

Jahresbericht und Rechnung 2021



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



Präsidualbericht	4
Bericht der Geschäftsstelle	10
Revisorenbericht	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	24
Verwendung Bilanzgewinn	28
Kommentar zur Bilanz	29
Kommentar zur Erfolgsrechnung	31
Verwendung Mietzinsfranken	33
Übersicht Objekte	34
Subventionsbestimmungen	35
Vorstand	36
Geschäftsstelle	37
Unterhalt	38
Geburten	39
Todesfälle	40
Kommissionen	41
Notizen	46

Bilder Titelseite

- Bruna Campanello und Kaspar Bütikofer nach der Wahl durch die schriftlich durchgeführte Generalversammlung
- In der Siedlung Brüggläckler in Zürich entsteht ein Weidenhaus
- Die Kinder der Siedlung Rietstrasse in Glattbrugg haben persönliche Ostergrüsse für die älteren Mitbewohner/-innen verfasst
- BAHOGGE-Gärtner Martin Hubmann unterstützt die Bewohner/-innen bei der Bepflanzung der neu erstellten Hochbeete (Siedlung Luegisland, Zürich)

Gemeinsam sind wir die BAHOGE

Auch das 2021 war geprägt von der Pandemie – im Globalen wie auch im Lokalen – und nicht zuletzt im ganz persönlichen Umfeld von uns allen. Schaut man zurück, liegt ein Jahr der Spaltung hinter uns. Das Trennende erhielt in unserer Gesellschaft mehr Gewicht als das Verbindende. Umso wichtiger ist es deshalb, dass wir in der BAHOGE solidarisches und gemeinschaftliches Denken und Handeln in den Vordergrund stellen.

Im ersten Quartal 2021 erhielt der Impfstoff gegen Corona grünes Licht der Behörden, die beiden zugelassenen Vakzine wurden für einen breiten Teil der Schweizer Bevölkerung verfügbar. Es war eine gute Nachricht, endlich einen Impfstoff gefunden zu haben, der den schweren Verlauf der Corona-Krankheit zumindest mildert. Die Folge in unserer Gesellschaft war jedoch, dass neue Trennlinien aufbrachen. Nicht die Zulassung oder die Verfügbarkeit der Impfstoffe führte zu einer Trennung, sondern die Reaktion eines Teils der Bevölkerung. Sei es aus Überzeugung, dass die Risiken den Nutzen der Impfung überwiegen, sei es aus ideologischen Gründen. Hauptthema wurde von einem Tag auf den anderen: impfen «ja» oder «nein», «sinnvoll» oder «Unsinn». Das Trennende zog sich mitten durch Familien, Freundeskreise und Arbeitsteams.

Der Diskurs über die Impfnötigkeit hat die Tatsache in den Hintergrund gestellt, dass diese Krise die Existenz vieler Menschen in diesem Land bedroht. Und wie immer waren insbesondere diejenigen Menschen, die davor bereits am verletzlichsten waren, am stärksten betroffen.

Und auch Menschen, die sich vor der Krise in Sicherheit wähnten, weil sie dachten einen «sicheren» Job zu haben oder zumindest ein regelmässiges Einkommen, mussten von einem Tag auf den anderen am Rande des Abgrunds balancieren.

Aus dieser Krise werden wir herauskommen, aber: Viele stark lädiert, einige leicht und ganz wenige unbeschadet. Aber die Frage ist nicht diese Krise, wir stecken bereits wieder inmitten der nächsten Krise – dem Krieg in der Ukraine – einer menschlichen Tragödie. Die Herausforderung ist, gewappnet zu sein für alle kommenden Krisen im globalen Grossen und insbesondere im lokalen Kleinen. Auch wir können unseren Beitrag dazu leisten, denn unsere Antwort als Genossenschaftler/-innen ist, solidarisches und gemeinschaftliches Denken und Handeln in den Vordergrund zu stellen. Denn Genossenschaft heisst gegenseitige Hilfe, Respekt und gelebte Nachbarschaft. Im Kleinen anfangen, um das Grosse zu ändern – das ist unsere Antwort als Genossenschaftler/-innen.

Die BAHOGE in Zeiten des Coronavirus

Auch den Vorstand hat die Pandemie sehr beschäftigt. Die Schutzmassnahmen und die unvermeidbaren Folgen für die Sikos und ihre geplanten Anlässe waren regelmässiges Thema. Gerade der Entscheid, getroffen in der Hoffnung auf eine physische Durchführung, zuerst die Generalversammlung in den Herbst zu verschieben und dann aufgrund der Verantwortung gegenüber den gefährdeten und älteren Personen trotzdem wieder brieflich durchzuführen, ist dem Vorstand sehr schwergefallen. In solchen

langandauernden Situationen zeigte sich, dass nebst den formellen Aufgaben einer Versammlung insbesondere das Zusammenkommen und der gemeinsame Austausch die unersetzliche Lebensader des genossenschaftlichen Lebens sind.

Die Generalversammlung

2021 ist Daniela Kilcov im Zusammenhang mit einer neuen beruflichen Herausforderung aus dem Vorstand zurückgetreten. Ordentlich zurückgetreten ist Hans Fehr, unser langjähriges Vorstandsmitglied und ein ausgezeichnete Kenner der BAHOGE. Die Fachkompetenz von Hans Fehr, 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. Dafür gebührt ihm grosser Dank.

Franz Cahannes ist an der letztjährigen GV von seiner Rolle als Präsident zurückgetreten, an seiner Stelle wurde ich als Präsidentin gewählt. Ebenfalls neu in den Vorstand wurde Kaspar Bütihofer gewählt, den wir ganz herzlichen begrüssen und der sich gut eingearbeitet hat. Vakant bleibt die Nachfolge von Hans Fehr für das Bauliche. Der Vorstand ist damit beschäftigt, eine geeignete Person zu finden.

Mit der Annahme des Bauleitbilds hat die Generalversammlung Ende September das Fundament gelegt, auf dem der neu zusammengesetzte Vorstand die BAHOGE Schritt für Schritt weiterbauen kann. Das Ja zum Bauleitbild gibt der BAHOGE Planungssicherheit. Denn es bildet die Basis für eine Strategie, die die Wohnqualität in unseren Genossenschaftsbauten auf lange Frist sicher-

stellt. Mit eurer Zustimmung habt ihr mit grosser Mehrheit auch euer Vertrauen in die Arbeit des Vorstands gezeigt. Die Erarbeitung unseres Bauleitbilds war ein langwieriger Prozess. Ziel war, einen gut durchdachten Zeitplan zu schaffen, der alle für die BAHOGE wichtigen Aspekte berücksichtigt. Damit haben wir gemeinsam eine solide Basis für die mittelfristige Entwicklung der BAHOGE geschaffen.

Franz Cahannes hinterlässt eine grosse Lücke. Nach 21 Jahren im Vorstand, davon 18 als Präsident der BAHOGE, hat Franz Cahannes 2021 sein Amt an der letztjährigen Generalversammlung weitergegeben. Während zwei Jahrzehnten setzte er sich unermüdlich für die BAHOGE ein. Er war ein leidenschaftlicher Gewerkschafter und Genossenschaftler. Er hat seine Arbeit geliebt und vehement vorangetrieben. Vernetzt zu denken und über den Tellerrand hinauszuschauen, waren zwei seiner grossen Stärken. Und er hat dabei immer das Wohlergehen der Arbeitnehmenden und der Genossenschaftler/-innen im Fokus gehabt.

Franz Cahannes ist an Silvester kurz vor dem Jahreswechsel im Triemli-Spital friedlich eingeschlafen. Seine Frau und sein Sohn waren bis kurz vor Mitternacht bei ihm. Er wurde siebzig Jahre alt. Franz hinterlässt eine grosse Lücke. Nicht nur sein enormes Fachwissen, das er sich selbst in all diesen Jahren angeeignet hat, auch sein politisch-analytisches Denken werden wir vermissen. Besonders seine gradlinige, aber loyale Art wird uns fehlen. Franz war eine grosse Persönlichkeit und ein feiner Mensch. Wir werden ihn vermissen.



**Gruppenworkshop
an der Siko-Tagung 2021
im GDI in Rüschlikon.**

Genossenschaft gemeinsam gestalten – unsere gemeinsame DNA

Das Genossenschaftsleben gemeinsam zu gestalten, gehört zur DNA unserer BAHOGE. Denn Genossenschaft ist mehr als günstig wohnen. Genossenschaft heisst gegenseitige Hilfe, Respekt, gelebte Nachbarschaft und Beteiligung an der Genossenschaftsdemokratie. Mit unserem Projekt «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» haben wir 2021 weiter an unserem «Innenleben» gearbeitet.

Dank dem wertvollen Input der Siko-Mitglieder, nicht zuletzt auch im Rahmen der letztjährigen Siko-Tagung, hat der Vorstand ein neues Reglement für das Gemeinschaftsleben in der BAHOGE erarbeiten und verabschieden können. Gemeinsam haben wir die zukünftige Rolle der Siko abgesteckt und die Rahmenbedingungen für das Zusammenspiel mit der Geko geschaffen: Die Siko mobilisieren, unterstützen und begleiten die Bewohner/-innen bei der Gestaltung des Gemeinschaftslebens in den Siedlungen und sind um die regelmässige Durchführung einer minimalen Anzahl gemeinsamer Anlässe besorgt. Die Geko

sorgt für den siedlungsübergreifenden Informations- und Wissensaustausch zwischen den einzelnen Kommissionen der Siedlungen, dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Die Geko unterstützt die Siko, schafft Synergien und begleitet die Entwicklungen des Gemeinschaftslebens in der BAHOGE.

Das Reglement wird im August 2022 in Kraft treten. Auch das Leitbild der BAHOGE wurde in diesem Sinne angepasst.

Gleichzeitig hat die BAHOGE gemeinsam mit Genossenschafter/-innen eine Online-Plattform für die Siko/Geko und den Vorstand evaluiert. Die BAHOGE möchte die Chancen der Digitalisierung nutzen, entscheidend ist aber, dass in einem kollektiven Prozess die Sache angegangen wurde: Nun steht die Online-Plattform beUnity zur Verfügung. Sie kann der Vernetzung dienen, aber auch ganz einfach die Kommunikation zwischen den Siko-Mitgliedern sowie über die verschiedenen Sikos hinweg unterstützen. Die Plattform wird in diesem Frühjahr intensiv und im Detail vorgestellt. Wir sind sicher, dass damit zukünftig die

gemeinsamen Möglichkeiten, um sich zu organisieren, zu koordinieren und Ressourcen zu teilen, sinnig erweitert werden.

Die Riethöfe – eine nachhaltige Siedlung wächst in Elsau heran

Auf dem 2019 erworbenen Bauland in Elsau bei Winterthur baut die BAHOGE ihre 15. Siedlung. Zusammen mit der KIKO AG wird die BAHOGE die Siedlung Riethöfe mit rund 184, davon 148 eigenen Wohnungen erstellen. Dieses innovative Mehrgenerationenprojekt fordert die Baukommission und die Geschäftsstelle zurzeit sehr, wir betrachten es jedoch auch als Meilenstein. Denn unser Ziel bleibt das Gleiche: bezahlbaren und sozial wie ökologisch nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und die Vision des genossenschaftlichen Alltags zu verbreiten. Auch in Elsau bleiben wir unserem Grundsatz treu, preiswerten Wohnraum zu schaffen, indem wir Planung und

Bau möglichst wirtschaftlich organisieren und auf ökonomische und moderne Grundrisse setzen. 2021 haben die Baukommission und die Geschäftsstelle insbesondere die Zusammenarbeit mit der KIKO AG und die Erarbeitung des Gestaltungsplans gemeinsam mit Stauer & Hasler Architekten/Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten beschäftigt. Der Gestaltungsplan konnte Ende Jahr dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden und in Kürze erwarten wir den entsprechenden Entscheid.

Weitere Ausführungen zu unseren Bau- und Unterhaltsprojekten finden sich im Bericht der Geschäftsstelle.

Ausserhalb, aber wichtig für die BAHOGE

Die Einhausung in Schwamendingen ist voll in Gang. Die Autobahn wird auf einer Länge von 940 Metern, direkt an unserer Siedlung Luegis-

Die Siedlung Riethöfe in Elsau (Visualisierung des aktuellen Planungsstands)



land vorbei, gedeckelt. Am 7. März 2021 haben nun die Stimmbürger/-innen der Stadt Zürich mit 84,6% der Stimmen Ja gesagt zu einer Projekt-erweiterung des Ueberlandparks.

Die Abstimmung ist nötig geworden, weil aus der zu erstellenden «Wiese auf dem Deckel» nun eine richtige Parklandschaft entstehen soll, mit einer deutlich erhöhten Aufenthaltsqualität. Dies ist für die BAHOGE als Anrainerin, aber auch für ganz Schwamendingen eine grosse Chance. Die Realisierung dieses Parks ist auf 2024 geplant.

Die BAHOGE vernetzt sich mit anderen Wohnbaugenossenschaften im Stadtkreis 12: «Leben am Ueberlandpark»

Gemeinsam mit fünf anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern, deren Liegenschaften an die Einhausung in Schwamendingen angrenzen, hat sich die BAHOGE zur vernetzten Zusammenarbeit entschieden. In Workshops wurden zentrale Themen identifiziert, um eine koordinierte Einflussnahme auf die kommende Entwicklung anzustreben sowie anstehende Herausforderungen, wo überall möglich, gemeinsam zu bewältigen.

Die BAHOGE beteiligte sich an der Definition von Kernaspekten bei der Entwicklung hin zu einem lebenswerten Quartier, zu denen ein vernetztes Vorgehen erfolgen soll: Dies betrifft einerseits die Mobilitätssteuerung, inkl. des zukünftigen Verkehrsaufkommens und der Sicherheit für den Langsamverkehr. Aber auch die Rolle und Nutzung des Ueberlandparks als unmittelbar benachbarter Freiraum soll aus dem Quartier heraus mitgestaltet werden können. Vom Park auf dem Deckel der Autobahn könnten auch interessante Wechselwirkungen mit dem künftigen Quartierklima – Stichwort Hitzeminderung – zu erwarten sein. Und ein Stadtquartier sollte natür-

lich über ein bedürfnisgerechtes Netzwerk von Versorgungsmöglichkeiten verfügen, wobei insbesondere Bedürfnisse von genossenschaftlichen Gemeinschaften mitgemeint sind und die längerfristige Energieversorgung mit dazugehört.

Film K12 – und die BAHOGE mittendrin!

Am Sonntag, 7. November 2021 fand im GZ Hirzenbach in Schwamendingen die Premiere des Films «50 Jahre Schwamendingen K12 gestern – heute – morgen» statt. Die BAHOGE hat diesen Film aufgrund ihrer Verankerung im Stadtkreis 12 mitunterstützt. In einer Vielzahl von Interviews und Archivmaterial zeigen Matthes Schaller und Raoul Meier, wie sich Schwamendingen entwickelt hat. Fragen zur Veränderung der sozialen Durchmischung, zur Wahrnehmung der Lebensqualität in Schwamendingen und warum man nach Schwamendingen ziehen will, werden beantwortet. Und natürlich ist auch die Einhausung, mitsamt der möglichen Auswirkungen, ein Thema. Entstanden ist eine 50-minütige Dokumentation, die mit Vorurteilen aufräumt und aufzeigt, wie wichtig heutige sogenannte «Randquartiere» für eine wachsende Stadt sind.

Vorstands- und Kommissionsarbeit

An den ordentlichen monatlichen Sitzungen behandelte der Vorstand die laufenden Geschäfte. Er entschied über notwendige Renovationen und Reparaturen, sprach die dazugehörenden Kredite und genehmigte die Bauabrechnungen. Auch die neu entstehende Siedlung Riethöfe beschäftigte, wie bereits erwähnt, die Baukommission stark. Ausserdem musste das Depositenkassenreglement überarbeitet werden: Neu dürfen die Konten nur noch auf eine Person lauten. Und wie in jedem Jahr war natürlich das alltägliche Gemeinschaftsleben in der BAHOGE ständig präsent – was auch richtig ist. Die Kommunikation mit den

Genossenschafter/-innen war wiederum ein zentrales Thema für den Vorstand. 2021 wurden fünf Newsletter per E-Mail mit aktuellen Themen rund um die BAHOGE und eine Printausgabe allen BAHOGE-Haushalten in den Briefkasten gelegt. Der Vorstand setzt somit die 2019 definierte Kommunikationsstrategie konsequent um und eine regelmässige und transparente Information der Genossenschafter/-innen bleibt absolut zentral. Neu werden den Siko-Mitgliedern die relevanten Informationen aus den Vorstandssitzungen direkt per E-Mail zugestellt. Damit stellen wir sicher, dass diese rechtzeitig über die notwendigen Vorstandsinformationen verfügen, um ihre Rolle in den Siedlungen wahrzunehmen.

Am Samstag, 2. Oktober, traf sich der Vorstand zu seiner jährlichen Retraite. Entlastet von den in ordentlichen Sitzungen von Alltagsgeschäften überfüllten Traktandenlisten konnten sich die Teilnehmenden intensiv mit der Neuausrichtung der Siedlungskommissionen und der Genossenschaftskommission sowie der Rolle des Vorstands auseinandersetzen und Pflöcke für die Zukunft einschlagen. Thema war auch das 75-jährige Jubiläum der BAHOGE im Jahr 2023. Für diesen wichtigen Geburtstag wurde eine eigene Arbeitsgruppe gebildet.

Der Dank – gemeinsam sind wir die BAHOGE

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns und es ist mir wichtig zu betonen, dass nach einem komplizierten 2020 ein weiteres Jahr von den Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie geprägt war. Ermüdungserscheinungen gehören unter diesen Umständen und bei dieser Dauer der Situation mit dazu. Dass die BAHOGE in den einzelnen Siedlungen, in den Sikos, auf der Geschäftsstelle, im Vorstand, mitsamt den Kommis-

sionen, und einfach generell als Gemeinschaft in dieser historischen schwierigen Situation stabil weiterfunktionierte – dafür gebührt allen zuerst einmal ein ganz aufrichtiger, herzlicher Dank.

Zu danken ist insbesondere den Personen, die sich in die Genossenschaft einbringen und mit anpacken – Projekte anreissen und kollektiv umsetzen. Denjenigen Personen also, die den Genossenschaftsgedanken leben und fördern. Sei es als Siko-Mitglied, in der Nachbarschaftshilfe, bei Gartenprojekten, bei der Kinderbetreuung oder beim Organisieren der Mittagstische.

Ein grosser Dank geht auch an die Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, an die Hauswarte und Gärtner und an den Geschäftsführer Marco Stella: für ihre tagtägliche professionelle Arbeit und dafür, dass sie alltäglich für die Anliegen der Genossenschafter/-innen erreichbar sind und diese ernst nehmen. Und zuletzt gebührt auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen ein herzliches Dankeschön für ihren unermüdlichen Einsatz für die BAHOGE.

Bruna Campanello, Präsidentin

Miteinander für die Menschen in der BAHOGÉ

Auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie konnten die aus der besonderen Lage heraus entstandenen betrieblichen Herausforderungen erfolgreich gemeistert werden. Die Mitarbeitenden der BAHOGÉ-Geschäftsstelle arbeiteten zwar erneut über längere Zeitabschnitte aus dem Homeoffice, das Tagesgeschäft und die umfangreichen Projekte konnten aber dank vorbildlicher (Zusammen-)Arbeit aller Organisationsabteilungen der Verwaltung zielführend weitergeführt werden.

Das Jahr 2021 begann ausgesprochen niederschlagsreich. Es fiel gegenüber dem langjährigen Durchschnitt die doppelte Menge an Regen und Schnee und starke Schneefälle innert kurzer Zeit führten dazu, dass in mehreren Siedlungen teilweise Äste von Bäumen abbrechen oder gleich ganze Bäume umstürzten. Zusammen mit den notwendig gewordenen umfangreichen Schneeräumungen führte dies dazu, dass das Team unserer Hauswarte und Gärtner stark gefordert war. Mitte Juli führte eine erneute Extremwetterlage zu Gewitterstürmen mit schweren Hagel-niederschlägen und langanhaltendem Starkregen (es war der nasseste Juli seit Messbeginn). In der Stadt Zürich z. B. führte dies zu unzähligen Meldungen wegen umgestürzten Bäumen, blockierten Strassen, abgedeckten Hausdächern und heruntergerissenen Fahrleitungen der VBZ. In Zürich waren insbesondere die Stadtkreise 9, 10, 11 und 12 betroffen und damit auch unsere Siedlungen in Schwamendingen. Obwohl der grosse Schnee Anfang Jahr bereits die weniger belast-

baren Bäume beschädigt hatte, gab es auch in den BAHOGÉ-Siedlungen erneut mehrere Schadensmeldungen, verbunden mit darauffolgendem grossem Arbeitsaufwand.

Nebst solchen äusseren Einflüssen brachten auch die von den BAHOGÉ-Gremien beschlossenen Projekte viel Arbeit mit sich. Die Erneuerungsstrategie der BAHOGÉ, die mit dem an der Generalversammlung 2021 beschlossenen Bauleitbild 2021–2030 im Sinne einer rollenden, aber weit vorausschauenden Planung die Eingriffe für das nächste Jahrzehnt vorgibt, sieht eine Bautätigkeit vor, wie sie in diesem Ausmass in der bisherigen BAHOGÉ-Geschichte noch nicht dagewesen ist. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass die ältesten Liegenschaften innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums erstellt wurden und sich damit in einem vergleichbaren Erneuerungszyklus befinden. Andererseits ist das BAHOGÉ-Portfolio seit den 1950-er Jahren stetig gewachsen, sodass auch später dazugekommene Siedlungen nach dem Prinzip der Substanzerhaltung bereits grösserer Eingriffe bedürfen. Die grosse Projektdichte erfordert häufige, regelmässige und präzise Absprachen innerhalb des operativen Teams sowie mit Baukommission und Vorstand. Bereits im Vorjahr wurde deshalb auch die Schaffung einer zusätzlichen Stelle (Projektleitung Bau) beschlossen, die 2021 besetzt werden konnte. Aber auch für die bestehenden Mitarbeitenden erhöhte sich der Koordinationsaufwand, auch weil die BAHOGÉ Wert darauf legt, das Know-how

aller beteiligten Mitarbeitenden in die Projekte einfließen zu lassen. Das führt dazu, dass auch das Bewirtschaftungs- und Hauswartsteam seine Erfahrungswerte und Fragen in die Prozesse miteinbringt, was zu noch besseren Lösungen führen soll.

Nachdem die Einschränkungen und die Unsicherheiten durch die Pandemie im Vorjahr die Anzahl Wohnungswechsel noch stark reduziert hatten, gab es 2021 mit 73 Wohnungswechseln (davon 28 interne Wechsel im Zusammenhang mit Belegungsvorschriften, Platzbedarf u. ä.) wieder mehr Ein- und Auszüge, die jeweils zur Instandstellung der frei werdenden Wohnungen genutzt werden.

Personelles

Nachdem Michael Nötzli seine Stelle als Projektleiter Bau zugunsten einer Geschäftsleitungsstelle einer kleineren Zürcher Genossenschaft aufgegeben hat, galt es, infolge des oben erwähnten Ausbaus des Stellenplans 2021 gleich zwei Projektleitungsstellen zu besetzen. Mit Olivia Steiger (70%-Pensum) und Ben Hendriksen (90%) konnten im Rahmen eines aufwendigen Rekrutierungsprozesses zwei Personen ausgewählt werden, die aufgrund ihrer grossen Kenntnisse und Erfahrung die hohen Anforderungen an die Funktion sehr gut erfüllen.

Darüber hinaus gab es mit Ausnahme einzelner Wechsel im Reinigungsteam (Kleinpensen) einmal mehr keine Personalwechsel zu verzeichnen, was den Betrieb unter den bereits erwähnten Umständen sicherlich erleichterte.

Leider gab es gleich mehrere gesundheitliche Langzeitausfälle in verschiedenen Organisationsbereichen zu beklagen. Glücklicherweise konnten die betroffenen Personen ihre Arbeit inzwischen bereits wieder aufnehmen oder befinden sich auf dem Weg zur Besserung. Ein grosses Dankeschön gilt denjenigen, die diese Ausfälle unkompliziert und mit grosser Einsatzbereitschaft weitgehend kompensiert haben. Dies wurde auch dadurch erleichtert, dass die erkrankten Personen ihre Arbeitsabläufe stets gut organisiert, strukturiert und dokumentiert hatten.

Bau und Unterhalt

Das bereits im Präsidialbericht thematisierte Neubauprojekt Riethöfe in Elsau nähert sich in grossen Schritten der Freigabe des notwendigen Gestaltungsplans. Im Rahmen des Vorprojekts wurden viele wichtige Grundlagen für das Bauprojekt erarbeitet. Diese beinhalten nebst baurechtlichen Themen z. B. auch Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept (das eine reduzierte Anzahl Autoparkplätze und die Förderung des Langsamverkehrs ermöglichen soll), Fachempfehlungen für Wohnen im Alter oder Absprachen zwischen den Bauherrschaften. Ergänzende Informationen sind auf der Website www.riethoefe.ch zu finden.

Im Folgenden ein Auszug von Planungs- und Bauprojekten sowie partizipativen Prozessen und Kommunikationsmassnahmen in den bestehenden Siedlungen.



Ein umgestürzter Baum nach den Unwettern im Juli.

Siedlung Hirzenbach, Zürich

Nach der Umgestaltung eines weiteren grossen Teilbereichs des Aussenraums zu einer vielfältigeren und naturnaheren Umgebung wurden die veränderten Pflegemassnahmen konsolidiert und weiterentwickelt. Im Rahmen eines in Zusammenarbeit mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) durchgeführten «Biodiversitätstags» konnten die Siedlungsbe-wohner/-innen die neue Tier- und Pflanzenvielfalt kennenlernen, die mit der Umgestaltung Einzug gehalten hat.

Auf dem Programm stand eine Biodiversitäts-Safari, die das Bewusstsein für die neue Umgebung in spielerischer Form anregte, oder ein Kamishibai-Bildtheater, bei dem man Interessantes zum Leben von Ameisen erfahren konnte. An einem

Informationsstand gab es allerlei Spannendes zur Brennnessel zu erfahren und von feinem Brennnesselsirup zu kosten. Daneben konnten die kürzlich in Zusammenarbeit mit interessierten Genossenschaftler/-innen entstandenen Gärten bewundert werden. Auch diese waren leider wenige Wochen davor von den Unwetterschäden betroffen. Im Rahmen einer Umfrage beteiligten sich die Bewohner/-innen der Siedlung an der Auswahl von neuen Stühlen und Bank-Tisch-Kombinationen. Die ausgewählten mobilen Sitzgelegenheiten ermöglichen es nun, die Umgebung noch bequemer geniessen zu können. Übrigens landete die Eingabe des Aussenraumprojekts der BAHOGÉ für den Binding Preis für Biodiversität unter den besten 15 von insgesamt 74 eingereichten Projekten aus der ganzen Schweiz.



Geschäftsführer Marco Stella spricht am Biodiversitäts-Tag zum Thema Artenvielfalt.

Die von den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ausgewählten Stühle laden zum Verweilen in der naturnahen Umgebung ein.



Das Wohnhochhaus an der Hirzenbachstrasse 77 wurde im Rahmen einer umfangreichen Zustandsanalyse durch Diethelm & Spillmann Architekten untersucht. Die Analyse hat ergeben, dass die baulichen Voraussetzungen des Gebäudes betreffend Brandschutz, Erdbebenüchtigkeit und Schallschutz für eine weitere Nutzungsperiode gegeben sind. Eine auf der Analyse beruhende Machbarkeitsstudie führte zum Entscheid, im Rahmen von Sofortmassnahmen (Ausführung im

2022) akute Probleme (betriebliche Mängel, Behaglichkeit, Beleuchtung usw.) rasch im Rahmen einer vorerst moderaten Teilinstandsetzung zu lösen. Mit der Vollendung der dritten und letzten Etappe des Grünkonzepts soll zudem auch die Eingangssituation des Hochhauses umgestaltet werden.

Siedlung Luegisland, Zürich

In einer Ende 2018 in der Siedlung durchgeführten Umfrage hatte sich gezeigt, dass die vorhandene Anzahl Veloabstellplätze im südöstlich der Luegislandstrasse liegenden Siedlungsbereich (Punkthäuser) als ungenügend empfunden wird. Dieses Erkenntnis deckte sich auch mit der detaillierten Analyse der Situation vor Ort, die nach der Auswertung der Umfrage durchgeführt wurde. Dafür wurde unter anderem die Abstell-situation der Siedlung mit anderen Siedlungen (innerhalb und ausserhalb der BAHOG) verglichen. Eine wesentliche Messgrösse ist dabei das Verhält-

nis der Veloabstellplätze im Vergleich zur Anzahl Zimmer. Weil die Siedlung 1964 als Arealüberbauung realisiert wurde, verlangt das Planungs- und Baugesetz (PBG) als Auflage, dass bei der Erstellung und bei späteren Eingriffen eine hochwertige Gestaltung der Gebäude und des Aussenraums gewährleistet werden muss. Die BAHOG hatte deshalb entschieden, den Aussenbereich der Punkthäuser hinsichtlich möglicher Entwicklungen ganzheitlich zu betrachten und zu untersuchen. Die daraus erfolgten Massnahmen (Erstellung einer zusätzlichen Velostation und ökologische Aufwertung des Grüngürtels entlang

Die neue Velostation kurz vor der Eröffnung.



der Grenze zum Freibad Auhof mit einem neuen naturnahen Spielbereich für Kinder) konnten im Berichtsjahr umgesetzt werden. Zwischen den Häusern 144 und 154 ist auf dem Dach der bestehenden Tiefgarage unter Mitwirkung interessierter Genossenschafter/-innen zudem ein Pflanzgarten mit Hochbeeten und einer Wasserstelle

entstanden, der ab 2022 zum Gärtnern einlädt. In einer Bepflanzungsaktion nahmen die Gärtner/-innen der Siedlung diesen neu geschaffenen Bereich in Beschlag. Sie gaben ihm den Namen «Luegisgärtli».

Die Gartengruppe bereitet die Hochbeete im «Luegisgärtli» für die erste Gartensaison vor.



Siedlung Thalwiesen, Kloten

Im Rahmen einer Planerwahl im Einladungsverfahren beurteilte ein Auswahlgremium bestehend aus der Baukommission, den Mitarbeitenden der Abteilung Bau & Unterhalt und einem zugezogenen Landschaftsarchitekten fünf Eingaben von Planerteams zur Instandsetzung der Siedlung (Aussenhülle und Umgebung). Das Auswahlgremium hat dem Vorstand das Team Ressegatti Thalmann Architektinnen aus Zürich als Gewinner empfohlen, dem Anfang 2022 (zusammen mit dem von ihnen zusammengestellten Team von Fachplanern) durch den Vorstand der Auftrag erteilt wurde. Nun kann das Vorprojekt gestartet werden und bereits im Jahr 2023 soll die Umsetzung der Massnahmen erfolgen. Die Genossenschafter/-innen der Siedlung werden im Rahmen von Informationsveranstaltungen über das Projekt informiert werden. Zudem wird die Siedlungskommission (Siko) einen Siedlungsvertreter delegieren können, der während des Planungs- und Bauprozesses als Verbindungsglied zwischen Siko und Baukommission bzw. Verwaltung fungiert und im Entscheidungsprozess in Fragen, die das genossenschaftliche Zusammenleben in der Siedlung betreffen, miteinbezogen wird.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Bereits weiter fortgeschritten ist die Planung der für 2022 angesetzten Instandsetzung der Siedlung Buchhalden in Kloten. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Zentrum Schluefweg in Kloten wurden die Genossenschafter/-innen der Siedlung und die Interessierten der benachbarten Siedlung Rütli im Sommer 2021 über die geplanten Massnahmen informiert. Ursprünglich war die Sanierung der Siedlung Buchhalden bereits für das Jahr 2014 vorgesehen. Aufgrund des guten baulichen Zustands, der damals im Vorbereitungsprozess festgestellt wurde, entschied der



Die Siedlungsbewohner/-innen werden über die bevorstehenden Bauprojekte informiert.



Der neue Gemeinschaftsraum nimmt Form an.

Vorstand, die Instandstellung für 7 bis 8 Jahre hinauszuschieben. Auf die Beanspruchung der inzwischen in erheblichem Masse vorhandenen Nutzungsreserven, die sich bei einem Ersatzneubauprojekt für das Areal bieten würden, wird bewusst verzichtet.

Im Zuge der intensiven strategischen Auseinandersetzung mit dem Gemeinschaftsleben in der BAHOGGE und der Frage, wie dieses als tragende Säule der Genossenschaft neu belebt und nachhaltig gestärkt werden kann, hat der Vorstand entschieden, die zwei benachbarten Siedlungen mit einem neuen Gemeinschaftsraum zu ergänzen. Das bisherige Lokal erfüllt die definierten Qualitätskriterien nur ungenügend. Unter anderem, weil kein direkter Bezug zum Aussenraum besteht und weil

eine schwierige Zugänglichkeit (nicht barrierefrei) und eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Mit der Erstellung des Baus wurde im Berichtsjahr begonnen. Er soll nach seiner Fertigstellung während der Sanierungsdauer der Wohngebäude als eine von mehreren Ausweichmöglichkeiten für die Bewohner/-innen der Siedlung dienen.

Auch hier hat die Siko einen Siedlungsvertreter delegiert, der für Fragen im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsleben in der Siedlung an den Baukommissionssitzungen teilnimmt.

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

Ausgehend von der zu ersetzenden Fassadenbegrünung entlang der Wallisellerstrasse (siehe auch Jahresbericht 2020) wurden Krebs und Herde Landschaftsarchitekten beauftragt, den Zustand der gesamten Grünanlage der Siedlung zu erfassen und ein Aufwertungskonzept zu erarbeiten. Die Baukommission entschied sich nach einer Analyse der Erkenntnisse für ein differenziertes Vorgehen. Kurzfristig wird eine Neubepflanzung der erwähnten Fassade mit einer reduzierten Anzahl und neu gewählten Pflanzen erfolgen. Mittelfristig sollen die Wohnhöfe unter Miteinbezug der Genossenschafter/-innen (Partizipationsprozess) umgestaltet und aufgewertet werden. Längerfristig wurde ein Handlungsbedarf für die Sanierung und die Aufwertung des Paseos erkannt, die jedoch unter Miteinbezug und Beteiligung der Grundeigentümer benachbarter Parzellen erfolgen müssen.

Siedlung Im Gries, Volketswil

Für die bestehenden Sonnenschutzmarkisen wurden im Zusammenhang mit einem bei der Erstellung eingebauten Systemfehler, der über eine längere Nutzungsdauer zum Eindringen von

Wasser in die Konstruktion führte, verschiedene alternative Ersatzmöglichkeiten geprüft. Die bestehenden Vorhänge sollen 2022 durch jeweils zwei individuell bedienbare Markisen ersetzt werden. Damit soll auch dem Wunsch der Bewohner/-innen Rechnung getragen werden, die einen zusätzlichen Sonnenschutz gewünscht hatten.

Zur Behebung von bereits im Vorjahresbericht erwähnten Wassereintritten an verschiedenen Stellen der Tiefgarage (Flachdach, Aussenwände) wurde eine Sanierung mit Kunstharzinjektionen durchgeführt, damit die Tragsicherheit der Decke weiterhin gewährleistet werden kann.

Hedigerfeld, Affoltern am Albis

Ausgehend von diversen kleineren Schäden an der Gebäudehülle und Kondensat-Problemen in den verglasten Loggien, dem schlechten Zustand der Ausstellmarkisen, örtlichen Wassereinbrüchen und aufgrund des Alters der Gebäude hat die BAHOGE entschieden, den Zustand der Liegenschaften sorgfältig überprüfen zu lassen. Die Instandsetzung und energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, ein eventueller Ersatz der Küchen und Bäder sowie der Haustechnik und die Sanierung der Kanalisation sollen untersucht werden. Mit fünf teilnehmenden Architekturbüros (mitsamt Planerteams) führte die BAHOGE dazu ein Auswahlverfahren durch. Das Team um Zita Cotti Architekten erhielt den Zuschlag und wird den Prozess mit einer detaillierten Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie weiterführen.

Soziales

Die Sozialberatung der BAHOGE unterstützte auch 2021 diverse Menschen und Wohnparteien im Zusammenhang mit Nachbarschaftskonflikten, Finanzproblemen, Alters- und Gesundheitsfragen

oder Ähnlichem. Ihre Dienstleistungen wurden durch die Betroffenen dankbar angenommen. Zudem spielte unter den ausserordentlichen Umständen der letzten zwei Jahre die Vernetzung untereinander eine besonders wichtige Rolle.

In der BAHOGE werden verschiedene Formen von Nachbarschaft gelebt – von losen Beziehungen (sich vom Sehen her kennen, sich grüssen, Smalltalk untereinander) bis zu starken sozialen Bindungen (Hilfeleistungen, gemeinsame Aktivitäten bis Freundschaften). Die Pandemie hat bestätigt, dass informelles Engagement ein wichtiger Grundpfeiler für das Zusammenleben in den BAHOGE-Siedlungen ist und dass eine aktive Nachbarschaft als Mehrwert empfunden wird. Mit aktiven Kontaktaufnahmen zu den Mitmenschen können Gemeinsamkeiten gefunden, Unklarheiten geklärt und Unsicherheiten oder Ängste erkannt und behoben werden. Auch die bewährten Mittagstische (Siedlungen Hirzenbach und Luegisland), spezielle Aktionen (wie etwa die Kinderaktion in der Siedlung Rietstrasse, Glattbrugg, siehe Bild Titelseite) oder ein gemeinsames Fussballturnier (wie in den Siedlungen Buchhalden und Rütli in Kloten, siehe Bild) führen zu einem gemeinschaftlichen Verständnis und können wohl nicht ausreichend gewürdigt werden.

Allen beteiligten Genossenschafter/-innen sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus allen Bereichen danke ich ganz herzlich für diese konstruktive Zusammenarbeit.

Marco Stella, Geschäftsführer

**Balmer
Etienne**

Balmer-Etienne AG
Bederstrasse 66
Postfach
8027 Zürich
Telefon +41 44 283 80 80

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 12. April 2021 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

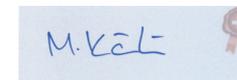
Ferner weisen wir darauf hin, dass die Generalversammlung 2021 entgegen den Bestimmungen von OR 699 nicht innerhalb von 6 Monaten nach Bilanzstichtag vom 31. Dezember 2020 stattgefunden hat.

Zürich, 7. April 2022
TLA/MKA

Balmer-Etienne AG



Tu'uyen Maria Lang
Zugelassene Revisionsexpertin
(leitende Revisorin)



ppa. Marian Kälin
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2021
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Aktiven

in CHF	2021	2020
Flüssige Mittel	6'783'909.36	9'642'699.67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18'025.10	9'892.75
Übrige kurzfristige Forderungen	578'007.05	419'118.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	72'033.25	85'539.00
Total Umlaufvermögen	7'451'974.76	10'157'250.12
Finanzanlagen	110'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	34'410.00	42'900.00
Baukonten	2'562'549.60	1'227'511.00
Liegenschaften	287'126'875.60	286'903'111.80
Amortisationskonto	-66'112'000.00	-62'625'700.00
Immobilie Sachanlagen	223'577'425.20	225'504'922.80
Immaterielle Werte	47'820.00	73'310.00
Nicht einbezahltes Grundkapital	35'268.50	37'431.95
Total Anlagevermögen	223'804'923.70	225'768'564.75
Total Aktiven	231'256'898.46	235'925'814.87

Passiven

in CHF	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	910'126.45	1'113'579.55
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	301'468.35	108'885.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	180'605.60	199'684.56
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand	44'117.71	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	224'723.31	199'684.56
Agio auf Anleihen	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	1'129'382.45	913'338.30
Vorausbezahlte Heizkosten	581'082.45	566'864.70
Rückstellungen	0.00	0.00
Transitorische Passiven	551'952.30	413'936.05
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2'262'417.20	1'894'139.05
Total Fremdkapital kurzfristig	3'698'735.31	3'316'288.16
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	33'168'674.99	33'040'114.84
Hypotheken	132'380'648.00	140'533'221.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	165'549'322.99	173'573'335.84
Erneuerungsfonds	48'732'576.80	46'239'745.00
Übrige Fonds	4'391'532.35	3'915'021.15
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	53'124'109.15	50'154'766.15
Total Fremdkapital langfristig	218'673'432.14	223'728'101.99
Total Fremdkapital	222'372'167.45	227'044'390.15
Genossenschaftskapital	7'978'800.00	7'994'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	579'100.00	578'600.00
Allg. freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	88'024.72	77'775.64
Jahresgewinn	18'806.29	10'749.08
Total Freiwillige Gewinnreserven	326'831.01	308'524.72
Total Eigenkapital	8'884'731.01	8'881'424.72
Total Passiven	231'256'898.46	235'925'814.87

Erfolgsrechnung

in CHF	2021	2020
Mietzinseinnahmen	14'366'858.60	14'759'415.55
./. Leerstände/Mietzinsverluste	-86'117.70	-84'079.15
Übrige betriebliche Erträge	40'174.76	31'144.62
Nettoerlös aus Vermietung	14'320'915.66	14'706'481.02
Unterhalt, Reparaturen	-1'904'599.78	-1'928'242.29
Versicherungen	-145'069.00	-146'561.00
Nebenkosten	-702'924.05	-738'179.95
Personalaufwand Betrieb	-865'187.43	-824'344.90
Liegenschaftenaufwand	-3'617'780.26	-3'637'328.14
Personalaufwand Verwaltung	-1'253'232.92	-1'129'566.60
Verwaltungsaufwand	-237'515.79	-335'469.22
Raumaufwand	-85'059.85	-88'064.90
Übriger Betriebsaufwand	-219'596.90	-223'443.20
Entschädigung Vorstand	-92'826.40	-92'022.58
Honorar Revisionsstelle	-45'161.95	-23'812.50
Beiträge und Delegationen	-76'891.35	-72'996.70
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'106'000.00	-3'271'600.00
Einlagen übrige Fonds	-500'000.00	-1'012'333.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	0.00	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-5'616'285.16	-6'249'308.70
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'086'850.24	4'819'844.18
Abschreibung Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	-52'852.10	-72'923.80
Abschreibung Liegenschaften	-3'486'300.00	-3'551'000.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'539'152.10	-3'623'923.80
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'547'698.14	1'195'920.38

in CHF	2021	2020
Hypothekarzins	-1'016'791.80	-1'207'303.90
Baurechtszins	-205'474.80	-205'474.80
Pachtzins	-3'300.00	-3'300.00
Zinsen Depositenkasse	-416'467.65	-456'651.40
Übriger Finanzaufwand	-8'675.00	-10'265.25
Finanzaufwand	-1'650'709.25	-1'882'995.35
Finanzertrag	2'195.00	15'759.20
Finanzerfolg	-1'648'514.25	-1'867'236.15
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand	0.00	-28'157.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	447'261.75	1'109'080.45
Ergebnis vor Steuern	346'445.64	409'607.68
Direkte Steuern	-327'639.35	-398'858.60
Jahresgewinn	18'806.29	10'749.08

Anhang

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36, 8004 Zürich

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

Verwaltung
Hauswartung und Gärtner

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt

Rechtsform

Genossenschaft

	2021	2020
Verwaltung	10 (870%)	9 (790%)
Hauswartung und Gärtner	8 (800%)	8 (780%)

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.

Für zukünftige Grossreparaturen werden Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds I beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Für wertvermehrende Investitionen wird der Erneuerungsfonds II für die Liegenschaften geführt. Die jährlichen Einlagen entsprechen 3% des einbezahlten Genossenschaftskapitals. Die Mitglieder verzichten auf die Auszahlung eines Anteilscheinzinses. Der Solidaritätsfonds wird hauptsächlich aus den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder gespeisen. Die Einlagen in den Nachhaltigkeits- sowie den Landerwerbtsfonds werden nach Vorgabe des Vorstands aus allfälligen Ertragsüberschüssen der Jahresrechnung gespeisen. Art. 23 der Statuten regelt, welche Fonds die BAHOGE führt.

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

in CHF

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

Liquide Mittel

Kasse, Post- und Bankguthaben (CH)

6'783'909.36 9'642'699.67

Übrige kurzfristige Forderungen

Guthaben aus Versicherungsfällen

36'640.00 0.00

Nicht abgerechnete Heizkosten

529'812.60 414'797.15

Diverses

11'554.45 4'321.55

Finanzanlagen (Wertschriften)

Anteilscheine Emissionszentrale gemeinnütziger

5'000.00 5'000.00

Wohnbauträger (EGW), Genossenschaft mehr als Wohnen

105'000.00 105'000.00

Immaterielle Werte

EDV-Software (Abschreibungssatz 40%)

47'820.00 73'310.00

Sonstige Angaben

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

806.25 -13'587.55

Bürgschaften zugunsten Dritter

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

200'000.00 200'000.00

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Immobilie Sachanlagen

221'014'875.60 224'277'411.80

Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich

Darlehen

40'255.00 47'973.00

Beiträge

0.00 0.00

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

a.o. und aperiodischer Aufwand

Renteneinkauf, Korrekturen und Abgrenzungen

0.00 28'157.00

a.o. und aperiodischer Ertrag

Rückerstattungen und Abgrenzungen

206'409.75 92'220.45

Entnahmen Erneuerungsfonds II

223'763.80 0.00

Grundstückgewinn

0.00 1'016'860.00

Überschussbeteiligung Personalversicherung

17'088.20 0.00

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Liegenschaften der BAHOG

in CHF

Wohnsiedlungen

	Anzahl Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypotheken usw.)	Gebäudevers.-Summen per 1. Januar 2021
Brüggliäcker, 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	40'255.00	16'496'862.00
Hirzenbach, Zürich	225	196	1958/59 1974/75	30'417'800.00	16'531'000.00	59'512'069.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'342'300.00	21'700'000.00	54'613'392.00
Riedacker, Langnau a.A.	49	28	1973	15'348'400.00	0.00	14'793'347.00
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	7'263'658.00	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	9'226'320.00	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	13'000'000.00	24'026'610.00
im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'476'963.80	12'400'000.00	18'513'708.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'541'200.00	4'820'000.00	10'003'970.00
				265'988'928.80	132'481'233.00	304'302'721.00
Projekt Riethöfe, Elsau						
Land				21'137'946.80	0.00	
Baukonten				1'579'888.35	0.00	
Sanierungen						
Baukonten				982'661.25		
Total	1017	738		289'689'425.20	132'481'233.00	304'302'721.00

Ausweis der Fonds

in CHF

Erneuerungsfonds I

Bestand am 1. Januar 2021				41'901'945.00
Einlage				2'877'600.00
Entnahme				-389'404.40
Bestand am 31. Dezember 2021				44'390'140.60

Erneuerungsfonds II

Siedlung	01.01.2021	Einlage	Entnahme	31.12.2021
Brüggliäcker, Zürich	285'900.00	17'600.00	0.00	303'500.00
Roswiesen, Zürich	313'500.00	14'000.00	0.00	327'500.00
Hirzenbach, Zürich	1'094'000.00	45'000.00	0.00	1'139'000.00
Luegisland, Zürich	1'020'900.00	41'900.00	-210'000.00	852'800.00
Riedacker Langnau a.A.	151'400.00	11'800.00	0.00	163'200.00
Römerweg, Effretikon	57'700.00	2'600.00	0.00	60'300.00
Thalwiesen, Kloten	74'100.00	9'500.00	0.00	83'600.00
Buchhalden, Kloten	167'700.00	7'700.00	0.00	175'400.00
Rietstrasse, Glattbrugg	181'300.00	11'200.00	0.00	192'500.00
Rütli, Kloten	259'100.00	10'500.00	0.00	269'600.00
Rietgrabenhang, Opfikon	376'800.00	18'300.00	0.00	395'100.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	284'300.00	19'500.00	0.00	303'800.00
Im Gries, Volketswil	59'300.00	12'900.00	-13'763.80	58'436.20
Rebhaldenstrasse, Obfelden	11'800.00	5'900.00	0.00	17'700.00
Bestand am 31. Dezember 2021	4'337'800.00	228'400.00	-223'763.80	4'342'436.20

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2021				60'280'000.00
Einlage				3'375'600.00
Bestand am 31. Dezember 2021				63'655'600.00

Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon

Bestand am 1. Januar 2021				2'345'700.00
Einlage				110'700.00
Bestand am 31. Dezember 2021				2'456'400.00

Nachhaltigkeitsfonds

Bestand am 1. Januar 2021				1'488'461.75
Einlage				153'741.70
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2021				1'642'203.45

Landerwerbssfonds

Bestand am 1. Januar 2021				2'000'000.00
Einlage				350'000.00
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2021				2'350'000.00

Solidaritätsfonds

Bestand am 1. Januar 2021				426'559.40
Einlage				56'031.55
Entnahme				-83'262.05
Bestand am 31. Dezember 2021				399'328.90

Antrag zur Verwendung

in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag 1.1.	88'024.72	77'775.64
Jahresgewinn	18'806.29	10'749.08
Bilanzgewinn 31.12.	106'831.01	88'524.72
Einlage in gesetzliche Reserven	1'000.00	500.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	105'831.01	88'024.72

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an Liquiden Mitteln beläuft sich per Jahresende auf rund CHF 6,8 Mio. gegenüber CHF 9,6 Mio. im Vorjahr.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2022 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 7 451 974.76.

Immobilien Sachanlagen

In der Position Baukonten sind die bisherigen Aufwendungen (Studienauftragswettbewerb, Vorprojekt, Gestaltungsplan) für das Neubauprojekt Riethöfe in Elsau sowie Kosten laufender Instandstellungsprojekte verbucht. Das Total der Position Immobilien Sachanlagen, das auch die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaften beinhaltet, hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1,9 Mio. abgenommen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 223 804 923.70.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 910 126.45 und liegt damit rund 18% unter dem Vorjahreswert.

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 2022 geplanten Amortisationen von Hypothekendarlehen geführt, ebenso wie gekündigte Depositenkassenguthaben, die kurzfristig zur Auszahlung kommen.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge, wie vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten, sowie Transitorische Passiven, belaufen sich auf Total CHF 2 262 417.20.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 3 698 735.31 und damit auf rund 1,6% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse liegt ohne die oben erwähnten kurzfristigen Verbindlichkeiten per Ende Jahr bei CHF 33 168 674.99. Weil im Berichtsjahr vorhandene Liquide Mittel zur Rückzahlung von Hypothekendarlehen im Umfang von insgesamt CHF 8,15 Mio. genutzt wurden, ergibt sich für die Position Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ein Total von CHF 165 549 322.99 gegenüber CHF 173 573 335.84 im Vorjahr.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Die detaillierten Fondsbestände können der Aufstellung auf Seite 27 entnommen werden. Weitere Hinweise dazu sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 24 enthalten.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf CHF 7 978 800.00.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 18 806.29 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt

**CHF 231 256 898.46 gegenüber
CHF 235 925 814.87 im Vorjahr (-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 der Präsidentin bzw. der Geschäftsstelle erwähnten Projekte. Daneben ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Erstmals sind die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds II nicht in diesem Positionstotal enthalten, sie werden neu im ausserordentlichen bzw. aperiodischen Ertrag verbucht.

Personalaufwand Betrieb

Im Personalaufwand wurden erstmals auch Rückstellungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben verbucht.

Liegenschaftenaufwand

Das Total des Liegenschaftenaufwands beträgt CHF 3 617 780.26 und liegt damit nur unwesentlich unter dem Vorjahresbetrag (- CHF 19 547.88).

Personalaufwand Verwaltung/ Verwaltungsaufwand

Die Mehrkosten im Personalaufwand der Verwaltung sind hauptsächlich auf die zusätzlich geschaffene Projektleitungsstelle zurückzuführen. Zudem wurden erstmals Rückstellungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben (im Umfang von rund CHF 30 000.00) verbucht.

Das Positionstotal Verwaltungsaufwand liegt mit CHF 237 515.79 rund CHF 98 000.00 unter dem Vorjahreswert. Im Jahr 2020 waren insbesondere im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Bewirtschaftungssoftware Zusatzaufwände unter dieser Position verbucht worden.

Übriger betrieblicher Aufwand

In der Position Honorar Revisionsstelle werden künftig die Kosten für das geprüfte Jahr abgegrenzt. Einmalig sind in der vorliegenden Erfolgsrechnung die Aufwände für die Jahre 2020 und 2021 enthalten.

Einlage in Erneuerungsfonds

Hinweise zu den Einlagen in die Erneuerungsfonds sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 24 enthalten.

Einlagen in übrige Fonds

Im Berichtsjahr konnten zugunsten des Nachhaltigkeits- bzw. des Landerwerbssfonds Einlagen von insgesamt CHF 500 000.00 verbucht werden. Im Vorjahr waren aufgrund des Verkaufs des Grundstücks in Urdorf höhere Einlagen möglich (CHF 1 012 333.00).

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 5 086 850.24 gegenüber CHF 4 819 844.18 im Vorjahr.

Abschreibungen und Wertberichtigungen

In der Position Abschreibungen Mobiliar/ 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 1 547 698.14.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand liegt infolge des tieferen Hypothekenbestands und attraktiver Neuabschlüsse mit CHF 1 650 709.25 gut 12% unter dem Vorjahreswert.

Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag

Neu sind die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds II nicht mehr im Liegenschaftenaufwand enthalten, sondern als aperiodischer Ertrag verbucht.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 346 445.64 gegenüber CHF 409 607.68 im Vorjahr.

Direkte Steuern

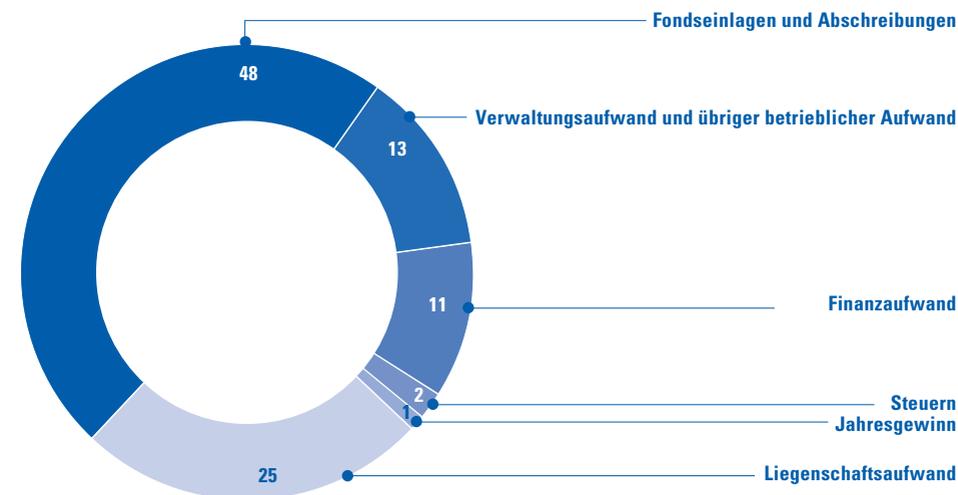
Es wurden die zu erwartenden Steuerbeträge zurückgestellt. Für ihre Berechnung sind diverse nicht abzugsfähige Buchungen aufzurechnen, unter anderem die Einlagen in den Erneuerungsfonds II sowie in den Nachhaltigkeits- und Landerwerbsfonds.

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 18 806.29.

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Liegenschaftenaufwand	25
Fondseinlagen und Abschreibungen	48
Verwaltungsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand	13
Finanzaufwand	11
Steuern	2
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	-	-	-	4	-	27	-	33	3	57		14	-	5	-	
Roswiesen, Zürich	5	-	3	63	4	-	5	12	34	5	10	-	1	6	18	12	-	2	-	
Hirzenbach, Zürich	-	-	-	225	-	-	63	-	126	-	36	-	-	196	32	43	-	7	-	
Luegisland, Zürich	-	-	-	208	6	-	60	-	93	-	33	16	-	93	12	27	-	36	1	
Riedacker, Langnau a.A.	-	-	-	49	-	2	2	2	-	26	2	13	2	28	30	11	-	5	-	
Römerweg, Effretikon	-	-	-	10	-	-	-	-	4	-	4	2	-	2	9	-	-	1	-	
Thalwiesen, Kloten	-	-	-	36	-	-	-	-	-	18	-	18	-	29	24	5	-	7	-	
Buchhalden, Kloten	-	-	1	35	-	-	10	-	-	4	-	21	1	30	15	14	-	12	-	
Rietstrasse, Glatbrugg	-	-	-	43	-	1	-	2	-	16	-	22	2	41	27	4	-	7	-	
Rütli, Kloten	4	-	-	36	-	-	-	-	-	14	-	26	-	51	-	12	-	8	-	
Rietgrabenhang, Opfikon	-	-	-	74	-	-	10	-	-	30	-	32	2	60	19	-	-	-	-	
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	-	-	-	84	3	-	-	14	-	31	-	33	3	42	71	8	-	6	-	
Im Gries, Volketswil	4	-	-	50	-	-	-	2	-	21	-	27	-	76	11	-	-	4	7	
Rebhaldenstrasse, Obfelden	2	24	-	24	-	-	1	3	3	3	-	14	-	27	9	-	-	-	-	
Total	89	1017	9	1004	13	3	151	39	260	195	85	257	14	738	277	150	4	103	3	
Total Mietobjekte																				



Kanton Zürich
 Volkswirtschaftsdirektion
Wohnbauförderung
 Merkblatt 08
 Juli 2021

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2021 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2020 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'700	55'700	58'700	66'600
2 Personen und mehr	58'700	66'600	69'600	77'600
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 2021 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2020)			
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.			

Präsidentin

Bruna Campanello, Steinstrasse 28, 8003 Zürich

Vizepräsident

Christoph Häberli, Berninastrasse 67, 8050 Zürich

Mitglieder

Kaspar Bütikofer, Mühlackerstrasse 75, 8046 Zürich
 Giovanna Mele, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
 Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich
 Martin Schmid, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
 Tanja Schmid, alte Hedingerstrasse 57, 8910 Affoltern a. A.

Vertreter der Stadt Zürich

Merlin Meinhold, Human Resources Management
 Gotthardstrasse 61, Postfach, 8022 Zürich

Revisionsstelle

Balmer-Etienne AG, Bederstrasse 66, Postfach, 8027 Zürich

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
 Ben Hendriksen, Projektleiter
 Olivia Steiger, Projektleiterin

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

2021 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Als Willkommensgeschenk gab es für die Neugeborenen jeweils einen Einkaufsgutschein im Wert von 100 Franken.

Liva Aliu, Brüggläcker 11, 8050 Zürich
Kylan Ahamba Appiah, Roswiesenstrasse 97, 8051 Zürich
Gian Loris Bertoldo, Unterrenggstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
Leon Leandro Bettoni, Luegislandstrasse 141/1, 8051 Zürich
Nicolo Francesco Di Stasi, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Amira Guettouche, Brüggläcker 12, 8050 Zürich
Anna Amelia Häuselmann, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
Damian Komar, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
Yael Neuschwander, Alte Hedingerstrasse 75, 8910 Affoltern am Albis
Matthew David Paternicola, Rietstrasse 31, 8152 Glattbrugg
Amina Ramadani, Hirzenbachstrasse 47, 8051 Zürich
Iris Ribeiro Castro, Thalwiesenstrasse 24, 8302 Kloten
Leonardo Sparapane, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
Jeanne Spescha, Bucheggweg 12, 8302 Kloten
Melinda Aylin Üngüt, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg
Marino Vetere, Brüggläcker 10, 8050 Zürich

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGGE hatte auch im Jahr 2021 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

Claire Bachmann, Alte Hedingerstrasse 63, 8910 Affoltern am Albis
Franz Cahannes, ehem. Präsident BAHOGGE
Martin Koller, Hirzenbachstrasse 50, 8051 Zürich
Giuseppe Maiullari, Hirzenbachstrasse 57, 8051 Zürich
Antonia Sommerfeld, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Max Toggweiler, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

Gesamtkommission per 31.12.2021

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
Guiseppe 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
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 31.12.2021

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
 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 (ad interim)

Emilia Da Costa, Hirzenbachstrasse 49, 8051 Zürich
 Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
 Pasquale Leone, Hauswart
 Lucia Moriana, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
 Antonella Nicorvo, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
 Mustafa Sayilir, Hirzenbachstrasse 47, 8051 Zürich
 Hasan Smajli, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
[Marcel Savarious, Vorstandsmitglied](#)

Luegisland, Zürich (Rücktritt per 31.12.2021)

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

Buchhalden/Rütli, Kloten

Shewa Afandy, Bucheggweg 12, 8302 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
 Nadja Spescha, Bucheggweg 12, 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

Rietgrabenhang, Opfikon

Sedat Aslani, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
 Marina Bozic-Savarin, Wallisellerstrasse 157/64, 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
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Hedigerfeld, Affoltern am Albis

Claudia Bellaver, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
 Carmine Di Lascio, Alte Hedingerstrasse 73, 8910 Affoltern am Albis
 Karin Jönsson, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
 Claudia Moreira, Alte Hedingerstrasse 61, 8910 Affoltern am Albis
 Sacip Sabani, Hauswart
[Tanja Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Im Gries, Volketswil

Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
 Mario Cró, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
 Marco Giarrusso, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
 José Lima, Hauswart
 Eliana Moni, Feldhofstrasse 35, 8604 Volketswil
 Domenico Pascali, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
 Sergio Scifo, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Rebhaldenstrasse, 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
 Sacip Sabani, Hauswart
 Francesca Scholtes, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
 Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, Obfelden
[Tanja Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Die nächsten Siko-Wahlen finden im Herbst 2022 statt.



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