zu überschreiten, gelangen wir mit dem beiliegenden Antrag eines Baukredites an Sie. Ziel ist es aber nach wie vor, die Gesamt-

kosten dieses Neubaus unter Fr. 15 Mio. zu halten. Im Antrag und im Bericht der Baukommission finden Sie nähere Angaben zu diesem Projekt.

Ein informeller Austausch zur Statutenrevision wird an der Generalversammlung vom 10. Juni 2022 erfolgen. Der Vorstand hat an einem Workshop unter Mitwirkung unseres Rechtsvertreters Hr. Dr. Michael Schlumpf unsere Statuten überarbeitet und der heutigen Zeit angepasst. Die geplanten Änderungen sind vom Rechtsdienst der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich so als in Ordnung befunden worden. Der Einladung zur Generalversammlung vom 10. Juni 2022 wird ein revidierter Statutenentwurf beigelegt. Anschliessend wird eine Mitgliederversammlung einberufen und dort haben Sie die Möglichkeit, zu einzelnen Punkten Stellung zu nehmen. Wir werden dann den definitiven Entwurf an einer ausserordentlichen Generalversammlung verabschieden. Einmal mehr möchte ich Sie ermuntern, vor allem an General- und Mitgliederversammlungen teilzunehmen, denn nur so können Sie aktiv den Genossenschaftsgedanken mitbestimmen und mitgestalten.

In den Jahren 2020 und 2021 konnte unsere Kulturkommission aus bekannten Gründen leider keine Anlässe planen. 2022, wenn die bekannten Einschränkungen eventuell gelockert werden, möchte die KUKO wieder Anlässe durchführen, ein Jahresplan steht bereits. So ist u. a. vorgesehen, anfangs September wieder einmal ein Genossenschaftsfest zu organisieren, welches im grösseren Rahmen stattfinden soll.

Trotz Pandemie blicke ich mit grosser Freude auf ein erfolgreiches Genossenschaftsjahr 2021 zurück, das wiederum von gegenseitigem Verständnis und Vertrauen getragen und geprägt war. Allen Beteiligten, die sich für unsere Baugenossenschaft immer wieder aktiv einsetzen, danke ich ganz herzlich. Ein besonderer Dank gebührt meiner Vorstandskameradin und meinen Vorstandskameraden, der Geschäftsführerin und unserem Personal, der Kulturkommission und unseren fachlichen Beratern Herr Martin Bürke und Herr Alois Koller, welche sich unermüdlich zum Wohle unserer bhz einsetzen. Besten Dank aber auch den verschiedenen Amtsstellen, Unternehmungen und Kreditinstituten für die zum Teil langjährige und konstruktive Zusammenarbeit.

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

Euer Präsident
Fredy Miethlich

Jahresbericht der Finanzkommission

Allgemeines
Der Finanzkommission kommt die Aufgabe zu, sich mit allen Geschäften finanzieller Natur zu befassen und dem Vorstand jeweils entsprechende Anträge zu stellen. Im Geschäftsjahr 2021 gab es nebst Budget und Jahresrechnung wiederum einiges zu tun. Die Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf
Die bhz schaut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 mit stabilem Ergebnis zurück. Die Finanzkommission ist im Jahr 2021 neun Mal zusammengekommen.
Der solide Abschluss ermöglicht es erneut, die maximal zulässigen Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds der einzelnen Siedlungsetappen zu tätigen. Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte, weil einzelne Erneuerungsfonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben. Die bhz konnte mit den Kapitalgebern gute Konditionen aushandeln, um Negativzinsen möglichst zu vermeiden.

Erläuterungen zur Rechnung 2021
Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung der Rechnung sowie der Anhang zur Jahresrechnung bieten fundierte Informationen über die finanzielle Lage der bhz im Berichtsjahr. Die Erläuterungen zur Rechnung beschränken sich deshalb auf wenige spezielle Punkte.

Hinweise zur Bilanz
Bei den AKTIVEN stehen folgende Positionen im Blickfeld:
Gebäude auf eigenem Land: Im Berichtsjahr ist diese Position auf Fr. 200 566 500.00 (Vorjahr Fr. 202 554 000.00) gesunken. Die Abnahme um Fr. 1 987 500.00 verglichen zum Vorjahr, ist auf die Ausbuchung des Gebäudewerts der «5. Etappe Kelchweg» zurückzuführen.
Baukonten: Die Baukonti sind gesamthaft auf Fr. 1 856 603.71 gestiegen (Vorjahr Fr. 364 248.00). Ins Gewicht fielen dabei insbesondere die Projektierungskosten für den «Ersatzneubau Kelchweg» (Erhöhung um Fr. 1 185 059.28 für die Erstellung des Bauprojektes).

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:
Passive Rechnungsabgrenzungen: Im Berichtsjahr stiegen die Abgrenzungen auf Fr. 3 263 751.95 (Vorjahr Fr. 2 341 743.07). Die grösste Abgrenzung in der Höhe von Fr. 1 400 000.00 betrifft die Rückzahlung von Mieten «Im Stückler». Weitere Erläuterungen zu dieser Abgrenzung sind unter «Rückzahlungen Mieten Ersatzneubau Im Stückler» zu finden.
Kurzfristige & langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / gegenüber Dritten / Hypotheken / Darlehen: Im Berichtsjahr stieg diese Position auf Fr. 133 446 140.00 (Vorjahr Fr. 129 920 000.00). Dieser Anstieg in der Höhe von Fr. 3 526 140.00 begründet sich wie folgt: Es wurden Fr. 3 000 000.00 von kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ge-

genüber Dritten auf langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten umgebucht. Ferner erhöhte sich das Subventionsdarlehen der Stadt Zürich für 31 Wohnungen Im Stückler um Fr. 526 140.00.

Rückstellungen Baunachträge: Die Rückstellungen für Baunachträge sind im Berichtsjahr bis auf Fr. 86 561.20 aufgebraucht worden (Vorjahr Fr. 126 254.15). Der Betrag von Fr. 86 561.20 wird im Jahr 2022 für die Abschlussarbeiten der Etappe 4./10 «Im Stückler» benötigt.

Hinweise zur Erfolgsrechnung

Laufender Unterhalt: Der Liegenschaftenunterhalt ist im Berichtsjahr auf gesamthaft Fr. 1 808 436.05 angestiegen (Vorjahr Fr. 1 635 930.87). Der Anstieg ergibt sich durch den erhöhten Ausfall von Haushaltsgeräten sowie kostenintensive Instandstellungen von Wohnungen nach Auszug von langjährigen Mietern (Maler, Bodenleger, etc.).

Erneuerungsfondeinlagen: Die Einlagen in den Erneuerungsfond betragen Fr. 1 174 000.00 (Vorjahr Fr. 1 537 000.00). Da einzelne Erneuerungsfonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% des Gebäudeversicherungswerts bereits erreicht haben, konnte nicht bei allen Etappen eine Einlage in der Höhe von 1% des Gebäudeversicherungswerts gemacht werden.

Finanzaufwand, Hypothekar-, Darlehenszinsen: Im Berichtsjahr ist der Aufwand für Hypothekar- und Darlehenszinsen auf Fr. 1 787 579.50 gesunken (Vorjahr Fr. 1 948 040.18). Der Rückgang erfolgte durch bessere Konditionen bei den Kapitalgebern. Der durchschnittlich bezahlte Hypothekarzins beträgt im Berichtsjahr 1.23% (Vorjahr 1.47%).

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf

Rückzahlungen Mieten Ersatzneubau Im Stückler

Die Bauabrechnung Im Stückler ist leider immer noch nicht abgeschlossen. Im Spätsommer 2020 wurde die Bauabrechnung der Stadt Zürich zur Abnahme und Genehmigung eingereicht. Nach erfolgter Prüfung und Genehmigung durch die Stadt im September 2021, wurde diese unverzüglich an den Kanton weitergeleitet. Derzeit ist die Prüfung und Genehmigung der Bauabrechnung beim Kanton Zürich pendent. In den Mietverträgen Im Stückler wurde ein provisorischer Mietzins festgelegt, welcher erst nach Genehmigung der Bauabrechnung durch die Stadt Zürich und durch den Kanton Zürich definitiv fixiert werden kann. Grund für die Genehmigung von Stadt und Kanton ist die Mitsubventionierung eines Anteils von Wohnungen in dieser Siedlung. Wie bereits im Geschäftsbericht 2020 der Finanzkommission erwähnt, waren die Baukosten tiefer als gemäss Kostenvoranschlag. Daher darf voraussichtlich mit einem tieferen Mietzins als gemäss der bisherigen provisorischen Mietzinsfestsetzung gerechnet werden.

Laut einer in einem Teil der Mietverträge Im Stückler festgehaltenen Klausel, haben einige Mieterinnen und Mieter Anspruch auf Rückerstattung von allfällig zu viel bezahlten Mietzinsen. Wären die Baukosten höher gewesen als gemäss Kostenvoranschlag, hätten die betroffenen Mieterinnen und Mieter gemäss dieser Klausel Mietzinse nachzahlen müs-

sen. Die Verjährung für periodische Leistungen wie Mietzinse beträgt 5 Jahre. Sobald die Bauabrechnung vom Kanton Zürich genehmigt ist, kann die Finanzkommission in Absprache mit der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich die Mieten gemäss der zulässigen Kostenmiete anpassen. Der Vorstand möchte auch denjenigen Mieterinnen und Mietern der Siedlung Im Stückler, welche keine entsprechende Klausel im Vertrag haben, einen gewissen Betrag zurückerstatten. Dies, weil der Referenzzinssatz in den letzten Jahren gesunken ist und die Senkung bisher nicht an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden konnte. Für die Rückerstattung an die Mieterinnen und Mieter Im Stückler wurde eine Rückstellung in Höhe von insgesamt Fr. 1 400 000.00 getätigt (vgl. auch oben, «Passive Rechnungsabgrenzungen»).

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 schon seit einiger Zeit mit dieser Thematik befasst. Weil die Generalversammlungen 2020/2021 sowie die für November 2021 vorgesehene ausserordentliche Generalversammlung aufgrund der Covid-19-Pandemie verschoben werden mussten, hat sich die Behandlung des Geschäftes leider nochmals verzögert. Damit sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der komplexen Materie gut vertraut machen können, wird der Vorstand die Genossenschaftsmitglieder auf Mittwoch, 24. August 2022, zu einem Informationsabend einladen. Erst danach soll dann das Geschäft am Dienstag, 1. November 2022, anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Behandlung und definitiven Verabschiedung gelangen.

Verlängerung Baurechtsdauer Badenerstrasse 767 / 769
Dieses pendente Geschäft konnte im Verlaufe von 2021 abgeschlossen werden. Am 14. Januar 2021 wurde mit der Stadt Zürich eine Verlängerung der Baurechtsdauer um 15 Jahre beurkundet (gültig ab 1.1.2022 bis 31.12.2036). Mit Beschluss Nr. 603 vom 16. Juni 2021 hat der Stadtrat von Zürich dieser Verlängerung zugestimmt.

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

Projektvorschau Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg»

Jahresbericht der Baukommission

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

Ersatzneubau Kelchweg 9/11
Wie im letzten Jahresbericht erläutert, war folglich im Jahr 2021 das Projekt so voranzutreiben, dass die Baueingabe eingereicht und die ersten wichtigsten Arbeitsausschreibungen vorgenommen werden konnten. Um diese Ziele mit dem Architekturbüro «Mathis Kampladen Architekten, Zürich» und der im 2020 neu gegründeten Arbeitsgemeinschaft ARGE Kelchweg mit Ghisleni Partner AG zu erreichen, hat die bhz eine Kerngruppe mit dem Leiter Bau, einem Vorstandsmitglied, der Geschäftsführerin und dem Präsidenten gebildet. Durch den Entscheid, die Phase Bewilligungsverfahren zeitgleich mit der Phase Bauprojekt zu bearbeiten, konnte man Zeit gewinnen. Bereits am Anfang des Jahres wurde das Projekt mit der Kreisarchitektin vorbesprochen und als bewilligungsfähig beurteilt. Das Farb- und Materialkonzept wurde beim Amt für Städtebau präsentiert, und man hat eine durchaus positive Rückmeldung erhalten. Im Mai konnten die Architekten die Baueingabe einreichen und ein wichtiger Meilenstein wurde gesetzt. Dennoch wäre im Bauprojekt noch einiges zu lösen und sehr viele Entscheidungen zu treffen, um provisorische Ausführungs- und Detailpläne zu erhalten. Diese wurden in den monatlichen Kerngruppenbesprechungen mit dem Architekten und Generalplaner intensiv erarbeitet. Nicht nur die Architekten und Generalplaner haben am Bauprojekt weitergearbeitet, sondern auch die Haustechnik-, Bauingenieur-, Holzbau-, Geologie-, Brandschutz-, Bauphysik und Landschaftsplaner haben ihren wertvollen konstruktiven Beitrag geleistet. Kurz vor Ende des Jahres traf dann der vom bhz-Vorstand lange erwartete Bauentscheid ein. Am 14. Dez. 2021 hat die Bausektion des Stadtrats von Zürich das Projekt bewilligt. Als letzter grosser Schritt steht nun für 2022 noch die Erteilung des Baukredits an. Herzlichen Dank an alle Projektbeteiligten für die sehr gute Zusammenarbeit und gelungene Planungsphase.

Neue Storen Glättlistrasse 31/33
Aufgrund von diversen Mieterreklamationen hat die bhz entschieden, den fehlenden Sonnenschutz bei den 16 Küchenfenstern Richtung Nordwesten gegen das Schulhaus Chriesiweg nachzurüsten. Es handelt sich dabei um sehr grosse, schwere, fast quadratische Fenster, die man von innen als grossen Putzflügel nur mit Mühe öffnen kann. Davor steht eine Fensterabsturzsicherung aus Glas, welche unglücklicherweise zuunterst nur einen sehr kleinen Spalt aufweist. Leider sammelt sich dort sehr viel Laub und man kann diese Gläser nicht einfach unten abschneiden. Die Baukommission hat verschiedene Varianten mit Fenster-/Storen- und Metallbauer durchdiskutiert. Die aufwendigste Variante wären neue Fenster mit einer neuen Einteilung, jedoch würde dies eine tiefgreifende Sanierung mit sich tragen, welche im bewohnten Zustand fast nicht durchführbar wäre. Die Baukommission ist zum Schluss gekommen, dass funkmotorisierte äussere Senkrechtstoren mit einer neuen Glasbrüstung und allen notwendigen Metallblechen die beste Lösung sei. In Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten

wurden die Details bis ins Kleinste durchgeplant, so dass der architektonische Ausdruck dieser vorgesetzten Küchenfenster als Kasten treu bleibt und der Sonnenschutz in diesem neuen Kasten integriert ist.

Sanierung Badenerstrasse 767/769
Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 767 und 769 in 8048 Zürich ist auf einem Baugrundstück der Stadt Zürich im Baurecht erstellt. Letztes Jahr wurde die Heizungsanlage (Wärmeerzeugung, Brauchwasseraufbereitung), Teile der Sanitäranlagen (Ersatz von zwei Verteilbatterien) sowie Teile der Elektroanlagen (Haupttableau inkl. Hauptverteilung und die jeweiligen Elektrofronten) erneuert. In diesem Jahr wurde das Dach durch einen Flachdachunternehmer begutachtet und, da die Dachfolie Risse aufwies, die Dachfolie erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Oberlichter der Balkone erneuert. Die Bestandsaufnahme der Wohnungen und Aussenräume fand vor den Sommerferien statt und wurde danach durch die arc Architekten AG in einer Bestandsaufnahme mit Massnahmenmatrix festgehalten. Hier eine Auswahl der möglichen Erneuerungen: Ersatz Fenster, Elektroinstallationen, Erneuerung Nasszellen und Gegensprechanlagen. Da der Baurechtsvertrag nur um 15 Jahre erneuert werden kann, müssen die Instandsetzungs- und Erhaltungsmassnahmen im Hinblick auf die kurze Abschreibungsdauer sehr genau durchdacht werden. Ob noch weitere Bauteile zwingend erneuert werden müssen, hängt auch von den zu erwartenden Baukosten ab, da diese Renovation aus dem Erneuerungsfonds finanziert wird. Dieser Prozess benötigt seine Planungszeit um diese baulichen Massnahmen zu definieren.

Alternative Energien
Nach dem Projektbericht einer möglichen PV-Anlage Im Stückler hat ein unabhängiger Energieberater für die Etappen 11, 13, 14 und 16 eine Machtbarkeitsstudie über Wärme und Strom erstellt. Es handelt sich um die Liegenschaften an der Ernst-Zöbeli-Strasse 1-10 und der Dachslernstrasse 82-90. Bei den Liegenschaften handelt es sich um gut unterhaltene Gebäude aus den Erstellungsjahren. Die Liegenschaften an der Dachslernstrasse werden zentral aus der Liegenschaft 86 mit einem Gaskessel beheizt, alle Liegenschaften an der Ernst-Zöbeli-Strasse werden zentral aus Nummer 10 über ein Wärmenetz mit Energie versorgt. Alle Liegenschaften haben einen relativ hohen Wärme-Energiebedarf und die Wärme wird entweder durch eine Öl- oder Gasheizung bereitgestellt. Diese Wärmeerzeugung ist nicht mehr zeitgemäss. Die Machbarkeitsstudie soll zeigen, welche Möglichkeiten es heute bezüglich Wärme- und Stromerzeugung für die genannten Liegenschaften gibt. Es soll ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien genutzt werden. Die Nachbarliegenschaft Im Stückler spielt dabei auch eine zentrale Rolle. Leider entstanden während der Studie Probleme mit dem Heizsystem Im Stückler. Entsprechende Untersuchungen sind am Laufen. Die bhz hat darum beschlossen, die Abklärungen zur Dachslernstrasse und zur Ernst-Zöbeli-Strasse zu unterbrechen, um prioritär die Probleme Im Stückler zu lösen.

Gian Pietro Cafazzo

Jahresbericht der Geschäftsführerin

Aus jedem Tunnel, mag es einem noch so lange erscheinen, führt ein Weg hinaus.
Auch das 2. Jahr der Pandemie haben wir mit Bedacht hinter uns gebracht.

Grossen Dank sprechen wir allen aus, welche sich in dieser besonderen Zeit in der genossenschaftlichen Gemeinschaft eingesetzt haben. Die unzähligen Beispiele, wie sich nachbarschaftliche Unterstützung längerfristig auch in vertrauter Beziehung untereinander auswirken kann, sind für uns eine wertvolle Entwicklung.
Endlich können wir wieder, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, in offene und fröhliche Gesichter schauen. Das hat vor allem unseren Arealwart erfreut, da er nicht mehr die achtlos weggeworfenen Masken aufsammeln und entsorgen muss.

Folgende weitere Meilensteine und Erneuerungen sind aus der Sicht der Geschäftsführung der bhz im vergangenen Jahr zu erwähnen und darüber zu informieren:
In Vorbereitung für den Ersatzneubau Kelchweg, konnten allen Genossenschaftsmitgliedern ein Umsiedlungsangebot unterbreitet werden. Sämtliche 15 Wohnungen waren per 30. November 2021 geräumt. Daneben fanden 38 Mieterwechsel statt, bei denen es sich meist um interne Umsiedlungen handelte. Zudem verzeichnen wir eine erhöhte Anzahl von Trennungsanfragen. Wohl auch eine Auswirkung der Pandemie. Trotz der permanenten Vollvermietung unserer Liegenschaften versuchen wir jeweils mit Vorrang eine einvernehmliche Vereinbarung zu finden.

Die zunehmend vielen Falschparkierer im Gebiet Im Stückler erforderten ein Eingreifen auf rechtlicher Basis. Mit der Erteilung eines audienzrichterlichen Fahr- und Parkverbotes durch den Stadtammann des Kreises 9 ist die Basis für eine Neuordnung geschaffen.
Die rasanten, technologischen Entwicklungen in der elektronischen Datenverarbeitung haben uns veranlasst, diesen Bereich an eine anerkannte, externe Unternehmung auszulagern. Die Sicherheit und den Schutz unserer sensiblen Daten steht an oberster Stelle. Damit verbunden war die Vergabe der Umstellung des Bewirtschaftungssystems der Liegenschaften an eine grosse, renommierte Unternehmung in Zürich.

Unsere geschätzte Liegenschaftsbewirtschafterin, Frau Lucia Wendel, hat sich für eine neue berufliche Herausforderung entschieden und ihre Tätigkeit bei der bhz per 31.12.21 beendet. Wir danken ihr für den unermüdlichen und tatkräftigen Einsatz.

Mit grosser Anteilnahme mussten wir uns von einigen langjährigen und treuen Mitglieder verabschieden. Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

Abschliessend wünschen wir uns, dass wir die persönlichen Kontakte zu Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, im kommenden Jahr zurückgewinnen und uns bei der einen oder anderen Veranstaltung begegnen werden.
Auch im kommenden Jahr wird es unser vorrangiges Ziel sein, dass die Geschäftsstelle der bhz für Ihre Anliegen ansprechbar sein wird und sich um Ihr Wohlbefinden einsetzt.

Monika Klose

Neuwahl eines Vorstandsmitglieds

Pascal Lamprecht
Wickenweg 54
8048 Zürich

Geboren am 11. März 1975
Verheiratet, 2 Töchter
Genossenschafter

Seit rund zehn Jahren wohne ich in Altstetten (vorher in Albisrieden) und mittlerweile mit meiner Frau und meinen beiden Töchtern in der BG Halde. Beruflich bin ich seit mehr als einem Dutzend Jahre für die städtische Wohnbauförderung tätig.

Ich konnte somit Erfahrungen mit verschiedenen gemeinnützigen Wohnbauträgern sammeln, sei es in der Mietzinsgestaltung, sei es der Ausarbeitung und Finanzierung neuer Projekte und sei es in der Zusammenarbeit mit den Behörden. So habe ich auch die BG Halde eng begleiten dürfen. Schliesslich war ich nicht zuletzt als städtischer Delegierter auch einige Jahre lang bereits Vorstandsmitglied der BG Halde.

Es würde mich deshalb freuen, mich wiederum, nun als Genossenschafter, in das bewährte Team einzubringen und mich für die Wohnbedürfnisse von uns allen einzusetzen.

Ausbildung und Beruf (Auszug)
Studium:
Soziologie, Politikwissenschaften, Staatsrecht

Seit 2008:
Sachbearbeiter Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich

Ab Sommer 2022:
Fachverantwortlicher Sozialpartnerschaften beim KV Schweiz

Der Vorstand empfiehlt Ihnen einstimmig die Wahl von Pascal Lamprecht zum neuen Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Halde Zürich.

Bilanz per 31. Dezember 2021

AKTIVEN	Verweis im Anhang	2021 Fr.	2020 Fr.
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	6 825 225.64	2 898 690.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		3 533.95	7 415.55
./. Delkredere		-1 000.00	-3 500.00
Übrige kurzfristige Forderungen		220.50	178.50
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		480 545.25	847 416.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen		59 351.15	43 537.45
Total Umlaufvermögen		**7 367 876.49**	**3 793 738.15**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger		4.00	4.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		81 654.00	35 404.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		200 566 500.00	202 554 000.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-37 747 248.00	-35 972 058.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 576 200.00	-1 564 200.00
• Baukonten	2)	1 856 603.71	364 248.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		3 255.00	9 000.00
Total Anlagevermögen		**167 101 368.71**	**169 343 198.00**
Total Aktiven		**174 469 245.20**	**173 136 936.15**

PASSIVEN	Verweis im Anhang	2021 Fr.	2020 Fr.
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		136 924.90	268 946.50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten	4)	0.00	3 099 497.14
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Genossenschaftern		0.00	88 215.60
• gegenüber Dritten		75 821.35	9 955.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	3 263 751.95	2 341 743.07
Total kurzfristiges Fremdkapital		**3 476 498.20**	**5 808 357.56**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	4)	133 446 140.00	129 920 000.00
Rückstellungen Baunachträge		86 561.20	126 254.15
Erneuerungsfonds	5)	25 117 058.00	24 822 748.00
Total langfristiges Fremdkapital		**158 649 759.20**	**154 869 002.15**
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		6 025 000.00	6 043 500.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		279 500.00	289 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		2 220 000.00	2 210 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	6)	3 587 781.00	3 587 519.95
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		224 037.09	151 056.49
• Jahresgewinn		6 669.71	178 000.00
Total Eigenkapital		**12 342 987.80**	**12 459 576.44**
Total Passiven		**174 469 245.20**	**173 136 936.15**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Verweis im Anhang	2021 Fr.	2020 Fr.
Nettomietertrag	7)	11 037 554.05	11 098 010.75
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		536 524.00	539 362.50
Übriger betrieblicher Ertrag		92 319.70	60 064.75
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		**11 666 397.75**	**11 697 438.00**
Liegenschaftenunterhalt		-1 808 436.05	-1 635 930.87
Einlagen Erneuerungsfonds	5)	-1 174 000.00	-1 537 000.00
Personalkosten Liegenschaftenunterhalt		-144 534.00	-144 534.00
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-341 924.25	-444 988.55
Nebenkostenaufwand		-734 218.51	-682 607.15
Studien, strategische Planung		-45 200.90	-94 178.95
Betrieblicher Nettoerfolg		**7 418 084.04**	**7 158 198.48**
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	8)	-776 086.26	-750 064.44
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	9)	-193 011.10	-268 870.03
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-15 163.30	-51 709.85
Übriger betrieblicher Aufwand		-35 618.65	-29 735.25
Abschreibungen			
• Immobilien	10)	-3 092 000.00	-3 181 100.00
• Mobilien		-37 930.15	-15 767.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**3 268 274.58**	**2 860 951.61**
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 787 579.50	-1 948 040.18
• Baurechtszinsen		-15 205.00	-15 205.00
• Übriger Finanzaufwand		-7 923.42	-8 252.73
Finanzertrag		120.00	170.00
Einlage in die Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte		0.00	-500 000.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	11)	-1 400 000.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern		**57 686.66**	**389 623.70**
Direkte Steuern		-51 016.95	-211 623.70
Jahresgewinn		**6 669.71**	**178 000.00**

Anhang zur Jahresrechnung 2021

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

	2021	2020
	Fr.	Fr.
1) **Flüssige Mittel**		
Allgemeine Kasse, Postfinance- und Bankkonten	6 201 164.68	2 633 473.94
Zulasten des Baukredits abgerufene Geldmittel für die laufenden Bauprojekte, anfangs 2022/2021 verwendet	624 060.96	265 216.61
	6 825 225.64	**2 898 690.55**

2) **Baukonten**		
Ersatzneubau Kelchweg	1 549 307.28	364 248.00
Sanierung Glättlistrasse	276 859.98	0.00
Diverse kleinere Bauprojekte	30 436.45	0.00
	1 856 603.71	**364 248.00**

	2021	2020
	Fr.	Fr.
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	997 629.90	978 359.00
• für Heiz- / Nebenkostenakonti	474 274.50	737 779.50
Direkte Steuern	111 000.00	158 000.00
Zu hoch vereinnahmte, provisorische Kostenmieten Stückler	1 400 000.00	0.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	280 847.55	467 604.57
	3 263 751.95	**2 341 743.07**

4) Hypotheken / Darlehen		
Gläubiger		
• Banken (Migros Bank, Raiffeisen, UBS, ZKB)	128 576 000.00	128 675 497.14
• Stadt Zürich	2 706 140.00	2 180 000.00
• Kanton Zürich	2 164 000.00	2 164 000.00
	133 446 140.00	**133 019 497.14**

5) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	23 632 748.00	22 168 748.00
Ordentliche Einlagen	1 101'000.00	1 264 000.00
A.O. Einlage Badenerstrasse/Luggweg, 6. / 9. Etappe	0.00	200 000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 190'000.00	1 412 570.10
Ordentliche Einlagen	73 000.00	73 000.00
Auflösung infolge Manko Abschreibungen Ersatzneubau 5. Etappe	-682 690.00	0.00
Entnahmen		
• Dach- / Heizungssanierung 12. Etappe	-74 000.00	-295 570.10
• Ersatz Gasheizung 6./9. Etappe	-62 000.00	0.00
• Ersatz Lüftung 7./8. Etappe	-61 000.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	**25 117 058.00**	**24 822 748.00**

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

	2021	2020
	Fr.	Fr.
6) Freiwillige Gewinnreserven		
Unterstützungsfonds	699 879.40	699 618.35
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau- / Erneuerungsprojekte	2 800 000.00	2 800 000.00
	3 587 781.00	**3 587 519.95**

Entwicklung Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	699 618.35	699 606.25
Einlage ausgebuchte Mieter- / Genossenschafterguthaben	261.05	12.10
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	**699 879.40**	**699 618.35**

7) Nettomietertrag		
Sollmietertrag		
• Wohnungen	9 888 700.00	10 003 155.05
• Parkplätze und Gewerbe	1 227 464.20	1 218 146.20
./. Leerstände		
• Wohnungen	-63 208.50	-84 931.55
• Parkplätze und Gewerbe	-6 505.00	-10 703.50
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	1 598.00	-2 367.25
./. Nebenkosten der Leerstände	-10 494.65	-25 288.20
	11 037 554.05	**11 098 010.75**

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	8 000.00	22 500.00
	95 900.00	**110 400.00**

	2021	2020
	Fr.	Fr.
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	17 155.00	27 495.80

[9] Teilweise mussten Stellen temporär durch externe Beratende besetzt werden. Diese Kosten wurden im Verwaltungs- und nicht im Personalaufwand abgebildet.

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

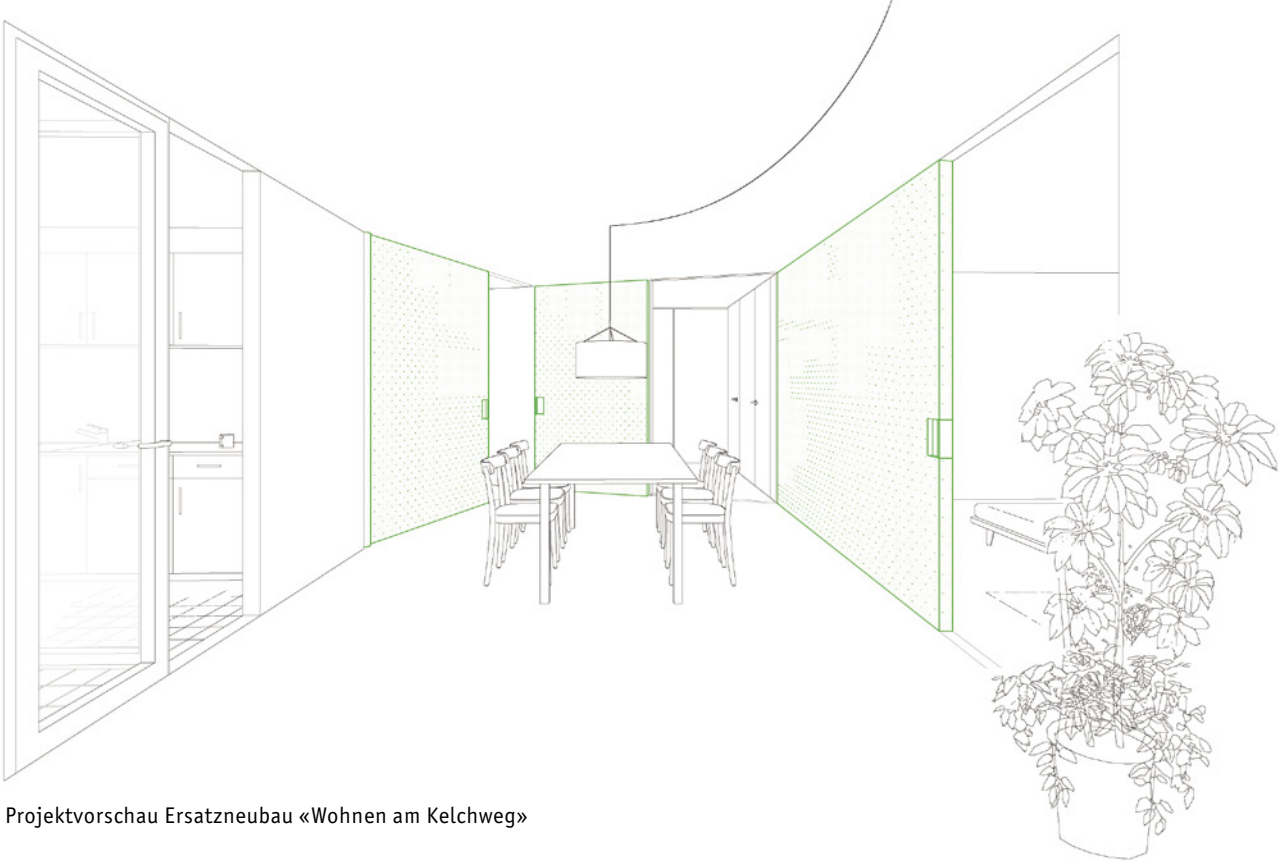
[10] **Abschreibungen Liegenschaften**		
Ordentliche Abschreibungen	3 092 000.00	3 181 100.00
	3 092 000.00	**3 181 100.00**

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	228 075.00	243 280.00

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

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	11 696.05	9 955.25

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	167 016 455.71	168 934 542.00
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	133 446 140.00	133 019 497.14



Projektvorschau Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg»

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG sowie der Zürcher Kantonalbank wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft Fr. 39,1 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal 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.

	2021 Fr.	2020 Fr.
11) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Abgrenzung für Rückzahlungen von provisorisch festgelegten Anfangskostenmieten 4./10. Etappe	-1 400 000.00	0.00
Auflösung Erneuerungsfonds infolge Ersatzbau 5. Etappe	682 690.00	0.00
Manko Abschreibungen / Rückstellung Ersatzbau 5. Etappe, durch Erneuerungsfonds gedeckt	-682 690.00	0.00
	-1 400 000.00	**0.00**

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Art. 20, Abs. 2 der Statuten, Verzeichnis der Liegenschaften und Wohnungsbestand gemäss Seiten 34/35 des Geschäftsberichtes.

	2021	2020
	Fr.	Fr.
Gewinnverwendung		
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	224 037.09	151 056.49
Jahresgewinn	6 669.71	178 000.00
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	**230 706.80**	**329 056.49**
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	10 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.5%	94 578.75	95 019.40
Vortrag auf neue Rechnung	136 128.05	224 037.09
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**230 706.80**	**329 056.49**

Projektvorschau Ersatzneubau «Wohnen am Kelchweg»

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 20 bis 28 wiedergegebene Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

© 2022 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 Bilanzgewinns sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses 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 2020 stattgefunden hat.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Yannick Peter
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. April 2022

2

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2021

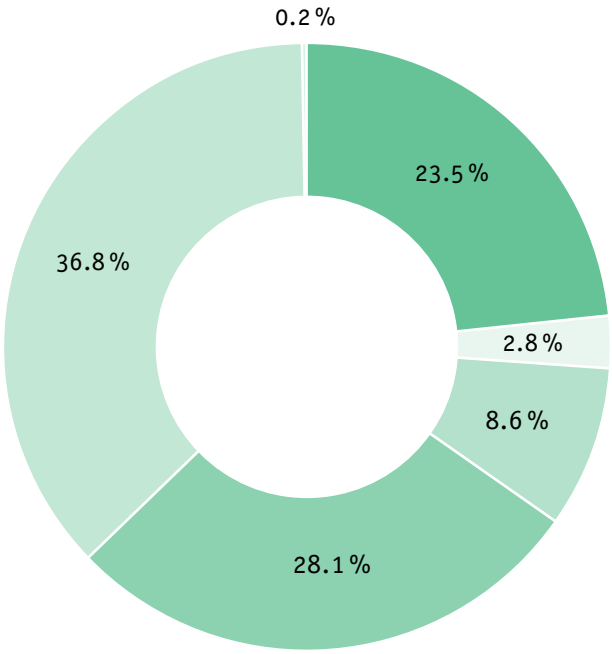
		Bestand 01.01.2021		Veränderung 31.12.2021		Bestand 31.12.2021	
4. und 10. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
Stadt ZH	2. Rang	Fr.	2 180 000.00	Fr.	526 140.00	Fr.	2 706 140.00
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.	0.00	Fr.	0.00	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.	**132 920 000.00**	**Fr.**	**526 140.00**	**Fr.**	**133 446 140.00**

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

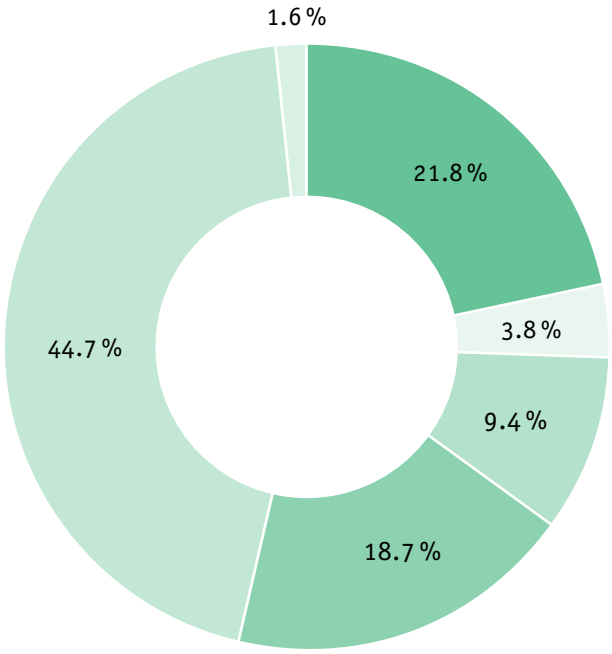
Aufwand im Vergleich 2021/2020

	2021		2020	
	Fr.	%	Fr.	%
Liegenschaftenunterhalt	2 732 389.46	23.5	2 557 250.97	21.8
Abgaben, Gebühren	341 924.25	2.8	444 988.55	3.8
Verwaltungs- und Personalaufwand	1 019 879.31	8.6	1 100 379.57	9.4
Zinsen, Steuern und einmalige Rückstellung	3 261 604.87	28.1	2 182 951.61	18.7
Abschreibungen und Erneuerungsfonds	4 303 930.15	36.8	5 233 867.30	44.7
Gewinn	6 669.71	0.2	178 000.00	1.6
	11 666 397.75		**11 697 438.00**	

Mieterfranken 2021



Mieterfranken 2020



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 31.12.2021 (GVZ-Index 1025 Punkte)	
1.	**Wickenweg 54, EFH**	1								1			1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr.	507 000.00	Fr.	755 000.00
	Wickenweg 63, EFH	1							1			2		1. Okt. 1946	Fr.	124 900.00	Fr.	590 000.00
2.	**Vetterliweg 89, EFH**	1							1			1	1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr.	491 700.00	Fr.	590 000.00
	Wickenweg 18	1											1 Kindergarten	1. Apr. 1947	Fr.	242 500.00	Fr.	840 000.00
3.	**Wickenweg 49, EFH**	1							1			1		1. Jan. 1948	Fr.	202 500.00	Fr.	560 000.00
4.	**Ersatzneubau, 1. Bauetappe**													Sept. /Okt./Nov. 2016				
	Im Stückler 3, 5, 7, 9, 11	5				13		32		38		83	1 Einstellhalle					
	Dachslernstrasse 64	1				4		8		4		16	für 185 Autos					
													18 Rollerplätze					
													1 Bürogewerbe					
													1 Lager					
													2 Ateliers					
													3 Bastelräume					
10.	**Ersatzneubau, 2. Bauetappe**													1. März 2019				
	Im Stückler 15, 17, 19, 21, 23	5		1	4	32		60		16		113	1 Kinderhort		Fr.	118 518 000.00	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.	73 000.00	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.	54 945 000.00
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.**	**204 483 300.00**	**Fr.**	**233 163 200.00**

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. Roos Stefan		2008
5. Walser Reto		2015
6. 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
Hofmänner Sandra	Assistentin	01.04.2013
Cömertoglu Yasemin	Empfang	01.01.2020
Fischbach Caroline	Sachbearbeitung Rechnungswesen	01.05.21 – 31.12.2021
Wendel Lucia	Liegenschaftsbewirtschafterin	01.05.17 – 31.12.2021

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
Druck: rona-druck gmbh, Dübendorf

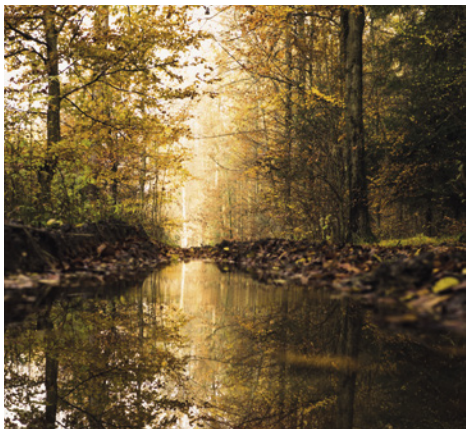
Geburten, Hochzeiten & Todesfälle

22.12.2020 Fux Naomi · Im Stückler 11
25.01.2021 Vucetic/Bartulovic Nina · Dachslernstrasse 76
04.02.2021 Spörri Leyla Rosa · Im Stückler 11
05.02.2021 Dzaferi Ammar · Im Stückler 19
17.04.2021 Jovic-Stevanja Leanardo · Luggwegstrasse 40
08.05.2021 Ramadani Edis · Im Stückler 17
30.06.2021 Dzaferi Zejna · Im Stückler 21
31.07.2021 Stevic Anastasija · 8048 Zürich
11.08.2021 Miethlich Liano · 8117 Fällanden
16.11.2021 Rohrer Rohrer · Im Stückler 15
02.12.2021 Kosuta Anis · Badenerstrasse 767
21.12.2021 Alegria-Alexander Fernando Maximilian · Dachslernstr. 64

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

16.01.2021 Ivana + Marin Jovic (Stevanja) · Luggwegstrasse 40
10.09.2021 Natalie Ott & Fabian Meister · Im Stückler 11
16.09.2021 Alichani Nader & Pezeshki Mina · Im Stückler 15
04.11.2021 Fejzic Enisa & Kosuta Muhamed · Badenerstrasse 767

Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.



29.01.2021 Hermine Briccola-Gröller · Luggwegstrasse 36
08.03.2021 Zachmann Fritz · Suteracher 65
05.05.2021 Kindler Yvonne · Suteracher 65
08.05.2021 Hug Eugen · Im Stückler 11
29.05.2021 Stoll Paul · Glättlistrasse 11
12.06.2021 Schmidt Maria · Glättlistrasse 10
21.06.2021 De Sando Pietro · Ernst Zöbeli-Strasse 4
01.07.2021 Sieber Luciano · Flims-Dorf
06.07.2021 Alija Ramadan · Badenerstrasse 767
15.07.2021 Stark Ruth · Ernst Zöbeli-Strasse 4
26.07.2021 Schneider Margrit · Altersheim Triemli
19.08.2021 Fejzic Muradif · Badenerstrasse 767
14.12.2021 Werner Landry · Ernst Zöbeli-Strasse 10

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Bereits heute in die Agenda eintragen und reservieren:

Ausserordentliche Generalversammlung zum Thema Statutenrevision findet am 1. November 2022 statt.

Details und Anmeldung folgen im Herbst 2022.

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

Baugenossenschaft Halde Zürich bhz seit 1944