

Jahresbericht und Rechnung 2020



Präsidentialbericht	4
Bericht der Geschäftsstelle	15
Revisorenbericht	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	24
Verwendung Bilanzgewinn	27
Kommentar zur Bilanz	28
Kommentar zur Erfolgsrechnung	30
Ausweis der Fonds	32
Verwendung Mietzinsfranken	33
Übersicht Objekte	34
Subventionsbestimmungen	35
Vorstand	36
Geschäftsstelle	37
Unterhalt	38
Geburten	39
Todesfälle	40
Kommissionen	41
Notizen	46

Bilder Titelseite

- Stimmenauszählung zur schriftlichen Generalversammlung
(v.l.n.r. Protokollführerin Selina Bacher, Präsident Franz Cahannes,
Geschäftsführer Marco Stella)
- Der neu angelegte Garten in der Siedlung Hirzenbach in Zürich
- Spiel und Spass in der Siedlung Thalwiesen, Kloten
- Notariatstermin mit Maske (Vertreter der BAHOGE, der KIKO AG
sowie der Gemeinde Elsau)

Genossenschaftsleben zu Corona-Zeiten

Ende Januar wurde bekannt, dass in Wuhan (China) Ende 2019 eine Viruserkrankung mit Namen SARS-CoV-2 (in der Folge Corona genannt) ausgebrochen war. Innert weniger Wochen wurden gegen 80 000 Menschen infiziert und 4000 Tote verzeichnet.

Kurz danach traten erste Fälle in der Lombardei auf und die Infektionen nahmen exponentiell zu. Am 25. Februar dann wurde der erste Fall hierzulande registriert. Die Anzahl der positiv getesteten Personen nahm – beginnend im Kanton Tessin – rasch zu. Am 28. Februar stufte der Schweizer Bundesrat die Situation als «besondere Lage» gemäss Epidemien-gesetz ein und verabschiedete die Verordnung über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, die u. a. Grossveranstaltungen mit mehr als 1000 Personen verbot. Das Bundesamt für Gesundheit (BAG) startete am 1. März 2020 die Kampagne «So schützen wir uns» mit Hygiene-Empfehlungen zum Schutz vor dem neuen Virus.

Corona breitete sich rasend schnell in der ganzen Welt aus und die Weltgesundheitsorganisation (WHO) stufte das Infektionsgeschehen am 11. März als globale Pandemie ein. Bis Ende Jahr raubte diese Pandemie gegen zwei Millionen Menschen das Leben. Gerade Länder, in denen Corona-Leugner wie Trump (USA: 400 000 Tote bis zum Jahresende), Bolsonaro (Brasilien: 200 000 Tote) oder Johnson (UK: gegen 100 000 Tote) das Sagen hatten, setzten sich mit ihrer Verharmlosung an die Spitze der gesundheitspolitischen Versager. Dabei wurden alle drei selbst infiziert, aber nur der britische Premier nahm abschliessend eine Kurskorrektur vor.

Bilder aus Bergamo, die die Überlastung der Spitäler aufzeigten und über die rasante Zunahme von Todesfällen berichteten, mit der Folge, dass Militärlastwagen die in den Spitälern Verstorbenen auf die Friedhöfe brachten, schockierten die ganze Welt. Wenige Wochen danach ebenso Bilder aus New York und Brasilien, die zeigten, wie Verstorbene in Massengräbern und ohne würdige Abdankung bestattet wurden.

Hierzulande erklärte der Bundesrat wegen exponentiell steigender Infektionszahlen am 16. März die «ausserordentliche Lage» (höchste Gefahrenstufe) gemäss Epidemien-gesetz. Auf Verordnungsstufe schränkte er das öffentliche Leben massiv ein; sämtliche nicht lebensnotwendigen Geschäfte und Dienstleistungen mussten per sofort schliessen. Zudem führte die Schweiz zu ihren Nachbarstaaten, ausser dem Fürstentum Liechtenstein, Grenzkontrollen und Einreisebeschränkungen ein und mobilisierte bis zu 8000 Angehörige der Schweizer Armee zum Assistenzdienst. Bis zum 15. Juni blieben alle Grenzen für eine Einreise ohne absolut notwendigen Zweck geschlossen. Weil auch die Nachbarländer ihre Grenzen geschlossen hielten, war eine Ausreise aus der Schweiz in der Regel nicht möglich. Sämtliche Grenzen blieben für Grenzgänger/-innen aber jederzeit geöffnet. Im Weiteren wurden Schulen geschlossen und die Kinder, soweit es technisch ging, in den Fernunterricht verbannt.

Am 8. April 2020 verlängerte der Bundesrat die «ausserordentliche Lage» bis zum 26. April 2020, stellte aber gleichzeitig einen ersten Ausstiegsplan aus dem sogenannten «Lockdown»

in Aussicht. Ein Grossteil der Notmassnahmen wurde am 11. Mai aufgehoben.

Die vom Bund per Notrecht angeordnete Schliessung aller Geschäfte (ausser der Lebensmittelgeschäfte), Märkte, Restaurants, Bars, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Schulen, Universitäten und Gotteshäuser zusammen mit der empfohlenen Schutzmassnahme, möglichst «zu Hause zu bleiben», wurde in den Medien als «Lockdown» bezeichnet. In der Schweiz wurden jedoch – im Gegensatz zu anderen Ländern – vom Bund nie Ausgangsbeschränkungen verfügt. Die Massnahmen führten zu einer sukzessiven Absenkung der Infektionszahlen. Bei relativ geringer Testung wurden bis zum Sommerbeginn gegen 30 000 Infizierte und rund 1700 Todesfälle gezählt. Die erste Welle löste allerorten eine veritable Schockwelle aus. Die Menschen hielten sich weitgehend an die Empfehlungen und bis anhin wenig gewürdigte Berufe erhielten die Anerkennung als systemrelevant. Wenig nachhaltig waren allerdings das kollektive Geklatsche und der Applaus für das Spitalpersonal, da diesen Gesten keine entsprechenden Taten folgten.

Die rasche Lockerung der Massnahmen, das angenehme Frühlingswetter und ein milder Sommer liessen viele Menschen immer nachlässiger werden. Zudem mobilisierten Verschwörungstheoretiker und Corona-Leugner zunehmend gegen die noch bestehenden weichen Massnahmen. Ab September stiegen die Infektionen und Todesfälle wieder an und ab Oktober wurde die Kontaktnachverfolgung (Contract Tracing) immer schwieriger. Die Folge war ein exponentielles Wachstum an Infektionen. Mit Herbstbeginn

bewegten sich die Leute logischerweise wieder vermehrt in geschlossenen Räumen, was dem Infektionsgeschehen kräftig Schub verlieh. Ab November wurden täglich Tausende infiziert, die Spitäler und die Intensivstationen wurden zunehmend mit Covid-Patienten belastet und teilweise überlastet. Die Zahl der Toten überstieg zeitweise die Hundertergrenze innert Tagesfrist. Diese sogenannte zweite Welle erfasste rasch ganz Europa, die USA und weitere Länder. Die Schweiz reihte sich ein in die Länder mit den prozentual höchsten Infektions- und Todesfallzahlen.

Die Politik tat sich äusserst schwer, einschneidende Massnahmen zu ergreifen, und ging extrem zögerlich vor. Erst kurz vor Weihnachten wurde ein Teillockdown beschlossen und umgesetzt. Um Kontakte zu beschränken, betrafen die Massnahmen den Kulturbereich und auch ein Schliessungsgebot für weite Teile des Detailhandels und der Gastronomie. Es folgten ausufernde Diskussionen über Sinn und Zweck der Massnahmen. Parteien und Wirtschaftsverbände überboten sich darin, ihr eigenes Süppchen zu kochen.

Ende Jahr wurden ungefähr 450 000 Infizierte und rund 7100 Tote gezählt. In der letzten Jahreswoche und ab Jahresbeginn 2021 konnten erste Impfungen mit den in Rekordzeit entwickelten Stoffen von Pfizer/Biontech und Moderna verabreicht werden. Allerdings wird es seine Zeit brauchen, bis die Produktion von genügend Impfstoff zur Verfügung steht.

Corona hat vor allem im Frühjahr praktisch alle anderen Themen aus den Schlagzeilen verdrängt. Kriege, Flüchtlingseleid und die Klimakrise

wurden in der Berichterstattung an den Rand gedrängt. Erst die Präsidentschaftswahl in den USA mit der Abwahl des narzisstischen Amtsinhabers, die Nichtakzeptanz des Wahlergebnisses seitens des Verlierers und in dessen Folge der Sturm aufs Kapitol in Washington am Dreikönigstag 2021 schafften es über eine längere Zeit ins Zentrum der Berichterstattung.

Corona und die BAHOG

Unsere Genossenschaft ist eine Wohnbaugenossenschaft und kennt sehr wenige gewerbliche Mietverhältnisse, insbesondere keine, die von den Lockdowns betroffen waren. Dies hatte den Vorteil, dass wir uns nicht mit der Frage von Mietzinsreduktionen für gewerbetreibende Mieter auseinandersetzen mussten und daher keine Mietzinsausfälle zu verzeichnen hatten.

Handkehrum ist jedoch davon auszugehen, dass wohl einige Mieter/-innen infolge Kurzarbeit oder eines allfälligen Stellenverlusts in die Bredouille geraten sein könnten. Bis anhin zeigt sich dieser Effekt allerdings nicht in zunehmenden Mietzinsrückständen. Offensichtlich ist allemal, dass der ärmere Teil der Bevölkerung stark und materiell spürbar von der Pandemie betroffen wird.

Die Pandemie hat das Genossenschaftsleben stark beeinträchtigt. Alle von der Gesamtkommission bereits organisierten Ausflüge (Rentner, Kinder, Jugend) mussten abgesagt werden. Im Weiteren konnten auch die von den Siedlungskommissionen (Sikos) geplanten siedlungsspezifischen Anlässe, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht durchgeführt werden. Die Benutzung der Gemeinschaftsräume schränkte der Vorstand mit seinem Schutzkonzept notgedrungen ein und zeitweise musste gar ein Nutzungsverbot verhängt werden.

Das innerbetriebliche Schutzkonzept samt Einführung von Homeoffice für die Geschäftsstelle funktionierte hervorragend, weil sich alle Betroffenen an ihrer jeweiligen Arbeitsstelle vorbildlich daran hielten. Dadurch konnten Infektionen verhindert und Schaden auch für Dritte abgewendet werden.

Selbst die für den 29. Mai geplante ordentliche Generalversammlung (GV) konnte nicht stattfinden. Anstelle der GV mit physischer Beteiligung musste die GV, gestützt auf die Covid-Verordnung 2, auf schriftlichem Wege durchgeführt werden. Jahresbericht, Rechnung und Bilanz wurden von den 223 Teilnehmenden genehmigt und dem Vorstand wurde Entlastung erteilt. Zudem stand eine Ergänzungswahl in den Vorstand an. Daniela Klicov wurde dabei mit einer überwältigenden Mehrheit in das oberste Gremium gewählt.

Genossenschaft gemeinsam gestalten

Corona hat uns turbulente Zeiten beschert. Es gibt Ängste, Sorgen und Unsicherheiten, es hagelt Kritik an behördlichen Entscheidungen. Tatsächlich gibt es fast so viele Meinungen zur Pandemie, wie es Menschen gibt. Jetzt den Kopf in den Sand zu stecken und auf bessere Zeiten zu hoffen, ist bestimmt nicht der richtige Weg.

Mit dem Projekt «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» beschäftigen wir uns seit über einem Jahr intensiv. An der Siko-Tagung im November 2019 gingen wir der Frage nach, warum trotz aller Bemühungen das genossenschaftliche Zusammenleben in vielen Siedlungen nicht mehr recht funktionieren will, und was zu tun ist, um bisher Bewährtes neu beleben zu können. Die Analysen und Vorschläge waren ausserordentlich ergiebig. In der Folge wurde ein Projekt aufgegleist und die Projektstruktur definiert (Projektleitung und eine aus Vorstandsmitgliedern gebildete Steuerungsgruppe).

Mögliche Ziele und Massnahmen wurden – in Zusammenarbeit mit einer externen Beratungsstelle – evaluiert und diskutiert. An einer weiteren Siko-Tagung sollte darüber beraten werden und in einem partizipativen Prozess hätten erste Eckpfeiler definiert werden sollen. Da diese Tagung coronabedingt leider abgesagt werden musste, wurden die Sikos zu einer Umfrage eingeladen.

Unsere gemeinsame DNA

Unsere Genossenschaft wurde vor über 70 Jahren von gewerkschaftlich organisierten Bau- und Holzarbeitern im Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe gegründet. Nach kurzer Zeit und dank finanzieller Anschubfinanzierung durch ihre Gewerkschaft (heute die Gewerkschaft Unia) konnte bald die erste Siedlung bezogen werden. Weitere Siedlungen entstanden Schlag auf Schlag. Um das Zusammenleben in den einzelnen Siedlungen zu fördern, wurden Siedlungskommissionen bestellt, die unterschiedlichste Anlässe vor Ort organisieren und das Zusammenleben fördern sollen.

Die Individualisierung der Gesellschaft, die zunehmenden Freizeitangebote und die stressfördernde Beschleunigung im Arbeitsalltag und Freizeitverhalten verdrängen leider den genossenschaftlichen Zusammenhalt immer mehr. Gemeinschaftliches Denken und Handeln befindet sich bei einem zunehmenden Teil der Mitglieder auf dem Rückzug. Das Genossenschaftsleben gemeinsam zu gestalten, gehört indes zur DNA unserer Genossenschaft. Denn Genossenschaft ist mehr als günstig wohnen. Genossenschaft heisst gegenseitige Hilfe, Respekt, gelebte Nachbarschaft und Beteiligung an der Genossenschaftsdemokratie. Gerade in Zeiten wie diesen sind gegenseitige Hilfe, Empathie und Umsetzung der empfohlenen Verhaltensregeln im gegenseitigen Interesse unabdingbar.

Die Ende Jahr durchgeführte Umfrage, an der sich alle elf bestehenden Sikos (die Siko Hirzenbach hat sich leider per Ende Jahr aufgelöst und wird neu zu konstituieren sein) mit grossem Engagement beteiligten, indem sie für die Diskussion der über 50 Fragen durchschnittlich rund 2 ½ Stunden investierten, brachte weitere wichtige Erkenntnisse. Die vom Vorstand eingesetzte Projektleitung und die Steuerungsgruppe werden sich vertieft damit auseinandersetzen und konkrete Vorschläge für die Umsetzung erarbeiten. Diese sollen in einer Folgetagung der Sikos (sobald coronabedingt möglich) diskutiert und danach verbindlich umgesetzt werden.

Neubau- und Umgestaltungsprojekte

Mit Genugtuung kann festgestellt werden, dass die Projekte trotz Corona zügig bearbeitet und planmässig realisiert werden konnten. Für die Kommunikation und den Einbezug der jeweils betroffenen Mitglieder mussten kreative Lösungen gesucht und flexibel umgesetzt werden.

a) Wohnungsbauprojekt Riethöfe in Elsau

Am 27. Februar durften wir zusammen mit den beteiligten Partnern (Gemeinde, KIKO AG) im Kirchgemeindehaus Elsau die Ergebnisse des Studienwettbewerbs präsentieren. An einer gelungenen Vernissage wurden die Wettbewerbs eingaben ausgestellt und das Siegerprojekt des Architekturbüros Staufer&Hasler Architekten AG in Frauenfeld wurde im Detail vorgestellt. Der Anlass wurde in der Lokalpresse positiv gewürdigt und das Projekt ausführlich und sachlich beschrieben. Betont wurde auch der in meiner Begrüßungsrede betonte Wille, die Siedlung durchlässig zu gestalten und einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum einzurichten, damit die gemeinschaftliche Zusammengehörigkeit gemeinsam gestaltet werden kann, was der DNA

unserer Genossenschaft entspricht. Während einiger Tage konnte sich die Bevölkerung im Ausstellungsraum kundig machen, wovon rege Gebrauch gemacht wurde.

In der Folge wurde die Detailplanung vorangetrieben. Baurechtliche Auflagen und Normen mussten umsetzungsreif feinjustiert, ein lärm- und ökologisch sinnvolles Verkehrskonzept und ein innovatives Energiekonzept erstellt werden. Unsere Vertreter in der Projektsteuerung, nämlich die Architekten Hans Fehr und Martin Schmid als Vorstandsvertreter sowie Christoph Felder, Bauverantwortlicher in der Geschäftsstelle, und unser Geschäftsführer Marco Stella, wurden stark gefordert, engagierten sich physisch und digital an vielen Sitzungen und Besprechungen.

Zum Jahresende waren die meisten offenen Punkte geklärt und die Voraussetzungen für eine baldige Einreichung des Gestaltungsplans an die Gemeinde erfüllt. Die Finissage ist aktuell im Gange und danach dürfte der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans durch den Elsauer Gemeinderat nichts mehr im Wege stehen. Danach kann das Baubewilligungsverfahren für die Überbauung der über 27 000 Quadratmeter grossen Parzellen an die Hand genommen werden. Auf dem durch die BAHOGGE zu bebauenden Land werden knapp 150, auf der rund 5000 Quadratmeter umfassenden Parzelle, die der KIKO AG gehört, weitere rund 36 Wohnungen entstehen.

b) Aussenraumgestaltung und Biodiversität in der Siedlung Hirzenbach

In der Siedlung Hirzenbach wurde das im Vorjahr lancierte Pilotprojekt «Mehr Natur im Siedlungsraum» unter Einbezug der Mieterschaft vorangetrieben und weitgehend realisiert. Der Aussenraum wurde radikal und naturnah um-

gestaltet. Die Biodiversität wird so gefördert. Die Förderung eines naturnahen Aussenraums bedingt aber auch eine zielgerichtete Planung und klare Anweisungen in Form von Pflegeplänen für den Unterhalt.

Rund ein Dutzend Mitglieder beteiligten sich auch an einem Gartenprojekt und freuten sich über selbst angepflanzte Gemüse, Salate und Blumen und die ersten Ernten. Die Umsetzung gestaltete sich zeitweise pandemiebedingt etwas schwierig. Das Interesse ist aber ungebrochen und mehrere Personen haben ihr Interesse an einer Beteiligung für ein erweitertes Projekt kundgetan. Das gesamte Projekt wird mit einer Studie von aussen begleitet und evaluiert.

c) Dialogveranstaltung im Luegisland

Eine Umfrage ergab den vordringlichen Wunsch nach einer verbesserten Velosituation. Deshalb wurde die Gesamtsituation analysiert und Themen wie die Einrichtung zusätzlicher Veloabstellplätze wurden in die Abklärungen aufgenommen. Am Samstag, 21. November 2020, konnte in der Siedlung eine Dialogveranstaltung zu geplanten Neuerungen im Aussenraum (Veloabstellplätze, Umgebungsgestaltung) durchgeführt werden. Der Anlass fand aufgrund der epidemiologischen Lage im Freien und unter Einhaltung eines Schutzkonzepts statt. Geschäftsführer Marco Stella und Projektleiter Michael Nötzli durften etliche Interessierte begrüssen. Stephan Kuhn von Kuhn Landschaftsarchitekten präsentierte das Konzept und die geplanten Teilbereiche. Der bestehende Unterstand zwischen den Häusern 144 und 154 wird teilweise mit Veloständern bestückt. Zwischen den Häusern 134 und 144 wird eine neue Velostation errichtet. Die Ständer sind hier überdacht und die Velostation ist abschliessbar. Im Bereich der neuen Velostation soll die



Dialogveranstaltung in der Siedlung Luegisland in Zürich.

Aufenthaltsqualität erhöht werden. Neben neuen Sitzgelegenheiten sind auch einige Spielgeräte für Kinder geplant. Der Zugangsbereich entlang der Luegislandstrasse wird mit einer neuen Bepflanzung aufgewertet. Weiter wird die bestehende Aussenbeleuchtung ersetzt. Der Grüngürtel entlang der Grenze zum Freibad Auhof wird durch zusätzliche Pflanzungen (insbesondere Wildsträucher) und Blumenwiesen ökologisch aufgewertet. Gleichzeitig soll ein Spielbereich entstehen. Zwischen den Häusern 144 und 154 soll auf dem Dach der bestehenden Tiefgarage unter Mitwirkung interessierter Bewohner/-innen ein einfacher Pflanzgarten (Urban Gardening) mit Hochbeeten und einer Wasserstelle entstehen. Die Teilnehmenden engagierten sich in der Diskussion sehr stark. Verschiedene Anregungen

wurden entgegengenommen und sollen wunschgemäss umgesetzt werden.

d) Genossenschaftsraum Volketswil

Die vor gut zehn Jahren errichtete Siedlung Im Gries verfügt eigentlich über einen ansprechenden Gemeinschaftsraum. Das Problem liegt darin, dass der Raum gegen aussen abweisend wirkt, da er mehrheitlich untergeschossig angebracht ist. Auf Anregung der Siko befassten sich die Gremien mit dem Anliegen, den Raum optisch nach aussen durch eine Ausgrabung an der Aussenfront und damit durch einen deutlich erweiterten Lichteinlass zu optimieren. Das war bereits beim Neubau so geplant, wurde aber im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens von Behörden abgelehnt.

Nichtsdestotrotz wurde der Versuch unternommen, die Lage zu verbessern. Und siehe da, dem Anliegen wurde gemeindeseitig stattgegeben und im Herbst waren die Erneuerungsarbeiten abgeschlossen. Coronabedingt konnte leider kein Wiedereröffnungsanlass durchgeführt werden.

Weitere baurelevante Entscheide

Baukommission und Vorstand befassten sich mit weiteren baulichen Fragen und trafen die dazu erforderlichen Entscheide.

- So wurde entschieden, in Sachen Elektromobilität einen Pilotversuch in der Siedlung Langnau am Albis auf den Weg zu bringen. Es sollen erste Ladestationen für Elektromobile installiert werden, wobei die Kosten mit einem angepassten Mietzins kombiniert mit Einlagen aus dem Nachhaltigkeitsfonds berappt werden sollen.
- Im Hinblick auf die gemäss Bauleitbild geplante Sanierung in der Siedlung Buchhalden in Kloten wurden weiterführende Abklärungen getroffen, insbesondere bezüglich eines ökologisch sinnvollen Heizungsersatzes. Zudem ist geplant, einen benutzerfreundlichen Gemeinschaftsraum zu errichten. Dieser soll vor Renovationsbeginn bereitstehen, damit die betroffenen Mitglieder in der Zeit, da ihre Wohnungen renoviert werden, über eine Ausweichmöglichkeit im Bereiche Hygiene und Küche verfügen. Das Umbauprojekt selbst wird nach Information der Mitglieder und unter Einbezug eines Siedlungsvertreters aufgegleist.
- Im Weiteren wurde eine Machbarkeitsstudie betreffend das Hochhaus im Hirzenbach in Auftrag gegeben. Diese wird derzeit evaluiert, wobei davon auszugehen ist, dass an diesem Objekt in den nächsten Jahren keine allzu grossen Eingriffe vorgenommen werden.
- Mitte der 1960er-Jahre beschloss die Gene-

ralversammlung den Kauf einer rund 20 000 Quadratmeter umfassenden Parzelle in der Gemeinde Urdorf. Entgegen der begründeten Hoffnung, wonach diese Landparzelle in eine bauberechtigte Zone eingeteilt werden könnte, wurden die dazu notwendigen Massnahmen gemeindeseitig nicht getroffen. Mitte der 70er-Jahre erliess dann der Kantonsrat für den ganzen Kanton verbindliche Richtpläne und unsere Parzelle wurde in die Freihaltezone eingeteilt. Über Jahrzehnte musste demnach der Buchwert auf zuletzt noch 200 000 Franken abgeschrieben werden. Da die Gemeinde daselbst Fussballplätze plant, trat sie mit einem Kaufangebot an uns heran. In Anbetracht dessen, dass diese Parzelle nie mehr als Bauland eingezont wird, traten wir in Verhandlungen und konnten diese Landreserve schliesslich für rund 1,2 Millionen Franken verkaufen und den Schaden so minimieren.

Genossenschaftsdemokratie

Ein einschneidendes Ereignis wie die aktuelle Pandemie hat unweigerlich Auswirkungen auf die genossenschaftsinterne Demokratie. Wie bereits erwähnt, konnte leider keine physische Generalversammlung durchgeführt werden. Die auf schriftlichem Wege durchgeführte GV genügt allen Formvorschriften, ersetzt jedoch keine direkte verbale Kommunikation. Und auch die Kommunikation in den Sikos und der physische Meinungsaustausch mit den Mitgliedern wurden massiv eingeschränkt. Die in die Haushaltungen verteilten Newsletter und die E-Newsletter-Ausgaben, die von gut 350 Mitgliedern regelmässig gelesen werden (kann über unsere Homepage abonniert werden) sind wichtige Kommunikationsmittel, können aber die Lücken nur teilweise schliessen.

Der Vorstand und seine Kommissionen (Baukommission, Sozialkommission, Finanzkommission) waren davon ebenso betroffen. Die Geschäfte mussten zur Hälfte auf digitalem Wege verhandelt und einem Entscheid zugeführt werden. Behelfsmässig sind solche Rahmenbedingungen für eine gewisse Zeit durchaus tragbar. Aber gerade für die Arbeiten eines monatlich tagenden Vorstands oder der ebenso intensiv tagenden Baukommission ist ein solcher Zustand suboptimal und langfristig für demokratische Prozesse nicht sehr förderlich.

Umso erfreulicher war es, dass der Vorstand am Samstag, 16. September, ohne weitere Einschränkungen, jedoch mit Masken geschützt, seine Retraite im Schweizerischen Epilepsie-Zentrum in Zürich durchführen konnte. In einer diskussionsfreudigen Atmosphäre wurden wichtige strategische Projekte während eines ganzen Tages intensiv behandelt.

- Im Hinblick auf die GV 2021, bei der die Gesamterneuerungswahl für den Vorstand ansteht, stand die Nachfolgeplanung für den Vorstand und das Präsidium zur Diskussion.
- Das weitere Vorgehen im Projekt «Genossenschaft gemeinsam gestalten» musste definiert und, im Hinblick auf die Absage der Siko-Tagung, neu justiert werden.
- An der kommenden GV steht das Bauleitbild für die kommende Periode zur Diskussion. Anhand der üblichen Renovationszyklen wurden, abgeglichen mit den finanziellen Notwendigkeiten und Möglichkeiten über die kommenden drei Jahrzehnte, die baulichen Veränderungen antizipiert und mit entsprechenden Finanzplänen abgeglichen. Unter Beachtung der geplanten neuen Siedlung Riethöfe in Elsau, der Instandsetzung des aktuellen Bestands

und möglicher innerer Verdichtungen wurde entschieden, die Tätigkeit im Akquisitionsbereich einzufrieren. Die wesentlichen Eckwerte für die Weiterarbeit am Bauleitbild wurden danach verbindlich festgelegt. Das Ergebnis dieser Betrachtungen wird an der kommenden GV präsentiert und das verbindliche Bauleitbild zur Abstimmung gebracht werden.

Hoffnungsvoller Ausblick und Dank

Weltweit besteht die Hoffnung, dass mittels Impfungen eine Herdenimmunität entsteht und Corona, das wie andere Virus-Erkrankungen nicht einfach verschwinden wird, auf ein erträgliches Mass eingeschränkt werden kann. Hierzulande wird es wohl Herbst werden, bis alle, die sich impfen lassen wollen, auch eine Impfung verabreicht bekommen. Damit die Menschen sich wieder am Leben erfreuen können, über ein gesichertes Einkommen und soziale Sicherheit verfügen, ist die Eindämmung der Pandemie ein absolutes Muss. Bis dahin gilt: Bleibt vorsichtig und gesund.

Das Jahr war schwierig und hat unzählige Gewohnheiten und Pläne über den Haufen geworfen. Unter widrigen Umständen haben die Menschen viele Probleme gemeistert. In unserer Gemeinschaft hat es wohl auch viele Bemühungen um Nachbarschaftshilfe gegeben. Und unsere Mitglieder in den Sikos haben unter erschwerten Bedingungen einiges an Kreativität walten lassen. Ihnen allen gebührt ein herzliches Dankeschön.

Der Dank geht ebenso von Herzen an alle unsere Angestellten, die ihre Aufgaben jederzeit engagiert erledigt haben. Nicht zu vergessen auch die Amtsträger/-innen, die ihre Aufgaben pflichtbewusst erfüllt haben.

Ganz besonders gilt mein Dank unserem Vorstandskollegen Hans Fehr, der sich mit dem Abschluss der laufenden Amtsperiode nach 27 Jahren aus dem Vorstand verabschiedet. Der Zürcher Stadtrat hat ihn am 16. April 1991 als städtischen Vertreter in den Vorstand unserer Genossenschaft delegiert. Als Architekt im Hochbauamt bereicherte er mit seinem Fachwissen den Vorstand von Anfang an. Das Ausmass, wie sehr sich Hans Fehr in unserer Genossenschaft von Anbeginn an engagierte, war für die BAHOGÉ wie ein Sechser im Lotto. Seine Fachkompetenz, seine enorme Erfahrung im Bauwesen, das dichte Netzwerk, über das er verfügt, und sein soziales Engagement flossen eins zu eins in die Arbeit unserer Gremien ein. Ihm war es auch zu verdanken, dass unsere Siedlungen allesamt nach neuen Methoden bewertet werden konnten und daraus folgend langfristige Planungsinstrumente entstanden. Im Jahre 2012 trat er altersbedingt aus den Diensten der Stadt Zürich aus. Die Generalversammlung wählte ihn darauf als freies Mitglied in den Vorstand.

In eigener Sache

Nach 21 Jahren Vorstandstätigkeit, davon 18 als Präsident unserer Genossenschaft, und mit dem Erreichen des 70. Altersjahres ist es an der Zeit, abzutreten und Jüngeren Platz zu machen.

In dieser Zeit konnten etliche Projekte realisiert werden. Neben ordentlichen Renovationen und Verbesserungen am Bestand, an der Umgebung, an Spielplätzen sowie in ökologischer Hinsicht waren grössere, zyklusbedingte Instandstellungs- und Umbauarbeiten an die Hand zu nehmen. So in Langnau am Albis und Effretikon sowie bei 72 Wohnungen in der Siedlung Luegisland, von denen 36 Kleinwohnungen zu 18 Familienwohnungen zusammenlegt wurden.



Gemeinschaftliche Siedlungsanlässe sind im Berichtsjahr 2020 die Ausnahme (im Bild das Brüggl-Derby im Brüggläcker in Zürich).

Eine Gesamtrenovation und Instandstellung für einen dritten Lebenszyklus wurde auch am Brüggläcker evaluiert. Die älteste Siedlung unserer Genossenschaft bestand aus 70 Wohnungen und einem Einfamilienhaus. Die grossmehrheitlich aus kleinen 3 und 3,5-Zimmerwohnungen bestehende Siedlung hatte einige Baumängel, da sie in Zeiten der Wohnungskrise entstand und in den Mangeljahren nach dem Zweiten Weltkrieg minderwertige Baumaterialien verbaut wurden. Wassereinträge in den Kellergeschossen und die Ringhörigkeit sowie eingeschränkte Möglichkeiten für Grundrissänderungen beförderten die Überlegungen nach einem Ersatzneubau. Die GV 2008 stimmte letztlich mit 150 zu 84 Stimmen dem Projekt eines Ersatzneubaus zu. So konnten 67 neue, grossmehrheitlich 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen in zwei Etappen in den Jahren 2013 und 2014 bezogen werden.

Der Vorstand hatte nach einer genossenschaftsweiten Umfrage im Jahre 2002, an der über die Hälfte aller Mitglieder teilnahmen, in einer mehrtägigen Strategieübung Eckwerte für die kommenden Jahre festgelegt. Darin wurde auch eine Wachstumsstrategie festgeschrieben. Demzufolge wurden die Bemühungen intensiviert, zu Bauland zu kommen oder bestehende Siedlungen dazuzukaufen. Die Umsetzung dieser Wachstumsstrategie erwies sich in der Folge aber als äusserst schwierig. In etlichen Fällen konnten wir nicht reüssieren, weil die im Bieterverfahren zu stemmenden Preise unser Budget bei Weitem überstiegen.

Realisieren konnten wir den Kauf von Bauland in der Gemeinde Volketswil. Die Siedlung Im Gries mit 50 Wohnungen, einem gemeinschaftlichen Alterswohnungsprojekt mit der Gemeinde und einem integrierten Familienzentrum konnte im

Jahre 2009 bezogen werden. Und 2018 durfte die neu erstellte Siedlung mit 24 Wohnungen in Obfelden eingeweiht werden. Im Weiteren gelang es uns, in Elsau Bauland zu beschaffen, und nach Genehmigung des Gestaltungsplans wird der Bau einer stattlichen Wohnsiedlung an die Hand genommen werden können.

Schmerzlich haben mich insbesondere zwei Vorfälle getroffen. Zum einen bewarben wir uns um Bauland, das vom Kanton ausdrücklich für genossenschaftlichen Wohnungsbau angeboten wurde. Den Zuschlag erhielt eine bürgerliche Genossenschaft, die die Grossparzelle entgegen den Intentionen des Kantons teilweise als genossenschaftliche, teilweise als Eigentumswohnungen bebaute. Mit dem Gewinn aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen konnten so die gemeinschaftlichen Wohnungen quersubventioniert werden. Das Nachsehen hatten wir und andere Wohnbaugenossenschaften, da wir keinen dermassen hohen Preis für das Bauland bieten konnten wie der unlauter operierende Mitbewerber.

Enttäuschend gestalteten sich auch die Bemühungen, die Parzelle Hüenerbüel in Horgen zu realisieren. In einem dreijährigen Verhandlungsmarathon mit der Gemeinde bestand Einigkeit darüber, dass unsere Genossenschaft das Bauland mit 50 Wohnungen bebauen sollte. Da die Gemeinde dieses Projekt mit dem Verkauf einer anderen Parzelle an Private verknüpfte, entstand Opposition seitens der Anwohnerschaften. Bis auf eine Genossenschaft, die direkt neben der Bauparzelle über eine Siedlung verfügt, hatten wir uns der Unterstützung aller anderen versichern können. An der Gemeindeversammlung, die dem Projekt zustimmte, kam jedoch gerade vonseiten eines Vorstandsmitglieds der renitenten Baugenossenschaft der Antrag, den definitiven

Beschluss mittels Referendum der Volksabstimmung zu unterbreiten. Im November 2008 stimmten die Stimmbürger/-innen an der Urne darüber ab. Die Genossenschaftsvorlage wurde mehrheitlich angenommen, der Verkauf der anderen Parzelle an Private wurde jedoch abgelehnt, sodass aufgrund der sachlichen Verknüpfung bei der Vorlagen auch unser Projekt beerdigt werden musste.

In den Jahren meines Engagements für unsere Genossenschaft habe ich viel Zuspruch erhalten. Die Zusammenarbeit im Vorstand war stets von Kollegialität und Respekt geprägt. Ich habe mich immer bemüht, Entscheide herbeizuführen, die sachlich begründet und möglichst breit getragen wurden. In der Umsetzung konnte ich stets auf engagierte und loyale Angestellte zählen. Es war eine anspruchsvolle, aber auch schöne Zeit und ich bin vielen Menschen zu Dank verpflichtet.

«Dankbarkeit ist die Erinnerung des Herzens» (Jean-Baptiste Massillon, 1663–1742). Und so verabschiede ich mich herzlich und wünsche meiner Nachfolge viel Glück, Freude am Amt und gutes Gelingen. Ich danke allen, die sich kooperativ, engagiert, solidarisch und kompetent zugunsten unserer Genossenschaft eingebracht haben.

Franz Cahannes, Präsident

Umfangreiche Jahresziele unter erschwerten Bedingungen erreicht

Die BAHOGGE blieb von unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen der Pandemie weitgehend verschont. Jedoch wurden die Tätigkeiten der Mitarbeitenden 2020 von den durch die Pandemie entstandenen Herausforderungen stark geprägt. Das Team reagierte agil und vorausschauend und schaffte es dank grossem, fokussiertem und konzentriertem Einsatz aller, die gesetzten Ziele zu erreichen.

Die für 1. Januar 2020 geplante Inbetriebnahme der neuen Bewirtschaftungssoftware forderte die zeitlichen Kapazitäten der Geschäftsstelle bereits in der Vorbereitungsphase erheblich. Auch der Go-live war aufwendig, klappte dank guter Vorbereitung und grossem Einsatz der Beteiligten aber hervorragend. Im Berichtsjahr mussten insbesondere die Prozesse für diverse Tätigkeiten wie etwa die jährliche Heizkostenabrechnung oder die im Zusammenhang mit der erfolgten Senkung des Referenzzinssatzes durchgeführten Mietzinsanpassungen auf das neue System adaptiert und vor der Durchführung getestet werden. Nebst den grossen einmaligen Zusatzaufwänden im Zusammenhang mit dem Systemwechsel boten die digitalen Möglichkeiten des neuen Programms dann aber gerade in den Monaten mit weitgehender Homeoffice-Tätigkeit willkommene Erleichterungen. So konnten etwa die 3662 im Jahr 2020 angefallenen Kreditorenrechnungen mittels Freigaben in digitalen Visumsprozessen erledigt werden, ohne dass die Rechnungen per Post zwischen den jeweiligen Visumsverantwortlichen hin und her geschickt werden mussten.

Auch die für die Arbeit ausserhalb der Büroräumlichkeiten notwendigen mobilen Geräte (Notebooks) konnten rechtzeitig angeschafft werden, sodass auch die Umstellung auf meist virtuelle Besprechungen problemlos erfolgte.

Die vielfältigen operativen Tätigkeiten der Verwaltung (Bewirtschaftung, Hauswartung, Reinigung, Bauliches, Sozialberatung und Buchhaltung) wurden gestützt durch eingespielte und bewährte Organisationsstrukturen. Die sodann erforderlichen Sicherheitsmassnahmen wurden gezielt, je nach Tätigkeiten der Mitarbeitenden, definiert. Entsprechende interne Weisungen wurden jeweils konsequent umgesetzt und ermöglichten so eine problemlose Zusammenarbeit, auch wenn sich die gegenseitigen Absprachen natürlich aufwendiger gestalteten als in normalen Zeiten.

Die Einschränkungen und die Unsicherheiten durch die Pandemie brachten es mit sich, dass 2020 nur 57 Wohnungswechsel bewältigt werden mussten (davon 22 interne Wechsel im Zusammenhang mit Belegungsvorschriften, Platzbedarf, u. Ä.). Dafür waren das Bewirtschaftungsteam und die Hauswarte vereinzelt mit speziellen Herausforderungen konfrontiert. Konnte eine Mietpartei etwa nicht plangemäss ausziehen, galt es, Ausweichlösungen zu finden, damit eine sonst in der Vermietungsabfolge entstehende negative Kettenreaktion verhindert werden konnte.

Personelles

Nach über dreissig Jahren leidenschaftlichem Einsatz in den Aussenräumen unserer Siedlung wurde unser Gärtner Ingo Spierling per Ende Mai pensioniert. Im Zusammenhang mit dem Wachstum der Genossenschaft wie auch im Hinblick auf die künftige naturnähere Umgebungsgestaltung wurde eine zusätzliche Stelle für den Gärtnerbereich geschaffen. Anfang Mai traten deshalb mit Simon Steinemann (100%-Pensum) und Martin Hubmann (80%) gleich zwei ausgebildete Gärtner neu ins Unternehmen ein.



Ein umgestalteter Spielbereich in der Siedlung Riedacker in Langnau a. A.

Ansonsten gab es mit Ausnahme einzelner Wechsel im Reinigungsteam (Kleinpensen) keine Personalwechsel zu verzeichnen. Die für die nächsten Jahre nebst dem bereits laufenden Neubauprojekt Riethöfe in Elsau in beträchtlicher Anzahl anstehenden und teilweise parallel geplanten Instandsetzungsarbeiten bzw. Ersatzneubauentwicklungen erfordern jedoch einen weiteren Ausbau des Stellenplans. Vorstand und Geschäftsführung sind sich einig, dass das Auslagern von Bauherrenleistungen an externe Partner mit höheren Kosten und Wissensverlust verbunden wäre. Der Vorstand hat deshalb im Berichtsjahr die Schaffung einer zusätzlichen Stelle (Projektleitung Bau) genehmigt, die 2021 zu besetzen sein wird.

Bau und Unterhalt

Die grössten Neubau- und Umgestaltungsprojekte sind im Präsidialbericht (Seiten 4–14) beschrieben. Daneben wurden verschiedene weitere Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten geplant oder durchgeführt, jeweils unter Berücksichtigung der Lebenszyklen der Gebäude und ihrer Bestandteile sowie hinsichtlich der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Nachhaltigkeit. Unter dem Titel der sozialen

Nachhaltigkeit sind auch die Vergabekriterien der BAHOGE zu verorten. Als Genossenschaft, die aus der Arbeitnehmerbewegung entstanden ist, legt die BAHOGE grossen Wert darauf, dass mit Arbeiten beauftragte Unternehmen ihre soziale Verantwortung voll wahrnehmen. Bis anhin wurde deshalb vor Arbeitsvergaben jeweils von den Unternehmen eine von der zuständigen Paritätischen Kommission ausgestellte Bestätigung über die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge angefordert. Heute besteht mit der ISAB-Plattform (Informationssystem Allianz Bau) ein gemeinsam durch die Sozialpartner geschaffenes branchen- und regionsübergreifendes Informationssystem über die Firmen des Baugewerbes. Nachdem die vorhandenen Daten bereits einen Grossteil des Bauhauptgewerbes abdecken, kann die BAHOGE dem System neu selbst tagesaktuelle Daten entnehmen und hat damit eine transparente und verlässliche Basis für ihre Vergabeentscheide.

Im Folgenden ein Auszug einiger nicht im Präsidialbericht erwähnter Themen, mit denen sich der Bereich Bau und Unterhalt der Geschäftsstelle im Berichtsjahr auseinandergesetzt hat.

Siedlung Riedacker, Langnau a. A.

Nachdem eine Spielplatzkontrolle im Jahr 2018 diverse mittelfristig zu behebende Mängel aufzeigte, tauschten sich die Verantwortlichen der Geschäftsstelle im Jahr 2019 mehrfach mit der Siedlungskommission und weiteren Bewohner/-innen über die Spielsituation und Ideen zur Neugestaltung aus. Im Berichtsjahr konnten die auf dieser Grundlage geplanten Arbeiten realisiert und die neuen vielfältigen Spielbereiche und Spielgeräte zur Nutzung freigegeben werden.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Bereits im Vorjahresbericht wurde über die laufenden Prozesse zur Quartierentwicklung berichtet. Im September wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) öffentlich aufgelegt. Geschäftsstelle und Baukommission haben die entsprechenden Unterlagen detailliert geprüft und die geplante Teilrevision als sinnvoll und gut durchdacht bewertet, sodass auf Einsprachen verzichtet wurde. Die revidierte BZO erlaubt eine qualitätsvolle Entwicklung des Hohrainli-Quartiers und wird künftig für das Grundstück der BAHOGE eine grosse Aufwertung bringen. Auch am geplanten Nahwärmeverbund ist die BAHOGE stark interessiert. Die bestehende Ölheizung der Siedlung ist in die Jahre gekommen und ein Anschluss an den Verbund bietet eine ökologische Lösung dieser Situation. Für den Fall, dass die bestehende Heizung vor Inbetriebnahme des Verbundes aussteigen sollte, wurden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

Im Zusammenhang mit den vor einigen Jahren aus Sicherheitsgründen entfernten Glyzinen (Kletterpflanzen) an der langen Fassade an der Wallisellerstrasse wurden die Abklärungen für Ersatzbepflanzungen wieder aufgenommen. Im

Rahmen einer Konzeptstudie über Sanierungs- und Auswertungsmöglichkeiten wird nebst der Fassadenbegrünung eine weiterführende Erneuerung des Freiraumkonzepts und der Aussenraumgestaltung der Siedlung geprüft.



Eine Hofansicht der Siedlung Rietgrabenhang in Opfikon.

Siedlung Im Gries, Volketswil

Für die bestehenden Sonnenschutzmarkisen wurden verschiedene alternative Ersatzmöglichkeiten geprüft, weil regelmässig defekte Exemplare ersetzt werden müssen. Ein erstes montiertes Muster vermochte nicht zu überzeugen, sodass weitere Lösungen in Betracht gezogen werden müssen. Zudem hat sich bei der Planung der Bemusterungen im Rahmen von Sondierungsproben gezeigt, dass bei den Balkonen ein konstruktives Problem besteht, was dazu führt, dass diverse Balkonuntersichten Verfärbungen aufweisen, weil bei starken Regenfällen Wasser ins Deckensystem (Aussenbereich) eindringen kann. Über das weitere Vorgehen in diesem Zusammenhang wird die Baukommission im Jahr 2021 befinden müssen. Wassereintritte an verschiedenen Stellen (Flachdach, Aussenwände) gibt es auch in der Tiefgarage der Siedlung. Weil durch eintretendes

Salzwasser (Winterdienst) über lange Frist auch die Statik beeinträchtigt werden könnte, besteht Handlungsbedarf. Eine Anpassung des Winterdienstes z. B. mittels Kies- statt Salzstreuungen wurde in Betracht bezogen, aber aus diversen Gründen verworfen. Für die Lokalisierung der Problemzonen wurden verschiedene Messungen vorgenommen. Die festgestellten Risse sollen nun von innen abgedichtet werden.

Siedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden

Vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist wurde die Garantieabnahme planungsgemäss durchgeführt.



Die im Jahr 2018 fertiggestellte Siedlung Rebhaldenstrasse in Obfelden.

Sozialberatung und Projekte

Die Sozialberatung der BAHOGE bearbeitete im Berichtsjahr einmal mehr eine stattliche Anzahl Meldungen im Zusammenhang mit Nachbarschaftskonflikten, Finanzproblemen, Alters- und Gesundheitsfragen oder Ähnlichem. Die Pandemie führte teilweise dazu, dass sich bereits vor dieser ausserordentlichen Situation belastende persönliche Situationen von Bewohner/-innen weiter verschärften, und entsprechend wurden die unterstützenden Dienstleistungen der Genossenschaft dankbar aufgenommen.

Mit den Siedlungen Hirzenbach und Luegisland in Zürich sowie Hedigerfeld in Affoltern a. A. beteiligte sich die BAHOGE nebst weiteren Genossenschaften aus verschiedenen Regionen der Schweiz an einem Pilotprojekt des Kompetenzzentrums Seh- und Hörbehinderungen im Alter (KSIA) mit dem Titel «Wie bitte?». Mit Hilfe schriftlicher Informationen und persönlichem Kontakt (der sich aufgrund der gegebenen Lage weitgehend auf Telefongespräche beschränken musste) wurden interessierte Bewohner/-innen sowie die Mitarbeitenden der Genossenschaft darauf sensibilisiert, dass viele Personen im Alter nicht mehr gut sehen oder hören. Anders als bei früh seh- oder hörbehindert gewordenen Menschen gelingen ihnen alltägliche Abläufe und Verhaltensweisen nicht mehr wie gewohnt. Die Schwierigkeiten im Austausch mit anderen führen häufig zu Rückzug und in die Isolation. Oftmals werden Betroffene auch fälschlicherweise für dement gehalten, weil sie in Situationen nicht erwartungsgemäss reagieren. Die Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt sollen in die Planung eines grösseren Hauptprojekts, das über die Wohnbaugenossenschaftsszene hinausgeht, einfließen. Die regelmässigen Mittagstische in den Siedlungen Hirzenbach und Luegisland in Zürich-Schwamendingen konnten wegen der geltenden Einschränkungen nur vereinzelt durchgeführt werden. Die regelmässigen Besucher/-innen dieser Anlässe freuen sich darauf, hoffentlich bald wieder öfter miteinander zu Mittag essen zu dürfen.

Zum Schluss ist es mir ein Anliegen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus allen Bereichen ganz herzlich für den grossen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit in diesem höchst ungewöhnlichen Jahr zu danken.

Marco Stella, Geschäftsführer

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAHOGE Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2020 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Bern, 12. April 2021

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Sibylle Schmid
Zugelassene Revisionsexpertin



Aktiven

in CHF	2020	2019
Flüssige Mittel	9'642'699.67	12'305'118.02
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9'892.75	14'300.75
Übrige kurzfristige Forderungen	419'118.70	365'178.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	85'539.00	90'589.00
Total Umlaufvermögen	10'157'250.12	12'775'186.37
Finanzanlagen	110'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	42'900.00	121'200.00
Baukonten	1'227'511.00	74'211.85
Liegenschaften	286'903'111.80	268'113'806.50
Amortisationskonto	-62'625'700.00	-59'074'700.00
Immobilie Sachanlagen	225'504'922.80	209'113'318.35
Immaterielle Werte	73'310.00	0.00
Nicht einbezahltes Grundkapital	37'431.95	48'329.95
Total Anlagevermögen	225'768'564.75	209'392'848.30
Total Aktiven	235'925'814.87	222'168'034.67

Passiven

in CHF	2020	2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'113'579.55	377'057.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	108'885.00	183'697.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	199'684.56	180'526.33
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	0.00	19'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	199'684.56	200'026.33
Agio auf Anleihen	0.00	13'942.00
Vorausbezahlte Mietzinse	913'338.30	928'837.65
Vorausbezahlte Heizkosten	566'864.70	554'813.95
Rückstellungen	0.00	25'000.00
Transitorische Passiven	413'936.05	42'614.50
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	1'894'139.05	1'565'208.10
Total Fremdkapital kurzfristig	3'316'288.16	2'325'988.83
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	33'040'114.84	31'612'818.65
Hypotheken	140'533'221.00	132'853'634.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	173'573'335.84	164'466'452.65
Erneuerungsfonds	46'239'745.00	43'366'745.00
Übrige Fonds	3'915'021.15	3'158'922.55
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Pos.	50'154'766.15	46'525'667.55
Total Fremdkapital langfristig	223'728'101.99	210'992'120.20
Total Fremdkapital	227'044'390.15	213'318'109.03
Genossenschaftskapital	7'994'300.00	7'973'550.00
Gesetzliche Gewinnreserven	578'600.00	578'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	77'775.64	66'379.78
Jahresgewinn	10'749.08	11'995.86
Bilanzgewinn	88'524.72	78'375.64
Total Eigenkapital	8'881'424.72	8'849'925.64
Total Passiven	235'925'814.87	222'168'034.67

Erfolgsrechnung

in CHF	2020	2019
Mietzinseinnahmen	14'759'415.55	14'885'415.30
./ . Leerstände / Mietzinsverluste	-84'079.15	-88'184.00
Übrige betriebliche Erträge	31'144.62	33'789.60
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	14'706'481.02	14'831'020.90
Unterhalt, Reparaturen	-1'928'242.29	-2'635'228.67
Versicherungen	-146'561.00	-146'628.90
Nebenkosten	-738'179.95	-750'317.10
Personalaufwand Betrieb	-824'344.90	-781'975.41
Liegenschaftenaufwand	-3'637'328.14	-4'314'150.08
Personalaufwand Verwaltung	-1'129'566.60	-952'663.85
Verwaltungsaufwand	-335'469.22	-245'121.68
Raumaufwand	-88'064.90	-83'215.20
Übriger Betriebsaufwand	-223'443.20	-234'043.15
Entschädigung Vorstand	-92'022.58	-94'716.08
Honorar Revisionsstelle	-23'812.50	-23'220.10
Beiträge und Delegationen	-72'996.70	-103'535.10
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'271'600.00	-2'746'345.00
Einlagen übrige Fonds	-1'012'333.00	-95'721.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	0.00	-25'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-6'249'308.70	-4'603'581.16
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	4'819'844.18	5'913'289.66
Abschreibung Mobilien / Geräte / Fahrzeuge	-72'923.80	-74'738.35
Abschreibung Liegenschaften	-3'551'000.00	-3'619'900.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'623'923.80	-3'694'638.35
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'195'920.38	2'218'651.31

in CHF	2020	2019
Hypothekarzins	-1'207'303.90	-1'328'129.05
Baurechtszins	-205'474.80	-205'474.80
Pachtzins	-3'300.00	0.00
Zinsen Depositenkasse	-456'651.40	-465'576.45
Übriger Finanzaufwand	-10'265.25	-15'394.00
Finanzaufwand	-1'882'995.35	-2'014'574.30
Finanzertrag	15'759.20	20'970.00
Finanzerfolg	-1'867'236.15	-1'993'604.30
a.o. Aufwand	-28'157.00	-19'645.10
a.o. Ertrag	1'109'080.45	0.00
Ergebnis vor Steuern	409'607.68	205'401.91
Direkte Steuern	-398'858.60	-193'406.05
Jahresgewinn	10'749.08	11'995.86

Anhang

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36, 8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent

Verwaltung
Hauswartung und Gärtner
Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

	2020	2019
Verwaltung	9 (790%)	9 (780%)
Hauswartung und Gärtner	8 (780%)	7 (700%)

Abweichung von der Stetigkeit in der Darstellung

Die Darstellung der Jahresrechnung inklusive der Vorjahreszahlen wurden den neuen Bedürfnissen der BAHOGE angepasst.

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 (Genossenschaftern) 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

a.o. Aufwand

Renteneinkauf, Korrekturen und Abgrenzungen

a.o. Ertrag

Rückerstattungen

Grundstückgewinn

Bürgschaften zugunsten Dritter

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Immobilie Sachanlagen

Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich

Darlehen

Beiträge

	2020	2019
a.o. Aufwand		
Renteneinkauf, Korrekturen und Abgrenzungen	28'157.00	19'645.10
a.o. Ertrag		
Rückerstattungen	92'220.45	0.00
Grundstückgewinn	1'016'860.00	0.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilie Sachanlagen	224'277'411.80	209'113'318.35
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	47'973.00	47'973.00
Beiträge	0.00	0.00

Wohnungsverteilung in der BAHOGE

Wohnsiedlungen	Anzahl Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypotheken usw.)	Gebäudevers.-Summen per 1. Januar 2020
Wohnsiedlungen						
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	3'347'973.00	16'496'862.00
Hirzenbach, Zürich	225	196	1958/59 1974/75	30'417'800.00	20'001'000.00	59'512'069.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'132'300.00	16'200'000.00	54'613'392.00
Riedacker, Langnau a.A.	49	28	1973	15'348'400.00	5'350'000.00	14'792'735.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	2'649'950.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	11'359'904.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	10'066'700.00	7'336'709.00	11'959'960.00
Rietstrasse, Glattbrugg	43	41	1987	13'178'900.00	9'400'000.00	13'476'856.00
Rütli, Kloten	40	51	1996	19'629'000.00	9'266'424.00	16'480'090.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	12'600'000.00	24'830'003.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	84	42	1972	23'937'600.00	14'420'000.00	24'026'610.00
im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'463'200.00	12'400'000.00	18'473'708.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'541'200.00	4'820'000.00	10'003'970.00
				265'765'165.00	140'642'106.00	304'262'109.00
Projekt Riethöfe, Elsau						
Land				21'137'946.80	0.00	
Baukonten				1'227'511.00	0.00	
Total	1017	738		288'130'622.80	140'642'106.00	304'262'109.00

Antrag zur Verwendung

in CHF	2020	2019
Gewinnvortrag 1.1.	77'775.64	66'379.78
Jahresgewinn	10'749.08	11'995.86
Bilanzgewinn 31.12.	88'524.72	78'375.64
Einlage in gesetzliche Reserven	500.00	600.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	88'024.72	77'775.64

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an Liquiden Mitteln beläuft sich per Jahresende auf über CHF 9,6 Mio. gegenüber CHF 12,3 Mio. im Vorjahr.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2021 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 10 157 250.12.

Immobilie Sachanlagen

In der Position Baukonten sind die bisherigen Aufwendungen (Studienauftragswettbewerb, Vorprojekt) für das Projekt Riethöfe in Elsau verbucht. Den Investitionstätigkeiten ist auch der Zukauf des entsprechenden Grundstücks zuzurechnen, welcher in der Position Liegenschaften enthalten ist. Damit beläuft sich der Wert der Immobilien Sachanlagen per Ende Jahr trotz des Verkaufs des Grundstücks in Urdorf und der vorgenommenen Abschreibungen in den Bestandsliegenschaften deutlich über dem Vorjahreswert (CHF 225,5 Mio. gegenüber CHF 209,1 Mio.) Die Immobilien Sachanlagen haben damit gegenüber dem Vorjahr um gut 7,8% zugenommen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 225 768 564.75.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 1 113 579.55 und damit beinahe das Dreifache des Vorjahreswerts. Der Vorjahresbestand war ausserordentlich tief, weil aufgrund des bevorstehenden Systemwechsels möglichst viele Kreditoren noch vor Jahresende 2019 beglichen wurden. Der Bestand ist ausserdem 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 2021 geplanten Amortisationen von Hypothekendarlehen geführt.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge belaufen sich auf CHF 1 894 139.05.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 3 316 288.16 und damit auf 1,4% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse hat sich um ca. CHF 1,43 Mio. erhöht und liegt per Ende Jahr bei CHF 33 040 114.84. Durch die gleichzeitige Erhöhung des Hypothekarbestands um CHF 7,68 Mio. ergibt sich für die Position Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ein Total von CHF 173 573 335.84 (+5,4% gegenüber dem Vorjahr).

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Die detaillierten Fondsbestände können der Aufstellung auf Seite 32 entnommen werden. Welche Fonds die BAHOGÉ führt, ist in Artikel 23 der Statuten geregelt.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf CHF 7 994 300.–.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 10 749.08 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 235 925 814.87 gegenüber CHF 222 168 034.67 im Vorjahr (+ 6,2%)

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Die Mietzinse wurden per Oktober 2020 in den meisten Siedlungen infolge der Anpassung des Referenzzinssatzes gesenkt. Daraus ergibt sich ein entsprechend tieferer Ertrag gegenüber dem Vorjahr. Leerstände bei Wohnungen sind auf notwendige Instandstellungsarbeiten zwischen zwei Mietverhältnissen zurückzuführen, während die übrigen Leerstände (die den grösseren Anteil ausmachen) aus nicht vermieteten Parkplätzen resultieren.

Unterhalt und Reparaturen

Die Ausgaben betreffen nebst dem ordentlichen Unterhalt vor allem die in den Berichten des Präsidenten bzw. der Geschäftsstelle erwähnten Projekte. Daneben ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Im Jahr 2020 haben nur 57 Wohnungen (im Vorjahr 79) neue Besitzer erhalten. Der Gesamtaufwand der Position Unterhalt und Reparaturen liegt rund 27% unter dem Vorjahreswert.

Personalaufwand Betrieb

Der Mehraufwand hängt in erster Linie mit der Verstärkung des Gärtnerteams (seit Mai 2020 mit 180 Stellenprozenten gegenüber den vorherigen 100 Prozent besetzt) zusammen.

Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand wird erstmals als Total ausgewiesen. Der Minderaufwand gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die bereits erwähnten Unterschiede in der Position Unterhalt und Reparaturen zurückzuführen.

Personalaufwand Verwaltung/ Verwaltungsaufwand

Bereits im Vorjahresbericht wurde auf die im Herbst 2019 erfolgte personelle Aufstockung in der Verwaltung hingewiesen. Zudem wurde im Berichtsjahr das Pensum in der Buchhaltung um 10% erhöht.

Dem Verwaltungsaufwand sind auch einmalige Kosten (etwa für das Projekt «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» oder den Wechsel auf die neue Bewirtschaftungssoftware) zugeordnet. Das entsprechende Positiontotal liegt gut CHF 90 000.– über dem Vorjahreswert.

Einlage in Erneuerungsfonds

Aufgrund der ausserordentlichen Einnahmen (siehe a.o. Ertrag) wurden dem Erneuerungsfonds I Einlagen über den steuerfreien Beträgen zugewiesen. Im Erneuerungsfonds II wurde wiederum eine Einlage von 3% des einbezahlten Anteil-scheinkapitals verbucht. Den Gesamteinlagen von CHF 3 271 600.– stehen Entnahmen von CHF 398 600.– gegenüber.

Einlagen in übrige Fonds

Während im Vorjahr nur die vom Vorstand beschlossenen Mindesteinlagen getätigt wurden, konnten im Berichtsjahr Einlagen von über CHF 1 Mio. in den Nachhaltigkeits- bzw. den Landerwerbsfonds verbucht werden. Gleichzeitig wurden dem Nachhaltigkeitsfonds CHF 222 900.– für entsprechende Projekte entnommen.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt aufgrund der hohen Einlagen in die Fonds CHF 4 819 844.18 gegenüber CHF 5 913 289.66 im Vorjahr.

Abschreibungen und Wertberichtigungen

In der Position Abschreibungen Mobilien/Geräte/Fahrzeuge sind auch die Abschreibungen Immaterieller Werte (Software Immobilienbewirtschaftung) enthalten. Auch für die Immobilien wurden die steuerlich zulässigen Abschreibungen vorgenommen.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt CHF 1 195 920.38.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand blieb ungeachtet des um 5,8% (CHF 7,7 Mio.) höheren Hypothekenbestands deutlich unter dem Vorjahresniveau und widerspiegelt das tiefe Zinsmarktniveau. Der Zinssatz für Depositenkasseneinlagen wurde per Oktober 2020 von 1,5% auf weiterhin attraktive 1,25% gesenkt.

a.o. Ertrag

Der Verkauf der Parzelle in Urdorf schlägt mit einem Grundstücksgewinn von CHF 1 016 860.– zu Buche. In der Vergangenheit mussten aufgrund des deutlich tieferen Verkehrswerts mehrfach grössere Abschreibungen vorgenommen werden.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 409 607.68 gegenüber CHF 205 401.91 im Vorjahr.

Direkte Steuern

Es wurden die zu erwartenden Steuerbeträge zurückgestellt. Für ihre Berechnung sind diverse nicht abzugsfähige Buchungen aufzurechnen, unter anderem ein grosser Anteil der Einlagen in die Erneuerungsfonds bzw. die übrigen Fonds.

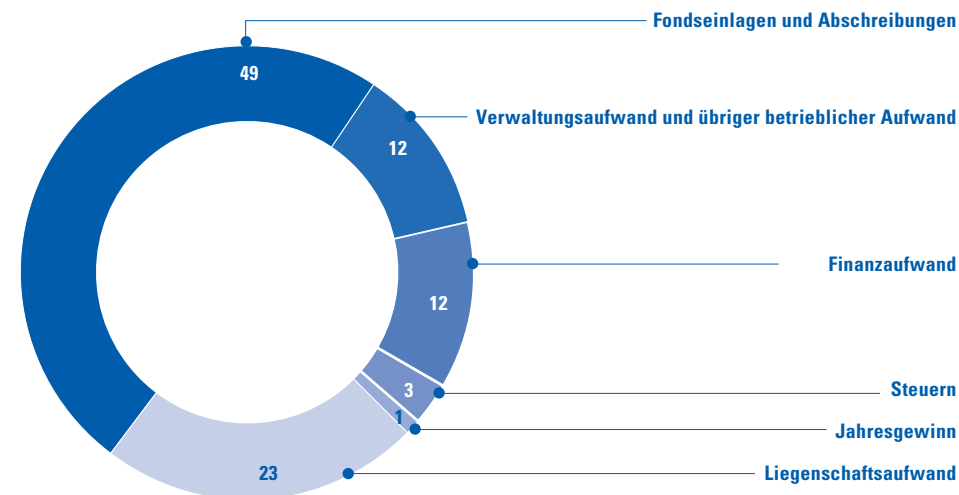
Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 10 749.08.

				in CHF
Erneuerungsfonds I				
Bestand am 1. Januar 2020				39'164'545.00
Einlage				3'042'600.00
Entnahme				-305'200.00
Bestand am 31. Dezember 2020				41'901'945.00
Erneuerungsfonds II				
Siedlung	bish. Einlagen	Einlage	Entnahme	Bestand
Brüggliacker, Zürich	268'300.00	17'600.00	0.00	285'900.00
Roswiesen, Zürich	299'600.00	13'900.00	0.00	313'500.00
Hirzenbach, Zürich	1'048'900.00	45'100.00	0.00	1'094'000.00
Luegisland, Zürich	979'000.00	41'900.00	0.00	1'020'900.00
Riedacker Langnau a.A.	139'600.00	11'800.00	0.00	151'400.00
Römerweg, Effretikon	55'100.00	2'600.00	0.00	57'700.00
Thalwiesen, Kloten	64'600.00	9'500.00	0.00	74'100.00
Buchhalden, Kloten	159'300.00	8'400.00	0.00	167'700.00
Rietstrasse, Glattbrugg	170'200.00	11'100.00	0.00	181'300.00
Rütli, Kloten	248'600.00	10'500.00	0.00	259'100.00
Rietgrabenhang, Opfikon	358'600.00	18'200.00	0.00	376'800.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	264'800.00	19'500.00	0.00	284'300.00
Im Gries, Volketswil	139'700.00	13'000.00	-93'400.00	59'300.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	5'900.00	5'900.00	0.00	11'800.00
Bestand am 31. Dezember 2020	4'202'200.00	229'000.00	-93'400.00	4'337'800.00
Amortisationskonto				
Bestand am 1. Januar 2020				56'840'200.00
Einlage				3'439'800.00
Bestand am 31. Dezember 2020				60'280'000.00
Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon				
Bestand am 1. Januar 2020				2'234'500.00
Einlage				111'200.00
Bestand am 31. Dezember 2020				2'345'700.00
Nachhaltigkeitsfonds				
Bestand am 1. Januar 2020				1'406'803.55
Einlage				304'558.20
Entnahme				-222'900.00
Bestand am 31. Dezember 2020				1'488'461.75
Landerwerbsfonds				
Bestand am 1. Januar 2020				1'300'000.00
Einlage				700'000.00
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2020				2'000'000.00
Solidaritätsfonds				
Bestand am 1. Januar 2020				452'119.00
Einlage				34'301.95
Entnahme				-59'861.55
Bestand am 31. Dezember 2020				426'559.40

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Liegenschaftenaufwand	23
Fondseinlagen und Abschreibungen	49
Verwaltungsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand	12
Finanzaufwand	12
Steuern	3
Jahresgewinn	1
Total	100



Wohnungen	Kategorien		Zimmer										Andere Mietobjekte							
	FW I	FW II	AW II	frei	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,5	Einsteilplätze	Absteilplätze	Motos/Mofas	Schaltzimmer	Bastel-/Lagerräume	Gewerbe	
Wohnsiedlungen																				
Brüggliacker, Zürich				67																
Roswiesen, Zürich			3	61	4															
Hirzenbach, Zürich				225																
Luegisland, Zürich				208	6															
Riedacker, Langnau a.A.				49		2	2	2												
Römerweg, Effretikon				10																
Thalwiesen, Kloten				36																
Buchhalden, Kloten				34			10													
Rietstrasse, Glattbrugg				43		1		2												
Rütli, Kloten				36																
Rietgrabenhang, Opfikon				74			10													
Hedigerfeld, Affoltern a.A.				84	3			14												
Im Gries, Volketswil				50																
Rebhaldenstrasse, Obfelden				24																
Total				1017	11	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 2020**Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen**

Einkommenslimiten 2020 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2019 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'600	55'600	58'500	66'500
2 Personen und mehr	58'500	66'500	69'400	77'400
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 2020 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2019)			
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
 Daniela Klicov, Im Rank 113, 6300 Zug
 Giovanna Mele, 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
 www.bahoge.ch
 info@bahoge.ch

Öffnungszeiten

	Vormittag	Nachmittag
Montag	08.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 17.00 Uhr
Dienstag	geschlossen	13.30 – 17.00 Uhr
Mittwoch	08.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 17.00 Uhr
Donnerstag	08.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 17.00 Uhr
Freitag	08.00 – 11.30 Uhr	13.30 – 16.00 Uhr

Geschäftsführer

Marco Stella

Bau und Unterhalt

Christoph Felder, Leiter
 Michael Nötzli, Projektleiter

Bewirtschaftung Immobilien

Jorge Garcia, Leiter
 Selina Bacher
 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
Brüggläcker, 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

Gärtner

Martin Hubmann**Simon Steinemann****Margrit Jenni**

T 079 633 51 38
Römerweg, Effretikon

José 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

Nachwuchs in der BAHÖGE

2020 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Als Willkommensgeschenk wurde für die Neugeborenen jeweils ein Konto in unserer Depositenkasse mit einer Ersteinlage von 100 Franken eröffnet.

Alan Ahmed, Wildenbühlstrasse 61, 8135 Langnau am Albis
Elouan Colin Binder, Römerweg 2, 8307 Effretikon
Teodor Bojic, Wallisellerstrasse 151, 8152 Opfikon
Anna Juley Gnos, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
Kaueh Gomes Hager, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
Ben Levi Kropshofer, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Tim Oes, Luegislandstrasse 155, 8051 Zürich
Leyla Sadiku, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich
Sergej Sucur, Alte Hedingerstrasse 69, 8910 Affoltern am Albis
Julyana-Lucy Yanghun, Rietstrasse 31, 8152 Glattbrugg

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGÉ hatte auch im Jahr 2020 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

Konrad Däscher, Luegislandstrasse 134, 8051 Zürich
Nikolaou Dimosthenis, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Liliane Eberhard, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Silvia Felder, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
Heidi Fleck-Güttlinger, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Eugenia Guglielmo, Roswiesenstrasse 89, 8051 Zürich
Fritz Meier, ehem. Hauswart BAHOGÉ
Barbara Russian, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Regula Sigg, Hirzenbachstrasse 50, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

Gesamtkommission per 31.12.2020

Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Peter Bianchi, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
Jonas Bösigler, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
Giuseppina Cazzato, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern am Albis
Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Carmine Di Lascio, Alte Hedingerstrasse 73, 8910 Affoltern am Albis
Stefan Fischer, Hauswart
Thorsten Goletz, Hauswart
Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
Milos Ivanovic, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Monika Köppel, Luegislandstrasse 157, 8051 Zürich
Pasquale Leone, Hauswart
José Lima, Hauswart
Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
Dusica Markovic-Micanovic, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Martin Roos, Hauswart
Sacip Sabani, Hauswart
Rosmarie Schweizer, Roswiesenstrasse 95, 8051 Zürich
Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
[Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Siedlungskommissionen per 31.12.2020

Brüggläcker, Zürich

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, Zürich

Brigitte Fischer, Roswiesenstrasse 93, 8051 Zürich
Stefan Fischer, Hauswart
Rosmarie Schweizer, Roswiesenstrasse 95, 8051 Zürich
[Bruna Campanello, Vorstandsmitglied](#)

Hirzenbach, Zürich (aufgelöst per Ende 2020)

Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Pasquale Leone, Hauswart
Fabiola Schiavano, Hirzenbachstrasse 61, 8051 Zürich
Elena Sutto, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
[Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied](#)

Luegisland, Zürich

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

Riedacker, Langnau am Albis

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 Höllger, Unterrenngstrasse 38, 8135 Langnau am Albis
Patrizia Iqbal, Unterrenngstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
Martin Leutwiler, Wildenbühlstrasse 61, 8135 Langnau am Albis
Sacip Sabani, Hauswart
Angelika Würmli, Wildenbühlstrasse 59, 8135 Langnau am Albis
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Thalwiesen, Kloten

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/Rütle, Kloten

Davide Buccarella, Hamelirainstrasse 76, 8302 Kloten
 Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
 Alexander Ernst, Hamelirainstrasse 70, 8302 Kloten
 Thorsten Goletz, Hauswart
 Oliver Speck, Hamelirainstrasse 66, 8302 Kloten
 Thomas Widmer, Bucheggweg 10, 8302 Kloten
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Rietstrasse, Glattbrugg

Belinda Burkhart, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
 Francesco Chiové, Rietstrasse 33, 8152 Glattbrugg
 Marisa Correia, Rietstrasse 31, 8152 Glattbrugg
 José Lima, Hauswart
 Silvia Maggio, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg
 Abdyl Maliqi, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
 Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
 Marco Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
[Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Rietgrabenhang, Opfikon

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

Hedigerfeld, Affoltern am Albis

Giuseppina Cazzato, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern am Albis
 Carmine Di Lascio, Alte Hedingerstrasse 73, 8910 Affoltern am Albis
 Karin Jönsson, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
 Sacip Sabani, Hauswart
 Manuela Santschi, Alte Hedingerstrasse 61, 8910 Affoltern am Albis
[Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)

Im Gries, Volketswil

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

Rebhaldenstrasse, Obfelden

Tanja Antic, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
 Rejhane Beciri, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
 Katarina Jurikova, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
 Dusica Markovic-Micanovic, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
 Elmedina Mustafi, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
 Vanessa Pellegrino, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
 Sacip Sabani, Hauswart
 Francesca Scholtes, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
 Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
[Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)



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