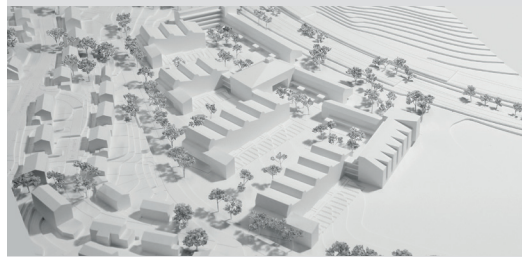


Jahresbericht und Rechnung 2019



Präsidualbericht	5
Bericht der Geschäftsstelle	15
Revisorenbericht	23
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	26
Anhang zur Jahresrechnung	28
Verwendung Bilanzgewinn	31
Kommentar zur Bilanz	32
Kommentar zur Erfolgsrechnung	34
Ausweis der Fonds	36
Verwendung Mietzinsfranken	37
Übersicht Objekte	38
Subventionsbestimmungen	39
Vorstand	40
Geschäftsstelle	41
Unterhalt	42
Geburten	43
Todesfälle	44
Kommissionen	45
Notizen	50

Bilder Titelseite

- Das Haus Bellerive im Seefeld: Durchführungsort der Siko-Tagung 2019
- Schon kurz nach den ersten Ansaaten (Pilotprojekt ökologische Aufwertung) zeigt sich die Siedlung Hirzenbach farbenfroh
- Das Siegerprojekt im Modell und in einer Visualisierung der Hofansicht (Studienauftrag Rietwisen, Elsau)

Ein Jahr der Bewegung

Das Berichtsjahr wird als ein Jahr der Bewegung in die Geschichte eingehen. Ein Jahr, in dem in unserem Lande mehr Menschen denn je in Massen auf die Strassen strömten. Zum einen schafften sich auch hierzulande Klimabesorgte zu zehntausenden an mehreren Klimademonstrationen Gehör. Und weltweit sorgten sich hunderttausende allerorten sichtbar in Massenaufmärschen um den Klimawandel.

Tausende Wissenschaftler aus aller Welt äusserten sich öffentlich, klar und bestimmt gegen das Verschleiern der Tatsachen und die Ignoranz zahlreicher Regierungen und Wirtschaftsführer. An der Weltklimakonferenz in Madrid verwässerten jedoch wichtige Staaten jede klare Übereinkunft, die einen Wandel im Umgang mit Treibhausgasen und dem CO₂-Ausstoss markiert hätte. Die USA mit der weltweit grössten Pro-Kopf-Verursachung von Emissionen zeigte sich ebenso uneinsichtig wie Brasilien, dessen Regenwälder unter der neuen, rechtsgerichteten Regierung Bolsonaro in nie gekanntem Ausmass abgeholzt werden. Und ein ganzer Kontinent wie Australien verweigerte eine Neuausrichtung, obwohl innert weniger Monate ganze Landschaften in der doppelten Grösse der Schweiz in Waldbränden vernichtet und über eine Milliarde Tiere getötet wurden. Das Festhalten am traditionellen Kohleabbau und -Export obsiegt gegenüber der Einsicht in die Notwendigkeit einer Konversion und einem sozial flankierten Einstieg in eine grüne Wirtschaft. Die Sorge protestierender Australier beantwortete Premierminister Morrison mit Ferien in Hawaii, während sein Land in Flammen stand. Und sein Freund, Donald Trump auf der anderen Seite des Pazifiks, versucht die Kompetenzen der Teilstaaten einzuzugrenzen, insbesondere die Massnahmen Kaliforniens, das andauernd von Waldbränden geplagt wird und die griffigsten Umweltgesetze in Kraft gesetzt hat. Lieber betreibt man am Weltwirtschaftsforum Wahlkampf und behauptet dreist und unwahr, die USA verfüge über das «beste Wasser und die beste Luft». Daneben macht sich dieser Mann lustig über die junge Klimaaktivistin Greta Thunberg, die mit ihrem Schülerstreik fürs Klima seit August 2018 eine Aktion mit symbolischem Charakter durchführt und zur Ikone der Klimabewegten wurde. Die junge Frau wird zunehmend von Erwachsenen angefeindet und mit Fake News und Häme überzogen. Dabei zeigen die Auswertungen der Beteiligungen an den Massenveranstaltungen, dass die Sorge ums Klima nicht nur Teenies antreibt, sondern mehrheitlich über 25-Jährige, darunter auch viele ältere Menschen.

Dass die Klimabewegten auch die kapitalistische Gesellschaft als solche in Zweifel ziehen, verunsichert die bürgerliche Gesellschaft zusätzlich. Dabei kann nicht ernsthaft darüber hinweggesehen werden, dass die Globalisierung einseitig Gewinner kennt, dass die Geldschwemme der Notenbanken den Handel mit Aktien und Immobilien befördert statt Investitionen in die Realwirtschaft, insbesondere in die Nachhaltigkeit und den Ersatz fossiler Brennstoffe. Und die Bankenkrise wurde – infolge der Bankenrettung durch die Steuerzahlenden – zu einer

Staatsschuldenkrise umgedeutet. Der Mittelstand wird immer mehr verunsichert, prekäre Jobs ersetzen feste Anstellungen und Share Economy sowie Digitalisierung befördern diese Entwicklung noch zusätzlich. Die allgemeine Verunsicherung drückt sich in Anfälligkeiten für populistische, vereinfachende und fremdenfeindliche Strömungen aus.

Kriegerische Konflikte (Syrien, Libyen, Jemen), sozialpolitische Konflikte (Frankreich, Irak, Iran, Chile), politische Konflikte in Italien (Vormarsch der rechtspopulistischen Lega und der «Sardinen» als Gegenbewegung), in Deutschland (Vormarsch der AfD), in Hongkong, Venezuela, Bolivien, England (Brexit) und allerorten die ungelöste Flüchtlingskrise (Europa, Mittlerer Osten, Mittel- und Nordamerika) prägten das Jahr und bleiben weiterhin ungelöst. Die allgemeine Verunsicherung ist allenthalben spürbar.

Hierzulande waren neben den Klimabewegten insbesondere auch die Frauen massenhaft unterwegs. «Mehr Respekt» als zentrales Motto der Fraueninitiativen integrierte Forderungen nach Lohngleichheit und Vereinbarkeit von Familie und Beruf ebenso wie den Kampf gegen Sexismus und Ausgrenzung. Landauf, landab wurde in unzähligen Komitees für den 14. Juni mobilisiert. Bereits am Frauentag vom 8. März und ebenso an den 1.-Mai-Kundgebungen wurde die eindruckliche Präsenz der Frauen sichtbar und der Frauenstreiktag am 14. Juni wurde zur grössten Kundgebung, die unser Land je erlebt hat. Hunderttausende strömten in der ganzen Schweiz auf die Strassen und bekundeten eine eindruckliche Solidarität. Leider war das Parlament in Bern nicht einmal in der Lage, ein Gesetz zu verabschieden, das nur schon die Lohngleichheit zügig voranbringen würde.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gaben in den Oktoberwahlen zum National- und Ständerat die Antwort. Grün legte erdrutschartig zu und die Frauenvertretung in den Parlamenten machte einen veritablen Sprung nach vorne. Man wird nun sehen, ob diese Verschiebungen auch Ergebnisse zeitigen werden. Nachhaltigkeit, ein Wort, das ständig in aller Munde ist, umfasst nämlich mehrere Komponenten. Zum einen muss sie sozial und gerecht justiert sein, zum anderen ökologisch ausgerichtet und zuletzt auch wirtschaftlich probat sein. Erst wenn alle drei Komponenten zusammenspielen, ist Nachhaltigkeit gegeben, und es können positive Fortschritte für die ganze Bevölkerung erzielt werden.

Genossenschaften und Nachhaltigkeit

Die Genossenschaftsbewegung hat seit eh und je Nachhaltigkeit auf ihre Fahnen geschrieben. Die Wohnbaugenossenschaften haben seit Beginn die Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ zufriedenstellendem Wohnraum vorangetrieben. Statt Gewinnstreben und Abgeltung der Eigner mittels Dividenden, besteht die Wirtschaftlichkeit darin, die Mietzinsen im Rahmen der Kostenmiete niedrig zu halten und damit die Mitglieder abzugelten. Damit wird die soziale Komponente hervorgehoben. Und seit Jahrzehnten engagieren sich die Genossenschaften im ökologischen Bereich, indem sie die neuen Entwicklungen und Möglichkeiten in ihren Bauten anwenden. Genossenschaftswesen ist auch nicht denkbar ohne gemeinschaftliche Tätigkeiten und demokratische Mitbestimmung. Das alles macht sie unersetzlich.

Im Berichtsjahr konnte unsere Bewegung das hundertjährige Bestehen ihrer Dachorganisationen auf nationaler wie auch auf regionaler Ebene feiern. Im grössten Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich sind 266 Genossenschaften zusammengeschlossen. In über 66 000 Wohnungen leben rund 160 000 Menschen, somit mehr als 10% der Kantonsbevölkerung. Der Marktanteil an Wohnungen in der Stadt Zürich beträgt sogar 23%. Das von ihnen bebaute Land gehört zu 90% den Genossenschaften selbst. Das restliche Bauland wurde im Baurecht übernommen. Dies sind eindrückliche Zahlen und man kann sich ausrechnen, wie viel angespannter der Wohnungsmarkt preislich wäre, wenn die dämpfende Wirkung der Genossenschaftswohnungen nicht bestehen würde. Die Mietzinsen in Genossenschaftswohnungen sind nämlich rund ein Viertel günstiger als die durchschnittlichen kommerziellen Mieten. Dass die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaften bei der Bevölkerung gut ankommt, ergab im verflossenen Jahr auch eine entsprechende, breit abgestützte Umfrage, die der Verband in Auftrag gab.

Die Dachorganisationen der Wohnbaugenossenschaften hatten also einen guten Grund zu feiern. Der Regionalverband Zürich tat dies im Rahmen einer 134 Tage dauernden Ausstellung in der Villa Bellerive im Zürcher Seefeld. Dort fanden 28 Anlässe mit 108 Referierenden zu verschiedensten Themen statt. Unsere BAHOGUE nutzte die Räumlichkeiten daselbst für die Durchführung ihrer jährlichen Tagung der Siedlungskommissionen (Siko).

Wohnbaugenossenschaften Zürich organisierte, zusammen mit dem Hochbauamt der Stadt Zürich, auch eine Tagung zum Thema «Netto Null», welche am 15. November im Verwaltungszentrum Werd stattfand. In verschiedenen Fachreferaten wurde ökologisches und nachhaltiges Bauen beleuchtet. Die Themen umfassten Fragen der Energieeffizienz, Gebäudetechnik, Gebäudehülle und der grauen Energie für die Herstellung und Entsorgung von Materialien. Dabei zeigte sich, wie die Genossenschaften am Puls der Zeit operieren und die Umweltfragen ernst nehmen.

Weichenstellungen für die Zukunft in unserer Genossenschaft

Im Berichtsjahr wurden wegweisende Projekte und Herausforderungen angegangen.

a. Aussenraumgestaltung und Biodiversität

In der Siedlung Hirzenbach konnte das wegweisende Pilotprojekt «Mehr Natur im Siedlungsraum» unter Einbezug der Mieterschaft angepackt werden. Im kommenden Jahr wird der Aussenraum erstmals in voller Blüte erstrahlen. Die Biodiversität soll so gefördert werden. Die Förderung eines naturnahen Aussenraumes bedingt aber auch eine zielgerichtete Planung und klare Anweisungen in Form von Pflegeplänen für den Unterhalt. Im Newsletter vom Dezember (siehe auch unsere Website) wurde das Thema ausführlich dargelegt. Ausgehend von den Erfahrungen im Hirzenbach will der Vorstand ein Konzept für den ganzen Aussenraum in unseren Siedlungen erstellen und Schritt für Schritt umsetzen.

b. 160 neue Wohnungen in Elsau

Stark gefordert wurde unsere Genossenschaft mit dem Siedlungsprojekt in Elsau. Nachdem uns Ende 2018 Bauland in der dortigen Gemeinde zugesichert worden war, konnte am 25. Februar 2019 der provisorische Kaufvertrag für die Parzelle im Umfang von mehr als 17 000 Quadratmetern Bauland im Notariat Elgg beurkundet werden. Die Verkäuferschaft KIKO AG behält rund 4600 Quadratmeter Bauland im Eigenbesitz, welche gemeinsam mit unserem Projekt bebaut werden sollen. Verhandlungen mit der Gemeinde Elsau führten danach zu einem Baurechtsvertrag über 5200 Quadratmeter Bauland im Besitz der Gemeinde, welcher am 29. März auf dem Notariat beurkundet werden konnte.

Nach Bereinigung der detaillierten Ausschreibung wurde der Studienwettbewerb Rietwisen mit sechs Architekturbüros gestartet. Eine gemeinsame Fachjury, in die unsere Genossenschaft als einer der drei Partner (BAHOGE, KIKO AG und Gemeinde Elsau) mit Hans Fehr, Martin Schmid und Christoph Felder drei Architekten sowie den Geschäftsführer Marco Stella delegierte, evaluierte die Beiträge und entschied sich gegen Ende Jahr einstimmig für das Projekt des Architekturbüros Stauffer & Hasler Architekten AG in Frauenfeld. Auf unseren Grundstücken können demnach rund 160 Wohnungen gebaut werden. Dazu kommen rund 40 Wohnungen der KIKO AG. Damit wird die Gemeinde mittelfristig um über 500 BewohnerInnen oder rund 15% wachsen, was einige Herausforderungen mit sich bringt. Als nächster Schritt wird die Eingabe für den Gestaltungsplan an den Gemeinderat Elsau erfolgen. Mit dem Baubeginn wird im Herbst 2021 gerechnet.

c. Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten

Am 2. November trafen sich 54 Mitglieder aus Siedlungskommissionen, dem Vorstand und der Verwaltung zur alljährlichen gemeinsamen Tagung im Zentrum für Architektur im Haus Bellerive in Zürich. Unter dem Leitthema «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» wurde über die Zukunft der Genossenschaft diskutiert.



An der Siko-Tagung diskutieren die Teilnehmer/-innen in Gruppen über die Zukunft des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

die Mitsprache und Mitbestimmung kümmern würde. Damit Genossenschaftsleben auch funktioniert, ist die Mitwirkung der Mitgliedschaft zentral. Unsere Mitglieder haben viele Rechte, denen aber auch Pflichten gegenüberstehen sollen. Die Mitglieder unserer Siedlungskommissionen leisten einen entscheidenden Beitrag zu einem guten nachbarschaftlichen Zusammenleben. Ihre Mühen werden jedoch nicht von allen gleichermassen wahrgenommen und Einzelinitiativen und Engagements der Mieterschaft sind zu spärlich vorhanden. Hier soll angesetzt und unsere Einwohnerschaft zu Eigenkreativität und vermehrtem Engagement in einem geordneten Rahmen befähigt werden.

Das Projekt wird mit externem Support vorangetrieben. Zur Steuerung und Begleitung hat der Vorstand eine Steuerungsgruppe bestimmt, die regelmässig tagt und dafür zu sorgen hat, dass die guten Ideen nicht versanden, sondern vielmehr in konkrete Ergebnisse umgesetzt werden können. Dabei ist auch die Kommunikation mit den Siko-Mitgliedern sicherzustellen.

Generalversammlung vom 25. Mai 2019

Die 69. Generalversammlung (GV) im Kirchgemeindehaus Stettbach wurde von 169 Personen besucht, davon waren 127 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Der Geschäftsbericht, welcher dem Klimawandel und dem ökologischen Bauen und Wachsen gewidmet war, wurde durchberaten und einstimmig verabschiedet.

ten» setzten sich die Teilnehmenden in acht Workshops mit verschiedenen Themen und Fragestellungen auseinander. Zum einen gab es zum Themenblock «Motivation und Mobilisierung der BewohnerInnen» verschiedene kreative Ideen. Zum anderen erarbeiteten die Beteiligten in anregenden und kontroversen Diskussionen einige Verbesserungswünsche zur Frage der Organisation der Sikos, der Gesamtkommission und der Vorstandsarbeit.

Die Förderung des Genossenschaftslebens und des Gemeinschaftssinnes gehört zur DNA unserer Genossenschaft. Würde dieser Aspekt entfallen, würden wir zu einer beliebig auswechselbaren Liegenschaftsverwaltung, die zwar günstigen Wohnraum anbietet, sich aber nicht um den sozialen Zusammenhalt und

Den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern konnte mitgeteilt werden, dass die BAHOGE Ende 2018 den Zuschlag für den Kauf von über 17 000 Quadratmetern sowie ein Baurecht auf einer Fläche von 5200 Quadratmetern in Elsau erhalten hat. In diesem Jahr (2019) wird dazu ein Studienwettbewerb durchgeführt werden, auf dem beruhend dann die Gestaltungsplaneingabe erfolgen kann. Das Projekt wird uns den nächsten Jahren stark fordern. Geplant sind ca. 160 Wohnungen. Die BAHOGE wächst also weiter.

Auch 2018 sind wieder viele Kinder in der BAHOGE zur Welt gekommen. Leider mussten wir uns auch von aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschaffern verabschieden. Unter anderen von Peter Nabholz, von Beruf Schreiner, ehemaliger Zentralsekretär der Gewerkschaft Bau und Holz (heute Unia) und von 1982 bis zum Jahr 2000 Vorstandsmitglied der BAHOGE. Als sein direkter Nachfolger wurde dazumal der Unterzeichnende in den BAHOGE-Vorstand gewählt.

Die BAHOGE steht auf soliden Beinen, Geschäftsführer Marco Stella präsentierte wie gewohnt prägnant und verständlich die Jahresrechnung. 2018 konnte, nach namhaften Einlagen in die diversen Fonds und nach Abzug der Steuern, ein Jahresgewinn von rund CHF 57 000 erzielt werden.

Geehrt wurden langjährige Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter: Christoph Häberli (Vizepräsident) und Tanja Congedi (Vorstandsmitglied) feiern ihr 10-jähriges Jubiläum. Ingo Spierling (Gärtner) ist bereits seit 30 und Pasquale Leone (Hauswart) seit 15 Jahren dabei.



Der BAHOGE-Vorstand in seiner aktuellen Zusammensetzung, vlnr. Hans Fehr, Martin Schmid, Bruna Campanello, Marcel Savarioud, Giovanna Mele Digeronimo, Franz Cahannes (Präsident), Tanja Congedi, Christoph Häberli (Vizepräsident), Merlin Meinhold

Im Weiteren erfolgte eine Totalrevision der Statuten der BAHOGE. Artikelweise wurden die beantragten Änderungen erläutert und beraten. Die Generalversammlung hat den neuen Statuten ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

Zuletzt hat Reto Klink, Geschäftsführer des WBG Zürich, kurz über das bevorstehende 100-jährige Jubiläum des Verbandes orientiert. Er hat alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich eingeladen, vom 19. September 2019 bis 31. Januar 2020 im Haus Bellerive die Ausstellungen, Debatten und Feste zu besuchen.

Vor und während der GV gab es wieder ein gut besuchtes Kinderprogramm. Über 40 Kinder spielten unter der Leitung von Anna Paola Gschwend vergnügt und unbeschwert.

Wie jedes Jahr setzten sich zahllose Helferinnen und Helfer aus dem Kreise der Siedlungskommissionen und unter Anleitung der Gesamtkommission für das Gelingen der Veranstaltung und die Bewirtung der Teilnehmenden ein.

Vorstands- und Kommissionsarbeit

Mit der Wahl von Merlin Meinhold am 30. Januar durch den Zürcher Stadtrat konnte diese kurzfristige Vakanz im Vorstand gefüllt werden. Als Senior-Projektleiter HR im Finanzdepartement der Stadt nahm er in der Folge Einsitz in die Finanzkommission der BAHOGE.

An den ordentlichen monatlichen Sitzungen behandelte der Vorstand die laufenden Geschäfte. Er entschied über notwendige Renovationen und Reparaturen, sprach die dazu gehörenden Kredite und genehmigte die Bauabrechnungen, insbesondere jene über den Neubau in Obfelden. Diese schloss im geplanten und genehmigten Umfang ab.

Der Anfrage einer kleineren Genossenschaft für die Übernahme der Verwaltung oder einer allfälligen Fusion musste nach mehreren Gesprächen und unter sorgfältiger Evaluation der Vor- und Nachteile eine Absage erteilt werden. Für die Absage entscheidend waren fehlende betriebswirtschaftliche Synergien und unvorteilhafte Baurechtsverträge.

Ein weiteres Augenmerk widmete der Vorstand der langfristigen Planung. Im Hinblick auf das an der GV 2021 zu unterbreitende Bauleitbild, beauftragte er die Baukommission und die Verwaltung mit den notwendigen Abklärungen. Angesichts des Umstandes, dass mit dem geplanten Neubau der Siedlung in Elsau sowie den in den kommenden Jahren anstehenden Renovationen bauliche Höchstleistungen erforderlich sein werden, wurde der fachtechnische Dienst im Bereich Bau und Unterhalt mit der Teilzeitanstellung von Michael Nötzli verstärkt.

Eine weitere personelle Verstärkung erfolgte im Bereich Immobilienbewirtschaftung durch die Teilzeitanstellung von Jorge Garcia als deren Leiter.

Ein Dauerthema, das während Jahren diskutiert wurde, betrifft die Durchführung der Generalversammlung. Um die jährlich neu entflammten Diskussionen zu kanalisieren und brauchbare Vorschläge auf den Tisch zu bekommen, erarbeitete eine Arbeitsgruppe konkrete Vorschläge, denen der Vorstand weitgehend Folge leistete. Die GV wird künftig an einem zentralen Ort, nämlich im Volkshaus Zürich, und statt am Samstag am Freitagabend stattfinden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass neue Siedlungen seit langer Zeit nur mehr in der Agglomeration erstellt werden können und ein Durchführungsort an zentraler Lage den Mitgliedern auch dieser Siedlungen verstärkt entgegenkommt. Zudem ist Schwamendingen heute bestens erschlossen und auch die Bewohnerschaft dieser Siedlungen kann das Volkshaus innert kurzer Zeit und mit öffentlichen Verkehrsmitteln mühelos erreichen.

Nach einem langen Unterbruch konnte endlich ein Newsletter in einer neuen und frischen Gestaltung aufgelegt werden. Da personelle Veränderungen im Vorstand aktuell und für die Zukunft keine Garantie für ein regelmässiges Erscheinen abgaben, wurde Hilfe von aussen organisiert. Mit diktum.ch holten wir uns eine Kommunikationsfirma ins Boot, welche sich auf Non-Profit-Organisationen, die öffentliche Hand und Wohnbaugenossenschaften spezialisiert hat. Sie wird künftig das Erscheinen des Newsletter als Mitgliederinformation in Printform und als Download auf der Website garantieren. Die BAHOGUE wird weiterhin für die Inhalte verantwortlich sein. In einer sich zunehmend digitalisierenden Welt sind Printmedien allerdings nicht das Mass aller Dinge. Deshalb soll künftig auch ein digitaler Newsletter erstellt werden: Dieser wird allen zugestellt, die sich dafür anmelden und soll dreimal pro Jahr als multithematischer Informationskanal zur Verfügung gestellt werden. Dazwischen können spontane Versände erfolgen, die sich selektiv mit einzelnen Themen befassen.



**Siedlung im Gries, Volketswil:
In gemeinschaftlicher Hand-
arbeit eingepackte Fahnenstange
und kulinarische Höhenflüge
zum 10-jährigen Bestehen der
Siedlung.**

Der Vorstand erhofft sich davon eine bessere Information der Mitglieder und eine grössere Transparenz. Ein Wunsch, der auch von den Mitgliedern der Siedlungskommissionen regelmässig geäussert wird.

diktum.ch wird zudem die Information in Sachen Neubau in Elsau begleiten, mit der wir intern, aber auch extern, d.h. gegenüber der Einwohnerschaft, in der Gemeinde kommunizieren wollen.



Am Samstag, 15. Juni traf sich der Vorstand zu seiner jährlichen Retraite im Restaurant Wallberg in Volketswil. Entlastet von den in ordentlichen Sitzungen von Alltagsgeschäften überfüllten Traktandenlisten, konnten sich die TeilnehmerInnen intensiv mit dem Finanzierungsbedarf befassen, der je nach Bauprogramm anfällt, und verschiedene Varianten prüfen. Zudem wurde die Frage der internen Kommunikation intensiv diskutiert und entschieden, professionelle Hilfe beizuziehen. Im Hinblick auf die GV 2021 mit den anstehenden Erneuerungswahlen standen auch die Personalien zur Diskussion. Es wurde dabei entschieden, für die Nomination als Vorstandsmitglied ein Anforderungsprofil zu erstellen. Im Anschluss an die Tagung besuchten Mitglieder des Vorstandes das äusserst gelungene Jubiläumsfest zum 10-jährigen Bestehen der Siedlung Im Gries gleich um die Ecke, zu dem die Siedlungskommission geladen hatte.

Die Baukommission hat sich – zusätzlich zu den laufenden Renovierungen und Abklärungen in Sachen Machbarkeit grösserer Erneuerungen – mit verschiedenen Projekten befasst. Zum einen begleitete sie das Projekt im Hirzenbach, mit dem der Aussenraum neu gestaltet wurde. Zugleich wurde an den Häusern 47–51, 57–61 und 67–71 eine Fassadenrenovation vorgenommen.

Stark gefordert wurde sie in der Begleitung des Neubauprojekts in Elsau und in der Bereinigung von Schnittstellenfragen für die künftige Realisierung durch verschiedene Partner. Und auch die langfristige Planung bei bestehenden Siedlungen wurde zum Dauerthema, da das neue Bauleitbild in eine verbindliche Planung zu giessen sein wird.

Die Finanzkommission hatte sich mit der Erneuerung von Hypotheken zu befassen, insbesondere mit der Erneuerung von Anleihen bei der Eidgenössischen Emissionszentrale, und die Budgeterstellung zu begleiten.

In allen Siedlungen sind engagierte Mitglieder in den Siedlungskommissionen am Werk. Dutzende von Anlässen verschiedenster Art beleben das Zusammenleben. Mit Genugtuung wurde registriert, dass auch in unserer jüngsten Siedlung in Obfelden innert Kürze eine aktive Siko auf die Beine gestellt wurde. Allen unseren Siedlungskommissionsmitgliedern gebührt ein herzliches Dankeschön.

Trotzdem ist nicht alles Gold, was glänzt. Denn die heutige Gesellschaft mit den neuen Möglichkeiten und Technologien sowie flexiblen Arbeitserfordernissen wandelt die Bedürfnisse und die individuellen Möglichkeiten der Einzelnen ständig. Dies kann zu Vereinsamung führen. Neue Technologien können aber auch neue Chancen eröffnen. Auch mit solchen Fragen beschäftigen wir uns im Projekt «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» (s. oben).

Die Gesamtkommission, zusammengesetzt aus delegierten Mitgliedern der Sikos und den Hauswarten, leistet wichtige Dienste für die gesamte Genossenschaft. Noch ein letztes Mal war sie zuständig für die Organisation und das Catering an der Generalversammlung. Sie organisiert auch die siedlungsübergreifenden Ausflüge für die ganze BAHOG. Leider musste der Jugendausflug vom 10. März in die Fideriser Heuberge infolge allzu spärlicher Anmeldungen abgesagt werden. Am 5. Juni hingegen erfreuten sich bei schönem Wetter 102 Pensionierte am Ausflug in die Kartause Ittigen. Und am 19. Juni fand der Kinderausflug in den Kinderzoo Rapperswil bei schönem Wetter und mit 124 Kindern und 70 Erwachsenen statt. Nicht zu vergessen ist auch die Bereitstellung der Chlaussäcke für unsere Kinder und an den verschiedenen Chlausabenden in den einzelnen Siedlungen.

Nur gemeinsam sind wir stark

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. All diese Arbeiten konnten nur dank dem Einsatz vieler Menschen erbracht werden. All die freiwilligen HelferInnen in den Siedlungen sind unverzichtbar für das Funktionieren einer Mitgliedsgenossenschaft. Und der Vorstand als Führungsgremium bzw. seine Mitglieder legen ein grosses Engagement an den Tag und lassen sich allesamt in verschiedenste Tätigkeiten einbinden. All den Aktiven stehen eine kompetente Geschäftsstelle und engagierte Hauswarte zur Seite, ohne die die geballte Ladung an Aufgaben nicht zu erfüllen wäre. Ihnen allen gebührt ein ehrliches Dankeschön. Dankbarkeit ist die Erinnerung des Herzens, und so schliesse ich diesen Jahresbericht in grosser Dankbarkeit.

Franz Cahannes, Präsident

Vorbereitet in die Zukunft

Im Jahr 2019 wurden auch in der Geschäftsstelle wichtige Grundsteine für die künftige Entwicklung der BAHOGÉ gelegt. Die Organisation wurde im Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen weiterentwickelt und personell verstärkt.

Bewirtschaftung und Personelles

Wie bereits im letztjährigen Jahresbericht angekündigt, wurde die Geschäftsstelle 2019 personell aufgestockt. Die Vergrößerung des Teams steht im Zusammenhang mit dem bereits erfolgten Wachstum der Genossenschaft (Siedlung Rebhaldenstrasse in Obfelden), den umfangreichen Eingriffen, die der Erneuerungsplan in baulicher Hinsicht für die nächsten Jahre vorsieht und insbesondere mit dem Projekt Rietwisen in Elsau (siehe Präsidialbericht).

Mit Jorge Garcia (Leiter Immobilienbewirtschaftung) und Michael Nötzli (Projektleiter Bau) konnten die neu geschaffenen Stellen mit ausgewiesenen Fachleuten besetzt werden, die sich in ihren Funktionen bereits tatkräftig einbringen.

Damit die Verwaltung für die Zukunft gewappnet ist, haben wir die Weichen für die Einführung einer neuen Bewirtschaftungssoftware gestellt, die per Anfang 2020 das bisherige Programm ersetzt. Damit die Einzahlungsscheine für die Januarmietten rechtzeitig versendet werden konnten, mussten rund 2300 Mietobjekte manuell erfasst werden. Für jedes Mietobjekt mussten die Vertragsdaten sowie die einzelnen Vertragskomponenten ins System aufgenommen und selbstverständlich im Nachgang bis ins kleinste Detail kontrolliert werden. Die Aufgaben der Geschäftsstelle werden mit den neuen Arbeitsinstrumenten und angepassten Prozessen noch effektiver erledigt werden können, sobald die Änderungen voll implementiert sind. Unter anderem wird die Erfassung, Verbuchung und Freigabe tausender Kreditorenzahlungen effizienter bewerkstelligt und die Dokumentenablage für Bewirtschaftung und Buchhaltung wird digital.

Die erfolgreiche Erreichung der Ziele der letzten Jahre und des Geschäftsjahres 2019 im Besonderen wurde dadurch begünstigt, dass das Team seit der administrativen Verselbständigung der BAHOGÉ im Jahr 2016 keinerlei ungeplante Austritte zu verzeichnen hatte. Das ist bei einer Mitarbeiterzahl von nunmehr 16 Personen (Geschäftsstelle inkl. hauptamtliche Hauswarte und Gärtner) eine ausserordentlich positive Bilanz. Diesem eingespielten Team ist es denn auch zu verdanken, dass nebst den ausserordentlichen Projekten im Berichtsjahr auch die umfangreichen Aufgaben des Tagesgeschäfts erfolgreich bewältigt werden konnten.



**Gebäudefassaden der Siedlung Hirzenbach vor und nach der Erneuerung.
Als nächstes folgt die Neugestaltung der Umgebung.**

Im Jahr 2019 haben insgesamt 79 unserer aktuell 1017 Wohnungen neue Besitzer bekommen. 24 Mieterwechsel betrafen interne Umzüge von Genossenschafterinnen und Genossenschäftern. Unter die internen Wechsel fallen solche, die im Zusammenhang mit der Familiengrösse stehen (Unterschreitung der Mindestbelegung, zusätzlicher oder verminderter Platzbedarf), aber auch Wechsel aus gesundheitlichen Gründen oder der Auszug aus der Elternwohnung. Die Verwaltung versucht, den in der BAHOGGE aufgewachsenen Kindern auch zum Zeitpunkt der Suche nach einem selbständig bewohnbaren Mietobjekt den Verbleib in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Bau und Unterhalt

Nebst den ordentlichen Unterhaltsarbeiten wurden in den Siedlungen wiederum etliche grössere Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten geplant und ausgeführt. Die Entscheide über die zu treffenden Massnahmen werden jeweils unter Berücksichtigung der Lebenszyklen der Gebäude sowie hinsichtlich der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Nachhaltigkeit gefällt.



Siedlung Brüggläcker, Zürich

Die im letzten Jahresbericht angekündigten Sanierungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Grundwassereintritt in die Keller der Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Wie befürchtet, waren dafür umfangreiche und für die Bewohnerschaft mit Umtrieben verbundene Eingriffe notwendig.

Siedlung Roswiesen, Zürich

Es mussten keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Siedlung Hirzenbach, Zürich

Wie angekündigt, wurde 2019 mit der Umsetzung der ersten Etappe des neuen Grünkonzepts begonnen. In die lange Liste von Massnahmen wurden auch diverse Wünsche der Bewohnerschaft aufgenommen, die im Rahmen von zwei Siedlungsversammlungen eingebracht und diskutiert wurden. Das Projekt wurde in der Mitgliederinformation (Newsletter) vom Dezember 2019 ausführlich porträtiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung können sich auf einen vielseitigen und abwechslungsreichen Aussenraum freuen.

Bevor die Gärtnerteams zu Werke gehen konnten, wurde die Fassade der Häuser an der Hirzenbachstrasse 47–51, 57–61 und 67–71 neu in Schuss gebracht. Die Arbeiten dauerten mehrere Monate an. Nachdem einzelne Bewohnerinnen und Bewohner sich zu Beginn skeptisch geäussert hatten, erreichten die Geschäftsstelle nach Beendigung der Arbeiten ausnahmslos positive Rückmeldungen zum neuen Erscheinungsbild.

Die Tiefgarage der Siedlung war mit einer Beleuchtung ausgestattet, die hohe Stromkosten und einen aufwändigen Unterhalt verursachte. Mit dem Ersatz durch eine moderne, gesteuerte Anlage mit LED-Leuchten wurden eine Verbesserung der Beleuchtungssituation sowie bedeutende Energieeinsparungen angestrebt. Die Bilanz der ersten Monate seit der Erneuerung legen den Schluss nahe, dass die Amortisation der angefallenen Kosten durch die Energieeinsparungen noch deutlich früher als erhofft erreicht werden kann.

Im Zuge von Strassenbauarbeiten in der Hirzenbachstrasse ersetzt die Wasserversorgung der Stadt Zürich sämtliche Wasserleitungen und verlangt, dass in diesem Zusammenhang auch die Hauszuleitungen erneuert werden. Die Arbeiten mussten infolge kurzfristiger Ankündigung durch die zuständige Dienstabteilung der Stadt unter Zeitdruck geplant und umgesetzt werden.

Siedlung Luegisland, Zürich

Eine durchgeführte Mieterumfrage bestätigte die Unzufriedenheit mit diversen Veloabstell-situationen in der Siedlung Luegisland, während einige Häuser keinen grossen Handlungsbedarf aufzuweisen scheinen oder die Gegebenheiten mit einfachen Massnahmen verbessert werden können. Aufgrund einer detaillierten Analyse wird der Fokus in erster Linie auf die Punkthäuser östlich der Luegislandstrasse gelegt. Weil es sich bei der Siedlung Luegisland um eine Arealüberbauung handelt, verlangt das Planungs- und Baugesetz (PBG) bei Eingriffen eine besonders gute Gestaltung. Es können also nicht beliebig Veloständer platziert werden. Die Baukommission der BAHOGGE hat deshalb entschieden, den Aussenbereich der Punkthäuser hinsichtlich möglicher Entwicklungen ganzheitlich zu betrachten und zu untersuchen.

Siedlung Riedacker, Langnau a.A.

Aufgrund der Tatsache, dass teilweise Spielgeräte defekt waren und sowohl die Geräte wie auch die Abstände zwischen ihnen nicht mehr den aktuellen Vorschriften entsprachen, erörterte die Geschäftsstelle mit der örtlichen Siedlungskommission sowie weiteren interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern in zwei Sitzungen Ideen und mögliche Verbesserungen für eine Neugestaltung des Spielplatz- und Aussenbereichs. Die umfangreichen Eingriffe konnten noch im Berichtsjahr detailliert geplant und in Angriff genommen werden und sollen im Frühjahr rechtzeitig fertig sein. Aus Sicht der Geschäftsstelle wird der konstruktive partizipative Prozess zu einem Mehrwert führen, der wohl ohne Beteiligung der Bewohnerschaft nicht in gleichem Masse hätte erreicht werden können.

Siedlung Römerweg, Effretikon

Die ausgeführten Arbeiten beschränkten sich auf den normalen Unterhalt.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, hat der Vorstand im Zusammenhang mit dem laufenden Prozess zur Gebietsentwicklung des Quartiers Hohrainli, in dem sich die Siedlung befindet, entschieden, nach Möglichkeit keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten mehr auszuführen, bis das künftige Vorgehen geklärt ist. Mit der Publizierung des neuen Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich im Herbst 2018 hatte sich die Ausgangslage noch einmal verändert. Im Frühling 2019 startete die Stadt Kloten die Erarbeitung des sozialen Quartierentwicklungskonzeptes, welches Anfang Mai mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurde. Im Herbst hat die Stadt die Stellungnahme des Kantons erhalten und ist nun daran, die notwendigen Anpassungen auszuarbeiten. Wir hoffen, dass die wichtigsten offenen Fragen noch im Jahr 2020 geklärt werden können und die notwendigen Sicherheiten für die weitere Planung dann gegeben sind.

Siedlung Rietstrasse, Glattdbrugg

Für den geplanten Heizungsersatz wurden verschiedene Systeme und Möglichkeiten mit Fachleuten erörtert, um eine möglichst ökologische Lösung zu finden. Unter anderem, weil die Gegebenheiten für eine Erdsonden-Wärmepumpe nicht geeignet waren, fiel die Wahl auf eine Heizung mit Holzpellets. Holz gilt als klimafreundlicher Brennstoff, denn er wächst in nächster Umgebung dauernd nach und bindet dabei CO₂. Für das benötigte Pellets-Lager musste ein Keller zwischen die Häuser gebaut werden. Die Heizung wurde so dimensioniert, dass nach der Sanierung der Siedlung, die in den nächsten vier bis fünf Jahren ansteht, auch das Heisswasser zentral aufbereitet werden kann und damit die Boiler aus den Wohnungen entfernt werden können.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Aufgrund eines Lecks mussten Heizzuleitungen kurzfristig saniert werden. Im Übrigen wurden Vorbereitungen getroffen, damit Anfang 2020 ein Planerwahlverfahren für die geplante Sanierung der Siedlung gestartet werden kann.

Siedlung Rütli, Kloten

Bei den Verglasungen der Balkone drang bei starkem Regen Wasser in die Konstruktion und in die dahinterliegenden Balkone ein. Die Kittfugen mussten erneuert und in die Führungsschienen zusätzliche Entlastungsschlitze gefräst werden.

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

Bei den Laubengängen mussten diverse Kittfugen und Betonabplatzungen saniert werden.

Siedlung Hedigerfeld, Affoltern a.A.

Aufgrund von Zustandsprüfungen und im Zusammenhang mit Sturmschäden im Jahr 2018 wurden die vorhandenen 45 Bäume in der Siedlung von zwei externen Experten beurteilt. Beide kamen zum Schluss, dass zusätzliche Pflegemassnahmen nötig waren. Bei vielen Bäumen konnte mit regulierenden Schnitten ein guter Zustand erreicht werden, für neun Bäume wurde übereinstimmend die Fällung empfohlen. Die Arbeiten wurden 2019 ausgeführt.

Für den künftigen Umgang mit der allgemeinen Bausubstanz der Siedlung werden zur Zeit verschiedene Alternativen geprüft und nachhaltige Lösungen gesucht.

Siedlung Im Gries, Volketswil

Von der Siedlungskommission wurde der Wunsch nach einer Aufwertung des Siedlungslokals geäussert. Zur Diskussion steht eine Lösung, die eine Abgrabung vor dem Siedlungslokal sowie den Einbau raumhoher Fenster vorsieht. Damit soll die Belichtungssituation verbessert und ein direkter Aussenbezug hergestellt werden. Die Abklärungen mit dem örtlichen Hochbauamt sind im Gange.

Siedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden

Die neuen Wohnungen wurden im April 2018 bezogen. 2019 wurden in diversen Wohnungen nachträglich Duschtrennwände aus Glas eingebaut.

Studienauftrag Rietwisen, Elsau

Bereits im Bericht des Präsidenten wird auf das Projekt in Elsau hingewiesen, welches 2019 die Geschäftsstelle in Zusammenarbeit mit der Baukommission des Vorstands sowie der zwei beteiligten Partner (KIKO AG und Gemeinde Elsau) stark forderte. Nachdem die Vorgaben des Studienauftrags in einem aufwändigen Prozess definiert worden waren, konnte der Wettbewerb noch vor Jahresende durchgeführt und abgeschlossen werden. Im Rahmen eines Vorprojekts wird die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts im Jahr 2020 weiter vorangetrieben.

Das Siegerprojekt (Stauffer & Hasler Architekten / Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten) des Studienauftrags Rietwisen, Elsau aus der Vogelperspektive.



Sozialberatung, Sozialkommission

Anna Paola Gschwend bearbeitete im Berichtsjahr mit 70 Fällen einmal mehr eine stattliche Anzahl Meldungen im Zusammenhang mit Nachbarschaftskonflikten, Alters- und Gesundheitsfragen oder Ähnlichem. Seit der Einführung der Sozialberatungsstelle in der BAHOG vor zwanzig Jahren ist der Wohnungsbestand um 5% gewachsen. Zudem steigt der Aufwand für die Stelleninhaberin mit den sozialen und demografischen Veränderungen in unserer Gesellschaft tendenziell weiter an. 2019 wurde aus diesen Gründen das Pensum für die Stelle von 40% auf 60% erhöht.

Projekte

Ab 2020 sollen in der Siedlung Hirzenbach in Zürich im Rahmen eines mehrjährigen partizipativen Prozesses mit Unterstützung des Instituts für Umwelt und Natürliche Ressourcen der ZHAW (Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften) diverse Ideen in Angriff genommen werden, die ein besseres soziales Miteinander und mehr gelebte Nachbarschaft in der Siedlung erreichen sollen. Im Rahmen eines Vorprojekts in diesem Zusammenhang fiel 2019 der Startschuss für den neugeschaffenen Pflanzgarten, der ab 2020 in der Siedlung erste Ernteerträge generieren soll.

Nach wie vor erfreuen sich zudem die regelmässigen Mittagstische in den Siedlungen Hirzenbach und Luegisland in Zürich-Schwamendingen grosser Beliebtheit.

Den Organisatorinnen/Organisatoren und Helfenden dieser und anderer Anlässe sei an dieser Stelle bestens gedankt!

Marco Stella, Geschäftsführer

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BAHOGE Wohnbaugenossenschaft

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz , Erfolgsrechnung und Anhang) der BAHOGE Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern, 9. April 2020

BDO AG

Matthias Hildebrandt
Zugelassener Revisionsexperte

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



Aktiven

in CHF	2019	2018
Kassa	85'961.20	92'012.20
Postcheckkonto	1'530'502.28	3'998'095.34
Banken	10'688'654.54	7'795'460.54
Flüssige Mittel	12'305'118.02	11'885'568.08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19'727.30	13'823.40
Übrige kurzfristige Forderungen	342'906.65	496'762.80
Aktive Rechnungsabgrenzungen	90'589.00	62'456.55
Umlaufvermögen	12'758'340.97	12'458'610.83
Wertschriften	110'000.00	10'000.00
Finanzanlagen	110'000.00	10'000.00
Mobilien, Einrichtungen	121'200.00	15'880.00
Mobile Sachanlagen	121'200.00	15'880.00
Liegenschaften	268'188'018.35	265'694'319.05
Amortisationskonto	-59'074'700.00	-55'454'800.00
Immobilie Sachanlagen	209'113'318.35	210'239'519.05
Nicht einbezahltes Grundkapital	48'329.95	41'113.45
Total Anlagevermögen	209'392'848.30	210'306'512.50
Aktiven	222'151'189.27	222'765'123.33

Passiven

in CHF	2019	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	377'057.40	479'926.55
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	183'697.00	2'384'595.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	180'526.33	170'873.75
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	19'500.00	55'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	200'026.33	226'373.75
Agio auf Anleihen	13'942.00	33'842.00
Vorausbezahlte Mietzinse	934'264.20	863'012.85
Vorausbezahlte Heizkosten	532'542.00	535'889.50
Rückstellungen	25'000.00	370'100.00
Transitorische Passiven	42'614.50	203'220.95
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	1'548'362.70	2'006'065.30
Fremdkapital kurzfristig	2'309'143.43	5'096'960.60
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	31'612'818.65	31'010'849.95
Hypotheken	132'853'634.00	133'090'733.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	164'466'452.65	164'101'582.95
Erneuerungsfonds	43'366'745.00	41'602'900.00
übrige Fonds	3'158'922.55	3'124'000.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	46'525'667.55	44'726'900.00
Fremdkapital langfristig	210'992'120.20	208'828'482.95
Fremdkapital	213'301'263.63	213'925'443.55
Genossenschaftskapital	7'973'550.00	7'975'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	578'000.00	575'100.00
Allg. freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	66'379.78	11'975.32
Jahresgewinn	11'995.86	57'304.46
Freiwillige Gewinnreserven	298'375.64	289'279.78
Eigenkapital	8'849'925.64	8'839'679.78
Passiven	222'151'189.27	222'765'123.33

Erfolgsrechnung

in CHF	2019	2018
Mietzinseinnahmen	14'885'415.30	14'771'778.20
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-88'184.00	-84'947.80
Übrige betriebliche Erträge	33'789.60	43'392.44
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	14'831'020.90	14'730'222.84
Personalaufwand technischer Dienst	-781'975.41	-776'515.02
Unterhalt, Reparaturen	-2'635'228.67	-2'294'166.68
Versicherungen	-146'628.90	-134'741.95
Nebenkosten	-750'317.10	-717'845.90
Verwaltungsaufwand	-269'046.88	-198'394.14
Personalaufwand Verwaltung	-928'738.65	-801'974.90
Entschädigung Vorstand	-94'716.08	-87'995.99
Honorar Revisionsstelle	-23'220.10	-26'688.05
Beiträge und Delegationen	-103'535.10	-88'219.80
Raumaufwand	-83'215.20	-83'414.25
Übriger Betriebsaufwand	-234'043.15	-221'940.00
Einlage in Erneuerungsfonds	-2'746'345.00	-2'557'200.00
Einlage übrige Fonds	-95'721.00	-709'852.00
Bildung Rückstellung Instandhaltung	-25'000.00	-150'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'135'755.83	-8'072'433.66
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'913'289.66	5'881'274.16
Abschreibung Mobilien / Geräte / Fahrzeuge	-74'738.35	-9'528.70
Abschreibung Liegenschaften	-3'619'900.00	-3'480'900.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'694'638.35	-3'490'428.70
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'218'651.31	2'390'845.46

in CHF	2018	2017
Zinsaufwand Hypotheken	-1'533'603.85	-1'527'871.80
Zinsaufwand Depositenkasse	-465'576.45	-452'955.90
Übriger Finanzaufwand	-15'394.00	-22'359.85
Finanzaufwand	-2'014'574.30	-2'003'187.55
Finanzertrag	20'970.00	49'845.00
Finanzerfolg	-1'993'604.30	-1'953'342.55
a.o. Aufwand	-19'645.10	-15'907.50
a.o. Ertrag	0.00	3'013.00
Ergebnis vor Steuern	205'401.91	424'608.41
Direkte Steuern	-193'406.05	-367'303.95
Jahresgewinn	11'995.86	57'304.46

Anhang

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform
Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente	2019	2018
Verwaltung	9 (780%)	7 (600%)
Hauswartung und Gärtner	7 (700%)	7 (700%)

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftlern) werden als Forderungen gegenüber Mietern bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Depositenkasse ist innert maximal sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristig betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

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

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

in CHF	2019	2018
Periodenfremder Aufwand		
Korrekturen und Abgrenzungen	19'645.10	15'907.50
Periodenfremder Ertrag		
Korrekturen und Abgrenzungen	0.00	2'713.00
Rückerstattungen	0.00	300.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immoblie Sachanlagen	209'113'318.35	210'239'519.05
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	47'973.00	47'973.00
Beiträge	0.00	0.00

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. «Coronavirus») als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Vorstand und Geschäftsleitung der BAHOGE verfolgen die Ereignisse und treffen bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Epidemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf die BAHOGE zuverlässig abzuschätzen. Auch Umfang und Wirkung allfälliger Entlastungsmassnahmen durch öffentliche Hand und Banken können nicht abgeschätzt werden. Abgesehen von möglichen, schwerwiegenden Auswirkungen einer Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der BAHOGE aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.

Nachdem der Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag epidemische Ausmasse angenommen hat, wird in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen das Ereignis nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.

Wohnungsverteilung in der BAHOG

Wohnsiedlungen

	Anzahl Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypothesen usw.)	Gebäudevers.-Summen per 1. Januar 2019
Brüggliacker, Zürich	67	57	2013	28'504'200.00	21'900'000.00	25'586'000.00
Roswiesen, Zürich	71	6	1954	6'917'200.00	3'382'973.00	16'496'800.00
Hirzenbach, Zürich	225	197	1958/59 1974/75	30'417'800.00	14'036'000.00	59'512'300.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'132'300.00	16'200'000.00	54'613'400.00
Riedacker, Langnau a.A.	49	28	1973	15'325'500.00	5'350'000.00	14'792'800.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	2'650'000.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	11'360'000.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	10'066'700.00	7'423'870.00	11'960'000.00
Rietstrasse, Glattbrugg	43	43	1987	13'178'900.00	9'400'000.00	13'390'800.00
Rütli, Kloten	40	56	1996	19'629'000.00	12'324'488.00	16'480'000.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	12'600'000.00	24'830'000.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	84	42	1972	23'937'600.00	14'420'000.00	24'026'500.00
im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'369'800.00	12'400'000.00	18'473'600.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'561'000.00	0.00	10'004'000.00
				265'668'665.00	133'037'331.00	304'176'200.00
Neubauten und Sanierungen						
Rietwiesen, Elsau				2'319'353.35	0.00	
Landreserve, Urdorf				200'000.00	0.00	
Total	1017	746		268'188'018.35	133'037'331.00	304'176'200.00

Antrag zur Verwendung

in CHF	2019	2018
Gewinnvortrag 1.1.	66'379.78	11'975.32
Jahresgewinn	11'995.86	57'304.46
Bilanzgewinn 31.12.	78'375.64	69'279.78
Einlage in gesetzliche Reserven	600.00	2'900.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	77'775.64	66'379.78

Aktiven

Flüssige Mittel

Anlässlich der im Jahr 2020 anstehenden Eigentumsübertragung des in Elsau erworbenen Grundstücks wurden die liquiden Mittel hoch gehalten. Der Bestand beläuft sich per Jahresende auf über CHF 12,3 Mio.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2020 abgerechnet werden. Abweichungen sind in dieser Bilanzposition vor allem davon abhängig, ob der Aufwand vor oder nach dem Jahreswechsel anfällt bzw. verrechnet wird.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 12 758 340.97.

Wertschriften

Der Vorstand hat im März 2019 beschlossen, das Anteilscheinkapital der BAHOGÉ bei der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen um CHF 100 000.– zu erhöhen. Der Wertschriftenbestand erhöht sich damit auf CHF 110 000.–.

Immobilien/Sachanlagen/Anlagevermögen

Nach Abschluss der Bauabrechnung der Siedlung Rebhaldenstrasse in Obfelden und der Aktivierung aller entsprechenden Anlagekosten wurde für die Siedlung 2019 die erste Einlage ins Amortisationskonto getätigt. Der Buchwert der Liegenschaften liegt per 31. Dezember 2019 bei CHF 209 113 318.35. Das Anlagevermögen beträgt CHF 209 392 848.30.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 377 057.40 und ist damit gegenüber den Vorjahren deutlich gesunken. Der Bestand ist massgeblich davon abhängig, in welchem Umfang zum Jahresende Rechnungen für grössere bauliche Investitionen offen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Unter diesem Titel werden die für das Jahr 2020 geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen geführt. Infolge der hohen Liquidität konnte 2019 eine auslaufende Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger zurückbezahlt werden. Die Veränderung der Bilanzposition um über CHF 2,2 ist grösstenteils auf diese bereits im Jahr 2018 geplante Rückzahlung zurückzuführen.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge belaufen sich auf CHF 1 548 362.70 und liegen damit rund 23% unter dem Vorjahreswert.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 2 309 143.43 und damit auf ca. 1% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse hat sich erneut um ca. CHF 600 000.– erhöht und liegt per Ende Jahr bei CHF 31 612 818.65. Durch die gleichzeitige Reduktion des Hypothekarbestandes ergibt sich für die Position Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ein Total von CHF 164 466 452.65.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Die detaillierten Fondsbestände können der Aufstellung auf Seite 36 entnommen werden. Welche Fonds die BAHOGGE führt, ist in Artikel 23 der Statuten geregelt.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf 7 973 550.–.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 11 995.86 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 222 151 189.27 gegenüber CHF 222 765 123.33 im Vorjahr.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Die Mieterträge aus der Siedlung in Obfelden (Bezug im April 2018) fielen erstmals über ein ganzes Jahr an, die Gesamteinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend gestiegen.

Das Leerstandniveau bleibt stabil und resultiert je zur Hälfte aus leerstehenden Parkplätzen und leerstehenden Wohnungen, wobei es sich bei den Wohnobjekten um Leerstände aufgrund von Renovationsarbeiten handelt. Die Wohnungen der BAHOGE sind auf dem Markt nach wie vor äusserst gefragt.

Unterhalt, Reparaturen

Die Ausgaben betreffen nebst dem ordentlichen Unterhalt vor allem die im Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle erwähnten Projekte für den ausserordentlichen Unterhalt. Insgesamt wurden gegenüber dem Vorjahr 15% mehr Ausgaben für den Unterhalt der Gebäude getätigt. Nebst den budgetierten baulichen Eingriffen ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Gegenüber dem Vorjahr gab es 2019 mehr als 30% mehr Wohnungswechsel.

Verwaltungsaufwand / Personalaufwand Verwaltung

Der Verwaltungsaufwand ist im Zusammenhang mit laufenden Projekten, die im Präsidialbericht näher beschrieben sind, gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Im Hinblick auf die in den nächsten Jahren bevorstehenden Sanierungsarbeiten sowie das Neubauprojekt in Elsau wurde auch das Team der Geschäftsstelle aufgestockt. Entsprechend hat sich der Personalaufwand der Verwaltung erhöht. Im Vergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften in der Grössenklasse der BAHOGE zeigt sich mit Blick auf die Kostenstatistik des WBG Zürich (Zahlen 2018), dass die Stellenprozente der Verwaltung auch in der erweiterten Zusammensetzung unter dem Durchschnitt liegen werden (Vergleich Stellenprozente pro Wohnung).

Einlage in Erneuerungsfonds

Die steuerlich zulässige Einlage in den Erneuerungsfonds I ist auf einen Grenzwert von 15% der Gebäudeversicherungssumme je Liegenschaft beschränkt. Diese Einlagegrenze ist in einzelnen Siedlungen bereits erreicht. Infolge Entnahmen aus dem Fonds ist jedoch eine höhere steuerfreie Einlage als im Vorjahr möglich. Dem Erneuerungsfonds II wurde wiederum eine Einlage von 3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals zugewiesen. Das Total der Position beläuft sich damit auf CHF 2 746 345.– gegenüber CHF 2 557 200.– im Vorjahr

Einlage in übrige Fonds

Während im Vorjahr aufgrund des ausserordentlichen Jahresresultats insgesamt über CHF 700 000.– in den Nachhaltigkeits- und den Landerwerbsfonds eingelegt werden konnten, wurden 2019 nur die vom Vorstand beschlossenen Mindesteinlagen getätigt.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 5 913 289.66 gegenüber CHF 5 881 274.16 im Vorjahr.

Abschreibungen und Wertberichtigungen

Es wurden sowohl für Mobilien, Geräte und Fahrzeuge wie auch für die Immobilien die steuerlich zulässigen Abschreibungen vorgenommen.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt CHF 2 218 651.31

Finanzaufwand und Finanzertrag

Der Zinsaufwand blieb infolge der Zinssituation nach wie vor äusserst tief und gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 205 401.91 gegenüber CHF 424 608.41 im Vorjahr.

Direkte Steuern

Es wurden die zu erwartenden Steuerbeträge zurückgestellt. Für ihre Berechnung sind diverse nicht abzugsfähige Buchungen aufzurechnen, unter anderem die Einlagen in den Erneuerungsfonds II sowie die übrigen Fonds.

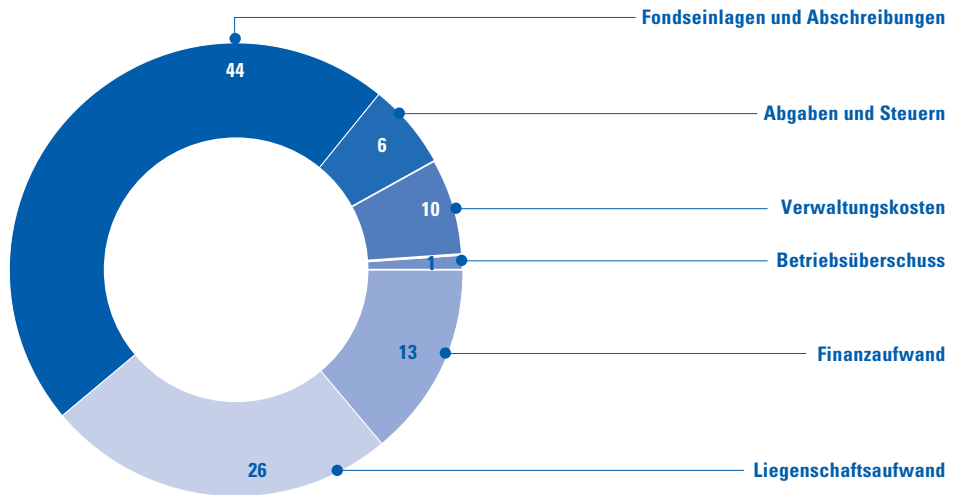
Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 11 995.86

Erneuerungsfonds I				in CHF
Bestand am 1. Januar 2019				37'629'400.00
Einlage				2'517'645.00
Entnahme				-982'500.00
Bestand am 31. Dezember 2019				39'164'545.00
Erneuerungsfonds II				
Siedlung	bish. Einlagen	Einlage	Entnahme	Bestand
Brüggliäcker, Zürich	250'700.00	17'600.00	0.00	268'300.00
Roswiesen, Zürich	285'500.00	14'100.00	0.00	299'600.00
Hirzenbach, Zürich	1'003'800.00	45'100.00	0.00	1'048'900.00
Luegisland, Zürich	937'200.00	41'800.00	0.00	979'000.00
Riedacker Langnau a.A.	127'900.00	11'700.00	0.00	139'600.00
Römerweg, Effretikon	52'500.00	2'600.00	0.00	55'100.00
Thalwiesen, Kloten	55'200.00	9'400.00	0.00	64'600.00
Buchhalden, Kloten	150'900.00	8'400.00	0.00	159'300.00
Rietstrasse, Glattbrugg	159'100.00	11'100.00	0.00	170'200.00
Rütli, Kloten	238'100.00	10'500.00	0.00	248'600.00
Rietgrabenhang, Opfikon	340'800.00	17'800.00	0.00	358'600.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	245'100.00	19'700.00	0.00	264'800.00
Im Gries, Volketswil	126'700.00	13'000.00	0.00	139'700.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	0.00	5'900.00	0.00	5'900.00
Bestand am 31. Dezember 2019	3'973'500.00	228'700.00	0.00	4'202'200.00
Amortisationskonto				
Bestand am 1. Januar 2019				53'332'100.00
Einlage				3'508'100.00
Bestand am 31. Dezember 2019				56'840'200.00
Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon				
Bestand am 1. Januar 2019				2'122'700.00
Einlage				111'800.00
Bestand am 31. Dezember 2019				2'234'500.00
Nachhaltigkeitsfonds				
Bestand am 1. Januar 2019				1'434'000.00
Einlage				28'733.55
Entnahme				-55'930.00
Bestand am 31. Dezember 2019				1'406'803.55
Landerwerbsfonds				
Bestand am 1. Januar 2019				1'240'000.00
Einlage				60'000.00
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2019				1'300'000.00
Solidaritätsfonds				
Bestand am 1. Januar 2019				450'000.00
Einlage				34'537.00
Entnahme				-32'418.00
Bestand am 31. Dezember 2019				452'119.00

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Finanzaufwand	13
Liegenschaftsaufwand	26
Fondseinlagen und Abschreibungen	44
Abgaben und Steuern	6
Verwaltungskosten	10
Betriebsüberschuss	1
Total	100



	Wohnungen		Zimmer										Andere Mietobjekte									
	Gebäude	Anz. Wohnungen	Kategorien										Einstellplätze	Abstellplätze	Motos/Mofas	Schaltzimmer	Bastel-/Lagerräume	Gewerbe				
			FW I	FW II	AW II	frei	1	1,5	2	2,5	3	3,5							4	4,5	5,5	
Wohnsiedlungen	Bezug																					
Brüggliacker, Zürich	2013/14	3	67																			
Roswiesen, Zürich	1954	6	71	7			64	4		5	12	34	5	10		6	18	12		2		
Hirzenbach, Zürich	1958/59	13	225				225			63		126		36		196	32	43		7		
Luegisland, Zürich	1964/65	14	208				208	6		60		93		33	16	93	12	27		36	1	
Riedacker, Langnau a.A.	1973	5	49				49		2	2	2		26	2	13	28	30	11		5		
Römerweg, Effretikon	1957/58	2	10				10					4		4	2	2	9			1		
Thalwiesen, Kloten	1983	6	36				36						18		18	29	24	5		7		
Buchhalden, Kloten	1985	7	36				33			10			4		21	30	15	14		12		
Rietstrasse, Glattbrugg	1987	6	43				43		1	2			16		22	41	27	4		7		
Rütli, Kloten	1996	5	40	4			36						14		26	51		12		8		
Rietgrabenhang, Opfikon	1999	5	74				74			10			30		32	60	19					
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	1972	11	84				84	3			14		31		33	42	71	8		6		
Im Gres, Volketswil	2009	4	50				50				2		21		27	76	11		4	7	2	
Rebhaldenstrasse, Obfelden	2018	2	24				24			1	3	3	3		14	27	9					
Total		89	1017	11	0	3	1003	13	3	151	39	260	195	85	257	14	738	277	150	4	103	3
Total Mietobjekte							1017					1017								1275		



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion

Wohnbauförderung

Merkblatt 08
Juli 2019

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2019 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2018 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	50'100	56'100	59'100	67'200
2 Personen und mehr	59'100	67'200	70'200	78'200
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.			
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2019 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2018)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi-Whg = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. (Patchwork-Familien)			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Präsident

Franz Cahannes, Rainstrasse 122a, 8143 Stallikon

Vizepräsident

Christoph Häberli, Berninastrasse 67, 8050 Zürich

Mitglieder

Bruna Campanello, Steinstrasse 28, 8003 Zürich

Tanja Congedi, alte Hedingerstrasse 57, 8910 Affoltern a.A.

Hans Fehr, Chüferweg 3, 8415 Berg am Irchel

Giovanna Mele Digeronimo, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon

Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich

Martin Schmid, Tramstrasse 122, 8050 Zürich

Vertreter der Stadt Zürich

Merlin Meinhold, Human Resources Management,

Gotthardstrasse 61, Postfach, 8022 Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Hodlerstrasse 5, 3001 Bern

Adresse

Werdstrasse 36, 8004 Zürich
T 044 241 45 73
info@bahoge.ch
www.bahoge.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag 8.00–11.30 Uhr und 13.30–17.00 Uhr
Freitag 8.00–11.30 Uhr und 13.30–16.00 Uhr

Geschäftsführer

Marco Stella

Bau und Unterhalt

Christoph Felder, Leiter
Michael Nötzli, Projektleiter

Bewirtschaftung Immobilien

Jorge Garcia, Leiter
Michael Schüpbach
Angela Theiler

Buchhaltung

Monika Kolly Wey

Administration Immobilien/Depositenkasse

Selina Bacher

Sozialberatung

Anna Paola Gschwend, T 044 241 00 30 (Termine nur nach vorheriger Anmeldung)

Hauswarte

Stefan Fischer

T 076 600 27 48
Brüggliäcker, Zürich
Roswiesen, Zürich

Pasquale Leone

T 079 401 85 23
Hirzenbach, Zürich

Martin Roos

T 076 433 98 56
Luegisland, Zürich

Sacip Sabani

T 076 542 42 34
Riedacker, Langnau a. A.
Hedigerfeld, Affoltern a. A.
Rebhaldenstrasse, Obfelden

Margrit Jenni

T 044 940 58 56
Römerweg, Effretikon

Jose Lima

T 079 240 05 49
Thalwiesen, Kloten
Rietstrasse, Glattbrugg
Im Gries, Volketswil

Thorsten Goletz

T 076 269 50 54
Buchhalden, Kloten
Rüttele, Kloten
Rietgrabenhang, Opfikon

Gärtner

Ingo Spierling

Nachwuchs in der BAHOG

2019 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Als Willkommensgeschenk eröffnen wir für die Neugeborenen jeweils ein Konto in unserer Depositenkasse mit einer Ersteinlage von 100 Franken.

Nael Aliu, Brüggläcker 11, 8050 Zürich
Andrin Gion Bertoldo, Unterrenggstrasse 42, 8135 Langnau a.A.
Levio Bozic, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Clara Cunha Fernandes, Luegislandstrasse 134, 8051 Zürich
Danilo Dokovic, Roswiesenstrasse 87, 8051 Zürich
Gabriel Fernandes Carneiro, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Diego Geraci, Hirzenbachstrasse 69, 8051 Zürich
Livia Gjemaj, Feldhofstrasse 35, 8604 Volketswil
Aline Elodie Gomez, Brüggläcker 11, 8050 Zürich
Francesco Tobias Häuselmann, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
Vasilije Ivanovic, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Laura Komar, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
Shenuka Pahan Perumal, Luegislandstrasse 153, 8051 Zürich
Daris Redjepi, Roswiesenstrasse 89, 8051 Zürich
André Kobe Staub, Brüggläcker 11, 8050 Zürich
Gian Wiesner, Feldhofstrasse 35, 8604 Volketswil
Enhao Xu, Roswiesenstrasse 107, 8051 Zürich

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGGE hatte auch im Jahr 2019 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

Marianne Aksimsek-Gysling, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich

Guido Copat, Roswiesenstrasse 93, 8051 Zürich

Nahile Gashi, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich

Vittorio Gobbi, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich

Hildegard Hug, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich

Hans Kaufmann, Alte Hedingerstrasse, 8910 Affoltern a.A.

Isabella Litscher, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich

Otto Loosli, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich

Susanna Lucca, Luegislandstrasse 153, 8051 Zürich

Barbara Meier, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich

Helga Ruosch, Hirzenbachstrasse 51, 8051 Zürich

Monika Schmid, Luegislandstrasse 134, 8051 Zürich

Josephina Seiler, Roswiesenstrasse 107, 8051 Zürich

Maria Anna Steiner-Rüegg, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich

Maria Tell, Roswiesenstrasse 87, 8051 Zürich

Atilla Tozzini, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

Gesamtkommission per 31.12.2019

Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Peter Bianchi, Unterrenggstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
Jonas Bösiger, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
Guiseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Stefan Fischer, Hauswart
Adriano Fragomeno, Wallisellerstrasse 155/51, 8152 Opfikon
Thorsten Goletz, Hauswart
Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Monika Köppel, Luegislandstrasse 157, 8051 Zürich
Pasquale Leone, Hauswart
José Lima, Hauswart
Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattdbrugg
Dusica Markovic-Micanovic, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Martin Roos, Hauswart
Sacip Sabani, Hauswart
Rosmarie Schweizer, Roswiesenstrasse 95, 8051 Zürich
Ingo Spierling, Gärtner
Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
[Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)
[Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Siedlungskommissionen per 31.12.2019

Brüggläcker

Vera Aebi, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
Sabri Aliu, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
Jonas Bösiger, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
Maria Couto, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
Stefan Fischer, Hauswart
Abdeldjalil Guettouche, Brüggläcker 12, 8050 Zürich
Mathias Rebmann, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
Sarah Rotondo, Brüggläcker 11, 8050 Zürich

[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Roswiesen

Brigitte Fischer, Roswiesenstrasse 93, 8051 Zürich
Stefan Fischer, Hauswart
Rosmarie Schweizer, Roswiesenstrasse 95, 8051 Zürich

[Bruna Campanello, Vorstandsmitglied](#)

Hirzenbach

Emilia Da Costa, Hirzenbachstrasse 49, 8051 Zürich
Gina De Vito, Hirzenbachstrasse 51, 8051 Zürich
Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Pasquale Leone, Hauswart
Fabiola Schiavano, Hirzenbachstrasse 61, 8051 Zürich
Elena Sutto, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Esther Tozzini, Hirzenbachstrasse 49, 8051 Zürich

[Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied](#)

Luegisland

Evelyn Gallo, Luegislandstrasse 147, 8051 Zürich
Monika Köppel, Luegislandstrasse 157, 8051 Zürich
Claudia Roos, Luegislandstrasse 149, 8051 Zürich
Severin Roos, Luegislandstrasse 147, 8051 Zürich
Martin Roos, Hauswart
Dani Sprenger, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich
Manuel Stadelmann, Luegislandstrasse 125, 8051 Zürich
[Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)

Langnau a.A.

Laura Ackermann, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
Corina Bertoldo, Unterrenngstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
Peter Bianchi, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
Patrizia Iqbal, Unterrenngstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
Angela Leutwiler, Wildenbühlstrasse 61, 8135 Langnau am Albis
Sacip Sabani, Hauswart
Angelika Würmli, Wildenbühlstrasse 59, 8135 Langnau am Albis
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Thalwiesen

Vreni Blili, Thalwiesenstrasse 24, 8302 Kloten
Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
José Lima, Hauswart
Stephan Marchesi, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
Samira Miladi, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
Matias Neeser, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
Doris Schneider, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
[Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Buchhalden/Rütli

Pamela Andriopoulos, Bucheggweg 10, 8302 Kloten
Sarina Borgo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Davide Buccarella, Hamelirainstrasse 76, 8302 Kloten
Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Alexander Ernst, Hamelirainstrasse 70, 8302 Kloten
Thorsten Goletz, Hauswart
Selina Hintermann, Reutlenweg 31, 8302 Kloten
Oliver Speck, Hamelirainstrasse 66, 8302 Kloten
Thomas Widmer, Bucheggweg 10, 8302 Kloten
[Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Glattbrugg

Belinda Burkhart, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
Francesco Chiové, Rietstrasse 33, 8152 Glattbrugg
José Lima, Hauswart
Silvia Maggio, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg
Abdul Maliqi, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
Marco Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
[Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Opfikon

Sedat Aslani, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Marina Bozic-Savarin, Wallisellerstrasse 157/64, 8152 Opfikon
Thorsten Goletz, Hauswart
Milos Ivanovic, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Ivana Montagna, Wallisellerstrasse 155, 8152 Opfikon
Adem Redzeqi, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Glorija Sliskovic, Wallisellerstrasse 159, 8152 Opfikon
[Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Affoltern a.A.

Djevaire Djemaili, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern am Albis
Kenneth Fontana, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
Brussee-Pfennigwerth Petra, Alte hedingerstrasse 55, 8910 Affoltern am Albis
Sacip Sabani, Hauswart
Manuela Santschi, Alte Hedingerstrasse 61, 8910 Affoltern am Albis
[Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)

Volketswil

Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Mario Cró, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Philipp Gysin, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
José Lima, Hauswart
Domenico Pascali, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Marcello Trepiccione, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
[Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Obfelden

Tanja Antic, Rebhaldenstrasse 1, Obfelden
Rejhane Beciri, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Katarina Jurikova, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Dusica Markovic-Micanovic, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Elmedina Mustafi, Rebhaldenstrasse 1, Obfelden
Vanessa Pellegrino, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Sacip Sabani, Hauswart
Francesca Scholtes, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
[Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)



Werdstrasse 36
8004 Zürich
T 044 241 45 73
info@bahoge.ch
www.bahoge.ch