

Jahresbericht und Rechnung 2016



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



Einladung zur 67. Generalversammlung	4
Bericht des Vorstands	5
Bericht der Geschäftsstelle	11
Revisorenbericht	17
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Anhang	22
Verwendung Bilanzgewinn	25
Kommentar zur Bilanz	26
Kommentar zur Erfolgsrechnung	28
Ausweis der Fonds	30
Verwendung Mietzinsfranken	31
Übersicht Objekte	32
Subventionsbestimmungen	33
Vorstand	34
Geschäftsstelle	35
Unterhalt	36
Kommissionen	37
Notizen	40

Bilder Titelseite

- Blick auf die neue Siedlung in Obfelden (Visualisierung).
- Franz Cahannes bereitet in Obfelden die Dokumente für die Zeitkapsel vor.
- Der Bauplatz in Obfelden.
- Die Kaskadentreppe im Erweiterungsbau des Landesmuseums (Siko-Tagung).

Einladung zur 67. Generalversammlung

Samstag, 20. Mai 2017, 18.00 Uhr

Kirchgemeindehaus Stettbach, Stettbachstrasse 58, 8051 Zürich

Traktanden

1. Appell
2. Wahl Stimmzähler/-innen, Protokollprüfer/-innen und Protokollführer/-in
3. Protokollabnahme der Generalversammlung vom 28. Mai 2016
4. Jahresbericht
5. Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Anträge
8. Diverses

Gegen Mauern und Ausgrenzung

Eines der meistgenannten Wahlversprechen des neugewählten Präsidenten der USA war, an der Grenze zum armen Nachbarn Mexiko eine undurchlässige Mauer zu bauen. Die Briten traten per Mehrheitsentscheid aus der EU aus, wobei sie weniger gegen die wirtschaftlichen Vorteile der Gemeinschaft als für die Abschaffung der Personenfreizügigkeit und damit für die Abschottung ihrer Insel vom Rest der Welt stimmten. In Ungarn macht eine populistische Regierung mit Grenzzäunen gegen Flüchtlinge Politik und in Frankreich wird diejenige Partei im Wahlkampf immer stärker, die auf Ab- und Ausgrenzung der Ausländer drängt – vor allem jener, die weder Devisen noch steuerbare Vermögen ins Land bringen.

Auch viele weitere Länder glauben, sich mit Mauern und Zäunen vor dem Rest der Welt, vor den Migrationsströmen aus wirtschaftlich unterentwickelten Weltregionen oder vor Flüchtlingsströmen aus Kriegs- und Krisengebieten schützen zu können. Europa bunkert sich mehr und mehr ein. Geht, wohin Ihr wollt, kommt einfach nicht zu uns – das ist das Motto. Vergessen geht dabei regelmässig, dass eine Mitverantwortung besteht für die Wanderungsphänomene aus Ländern, die ihre Bevölkerung bestens selbst ernähren könnten, wenn der Reichtum aus ihren Bodenschätzen im Land bleiben würde und nicht in multinationalen Konzernen oder auf Konten korrupter Machthaber verschwinden würde.

Auch die Schweiz steht nicht gut da – das hat das unwürdige Gezerre um die Umsetzung der unseligen Masseneinwanderungsinitiative gezeigt. Auch bei uns wollen sich gewisse Kreise von der Aussenwelt abschirmen und träumen davon, aus unserem Land eine abgeschottete Insel zu machen.

Es gibt viele gute Gründe, die Globalisierung zu kritisieren, aber es ist eine Illusion zu glauben, sich von den Einflüssen der Umwelt befreien zu können. Wer das trotzdem anstrebt, verschleiert bewusst, wie stark wir Entscheidungen unserer Nachbarländer ausgeliefert sind. Man nehme nur die Frankenstärke als Beispiel: Wir sind in ein Wirtschaftsgeflecht eingebunden, das eine Mitverantwortung trägt für die Migrationsprobleme. Wenn Bankaktien in die Tiefe sausen, weil sich das auf Grenzen und (chinesischen) Mauern beruhende Geschäftsmodell des Bankgeheimnisses zum Bumerang entwickelt hat, leiden unsere Pensionskassen und unsere Renten sind gefährdet. Einmal mehr zahlt die Allgemeinheit die Kosten für eine Branche, die sich für schlau hält, aber leider nicht klug ist.

Die Genossenschaft als Gemeinschaft, die auf gegenseitiger Selbsthilfe beruht, ist das Gegenmodell zu Ausgrenzung und Mauerbau. Das gesetzlich verankerte Prinzip der offenen Tür symbolisiert die Bereitschaft, alle aufzunehmen, soweit Platz vorhanden ist. Gegenseitige

Hilfe und Unterstützung verhindert Armutgräben, die zu sozialen Unruhen führen. Die Pflege des Genossenschaftsgedankens ist ein Beitrag im Kleinen – im Bestreben, Grenzen und Mauern nicht überhand nehmen zu lassen.

Wirtschaftslage

Trotz anhaltender Frankenstärke stabilisierte sich die Schweizer Wirtschaft nach dem Schock von 2015 im vergangenen Jahr allmählich. Gleichwohl drohen Industriebetriebe nach wie vor mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Ausland, um ihre Mitarbeiter unter Druck zu halten. Übersehen wird gerne, dass der hohe Frankenkurs Importe verbilligt und damit auch Vorteile schafft. Die Arbeitslosenquote bewegte sich auf vergleichsweise bescheidenem Niveau, was dem Jammern der Unternehmer eher widerspricht.

Die anhaltend tiefen, ja weitherum negativen Zinsen bedrohen zunehmend das Altersvorsorgesystem, insbesondere die zweite Säule, die konstruktionsbedingt auf den «dritten Beitragszahler», die Kapitalerträge, angewiesen ist. Auch Wohnbaugenossenschaften sind durch die fehlende Teuerung betroffen. Nur bei einem moderaten, aber stetigen Anstieg der Preise und Einkommen realisieren sich langfristig die Vorteile der reinen Kostenmiete. Nur dann werden die Mietzinsen im Vergleich zu den übrigen Lebenskosten stetig niedriger. Neubauten können nur noch auf Grundstücken erstellt werden, die zu marktüblichen Preisen erworben wurden. Die Baukosten sind für Genossenschaften auch nicht günstiger, wenn den Handwerkern faire Preise gewährt werden, damit sie ihrerseits korrekte Löhne bezahlen können. Die Vorteile ergeben sich daher erst über die Zeit. Die fehlende Inflation ist so gesehen Gift für die Genossenschaften. Gleichwohl ist zu befürchten, dass die lockere Geldpolitik in Europa in nicht allzu ferner Zukunft zu einem eigentlichen Inflationschock führen wird, der Sparguthaben und Renten massiv entwerten könnte. Die Mieten in den Genossenschaften werden dann weniger betroffen sein.

Generalversammlung 2016

Die 66. Generalversammlung der BAHOGÉ vom 28. Mai 2016 wurde von über 230 Personen, davon 146 stimmberechtigt, relativ gut besucht. Gleichwohl verabschiedeten die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler alle Traktanden ohne Diskussion gemäss den Anträgen des Vorstandes.

Erich Rimml präsentierte zum letzten Mal die Jahresrechnung, die wiederum sehr erfreulich ausgefallen ist. Nächstes Jahr wird der neue Geschäftsführer Marco Stella dafür zuständig sein, der sich mit seinem vollzählig anwesenden Team schon gut eingearbeitet hat. Hans Fehr führte durch das neue Bauleitbild, das die Erneuerungsplanung der BAHOGÉ für die nächsten Jahre darstellt.

Der Präsident würdigte den abtretenden Erich Rimml für seine langjährige loyale und erfolgreiche Tätigkeit für die Genossenschaft. 32 Arbeitsjahre, die letzten 10 als Geschäftsführer, hat Erich der BAHOGE gewidmet. Der starke Applaus der Versammelten zeigte seine Beliebtheit. Geehrt und mit Blumen bedacht wurden auch Stefan Fischer (15 Dienstjahre), Silvia Hintermann (15 Jahre Vorstand) und Martin Schmid (10 Jahre Vorstand).

Nach den statutarischen Geschäften überraschten 15 Kinder unter der Leitung und mit Verstärkung der Tanzschule Dance Point 12 die Anwesenden mit einer Tanzperformance, die sie während der statutarischen Geschäfte eingeübt hatten. Mit grosser Freude und höchster Konzentration wirkten sie an der Darbietung mit und ernteten kräftigen Applaus.

Während sich die Versammlung dem feinen Essen widmete, stahl sich der Künstler des Abends, Nöggi, fast unbemerkt zu den Musikern der Luckyboys und mischte seine Lieder unter die bekannten Hits aus ihrem Repertoire. Höhepunkt war der BAHOGE-Blues, spontan getextet mit Stichworten, welche die Zuhörer Minuten vorher genannt hatten.

Wie jedes Jahr setzten sich wieder zahllose Helferinnen und Helfer aus dem Kreis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit den Hauswarten vom Apéro bis zur Tombola ehrenamtlich für das Gelingen der Veranstaltung und die Bewirtung der Teilnehmer ein – ganz herzlichen Dank dafür.

Vorstand

Dem technischen Fortschritt folgend und zur Vereinfachung der Administration hat der Vorstand der Einführung von Depositenkarten anstelle der bisherigen Depositenhefte sowie dem Ersatz der Eröffnungsbestätigungen für die Einzahlung der Anteilscheine durch jährliche Kontoauszüge zugestimmt. Die Depositenkasse bleibt für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine interessante und sichere Anlagemöglichkeit und bringt der Genossenschaft ebenfalls nützliches Kapital.

Der Vorstand beobachtet die Entwicklung des Projekts «Einhausung Schwamendingen» bzw. «Überlandpark» sehr genau. Das Plangenehmigungsverfahren ist abgeschlossen, die Detailplanung im Gang und der Baubeginn nunmehr für 2018 vorgesehen. Parallel zur Planung des ASTRA (Bundesamt für Strassen) wird an den Details der «Möblierung» des Autobahndeckels gefeilt. Auch hier versucht die BAHOGE über ihre Vertreter in den lokalen Interessenverbänden das Beste für die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Liegenschaften in der unmittelbaren Nähe zu erreichen.

Die BAHOGÉ ist nach wie vor interessiert, auf günstigem Bauland weitere Siedlungen zu realisieren und so weitere Skaleneffekte zugunsten der Bewohner zu nutzen. Allerdings ist die Konkurrenz auf dem Liegenschaftenmarkt sehr gross angesichts des Anlagenotstands zahlreicher Pensionskassen und der zurzeit extrem tiefen Fremdkapitalkosten. Einzelne Projekte haben sich aufgrund der überbordenden Wünsche und Bedingungen der Verkäufer zerschlagen, bei anderen sind längerfristige Entwicklungen noch offen.

Am 5. November 2016 traf sich der Vorstand mit den Siedlungskommissionen zum alljährlichen SIKO-Tag im Landesmuseum Zürich. Mit einem spannenden Referat von Felix Rusterholz (Grün Stadt Zürich) liess sich die Versammlung über Sinn und Nutzen einer grösseren Biodiversität sowie über die Möglichkeiten informieren, die eine Wohnbaugenossenschaft zu deren Förderung besitzt. Der Vorstand beschloss in der Folge, ein Grünkonzept für die Siedlungen ausarbeiten zu lassen, welches eine möglichst grosse Artenvielfalt ermöglicht, ohne die zweckmässige Nutzung vorhandener Freiflächen für die Bewohner der Siedlungen zu stark einzuschränken. Abgeschlossen wurde der Tag mit interessanten Führungen durch den Neubau des Museums. Auch wer sich optisch bis dahin weder für den Alt- noch für den Neubau hatte begeistern können, erfuhr immerhin einiges über die Ideen ihrer Architekten, was die Bauten letztlich verständlicher machte.

Mit grosser Befriedigung konnte der Vorstand zur Kenntnis nehmen, dass sich das weitgehend erneuerte Team der Verwaltung bereits sehr gut eingearbeitet hat und engagiert seine Aufgaben erfüllt. Anfangsschwierigkeiten waren lediglich bei den Heizkostenabrechnungen mit dem neuen EDV-System spürbar. Der leicht verzögerte Versand an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist verkraftbar, wenn man bedenkt, was bei einer solchen Umstellung, verbunden mit einem Umzug in neue Räumlichkeiten und mehreren neuen Mitarbeitern, alles hätte schief laufen können.

Schliesslich beschäftigte sich der Vorstand an seinen monatlichen Sitzungen mit den regelmässig anfallenden Geschäften (Bauberechnungen, Siedlungsprobleme, Kündigungen, Kommunikation etc.), besichtigte die Siedlung Roswiesen und verabschiedete Jahresrechnung und Budget zuhanden der Generalversammlung.



Der Aufenthaltsplatz der neuen Siedlung in Obfelden (Visualisierung).

Neubau Obfelden

Das Bauvorhaben in Obfelden wurde leider durch Einsprachen von Nachbarn verzögert. Es gelang jedoch, diese innert vernünftiger Frist zu bereinigen, damit im Herbst mit dem Aushub begonnen werden konnte. Am 24. Oktober fand im Beisein von Nachbarn und lokalen Medien die Grundsteinlegung statt. Das definitive Projekt umfasst 24 Wohnungen in zwei Häusern, davon 14 mit 4½ Zimmern, sowie ein Siedlungslokal nebst Tiefgarage und Veloraum. Der Bezug ist auf Frühjahr 2018 geplant.

Gesamtkommission

Neben der Organisation der Generalversammlung beschäftigte sich die Gesamtkommission wie jedes Jahr mit den siedlungsübergreifenden Anlässen für Kinder, Jugendliche und Pensionierte sowie mit dem Samichlaus-Anlass. Zusammen mit den Hauswarten der BAHOGÉ ermöglichten zahlreiche freiwillige Helferinnen und Helfer rund 100 Kindern den spannenden Besuch des Tierparks in Goldau. 35 Jugendliche vergnügten sich einmal mehr im Europapark in Rust und fast 120 Pensionierte kehrten begeistert von ihrem Ausflug nach Hallau zurück, wo sie gemeinsam ein feines Mittagessen genossen hatten.

Siedlungen

Die Siedlungskommissionen haben wiederum mit grossem Einsatz Anlässe organisiert, die den Bewohnerinnen und Bewohnern das gemütliche Zusammensein und einen regen Austausch ermöglichten. Diese Bereitschaft zu unentgeltlichem Engagement ist keineswegs selbstverständlich. In den Siedlungen Hirzenbach und Luegisland wird zudem ein regelmässiger Mittagstisch für Seniorinnen und Senioren durch Mitbewohner organisiert. Auch dies ist eine Gelegenheit, gemeinsam statt einsam Zeit zu verbringen.

Schlussbemerkungen

Eine lebendige Genossenschaft braucht den persönlichen Einsatz ihrer Mitglieder für die gemeinsame Sache. Sie ist aber auch darauf angewiesen, dass alle, die professionell mitwirken, ebenso von der Idee überzeugt sind, nicht einfach Liegenschaften mit gewöhnlichen Mietern zu verwalten. Die BAHOGÉ kann sich nach wie vor glücklich schätzen, dass sie von beidem genug hat. Das ist in der heutigen Zeit des individuellen Egoismus und der Abgrenzung nach allen Seiten nicht mehr selbstverständlich. Es gebührt daher allen, die zu einem gelungenen Genossenschaftsjahr beigetragen haben – von den freiwilligen Helferinnen und Helfern über die Mitarbeiter der Verwaltung, die Hauswarte, den Gärtner und die Reinigungskräfte bis zu denjenigen, die in dieser Aufzählung vergessen gegangen sind – ein grosses Dankeschön!

Christoph Häberli
Vizepräsident BAHOGÉ

Start der autonomen Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2016 galt es, die im Vorjahr beschlossene und vorbereitete Verselbständigung der BAHOGE zielführend umzusetzen, die administrativen Abläufe der Verwaltung und des Rechnungswesens in der neuen Konstellation festzulegen und das teilweise mit neuen Mitarbeitern bestückte Team so zusammenzuführen, dass die operativen Prozesse reibungslos und effizient funktionieren.

Am Montag, 4. Januar 2016 nahm die Geschäftsstelle in den neu gemieteten und bedarfsgerecht umgebauten Räumlichkeiten ihren Betrieb offiziell auf. Das Büro an der Werdstrasse 36 in Zürich ist aktuell mit acht Arbeitsplätzen ausgestattet und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Pulte zu platzieren, sollte es zukünftig einen entsprechenden Mehrbedarf geben. Nebst dem notwendigen Mobiliar musste ein den hohen Anforderungen der Verwaltungstätigkeit genügendes EDV-System installiert werden. Die Daten aus der von der Zivag verwendeten Software mussten transferiert und nach erfolgreicher Übertragung mehrstufig kontrolliert werden. Da sich über die Jahre grosse Mengen an Daten ansammeln, die teilweise schon nach kurzer Zeit nicht mehr aktuell sind, wurde entschieden, nur die Hauptdaten wie Mieteradressen, Verträge, Depositen- und Anteilscheinkonten zu übernehmen. Weitere wichtige Daten befinden sich in den ebenfalls gezügelten Papierdossiers.

Bewirtschaftung und Personelles

Das Team der Geschäftsstelle bewältigte im Berichtsjahr die anfallenden Tagesgeschäfte im Rahmen der Bewirtschaftung, der Buchhaltung und des Zahlungsverkehrs. In Zusammenarbeit mit den Hauswarten und dem Gärtner besorgte sie den laufenden Unterhalt der Liegenschaften und Wohnungen. Die Anzahl der Mieterwechsel lag 2016 bei 62 Haushaltungen, wobei 60 Wohnungen infolge Kündigung der Mieter frei wurden und zwei Wohnungen durch die Verwaltung gekündigt werden mussten. 11 Wechsel betrafen interne Umzüge von Genossenschaftlern. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in den meisten Ortschaften ungebrochen hoch. Die Vermietung der Wohnungen in der BAHOGE erfolgt nach den Richtlinien, die in Zusammenarbeit mit dem Vorstand erarbeitet worden sind.

Im Jahr 2016 konnte die BAHOGE Stefan Fischer, Hauswart der Siedlungen Brüggläcker und Roswiesen, zum 15-jährigen Dienstjubiläum gratulieren. Die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle haben sich erfolgreich in ihr Aufgabengebiet eingearbeitet, wobei sie von ihren Kolleginnen und Kollegen, insbesondere auch von den erfahrenen Hauswarten, tatkräftig unterstützt wurden. Für den grossen Einsatz aller Beteiligten während der intensiven Phase dieses Umbruchs bedanke ich mich an dieser Stelle ganz herzlich.



Mit vereinten Kräften wird die Zeitkapsel versenkt.

Bautätigkeit und grosser Unterhalt

Obwohl das Hauptaugenmerk im Berichtsjahr auf die Neuorganisation der Verwaltung gerichtet war, wurden nebst ordentlichen Unterhaltsarbeiten auch grössere Instandhaltungsprojekte im Rahmen des Budgets durchgeführt und insbesondere das Neubauprojekt in Obfelden vorangetrieben.

Neubauprojekt Obfelden

Am 31. August wurde die Baufreigabe für den Aushub erteilt. Der Baustart erfolgte in der ersten Oktoberwoche und bereits am 24. Oktober konnte in kleinem Rahmen der Grundstein für die Überbauung gelegt werden. Dabei wurde eine metallene Zeitkapsel mit dem letzten BAHOGGE-Jahresbericht, den Plänen zum Projekt und der aktuellen Ausgabe einer Tageszeitung in die Magerbetonsole eingelegt. Die Zusammenarbeit zwischen dem Projektteam und der Baukommission des BAHOGGE-Vorstands entwickelte sich wunschgemäss, sodass die Bauarbeiten bisher reibungslos verliefen und die notwendigen Vergaben termingerecht erfolgen konnten.

Siedlung Brüggläcker

Vor dem Ablauf der zweijährigen Rügefrist fand im August die Garantieabnahme der zweiten Bauetappe der Siedlung Brüggläcker statt. Im Grossen und Ganzen verlief die Schlussprüfung positiv, wobei es noch einige Mängel festzuhalten gab. Die Frage nach der Kostenübernahme für die Behebung einzelner dieser Mängel konnte zwischen den zuständigen Unternehmen bis zum Ende des Berichtsjahres noch nicht endgültig geklärt werden.

Siedlung Roswiesen

Im November wurden die regelmässig stattfindenden Wohnungsbesichtigungen durch den Vorstand und die Verwaltung durchgeführt. Die aktuell älteste Siedlung der BAHOGÉ befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Im Rahmen der Besichtigungen erkannte kleine Schäden werden im Jahr 2017 behoben werden.

Siedlung Hirzenbach

Für die Siedlung Hirzenbach fanden hauptsächlich Vorbereitungsarbeiten für im Jahr 2017 geplante Sanierungsarbeiten statt. Daneben mussten aus Sicherheitsgründen leider mehrere Bäume gefällt werden. Ein Ersatz ist vorgesehen. Ausserdem wurden bei einer regelmässig stattfindenden Liftkontrolle im Maschinensockel der Aufzugsanlage an der Hirzenbachstrasse 48 Risse festgestellt. Weil die Sicherheit der Nutzer nicht mehr gewährleistet werden konnte, musste der Lift sofort ausser Betrieb genommen werden. Die Instandstellungsarbeiten zogen sich trotz aller Bemühungen der Verwaltung und der zuständigen Aufzugsfirma über knapp zwei Wochen hin. Während dieser Zeit konnten die Bewohner ihre Wohnungen nur über das Treppenhaus erreichen. Die Verwaltung hat versucht, die Bewohner bestmöglich zu informieren und bei Bedarf zu unterstützen. Es war in diesem Zusammenhang ausserordentlich erfreulich, dass mehrere im Gebäude wohnhafte Personen von sich aus wertvolle Nachbarschaftshilfe geleistet haben. Herzlichen Dank dafür!

Siedlung Luegisland

Die Wasserzuleitung zum Haus Nr. 141 musste repariert werden.

Siedlung Langnau a.A.

Wie im Vorjahr geplant wurden Absturzsicherungen auf den Dächern installiert.

Siedlung Effretikon

In unserer kleinsten Siedlung wurden im Berichtsjahr ausschliesslich Arbeiten ausgeführt, die zum üblichen Unterhalt gehören.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Die Ausführung geplanter Arbeiten wurde nach einem Augenschein durch Mitglieder der Baukommission bis auf weiteres verschoben. Daneben wurden diverse kleinere Unterhaltsarbeiten durchgeführt.

Siedlung Glattbrugg

Alle ausgeführten Arbeiten werden dem üblichen Unterhalt zugeordnet.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Es wurden weitere Mittel in die Optimierung der Heizung investiert. Durch die erstellte Verbindung zwischen den einzelnen Unterstationen und der Hauptanlage kann der unterschiedliche Warmwasserverbrauch der einzelnen Häuser (unterschiedliche Anzahl Wohnungen) nun bedarfsgerecht aufbereitet werden.

Siedlung Rütli, Kloten

Diverse Dachfenster aus dem Erstellungsjahr der Siedlung (1996) wurden ersetzt.

Siedlung Opfikon

Auf Verlangen der Stadt Opfikon wurde der Containerplatz mit einem abschliessbaren Gitter umgeben. Damit soll das illegale Deponieren von Abfall erschwert werden. Daneben wurden die Waschmaschinen durch neue, energiesparende Geräte ersetzt. Weiter fanden umfassende Instandstellungsarbeiten an den Laubengängen statt. Zudem mussten aus Sicherheitsgründen die beliebten Glyzinien (Kletterpflanzen) am Längsbau zurückgeschnitten werden. Die an der Fassade befestigten Verankerungen konnten der enormen Zugkraft der Pflanzen nicht standhalten. Zurzeit werden mehrere Möglichkeiten geprüft, wie dieses Problem vermieden werden kann, denn die Glyzinien sollen auch künftig wieder das Erscheinungsbild der Siedlung prägen.

Siedlung Affoltern a.A.

Die Küche des Siedlungslokals wurde mit zusätzlichen Arbeitsflächen und Kochfeldern ergänzt. Bereits zu Beginn des Jahres wurden die 30-jährigen Wohnungsabschlusstüren aus Gründen des Energieverbrauchs sowie der Sicherheit ersetzt.

Siedlung Volketswil

Nachdem der Einbau in eine Testwohnung zu den gewünschten Resultaten geführt hatte, wurden in sämtlichen Wohnungen Nachströmlüftungen installiert. Zudem wurden die notwendigen Arbeiten an der Blitzschutzanlage durchgeführt.

Sozialberatung, Sozialkommission

Anna Paola Gschwend konnte 2016 in ihrer Tätigkeit als Sozialberaterin der BAHOGGE insgesamt 51 Genossenschafterinnen und Genossenschafter beratend unterstützen. Dabei handelte es sich wie schon in der Vergangenheit vor allem um Fragen des Zusammenlebens sowie gesundheitliche oder altersbedingte Probleme. 90 Prozent der Meldungen konnten noch im Berichtsjahr abgeschlossen werden.



Die Glyzinien der Siedlung Opfikon während der Blütezeit.

Projekte

Das bewährte Team der Siedlung Hirzenbach konnte 2016 zehn Mittagstische durchführen, an denen durchschnittlich 30 Personen teilgenommen haben. Erfreulicherweise haben nebst Bewohnern unserer Siedlung auch regelmässig Personen der benachbarten Siedlung der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich teilgenommen.

In der Siedlung Luegisland konnten 2016 ebenfalls zehn Mittagstische angeboten werden, an denen durchschnittlich 15 Personen teilgenommen haben. Die auch in dieser Siedlung sehr gut organisierten Veranstaltungen finden grossen Anklang bei den Teilnehmern.

Das Siedlungslokal Hirzenbach war ausserdem an neun Nachmittagen für das Pilotprojekt Treff Hirzenbach geöffnet, das vorwiegend als «Erzählcafé» genutzt wurde. Trotz seiner Beliebtheit bei den Teilnehmern wird das Projekt aus organisatorischen Gründen in dieser Form leider nicht weitergeführt.

Den Organisatoren aller erwähnten Anlässe sowie den tatkräftigen Helferinnen und Helfern sei an dieser Stelle bestens gedankt!

Ausblick

2017 sollen die Siedlungskommissionen kontaktiert werden, um den Bedarf an Kinderaktionen zu klären und auf Wunsch Unterstützung anzubieten. Die Sozialkommission wird ausserdem Vorschläge erarbeiten mit dem Ziel, einen vermehrten Austausch zwischen den Siedlungskommissionen zu erreichen. Weiter wird die Sozialkommission dem Vorstand den Entwurf für ein Vermietungsreglement vorlegen, das die teilweise offenen Fragen betreffend die Vermietung der Siedlungslokale klärt und bei Bedarf von den einzelnen Siedlungen übernommen werden kann. Zudem wird die Sozialkommission das interne Reglement für Bezugsberechtigungen aus dem Solidaritätsfonds der BAHOGE überarbeiten.

Marco Stella
Geschäftsführer

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGE hatte auch im Jahr 2016 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

- Bader Margrit, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
- Bürer Sonja, Brüggläckler 12, 8050 Zürich
- Evangelista Silvia, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
- Frei Lucia, Hirzenbachstrasse 71, 8051 Zürich
- Hug Johanna, Roswiesenstrasse 101, 8051 Zürich
- Janz Lia, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
- Knoblauch Lydia, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
- Müller Samuel, alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern a.A.
- Philipp Alice, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
- Riesen Fritz, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
- Rimml Yvonne Lina, Roswiesenstrasse 107, 8051 Zürich
- Scheidegger Josef, Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich
- Schnyder Emmy Maria, Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAHOGÉ Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2016 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, 6. April 2017

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Badertscher
Zugelassener Revisor

Aktiven

in CHF	2016	2015
Kassa	89'401.45	78'724.45
Postcheckkonto	5'732'632.42	2'898'438.84
Banken	880'944.99	986'838.89
Flüssige Mittel	6'702'978.86	3'964'002.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25'863.40	31'452.25
Übrige kurzfristige Forderungen	447'293.43	387'879.37
Aktive Rechnungsabgrenzungen	139'549.45	115'815.60
Umlaufvermögen	7'315'685.14	4'499'149.40
Wertschriften	39'425.00	39'425.00
Finanzanlagen	39'425.00	39'425.00
Mobilien, Einrichtungen	3.00	4.00
Mobile Sachanlagen	3.00	4.00
Liegenschaften	258'063'826.65	255'925'729.40
Amortisationskonto	-48'424'000.00	-44'803'200.00
Immobilie Sachanlagen	209'639'826.65	211'122'529.40
Nicht einbezahltes Grundkapital	40'378.00	63'066.35
Total Anlagevermögen	209'719'632.65	211'225'024.75
Aktiven	217'035'317.79	215'724'174.15

Passiven

in CHF	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781'656.21	16'082.92
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	392'190.00	242'950.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	157'044.76	189'510.80
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	16'000.00	57'742.95
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	173'044.76	247'253.75
Agio auf Anleihen	73'642.00	93'542.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	1'214'380.30	894'693.50
Vorausbezahlte Heizkosten	619'304.50	619'539.00
Rückstellungen	354'100.00	432'400.00
Transitorische Passiven	376'300.55	1'000'351.28
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2'637'727.35	3'040'525.78
Fremdkapital kurzfristig	3'984'618.32	3'546'812.45
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	30'165'789.53	29'046'183.85
Hypotheken	135'932'861.00	140'344'291.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	166'098'650.53	169'390'474.85
Erneuerungsfonds	36'228'300.00	32'842'100.00
Übrige Fonds	2'152'900.00	1'338'000.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	38'381'200.00	34'180'100.00
Fremdkapital langfristig	204'479'850.53	203'570'574.85
Fremdkapital	208'464'468.85	207'117'387.30
Genossenschaftskapital	7'769'800.00	7'814'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	563'200.00	551'200.00
Gewinnvortrag	6'686.85	454.12
Jahresgewinn	231'162.09	240'832.73
Freiwillige Gewinnreserven	237'848.94	241'286.85
Eigenkapital	8'570'848.94	8'606'786.85
Passiven	217'035'317.79	215'724'174.15

Erfolgsrechnung

in CHF	2016	2015
Mietzinseinnahmen	14'941'908.30	15'249'424.95
./.. Leerstände/Mietzinsverluste	-72'666.60	-92'056.50
Übrige betriebliche Erträge	31'391.50	0.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	14'900'633.20	15'157'368.45
Personalaufwand technischer Dienst	-727'955.37	-707'812.10
Unterhalt, Reparaturen	-1'892'996.99	-1'916'912.52
Versicherungen	-132'582.20	-138'504.50
Nebenkosten	-826'561.70	-767'149.85
Verwaltungsaufwand	-190'067.11	-850'285.98
Personalaufwand Verwaltung	-613'623.60	-166'607.17
Entschädigung Vorstand	-81'800.00	-91'363.70
Honorar Revisionsstelle	-24'170.40	-20'103.55
Beiträge und Delegationen	-116'812.80	-123'093.10
Raumaufwand	-82'958.80	-17'535.00
Übriger Betriebsaufwand	-205'831.19	-279'189.45
Einlage in Erneuerungsfonds	-3'163'600.00	-2'947'800.00
Einlage übrige Fonds	-857'872.00	-270'914.20
Bildung Rückstellung Instandhaltung	-44'900.00	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'233'776.79	-7'589'459.02
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'938'901.04	6'860'097.33
Abschreibung Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	-8'711.45	-306'386.50
Abschreibung Liegenschaften	-3'620'800.00	-3'895'920.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'629'511.45	-4'202'306.50
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'309'389.59	2'657'790.83

in CHF	2016	2015
Zinsaufwand Hypotheken	-1'550'225.60	-1'558'037.15
Zinsaufwand Depositenkasse	-514'196.75	-552'179.90
Übriger Finanzaufwand	-3'670.90	-5'097.75
Finanzaufwand	-2'068'093.25	-2'115'314.80
Finanzertrag	3'825.55	3'582.65
Finanzerfolg	-2'064'267.70	-2'111'732.15
a.o. Aufwand	0.00	0.00
a.o. Ertrag	257'276.50	0.00
Ergebnis vor Steuern	502'398.39	546'058.68
Direkte Steuern	-271'236.30	-305'225.95
Jahresgewinn	231'162.09	240'832.73

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform
Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

	2016	2015
Verwaltung	7 (510%)	*
Hauswartung und Gärtner	7 (670%)	*

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

* bis und mit Vorjahr war die Verwaltung der Genossenschaft als Mandat der Zivag Verwaltungen AG, Zürich, übertragen. Die Genossenschaft wies deshalb 2015 weniger als zehn Vollzeitstellen aus.

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 (Genossenschaf tern) 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	2016	2015
Periodenfremder Ertrag		
Auflösung Rückstellungen und Abgrenzungen	227'000.50	0.00
Rückerstattungen	30'000.00	0.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft		
Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	209'639'826.00	211'122'529.00
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	50'686.00	50'686.00
Beiträge	0.00	0.00

Wohnungsverteilung in der BAHOG

Wohnsiedlungen

	Anzahl Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Bezugsjahr	Buchwert per 31. Dezember	Lasten (Hypothesen usw.) per 31. Dezember	Gebäudevers.- Summen per 1. Januar
Brüggliäcker	67	57	2013/14	28'469'200.00	21'900'000.00	25'586'000.00
Roswiesen-/ Schürgistrasse	71	6	1954	6'917'200.00	3'490'686.00	16'474'000.00
Hirzenbachstrasse	225	197	1958/59 1974/75	30'417'800.00	14'141'000.00	59'512'300.00
Luegislandstrasse	208	93	1964/65	38'132'300.00	18'200'000.00	54'577'300.00
Riedacker, Langnau a.A.	49	28	1973	15'325'500.00	5'350'000.00	14'792'800.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	2'650'000.00
Thalwiesenstrasse, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	11'360'000.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	10'066'700.00	7'651'350.00	11'960'000.00
Rietstrasse, Glattbrugg	43	43	1987	13'178'900.00	9'400'000.00	13'390'800.00
Rütli, Kloten	40	56	1996	19'629'000.00	13'172'015.00	16'480'000.00
Wallisellerstrasse, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	12'600'000.00	24'830'000.00
Affoltern a.A.	84	42	1972	23'937'600.00	14'420'000.00	24'026'500.00
im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'369'800.00	12'400'000.00	18'473'600.00
				251'072'665.00	136'325'051.00	294'113'300.00
Neubauten und Sanierungen						
Obfelden				6'616'046.80		
Urdorf, Landreserve				200'000		
Total	993	719		257'888'711.80	136'325'051.00	294'113'300.00

Antrag zur Verwendung

in CHF	2016	2015
Gewinnvortrag 1.1.	6'686.85	454.12
Jahresgewinn	231'162.09	240'832.73
Bilanzgewinn 31.12.	237'848.94	241'286.85
Einlage in gesetzliche Reserven	11'600.00	12'000.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	0.00
Einlage in Erneuerungsfonds II (3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals)	0.00	222'600.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'248.94	6'686.85

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um über CHF 2,7 Mio. auf CHF 6,7 Mio. zu. Die hohe Liquidität wird 2017 über die anfallenden Kosten für den Neubau in Obfelden abgebaut werden können.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die offenen Forderungen aus Mietverträgen haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 20 Prozent reduziert.

Übrige kurzfristige Forderungen

Diese Position beläuft sich auf CHF 447'293.43. Darin enthalten sind in erster Linie Energiekosten für die Heizungen. Die Höhe des Betrags ist davon abhängig, welche Geschäfte in diesem Zusammenhang noch vor Jahresende getätigt werden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 7'315'685.14.

Immobilien Sachanlagen

Der Wert der Liegenschaften hat sich durch die Aktivierung der bereits getätigten Investitionen in Obfelden insgesamt erhöht, obwohl Amortisationen im üblichen Rahmen verbucht wurden.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beläuft sich auf CHF 209'719'632.65.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Position liegt mit CHF 781'656.21 deutlich höher als im Vorjahr. Damals mussten bis zum Jahresende alle Rechnungen bezahlt werden, um möglichst wenig Pendenzen ins neue EDV-System übernehmen zu müssen. Im mehrjährigen Vergleich liegt der Betrag jedoch unter dem Durchschnitt.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Jahr 2017 belaufen sich auf CHF 392'190.00.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas erhöht und beläuft sich auf CHF 3'984'618.32. Dies entspricht ca. 1,8% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Bestand der Depositenkasse hat um rund CHF 1,1 Mio. zugenommen. Der neue Saldo beträgt knapp CHF 30,2 Mio. Das Volumen des Hypothekarbestands hat sich durch Amortisationen um rund 4,3 Mio. reduziert.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Dem Erneuerungsfonds I wurden die zulässigen Höchsteinlagen zugeschrieben. In den Erneuerungsfonds II wurden wiederum 3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals eingelegt. Ausserdem konnten aufgrund des erfolgreichen Abschlusses Einlagen in der Höhe von je CHF 400'000.00 in den Nachhaltigkeitsfonds und in den Landerwerbtsfonds getätigt werden.

Fremdkapital

Insgesamt wird ein Fremdkapital von CHF 208'464'468.85 ausgewiesen.

Freiwillige Gewinnreserven

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags und des Jahresgewinns belaufen sich die freiwilligen Gewinnreserven per 31. Dezember 2016 auf CHF 237'848.94.

Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt CHF 8'570'848.94

Die Bilanzsumme hat um rund CHF 1,3 Mio. auf CHF 217'035'317.79 zugenommen.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Die Mieterträge haben aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes, der im Lauf des Vorjahrs an die Mieter weitergegeben wurde, im Jahresvergleich im budgetierten Umfang abgenommen. Die Leerstände konnten weiter reduziert werden und belaufen sich auf CHF 62'337 In der gleichen Position werden die verbuchten Debitorenverluste (offene Posten aus Vorjahren) in der Höhe von 10'329.60 ausgewiesen. Nur rund 13% der Leerstände betreffen Wohnungen, während über 85% Parkplätze und Einstellplätze betreffen. In den übrigen betrieblichen Erträgen sind in erster Linie die Verwaltungskosten für die Heizkostenabrechnung enthalten, ein Ertrag, der in der Vergangenheit an die Zivag (Verwaltungsmandat) ging. Aus dem Total aus Lieferungen und Leistungen resultiert ein Nettoerlös von CHF 14'900'633.20.

Unterhalt, Reparaturen

Der Gesamtaufwand für Unterhalt und Reparaturen bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahrs, wobei die Position wesentlich von den Wohnungswechseln und den ausserordentlichen Unterhaltsprojekten abhängt.

Verwaltungsaufwand/Personalaufwand Verwaltung

Durch den Aufbau einer eigenen Verwaltung (siehe auch Jahresberichte des Vorjahres) ergibt sich eine Verschiebung von der Position Verwaltungsaufwand zum Personalaufwand Verwaltung.

Raumaufwand

Auch die Veränderung im Raumaufwand betrifft die Verwaltungsautonomie der BAHOGÉ. Unter Berücksichtigung aller Positionen führte die Ablösung zu deutlichen Minderkosten für die Genossenschaft.

Einlage in Erneuerungsfonds

Den Erneuerungsfonds I und II wurden 1% des Gebäudeversicherungswerts bzw. 3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals zugewiesen.

Einlage übrige Fonds

Dank des erfreulichen Rechnungsabschlusses konnten total CHF 800'000 in die Fonds für Nachhaltigkeit und Landerwerb eingelegt werden.

Bildung Rückstellung Instandhaltung

Für bereits begonnene Arbeiten wurden im Berichtsjahr Rückstellungen von CHF 44'900 gebildet.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beläuft sich auf CHF 5'938'901.04.

Abschreibung Liegenschaften

Es wurden die steuerlich zulässigen Abschreibungen vorgenommen. Für die Siedlungen Rütli in Kloten sowie in Volketswil konnten wiederum nicht vorgenommene Abschreibungen aus der Vergangenheit geltend gemacht werden.

Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern beträgt CHF 2'309'389.59.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand fällt gegenüber dem Vorjahr mit CHF 2'068'093.25 etwas tiefer aus.

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag

Die ausbezahlte Rückerstattung von Anwaltskosten sowie die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen betreffen die Vorjahre und werden somit entsprechend ausgewiesen.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf CHF 502'398.39.

Direkte Steuern

Es wurden die zu erwartenden Steuerbeträge zurückgestellt.

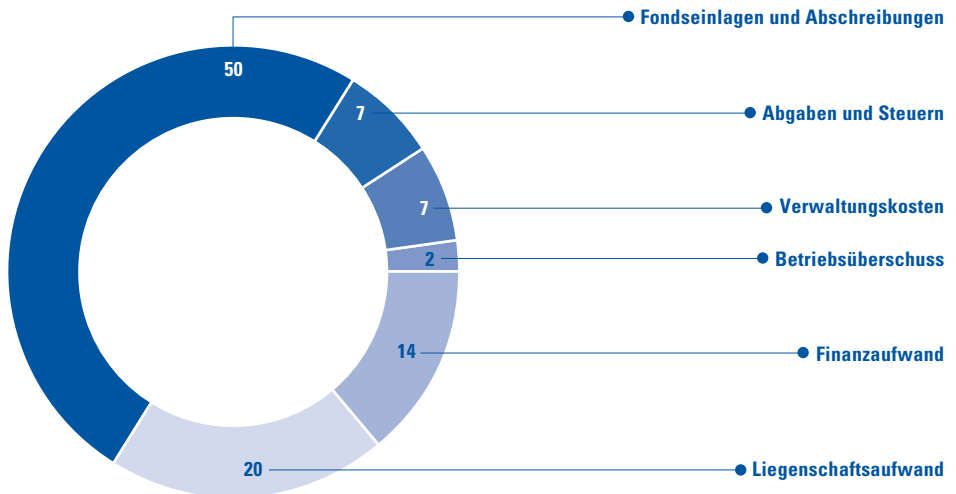
Jahresgewinn

Es kann ein Jahresgewinn von CHF 231'162.09 ausgewiesen werden.

				in CHF
Erneuerungsfonds I				
Bestand am 1. Januar 2016				29'761'600.00
Einlage				2'941'100.00
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2016				32'702'700.00
Erneuerungsfonds II				
Siedlung	bish. Einlagen	Einlage	Entnahme	Stand
Brüggliäcker	198'200.00	17'500.00	0.00	215'700.00
Roswiesen	243'800.00	13'900.00	0.00	257'700.00
Hirzenbach	867'100.00	45'400.00	0.00	912'500.00
Luegisland	811'300.00	42'000.00	0.00	853'300.00
Langnau a.A.	92'000.00	11'700.00	0.00	103'700.00
Effretikon	44'700.00	2'600.00	0.00	47'300.00
Thalwiesen	26'700.00	9'500.00	0.00	36'200.00
Buchhalden	125'600.00	8'400.00	0.00	134'000.00
Glattbrugg	125'800.00	10'900.00	0.00	136'700.00
Rütli	206'800.00	10'300.00	0.00	217'100.00
Opfikon	286'000.00	18'300.00	0.00	304'300.00
Affoltern a.A.	186'800.00	19'300.00	0.00	206'100.00
Volketswil	88'300.00	12'700.00	0.00	101'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016	3'303'100.00	222'500.00	0.00	3'525'600.00
Amortisationskonto				
Bestand am 1. Januar 2016				43'019'200.00
Einlage				3'507'300.00
Bestand am 31. Dezember 2016				46'526'500.00
Heimfallkonto Opfikon				
Bestand am 1. Januar 2016				1'784'000.00
Einlage				113'500.00
Bestand am 31. Dezember 2016				1'897'500.00
Fonds für Nachhaltigkeit				
Bestand am 1. Januar 2016				585'000.00
Einlage				400'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016				985'000.00
Fonds für Landerwerb				
Bestand am 1. Januar 2016				340'000.00
Einlage				400'000.00
Bestand am 31. Dezember 2016				740'000.00
Solidaritätsfonds				
Bestand am 1. Januar 2016				413'000.00
Zins				7'259.90
Einlage				33'770.00
Entnahme				26'129.90
Bestand am 31. Dezember 2016				427'900.00

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Finanzaufwand	14
Liegenschaftsaufwand	20
Fondseinlagen und Abschreibungen	50
Abgaben und Steuern	7
Verwaltungskosten	7
Betriebsüberschuss	2
Total	100





Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion

Wohnbauförderung

Merkblatt 08
Juli 2016

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2016 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2015 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'200	55'100	58'000	65'900
2 Personen und mehr	58'000	65'900	68'800	76'700
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 2016 gilt für definitive steuerbares Einkommen 2015)			
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-Wgh = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Wgh: 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
- Silvia Hintermann, Reutlenweg 29, 8302 Kloten
- Giovanna Mele Digeronimo, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
- Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich
- Martin Schmid, Brüggläckler 12, 8050 Zürich

Vertreterin der Stadt Zürich

Jennifer Esther Palmy Schwab, Liegenschaftenverwaltung,
Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Kirchbergstrasse 215, 3401 Burgdorf

Adresse

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

Öffnungszeiten

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

Geschäftsführer

Marco Stella

Liegenschaftenbewirtschaftung

- Angela Theiler: Luegisland, Kloten, Opfikon, Glattbrugg, Volketswil, Effretikon
- Michael Schüpbach: Brüggläcker, Roswiesen, Hirzenbach, Langnau a.A., Affoltern a.A.

Buchhaltung

Monika Kolly Wey

Backoffice/Depositenkasse

Selina Bacher

Projektleitung Neubau Obfelden

Christian Schmid

Sozialberatung

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

Hauswarte

- Stefan Fischer** Zürich, Brüggläckler
T 076 600 27 48 Zürich, Roswiesen
- Pasquale Leone** Zürich, Hirzenbach
T 079 401 85 23
- Martin Roos** Zürich, Luegisland
T 076 433 95 56
- Sacip Sabani** Langnau a.A., im Riedacker
T 076 542 42 34 Affoltern a.A., Hedingerfeld
- Margrit Jenni** Effretikon, Römerweg
T 044 940 58 56
- José Lima** Kloten, Thalwiesen
T 079 240 05 49 Glattbrugg, Riet-/Riethofstrasse
Volketswil, Im Gries
- Thorsten Goletz** Kloten, Buchhalden
T 076 269 50 54 Kloten, Rütle
Opfikon, Wallisellerstrasse

Gärtner

Ingo Spierling

BAHOGE-Gesamtkommission per 31.12.2016

- Bexhet Aliu, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
- Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
- Peter Bianchi, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau a.A.
- Jonas Bösiger, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
- Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
- Stefan Fischer, Hauswart
- Kenneth Fontana, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern a.A.
- Adriano Fragomeno, Wallisellerstrasse 155/51, 8152 Opfikon
- Thorsten Goletz, Hauswart
- Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
- Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
- Monika Köppel, Luegislandstrasse 157, 8051 Zürich
- Pasquale Leone, Hauswart
- José Lima, Hauswart
- Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
- Martin Roos, Hauswart
- Sabani Sacip, Hauswart
- Ingo Spierling, Gärtner
- Daniel Sprenger, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich
- [Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)
- [Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

BAHOGE-Siedlungskommissionen per 31.12.2016

Brüggläcker

- ▮ Sabri Aliu, Funkwiesenstrasse 63
- ▮ Jonas Bösigler, Tramstrasse 126
- ▮ Kevin Dick, Tramstrasse 122
- ▮ Stefan Fischer, Hauswart
- ▮ Thierry Grünberger, Brüggläcker 12
- ▮ Abdeldjalil Guettouche, Brüggläcker 12
- ▮ Christina Ingold, Brüggläcker 17
- ▮ Rita Jetzer, Funkwiesenstrasse 65
- ▮ Markus Meili, Tramstrasse 126
- ▮ Biljana Miloradovic, Brüggläcker 21
- ▮ Jorge Tavarez, Tramstrasse 122
- ▮ Katrin Weber, Brüggläcker 19
- ▮ **Martin Schmid, Vorstandsmitglied**

Roswiesen

- ▮ Brigitta Eberling, Roswiesenstrasse 95
- ▮ Brigitte Fischer, Roswiesenstrasse 93
- ▮ Stefan Fischer, Hauswart
- ▮ Daniel Krahl, Roswiesenstrasse 107
- ▮ Marjana Prinz, Roswiesenstrasse 107
- ▮ Rosmarie Schweizer, Roswiesenstrasse 95
- ▮ Jeanette Weis, Roswiesenstrasse 99
- ▮ **Bruna Campanello, Vorstandsmitglied**

Hirzenbach

- ▮ Emilia Da Costa, Hirzenbachstrasse 49
- ▮ Gina De Vito, Hirzenbachstrasse 51
- ▮ Rita Horner, Hirzenbachstrasse 77
- ▮ Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77
- ▮ Pasquale Leone, Hauswart
- ▮ Fabiola Schiavano, Hirzenbachstrasse 61
- ▮ Elena Sutto, Hirzenbachstrasse 77
- ▮ Esther Tozzini, Hirzenbachstrasse 49
- ▮ **Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied**

Luegisland

- ▮ Rolf Bärtschi, Luegislandstrasse 141
- ▮ Monika Köppel, Luegislandstrasse 157
- ▮ Claudia Roos, Luegislandstrasse 149
- ▮ Martin Roos, Hauswart
- ▮ Dani Sprenger, Luegislandstrasse 129
- ▮ **Christoph Häberli, Vorstandsmitglied**

Langnau a.A.

- ▮ Peter Bianchi, Unterrenngstrasse 40
- ▮ Heidi Fischli, Unterrenngstrasse 40
- ▮ Angela Leutwiler, Wildenbühlstrasse 61
- ▮ Corina Meier, Unterrenngstrasse 42
- ▮ Sacip Sabani, Hauswart
- ▮ Irma Ulrich, Wildenbühlstrasse 61
- ▮ Angelika Würmli, Wildenbühlstrasse 59
- ▮ **Martin Schmid, Vorstandsmitglied**

Thalwiesen

- ▮ Vreni Blili, Thalwiesenstrasse 24
- ▮ Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26
- ▮ José Lima, Hauswart
- ▮ Stephan Marchesi, Thalwiesenstrasse 22
- ▮ Matias Neeser, Thalwiesenstrasse 18
- ▮ Doris Schneider, Thalwiesenstrasse 18
- ▮ **Hans Fehr, Vorstandsmitglied**

Buchhalden/Rütli

- ▮ Pamela Andriopoulos, Bucheggweg 10
- ▮ Sarina Borgo, Bucheggweg 8
- ▮ Davide Buccarella, Hamelirainstrasse 76
- ▮ Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8
- ▮ Valentina Fusi, Hamelirainstrasse 74
- ▮ Thorsten Goletz, Hauswart
- ▮ Selina Hintermann, Reutlenweg 31
- ▮ Denise Marchesi, Hamelirainstrasse 76
- ▮ **Silvia Hintermann, Vorstandsmitglied**

Glattbrugg

- Toni Amendola, Rietstrasse 25
- Lumturije Gerbovci, Rietstrasse 29
- Duga Hoti, Rietstrasse 25
- José Lima, Hauswart
- Abdyl Maliqi, Rietstrasse 25
- Marco Mancuso, Rietstrasse 25
- Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25
- Dayana Siciliani, Rietstrasse 27
- Sonja Turan, Rietstrasse 31
- [Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Opfikon

- Giuseppina Brischetta, Wallisellerstr. 155
- Adriano Fragomeno, Wallisellerstr. 155
- Ivan Giarrusso, Wallisellerstr. 157
- Thorsten Goletz, Hauswart
- Ivana Montagna, Wallisellerstr. 155
- Nasir Sadiki, Wallisellerstr. 153
- [Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Affoltern a.A.

- Kenneth Fontana, Alte Hedingerstr. 65
- Marianne Kürsteiner, Alte Hedingerstr. 57
- Sacip Sabani, Hauswart
- Manuela Santschi, Alte Hedingerstr. 61
- [Tanja Congedi, Vorstandsmitglied](#)

Volketswil

- Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31
- Mario Cro, Feldhofstrasse 33
- José Lima, Hauswart
- Therese Meuli- Gehriger, Feldhofstr. 33
- Domenico Pascali, Feldhofstrasse 33
- Marcello Trepiccione, Feldhofstrasse 31
- [Silvia Hintermann, Vorstandsmitglied](#)



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