

Jahresbericht und Rechnung 2017



Einladung zur 68. Generalversammlung	4
Präsidualbericht	5
Bericht der Geschäftsstelle	13
Revisorenbericht	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang	24
Verwendung Bilanzgewinn	27
Kommentar zur Bilanz	28
Kommentar zur Erfolgsrechnung	30
Ausweis der Fonds	32
Verwendung Mietzinsfranken	33
Übersicht Objekte	34
Subventionsbestimmungen	35
Vorstand	36
Geschäftsstelle	37
Unterhalt	38
Geburten	39
Verstorbene	40
Kommissionen	41
Notizen	44

Bilder Titelseite

- Luftaufnahme des Hochhauses der Siedlung Luegisland, Zürich
- Kürbisausstellung auf der Juckerfarm in Seegräben (Siko-Tagung)
- Kinderschar im Tipi am Herbstfest der Siedlung Brüggläcker, Zürich
- Aussicht einer Attika-Terrasse im Haus Nr. 1 an der Rebhaldenstrasse in Obfelden während der Bauzeit

Einladung zur 68. Generalversammlung

Samstag, 26. Mai 2018, 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 20. Mai 2017
4. Jahresbericht
5. Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Wahlen
 - des Vorstandes
 - des Präsidenten
 - der Revisionsstelle
8. Anträge
 - Statutenänderung Untermiete
9. Diverses

Gemeinschaftliches Denken und Wohnen

Manipulation durch Kommunikation ist so alt wie die verbrieftete Geschichte. Neu sind die Intensität und die Geschwindigkeit, mit der sich (bewusste) Falschmeldungen verbreiten. «Fake News» wurde zum Anglizismus des Jahres 2016, was insbesondere den Vorkommnissen bei den US-amerikanischen Wahlen zuzuschreiben war. Falschmeldungen, die jeder und jede im Internet verbreiten kann, haben Hochkonjunktur. Seit 2017 steht der Begriff «Fake News» auch im Duden.

Unwahrheiten und Einsamkeit

Je mehr Follower jemand in sozialen Medien hat, umso stärker wird die falsche Botschaft verbreitet und umso eher verdichtet sie sich zu einer neuen Pseudowahrheit. Die Autoren von Fake News wollen möglichst viel Aufmerksamkeit generieren und meist auch ihren Gegnern schaden. Eine Studie des Massachusetts Institute of Technology (MIT) untersuchte 126 000 Meldungen, die zwischen 2006 und 2017 auf Twitter verbreitet wurden. Dabei zeigte sich, dass Falschmeldungen es deutlich einfacher hatten, ein grosses Publikum zu finden. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein unwahrer Inhalt weiter verbreitet wurde, war um 70% höher als bei faktenbasierten Meldungen. Politische Fake News verbreiteten sich dreimal schneller als andere Inhalte und erreichten bis zu 100 000 Empfänger, während faktenbasierte Meldungen höchstens 1000 Personen ansprachen. Die Forschenden kamen zum Schluss, dass unwahre Inhalte spannender und neuartiger wirken würden. Die dabei hervorgerufenen Emotionen spielten eine Rolle bei der Weiterverbreitung.

Diese Entwicklung hat Konsequenzen für die Demokratie. Unwahrheiten, die in unterschiedlichsten sozialen Milieus für bare Münze genommen werden, beflügeln Populismus und Wutbürgertum. Unsicherheit und Rechthaberei fördern bei vielen Menschen die Einstellung, Vorschläge grundsätzlich abzulehnen, ohne sich überhaupt mit Argumenten auseinanderzusetzen. Dies führt zu einer Verhärtung: «In der Politik geht es weniger um Fakten, falls überhaupt, sondern in erster Linie um Emotionen. Und es ist doch bemerkenswert, dass sich diese so explizit gegen die Schwachen richten: gegen die Flüchtlinge, gegen die Geringverdiener und gegen die Natur, in der wir nur noch ein Rohstofflager sehen. Warum ist es so empfehlenswert geworden, sein Herz zu verschliessen? Denn das ist es, was die Menschen tun, auch viele Junge. Wer es nicht glaubt, kann nachlesen, was sie im Internet so von sich geben.» (Thomas Meyer im Sonntags-Blick-Magazin vom 4. März 2018).

Auch wenn man sich die Kommentare zu Berichten in Online-Medien genauer anschaut, trifft man auf zahlreiche unbelegte Thesen und Behauptungen. Gemeinsam ist ihnen der Umstand, dass sie im stillen Kämmerlein formuliert und gepostet werden. Man kann und darf in diesem Sinne mit Peter Nadas festhalten: «Es gibt nichts Tieferes, Geheimnisvolleres, Entsetzliche-

res als den Hass, den die Einsamkeit gebiert.» (Parallelgeschichten, Rowohlt Verlag 2012, Seite 1595). Solche Entwicklungen zersetzen Demokratie und Zivilgesellschaft. Getrieben von Einsamkeit, legen populistische Strömungen zu, die Egoismus und Ausgrenzung befördern.

Sozialpolitik in Schieflage

Die wohl wichtigste politische Vorlage des Jahres war die Rentenreform 2020. Um die Sozialwerke AHV und BVG bis ins Jahr 2030 auf eine solide Grundlagen zu stellen, kam eine Vorlage zur Abstimmung, mit der die beiden Säulen gleichzeitig reformiert werden sollten. Angesichts der Tatsache, dass die Lebenserwartung in den letzten Jahrzehnten dauernd gestiegen ist und in den kommenden Jahren die Babyboomer-Generation in Rente gehen wird, wurden in beiden Säulen Änderungen nötig. Und angesichts des Umstandes, dass seit der Finanzkrise vor zehn Jahren die Anlagen der Pensionskassen nicht mehr eine solide Rendite als dritter Beitragszahler ablieferten, war auch eine Revision des BVG nötig. Die Schieflage, die sich darin zeigt, dass Pensionierungsverluste durch die aktiven Beitragszahler ausgeglichen werden müssen, sollte durch eine Senkung des Umwandlungssatzes von derzeit 6,8 auf 6 Prozent bewerkstelligt werden. Um diesen massiven Verlust an ausfallender BVG-Rente teilweise aufzufangen, sollten die AHV-Renten um 70 Franken pro Neubezüger aufgestockt werden. In der AHV war zudem eine Erhöhung des Rentenalters für Frauen von 64 auf 65 Jahren angesagt. Und eine leichte Mehrwertsteuererhöhung sowie ein flexibles Rentenalter waren vorgemerkt.

Die Stimmenden goutierten das doch recht umfassende Reformvorhaben und die einschneidenden Schritte nicht und lehnten die Vorlage knapp ab. Damit ist der Reformstau allerdings nicht behoben und bürgerlicherseits steht nach wie vor Rentenalter 67 auf der Agenda. Viele Pensionskassen versuchen nun, die Pensionierungsverluste mittels Erhöhung der Risikoprämien aufzufangen. Risikoprämien, die ja nicht rentenbildend sind, werden eigentlich erhoben, um die Risiken Tod und Invalidität auszugleichen. Indem man sie für weitere Zwecke erhebt und einsetzt, geht man jedoch von der reinen Zweckbestimmung ab. Getroffen werden damit die aktiven Versicherten durch nicht vorgesehene Ä-fonds-perdu-Sonderprämien, von denen sie künftig keinen müden Rappen bekommen werden.

Bauboom und steigende Leerwohnungsbestände

Im Berichtsjahr wurde nach Jahren des Baubooms weiter gebaut, als ob keine Wolken am Horizont aufziehen könnten. Rund 50 000 neue Wohnungen wurden erstellt, wie wenn, insbesondere auf dem Land, nicht bereits bedrohlich steigende Leerwohnungsbestände zu verzeichnen wären. Treiber dieser Entwicklung sind vorab Immobiliengesellschaften, aber vermehrt auch Pensionskassen. Immobilienfonds als alternative Anlagen sind seit Jahren bei Anlegern und Aktionären äusserst begehrt und sie zahlten jahrelang hohe Dividenden. Die renditeorientierte Spekulation mit Immobilien führte auch zu stetig steigenden Bodenpreisen und erhöhten Mieten, trotz mehrerer Senkungen des Referenzzinssatzes.

In unserem Kanton, in dem wenigstens in den Städten dank der Genossenschaften nicht nur renditeorientiert praktiziert wird, gibt es immerhin eine beschränkte und kostengünstige Alternative. Nicht von ungefähr stimmten die Stadtzürcher wohnbaupolitischen Vorlagen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus immer wieder zu. Und die Vorgabe der Stimmbürgerschaft, die Wohnbauziffer der Gemeinnützigen weiter auf mindestens 30% zu steigern, bezeugt die politische Ausrichtung der Bewohnerschaft. Unterdessen führte der Hauseigentümergebund, sekundiert von der bürgerlichen Presse, eine Kampagne gegen Linke und Genossenschaften.

Kostenstatistik der Wohnbaugenossenschaften

Vor kurzem ist die Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften erschienen. Diese Statistik wertet die Finanzstruktur von 50 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt 41 923 Wohnungen und einem Anlagewert von rund 10 Milliarden Franken im Geschäftsjahr 2016 aus. Die Bestandesmieten sind bei einem Durchschnitt von 165 Franken pro Quadratmeter um fast 40% tiefer als bei nicht gemeinnützigen Anbietern. Obwohl im Erhebungsjahr 1264 Neubauwohnungen vermietet wurden, sank der Vermieterpreis pro Quadratmeter leicht. Daraus ergibt sich, dass die Senkung des Referenzzinssatzes den Mietern grundsätzlich weitergegeben wird. Obwohl das Mietzinsreglement der Stadt Zürich für Wohnbaugenossenschaften festhält, dass eine Senkung der Mietzinsen erst dann zwingend zu erfolgen hat, wenn der Referenzzinssatz um ein halbes Prozent sinkt, hat die BAHOGGE jeweils unaufgefordert eine Senkung vorgenommen, wenn der Referenzzinssatz jeweils um ein Viertelprozent sank.

Die Autoren der Studie halten zudem ganz allgemein fest: «Mit dem kontinuierlich betriebenen baulichen Unterhalt und der Erneuerung ihres Bestandes, aber auch mit Ersatzneubauten sorgten die WBG nicht nur für ein zukunftsfähiges, gut unterhaltenes Immobilienportefeuille, sondern sie sichern der Bauwirtschaft und dem lokalen Gewerbe auch Arbeitsplätze. Sie gestalten die Zukunft durch die Förderung eines generationenübergreifenden und multikulturellen Wohnens und Zusammenlebens und sind an der Spitze der Innovationsfront präsent. Das zeigen die vielen Auszeichnungen. Und sie haben die Zinsentwicklung dazu genutzt, ihre Zinskosten weiter zu senken und die eingesparten Mittel vor allem in höhere Rückstellungen und in ihre Substanz zu investieren.»

Genossenschaft ist kostengünstig, aber ihr Ziel ist mehr, als nur erschwinglich zu wohnen. Genossenschaft fördert auch das nachbarschaftliche Zusammenleben und erwartet von ihren Mitgliedern ein gewisses Engagement und offene Herzen. Es muss allen klar sein, dass genossenschaftliches Wohnen auf dem politischen Parkett täglich erkämpft werden muss. Sollen noch mehr günstige Wohnungen in guter Qualität bereitgestellt werden, so müssen Genossenschaften wachsen können. Dafür braucht es bezahlbares Bauland und die Förderung durch die Politik. Es kann nicht sein, dass Land, das eigentlich wie Luft und Wasser allen gehören sollte, zu einem Supermonopol für Spekulanten verkommt. Und es sollte nicht sein, dass

unsere Mitglieder nur den günstigen Mietzins vor Augen haben und sich um die politischen Implikationen und Zusammenhänge foutieren.

BAHOGE auf Kurs

Mit dem Neubau in Obfelden hat unsere Genossenschaft erstmals in ihrer Geschichte das Angebot auf über 1000 Wohnungen angehoben. Die Siedlung, die einen hohen baulichen Standard zu günstigen Mietzinsen anbietet, ergänzt unser Angebot im Bezirk Affoltern am Albis. Die Wohnungen wurden allesamt lange vor dem Einzugstermin (ab Mitte März 2018) vermietet, und dies ohne öffentliche Ausschreibung und dem üblichen Werbeaufwand. Erstaunlich ist das insofern, als die Gemeinde Obfelden mit über 4% eine der höchsten Leerstandsquoten im ganzen Kanton Zürich aufweist. Das deutet darauf hin, dass in den vergangenen Jahren dort zu teuer gebaut und vermietet wurde, wogegen genossenschaftliches Bauen trotz qualitativ hohem Standard dank Kostenmiete für die Menschen erschwinglich und somit gesucht ist.

Der Bau, der vorerst durch eine unsinnige Einsprache einer Nachbarin um ein halbes Jahr verzögert wurde, konnte danach fristgemäss vorangetrieben werden. Allerdings zeigte sich, dass es immer wieder Firmen gibt, die sich nicht an die Werkverträge halten und Praktiken ins Spiel bringen, die von der Bauherrschaft vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Es scheint eine Manie zu sein, Aufträge an Subunternehmer weiterzugeben, um damit eine Zusatzrendite zu erwirtschaften. Obwohl alle vor der Arbeitsvergabe bezüglich der Lohnpflichten und Sozialversicherungsabgaben durchleuchtet wurden, suchten Firmen in drei Arbeitsgattungen Zuflucht zu ausdrücklich untersagten Methoden. Nur dank steter Präsenz von Bauleitung und Bauherrschaft sowie aufgrund von Reklamationen von betrogenen Arbeitern konnten die Fälle aufgedeckt werden.

Im Zusammenhang mit diesem gelungenen Bauwerk danke ich den Mitgliedern der Baukommission für ihren grossen Einsatz. Mein Dank gilt ebenso SLIK Architekten, insbesondere den Herren Lukas Küng und Lorenzo Meschini, für die gelungene Architektur sowie der Baumanagementfirma Confirm in der Person von Michael Sobota für die fachmännische Bauleitung. Die Bauherrenvertretung wurde durch Christian Schmid von der BAHOGE wahrgenommen, der kurz vor der Pensionierung ein weiteres Gesellenstück ablieferte.

Die Baukommission beschäftigte sich zudem mit verschiedenen Renovationen, Schadenfällen und Kinderspielplätzen. Auch wurden Abklärungen und Analysen in Auftrag gegeben, um kommende bauliche Aufgaben professionell angehen und eine optimale Umsetzung gewährleisten zu können.

Allgemeine Genossenschaftsarbeit

Die Generalversammlung, die am 20. Mai traditionsgemäss im Kirchgemeindehaus Stettbach stattfand, wurde von 191 Personen (davon 120 stimmberechtigte Mitglieder) nur mässig besucht. Sie konnte einem guten Jahresabschluss zustimmen und sich vergewissern, dass die Genossenschaft finanziell solide aufgestellt ist. Zudem wurde mit Befriedigung zur Kenntnis genommen, dass der Gang in die Verwaltungsautonomie dank dem Einsatz der Geschäftsführung und der Mitarbeitenden in der Verwaltung hervorragend über die Bühne gebracht werden konnte.



Die Siko-Tagung 2017 fand am 4. November auf der Juckerfarm in Seegräben statt.

An der Generalversammlung konnten Christian Schmid (Projektleiter Bau) für sein 30-jähriges und Martin Roos für sein 20-jähriges Dienstjubiläum geehrt und mit einem kleinen Präsent beschenkt werden. Die GV, organisiert von der Gesamtkommission, klang wie immer mit einem guten Nachtessen, einem Unterhaltungsprogramm und der Preisausgabe der Tombola aus. Allen Helferinnen und Helfern sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Am Samstag, 4. November trafen sich Vorstand, Verwaltung, Hauswartung und Mitglieder der Siedlungskommissionen zu ihrer jährlichen SIKO-Tagung in Seegräben. Präsident und Geschäftsführer orientierten über verschiedene Fragen, die unsere Genossenschaft betreffen, so über den subventionierten Wohnungsbau und die Unterschiede zwischen genossenschaftlichem und privatem Wohnungsbau. Danach referierte der geladene Gastreferenz Hans Widmer über Möglichkeiten, kreative Modelle des Städtebaus und grösserer Wohnüberbauungen zu

entwickeln, welche den Bedürfnissen des Zusammenlebens, des örtlichen Angebots an Mitteln des täglichen Bedarfs, der Mobilitätsszenarien und des ökologischen Ressourcenverbrauchs entsprechen könnten. Sein utopische Gedanken entwickelndes Szenario und das didaktisch brillant vorgetragene Referat lösten engagierte Fragen aus und begeisterten die Anwesenden.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand befasste sich an seinen monatlichen Sitzungen mit den täglichen Fragen, Problemen und Aufgaben, den Finanzen und der Aufsicht über die Genossenschaft. Kredite für Umbauten und Renovationen waren ebenso zu sprechen wie nachfolgend die Rechnung abzunehmen. Die Entwicklung in den Siedlungen wurde aufgrund der regelmässigen Rapporte der Vorstandsvertretungen, der Verwaltung oder der Sozialkommission aufmerksam verfolgt. Ein von der Sozialkommission beantragtes Musterreglement für die Vermietung der Siedlungslokale wurde verabschiedet. Im Weiteren beauftragte der Vorstand die Verwaltung, das an der SIKO-Tagung 2016 behandelte Thema der Grünflächenanordnung und Bewirtschaftung aufzunehmen und allenfalls ein Pilotprojekt aufzugleisen.



Jugendausflug 2017 nach Rust.

Ein Dauerthema war zudem der Baubeginn am Einhausungsprojekt in Schwamendingen. An einer Mieterversammlung wurden unsere Mitglieder der Siedlung Luegisland von kompetenter Stelle über den vorgesehenen Ablauf informiert. Die Bauarbeiten werden unsere Bewohner massiv beeinträchtigen, was sich nicht vermeiden, höchstens leicht einschränken lässt. Ruhe wird erst dann einkehren, wenn das Bauwerk vollbracht ist. Die Stadt geht davon aus, dass danach eine massive Aufwertung (nach einer jahrzehntelangen Abwertung) der anliegenden Quartiere erfolgt. Dazu wurde ein Gestaltungsplan ins Recht gesetzt und im Gemeinderat erfolgten verschiedenen Vorstösse, mit denen von den betroffenen Genossenschaften im Falle eines Gebrauchs des Ausnützungsbonus eine Quote von 40% an den sozial subventionierten Wohnungsbau verlangt wird. Diesbezüglich fand eine Aussprache mit Vertretern des Stadtplanungsamtes, dem Hochbauamt und dem Amt für Wohnungswesen statt, an der seitens BAHÖGE der Präsident und der Geschäftsführer teilnahmen.

Ein Thema, das auch die Genossenschaften umtreibt, sind Untervermietungen über Vermietungsplattformen wie Airbnb. Bereits sind vereinzelt Genossenschaften davon betroffen. Der Vorstand wird das Thema vertieft behandeln und voraussichtlich der kommenden Generalversammlung einen Statutenänderungsantrag unterbreiten. Denn es darf nicht sein, dass unsere Mieter kurzfristige Untermieten eingehen, um damit Geld zu erwirtschaften. Dies widerspricht jeglichem Genossenschaftsdenken.

Am Samstag, 11. November trat der Vorstand zu einer ganztägigen Retraite im Restaurant Tobelhof nahe Gockhausen zusammen. Im Vordergrund stand dabei die Wachstums- und Akquisitionsstrategie. Verschiedene Projekte, für die unsere Genossenschaft ihr Interesse angemeldet hatte, wurden analysiert und die Gründe für eine Absage oder einen Ausstieg analysiert. Hängige Projekte wurden hinsichtlich ihrer Chancen bewertet. Es wurde zudem klar festgestellt, dass unsere Genossenschaft über die Mittel für ansehnliche Investitionen verfügt. Tiefe Zinsen dürfen jedoch weiterhin nicht dazu verleiten, überbeuerte Investitionen zu tätigen. Einzelne Massnahmen wurden beschlossen, um die Chancen für die Akquisition von Bauland zu verbessern.

Diskutiert wurden auch die anstehenden Renovationen und Instandstellungen und deren bauliche Umzusetzen. Der Vorstand war sich einig, die Stelle des Projektleiters Bau, welche infolge der Pensionierung von Christian Schmid frei wird, auszuschreiben und aufzustocken. Zudem wurden allfällig entstehende Vorstandsvakanzen angesprochen, damit die Nachfolgeplanung auf die GV 2018 hin erfolgen kann.

Weitere Themen waren der Solifonds, die Entwicklung der SIKO-Kassen und der GEKO-Kasse seit der Beitragserhöhung durch die GV sowie die Frage, wie die Generalversammlung an Attraktivität gewinnen kann, um so mehr Mitglieder zur Teilnahme anzuspornen.

Ehrenamtliche Tätigkeiten vor Ort

Genossenschaft ist mehr als günstig Wohnen. Dieser Leitsatz kann nie genügend betont werden. Unsere ehrenamtlichen Mitglieder in den Siedlungen und in der Gesamtkommission legen davon beredtes Zeugnis ab. Jährlich organisieren unsere Siedlungskommissionen über 50 Veranstaltungen mit Hunderten von Beteiligten für Jung und Alt. Vom Genossenschaftstag über Frühlings- und Herbstanlässe, Brunches und Racletteabenden bis zu spielerischen Anlässen, gemeinsamen Filmvorführungen für Kinder und Montagabendwanderungen ist alles dabei. Bei den Samichlausabenden in die strahlenden Augen der Kinder zu sehen, wenn sie ihren von der Gesamtkommission organisierten Chlaussack in die Hände nahmen, war eine besondere Freude. Das ist nachbarschaftliche Kommunikation und beugt der Einsamkeit vor, auch wenn sich viele, zu viele leider nicht daran beteiligen.

Die Gesamtkommission organisierte genossenschaftsübergreifend und zusätzlich zum Programmteil der Generalversammlung wie immer verschiedene Grossanlässe. So führte der Pensioniertenausflug am 31. Mai 116 Personen auf den Ballenberg. Am 7. Juni waren dann die Kinder unterwegs ins Schongiland im Erlebnispark Schongau und zuletzt durften Jugendliche auf den Ausflug nach Rust. Diese Erlebnisse wurde alle möglich dank der Genossenschaft.

Dankeschön

Abschliessend bleibt mir ein herzliches Dankeschön an alle, die zum aktiven Leben der Genossenschaft beitragen. Herzlichen Dank unseren Angestellten für ihren täglichen und professionellen Einsatz. Dank an die Mitglieder der Siedlungskommissionen und der GEKO für ihre ehrenamtliche und manchmal aufreibende Tätigkeit. Und nicht zuletzt einen herzlichen Dank an die Mitglieder des Vorstandes, die in kollegialer Zusammenarbeit zum Gedeihen unserer Genossenschaft beitragen. Wie der Philosoph Francois Maillard vor gut 200 Jahren schrieb, ist «Dankbarkeit die Erinnerung des Herzens». Und so müssten wohl viele Bewohner und Bewohnerinnen im Herzen der ganzen BAHOGÉ zu Dank verpflichtet sein.

Franz Cahannes
Präsident BAHOGÉ

Über 1000 Wohnungen

Nachdem im Vorjahr die Überführung der administrativen Organisation in eine selbständige Verwaltungsstruktur umgesetzt worden war, galt es 2017 vor allem, die personellen Ressourcen in geeigneter Weise einzusetzen. Nebst dem Tagesgeschäft galten der Erstellung und der Vermietung der Neubausiedlung in Obfelden besondere Aufmerksamkeit, was entsprechende zeitliche Kapazitäten erforderte.

Bewirtschaftung und Personelles

Insgesamt 58 Mieterwechsel waren im Berichtsjahr zu bewerkstelligen. Darunter fielen etliche sehr langjährige Mietverhältnisse, was nebst dem anfallenden administrativen Aufwand eine geschickte Renovationsplanung durch die Hauswarte erforderte, die wiederum mit den Bewirtschaftenden in der Geschäftsstelle gut abgesprochen werden musste. So konnte der Einzug der neuen Bewohnerinnen und Bewohner jeweils naht- und reibungslos erfolgen. In Ausnahmefällen nahmen die Erneuerungsarbeiten so viel Zeit in Anspruch, dass ein kurzer Leerstand eingeplant werden musste. Von den 58 gekündigten Mietverträgen mussten 3 von der Verwaltung gekündigt werden, während die anderen Kündigungen durch die Mieter ausgesprochen wurden. 7 Wechsel betrafen interne Umzüge von Genossenschaftern.



Ein Teil des Projektteams auf dem Attikageschoss des Hauses an der Rebhaldenstrasse 3 in Obfelden.

Kirschblüte vor dem Hochhaus
an der Hirzenbachstrasse 77.

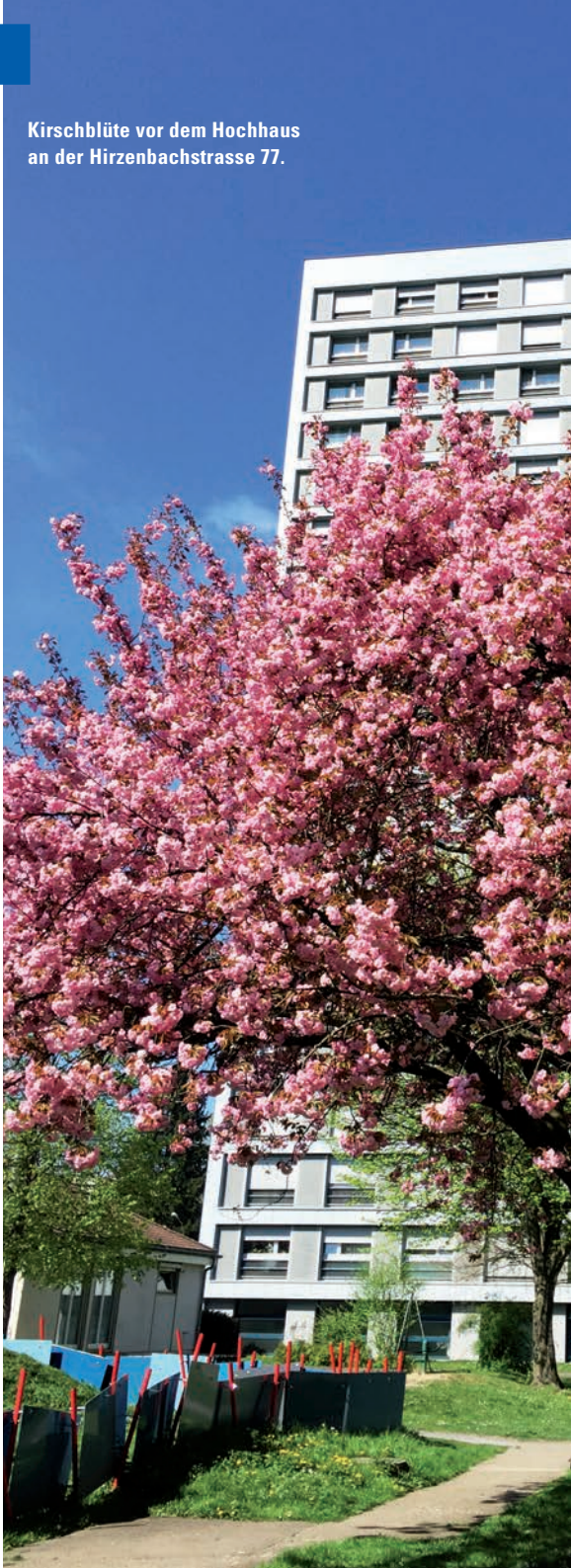
Die Zusammenarbeit aller Mitarbeitenden des Teams war trotz teilweise hohem Leistungs- und Termindruck geprägt von gegenseitiger Unterstützung und sachlichen Problemlösungen. Begünstigt durch die Tatsache, dass die Zusammensetzung sich nicht verändert hatte, konnte das im Vorjahr im Zusammenhang mit der neuen Verwaltungsorganisation teilweise erneuerte Team weiter zusammenwachsen und an die tollen Leistungen des Vorjahres anknüpfen. Für die professionelle Einstellung, die grosse Leistungsbereitschaft und den unermüdlischen Einsatz in der Geschäftsstelle und in den Siedlungen bedanke ich mich an dieser Stelle ganz herzlich und freue mich auf die weiteren gemeinsamen Herausforderungen.

Bautätigkeit und grosser Unterhalt

Nebst den ordentlichen Unterhaltsarbeiten wurden in den Siedlungen wiederum etliche Reparaturen sowie grössere Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten durchgeführt.

Neubauprojekt Obfelden

Der Bau an der Rebhaldenstrasse in Obfelden schritt wunschgemäss voran, sodass zwischen Jahresbeginn (Bodenplatten und Betonwände bis EG) und Jahresende (Endmontage Sanitär- und Elektroarbeiten im Haus B) die Entwicklung der Siedlung gut sichtbar wurde. Am 4. Mai 2017 konnte im Rahmen eines Handwerker-Zmittags mit den zu diesem Zeitpunkt auf der Baustelle beschäftigten Maurern, Schälern, Eisenlegern, Elektrikern, Fassadenbauern sowie Sanitär- und Heizungsmonteuren Aufrichte gefeiert werden. Die Herausforderungen wurden von den Beteiligten gut gemeistert, sodass die



Weichen für den Endspurt im ersten Quartal 2018 gestellt werden konnten.

Siedlung Brüggläcker, Zürich

Die bei der Garantieabnahme der zweiten Bauetappe im Jahr 2016 festgestellten Mängel konnten behoben und für die im letzten Jahresbericht angedeuteten Differenzen in Bezug auf die Kostenübernahme einzelner Mängelbehebungen konnte mit den beteiligten Unternehmen eine gütliche Einigung erzielt werden.

Siedlung Roswiesen, Zürich

An der Roswiesen- und der Schürgistrasse mussten 2017 keine grossen Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Es wurde alles aufgegleist, um nach den Wintermonaten eine grössere Anzahl Sonnenstoren zu ersetzen, die das Erscheinungsbild der Siedlung zeitweise trüben.

Siedlung Hirzenbach, Zürich

In Hirzenbach, unserer Siedlung mit der höchsten Anzahl Wohnungen (225), gaben die Anpassung der Waschküchenordnung und insbesondere die Neuorganisation des Waschplans zu reden. Mit den Anpassungen wurde angestrebt, auch denjenigen bessere Waschmöglichkeiten einzuräumen, die berufstätig sind und noch Kinder im Haushalt haben. Letzten Endes waren die Rückmeldungen auf den Wechsel grösstenteils positiv. Damit die flexible Waschplanorganisation reibungslos funktioniert, ist es allerdings unabdingbar, dass sich alle Bewohner an die definierten Regeln halten. Wie geplant wurden zudem diverse Fassaden- und Betonsanierungsarbeiten durchgeführt. Daneben wurde im Haus



Nr. 52 ein Liftmaschinensockel ersetzt, nachdem bei einer Kontrolle Risse festgestellt worden waren. Im Gegensatz zu einem ähnlichen Fall 2016 konnten die Arbeiten im Voraus geplant und es konnte entsprechend informiert werden. Im Hochhaus (Nr. 77) wurde nun auch die zweite Eingangstür zu einer automatischen Schiebetür umgebaut.

Siedlung Luegisland, Zürich

Die BAHÖGE musste keine grösseren Unterhaltsarbeiten durchführen und die Bewohner genossen ein verhältnismässig ruhiges Jahr, bevor bereits im Frühjahr 2018 die ersten Vorbereitungsarbeiten für die Einhausung durchgeführt werden.

Siedlung Riedacker, Langnau a.A.

Alle ausgeführten Arbeiten werden dem üblichen Unterhalt zugeordnet.

Siedlung Römerweg, Effretikon

Eine defekte Zementrohrleitung musste ausgegraben und repariert werden.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Es mussten keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Siedlung Rietstrasse, Glattbrugg

Die Containerplätze wurden erneuert.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Die ausgeführten Arbeiten beschränkten sich auf den normalen Unterhalt.

Siedlung Rütli, Kloten

Die Aussenanstriche der Fenster wurden erneuert.

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

Im Frontbau wurden die zwölf Thermolamellendächer ersetzt. Für den Materialtransport auf das Dach war der Einsatz eines mobilen Baukrans nötig. Zudem wurde die Planung des Heizungsersatzes an die Hand genommen. Dazu werden nebst einem Realersatz der Gasheizung diverse alternative Heizsysteme geprüft. 2018 wird sich entscheiden, ob die Umsetzung einer nachhaltigeren Variante unter den gegebenen Umständen sinnvoll ist.

Siedlung Hedigerfeld, Affoltern a.A.

Da der Kinderspielplatz in diversen Punkten nicht den aktuellen Sicherheitsnormen entsprach und zudem mehrere Holzgeräte morsch waren, wurde die Anlage rundum erneuert. Der Arbeitsaufwand dafür war, insbesondere aufgrund der Hanglage, umfangreicher als andernorts. Das Resultat lässt sich jedoch sehen und sorgte, nachdem das Gelände wieder bespielbar war, für strahlende Kinderaugen.

Siedlung Im Gries, Volketswil

Gleich in mehreren Wohnungen mussten in den Badezimmern verbaute Polyurethan-Beläge aufgrund von Rissen ersetzt werden. Diese Kunststoffoberflächen wurden bei der BAHOGE ausschliesslich in der Siedlung Im Gries in Volketswil auf diese Art eingesetzt. Die entsprechenden Sanierungsarbeiten sind zeitaufwändig und lassen sich am ehesten bewerkstelligen, wenn die Bewohner in den Ferien weilen.

Sozialberatung, Sozialkommission

Die BAHOGE-Sozialberatung hat im Berichtsjahr insgesamt 62 Fälle betreut und 30 Kurzberatungen durchgeführt. Rund zwei Drittel der Anfragen kamen direkt von den Betroffenen, während die übrigen Kontaktaufnahmen aufgrund von Meldungen aus der Verwaltung, der Hauswartung oder aus Kommissionen erfolgten. Für ihre Tätigkeit steht Anna Paola Gschwend im Kontakt mit diversen Institutionen (Sozialämter, Spitex, KESB, Pro Senectute, Infodona, Pro Infirmis etc.), mit denen in enger Zusammenarbeit Lösungen für teilweise sehr komplexe Problemstellungen gesucht werden. Der Schwerpunkt lag erneut bei Konflikten im Zusammenleben, bei gesundheitlichen bzw. altersbedingten Problemen sowie finanziellen Schwierigkeiten. Erfreulicherweise konnten auch in diesem Jahr über 90% der Fälle abgeschlossen werden.



Teamausflug in die Saline Riburg, vlnr.: Ingo Spierling, Stefan Fischer, Sacip Sabani, Marco Stella, Thorsten Goletz, José Lima, Michael Schüpbach, Martin Roos, Anna Paola Gschwend, Monika Kolly, Selina Bacher, Pasquale Leone. Es fehlen: Angela Theiler und Christian Schmid.

Projekte

Mit dem Team rund um Ruth und Bruno Diethelm (die schon am 1. Oktober 1959 als Erstmieter in ihre Wohnung im Hirzenbachhochhaus eingezogen waren) konnten in der Siedlung Hirzenbach 11 Mittagstische durchgeführt werden, bei denen im Durchschnitt 27 Teilnehmer gepflegt wurden. In der Siedlung Luegisland haben Alois Baumberger und seine Helfer 10 Mittagstische durchgeführt, die wie im Vorjahr jeweils von durchschnittlich 15 Personen besucht wurden.

Zudem wurden im Siedlungslokal Hirzenbach unter der qualifizierten Leitung der ehemaligen Modistin Sonja Bähler mehrere Bastelnachmittage für Pensionierte durchgeführt. Dabei wurden etwa Oster- oder Herbstdekorationen, Seidenblumen, Harlekinen oder Weihnachtskarten kreiert. Alle Veranstaltungen haben gemeinsam, dass sie über ihre ursprüngliche Zweckbestimmung hinaus von Bedeutung sind und auch als Informationsaustausch und als Nachbarschaftshilfe für viele unserer älteren Bewohner dienen.

Ohne den tatkräftigen Einsatz der Organisatoren wäre all dies nicht möglich.
Herzlichen Dank dafür!

Marco Stella
Geschäftsführer BAHÖGE

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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Bern, 6. April 2018

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i. V. Sibylle Schmid

Aktiven

in CHF	2017	2016
Kassa	67'051.70	89'401.45
Postcheckkonto	6'727'726.71	5'732'632.42
Banken	680'794.64	880'944.99
Flüssige Mittel	7'475'573.05	6'702'978.86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24'891.30	25'863.40
Übrige kurzfristige Forderungen	362'168.29	447'293.43
Aktive Rechnungsabgrenzungen	108'011.55	139'549.45
Umlaufvermögen	7'970'644.19	7'315'685.14
Wertschriften	39'425.00	39'425.00
Finanzanlagen	39'425.00	39'425.00
Mobilien, Einrichtungen	18'902.00	3.00
Mobile Sachanlagen	18'902.00	3.00
Liegenschaften	263'249'277.05	258'063'826.65
Amortisationskonto	-51'973'900.00	-48'424'000.00
Immobilie Sachanlagen	211'275'377.05	209'639'826.65
Nicht einbezahltes Grundkapital	43'273.00	40'378.00
Total Anlagevermögen	211'376'977.05	209'719'632.65
Aktiven	219'347'621.24	217'035'317.79

Passiven

in CHF	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	850'160.75	781'656.21
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	384'595.00	392'190.000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	185'811.21	157'044.76
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	79'540.00	16'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	265'351.21	173'044.76
Agio auf Anleihen	53'742.00	73'642.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	818'581.85	1'214'380.30
Vorausbezahlte Heizkosten	618'629.00	619'304.50
Rückstellungen	220'100.00	354'100.00
Transitorische Passiven	172'980.55	376'300.55
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	1'884'033.40	2'637'727.35
Fremdkapital kurzfristig	3'384'140.36	3'984'618.32
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	30'323'444.56	30'165'789.53
Hypotheken	135'469'061.00	135'932'861.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	165'792'505.56	166'098'650.53
Erneuerungsfonds	39'193'100.00	36'228'300.00
Übrige Fonds	2'416'500.00	2'152'900.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	41'609'600.00	38'381'200.00
Fremdkapital langfristig	207'402'105.56	204'479'850.53
Fremdkapital	210'786'245.92	208'464'468.85
Genossenschaftskapital	7'754'300.00	7'769'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	574'800.00	563'200.00
Allg. freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	0.00
Gewinnvortrag	6'248.94	6'686.85
Jahresgewinn	6'026.38	231'162.09
Freiwillige Gewinnreserven	232'275.32	237'848.94
Eigenkapital	8'561'375.32	8'570'848.94
Passiven	219'347'621.24	217'035'317.79

in CHF	2017	2016
Mietzinseinnahmen	14'822'598.50	14'941'908.30
./. Leerstände/Mietzinsverluste	-103'298.11	-72'666.60
Übrige betriebliche Erträge	33'235.02	31'391.50
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	14'752'535.41	14'900'633.20
Personalaufwand technischer Dienst	-762'291.50	-727'955.37
Unterhalt, Reparaturen	-2'594'752.71	-1'892'996.99
Versicherungen	-133'794.05	-132'582.20
Nebenkosten	-785'491.69	-826'561.70
Verwaltungsaufwand	-156'740.36	-190'067.11
Personalaufwand Verwaltung	-655'490.75	-613'623.60
Entschädigung Vorstand	-85'418.55	-81'800.00
Honorar Revisionsstelle	-25'207.20	-24'170.40
Beiträge und Delegationen	-101'734.20	-116'812.80
Raumaufwand	-84'496.95	-82'958.80
Übriger Betriebsaufwand	-210'847.87	-205'831.19
Einlage in Erneuerungsfonds	-3'164'800.00	-3'163'600.00
Einlage übrige Fonds	-259'048.00	-857'872.00
Bildung Rückstellung Instandhaltung	0.00	-44'900.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'257'822.33	-8'233'776.79
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'732'421.58	5'938'901.04
Abschreibung Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	-12'541.30	-8'711.45
Abschreibung Liegenschaften	-3'549'900.00	-3'620'800.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'562'441.30	-3'629'511.45
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'169'980.28	2'309'389.59

in CHF	2017	2016
Zinsaufwand Hypotheken	-1'533'927.30	-1'550'225.60
Zinsaufwand Depositenkasse	-514'618.95	-514'196.75
Übriger Finanzaufwand	-3'842.00	-3'670.90
Finanzaufwand	-2'052'388.25	-2'068'093.25
Finanzertrag	2'995.00	3'825.55
Finanzerfolg	-2'049'393.25	-2'064'267.70
a.o. Aufwand	0.00	0.00
a.o. Ertrag	8'980.00	257'276.50
Ergebnis vor Steuern	129'567.03	502'398.39
Direkte Steuern	-123'540.65	-271'236.30
Jahresgewinn	6'026.38	231'162.09

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform
Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

	2017	2016
Verwaltung	7 (520%)	7 (510%)
Hauswartung und Gärtner	7 (700%)	7 (670%)

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

Angewandte Grundsätze

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

in CHF	2017	2016
Periodenfremder Ertrag		
Auflösung Rückstellungen und Abgrenzungen	8'980.00	227'000.50
Rückerstattungen	0.00	30'000.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilien	211'376'977.05	209'639'826.00
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	Anlagekosten per 31. Dezember	Lasten (Hypothesen usw.) per 31. Dezember	Gebäudevers.- Summen per 1. Januar
Brüggliacker, Zürich	67	57	2013	28'469'200.00	21'900'000.00	25'586'000.00
Roswiesen, Zürich	71	6	1954	6'917'200.00	3'455'686.00	16'474'000.00
Hirzenbach, Zürich	225	197	1958/59	30'417'800.00	14'106'000.00	59'512'300.00
			1974/75			
Luegisland, Zürich	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
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	11'360'000.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	10'066'700.00	7'581'650.00	11'960'000.00
Rietstrasse, Glattbrugg	43	43	1987	13'178'900.00	9'400'000.00	13'390'800.00
Rütli, Kloten	40	56	1996	19'629'000.00	12'840'320.00	16'480'000.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	12'600'000.00	24'830'000.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	84	42	1972	23'937'600.00	14'420'000.00	24'026'500.00
Im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'369'800.00	12'400'000.00	18'473'600.00
				251'072'665.00	135'853'656.00	294'113'300.00

Neubauten und Sanierungen

Rebhaldenstrasse, Obfelden				11'976'612.05		
Landreserve, Urdorf				200'000.00		
Total	993	719		263'249'277.05	135'853'656.00	294'113'300.00

Antrag zur Verwendung

in CHF	2017	2016
Gewinnvortrag 1.1.	6'248.94	6'686.85
Jahresgewinn	6'026.38	231'162.09
Bilanzgewinn 31.12.	12'275.32	237'848.94
Einlage in gesetzliche Reserven	300.00	11'600.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	220'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	11'975.32	6'248.94

Aktiven

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr noch einmal um über CHF 0,7 Mio. obwohl für die Investitionskosten der Siedlung Obfelden keine Hypothekargelder aufgenommen wurden.

Übrige kurzfristige Forderungen

Mit CHF 362'168.29 liegen die hier hauptsächlich verbuchten Energiekosten für die Heizungen über CHF 85'000.– unter dem Vorjahreswert. Abweichungen sind in dieser Bilanzposition vor allem darauf zurückzuführen, dass die Aufwendungen (z.B. Heizölkäufe) vor oder nach dem Jahreswechsel getätigt werden können.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 7'970'644.19.

Immobilien Sachanlagen

Die Anlagekosten der Liegenschaften liegen mit CHF 263'249'277.05 deutlich über einer Viertelmilliarde Schweizer Franken. Darin eingerechnet sind auch die bisherigen Baukosten für die Siedlung Obfelden. Der Buchwert der Liegenschaften (Anlagekosten minus Amortisationen) liegt per 31. Dezember 2017 bei CHF 211'275'377.05.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen liegt mit CHF 211'376'977.05 rund 0,8% über dem Vorjahreswert.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Schwankungen im Bestand der offenen Rechnungen per Jahresende liegen in der Natur der Sache, da dieser sowohl vom Zeitpunkt der Rechnungstellung bei den Kreditoren wie auch von laufenden Projekten abhängig ist. Die Erhöhung um rund 9% bzw. knapp CHF 70'000.– gegenüber dem Vorjahr ist dem Umstand geschuldet, dass in der Endjahresphase die Rechnungen diverser Unternehmen für das Neubauprojekt eingegangen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Jahr 2018 belaufen sich auf CHF 384'595.–.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die Position Vorausbezahlte Mietzinse liegt mit CHF 818'581.85 gegenüber CHF 1'214'380.30 bei nur zwei Dritteln des Vorjahreswerts. Diese markante Veränderung ist darauf zurückzuführen, dass die letzten Tage des Jahres 2017 auf einen Samstag und einen Sonntag fielen und eine grosse Anzahl Mietzinsezahlungen erst im Januar auf dem Postkonto der BAHOGE gutgeschrieben wurden.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital liegt bei CHF 3'384'140.36 und somit bei rund 1,5% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Zunahme des Bestandes der Depositenkasse um rund CHF 160'000.– liegt bei lediglich rund 15% der Zunahme in der Vorjahresperiode. Dies ist auf eine von der Verwaltung durchgeführte Kontenbereinigung zurückzuführen. Im Zuge dieser Arbeiten wurden eine grosse Anzahl Konten aufgelöst, deren Inhaber nur indirekt mit der BAHOGE in Verbindung standen.

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 Einlagen in der Höhe von CHF 100'000.– bzw. CHF 150'000.– in die Fonds für Nachhaltigkeit und Landerwerb getätigt werden.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital liegt per Stichtag CHF 15'000.– tiefer als im Vorjahr und beträgt CHF 7'754'300.–.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 6026.38 und somit ein Bilanzgewinn von CHF 12'275.32 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme hat sich erneut erhöht und liegt mit CHF 219'347'621.24 etwa CHF 2,3 Mio. oder 1% über dem Vorjahr.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Die Mietzinseinnahmen sind aufgrund der Anpassung des Referenzzinssatzes auf den Wert von 1,5% erneut gesunken. Die Mietzinssenkung für die BAHOGE-Bewohner erfolgte per viertes Quartal 2017. Die Leerstände liegen mit CHF 68'290.05 nur unwesentlich über dem ausserordentlich tiefen Wert des Vorjahres. Aufgrund der im Berichtsjahr verbuchten Debitorenverluste liegt der Gesamtwert der Erfolgsrechnungsposition Leerstände und Mietzinsverluste rund 45% über dem Vorjahr.

Unterhalt, Reparaturen

Die Ausgaben liegen mit rund CHF 2,6 Mio. im Rahmen des Budgets und betreffen nebst dem ordentlichen Unterhalt vor allem die im Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle erwähnten Projekte.

Verwaltungsaufwand/Personalaufwand Verwaltung

Die Summe dieser zwei Bilanzpositionen liegt mit CHF 812'231.11 genau 1% über dem Vorjahr.

Einlage in Erneuerungsfonds

Den Erneuerungsfonds I und II wurden wiederum je 1% der Gebäudeversicherungssumme bzw. 3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals zugewiesen.

Einlage in übrige Fonds

Die Einlagen belaufen sich auf 30% der Vorjahressumme. Im mehrjährigen Vergleich liegen die Einlagen in die Fonds für Nachhaltigkeit und Landerwerb jedoch auf einem hohen Niveau.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern liegt rund CHF 200'000.– bzw. 3,5% unter dem Vorjahreswert.

Abschreibung Liegenschaften

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

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand hat sich durch das weiterhin günstige Zinsumfeld sowie durch Amortisationen noch einmal leicht gesenkt. Der Zinsaufwand für die Depositenkasse liegt trotz höherem Einlagenbestand praktisch auf den Franken genau auf Vorjahresniveau. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Zinssatz per 1. Oktober 2017 von 1,75% auf 1,5% gesenkt wurde.

Ergebnis vor Steuern

Mit CHF 129'567.03 liegt das Ergebnis vor Steuern bei 25% des Vorjahreswerts.

Direkte Steuern

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

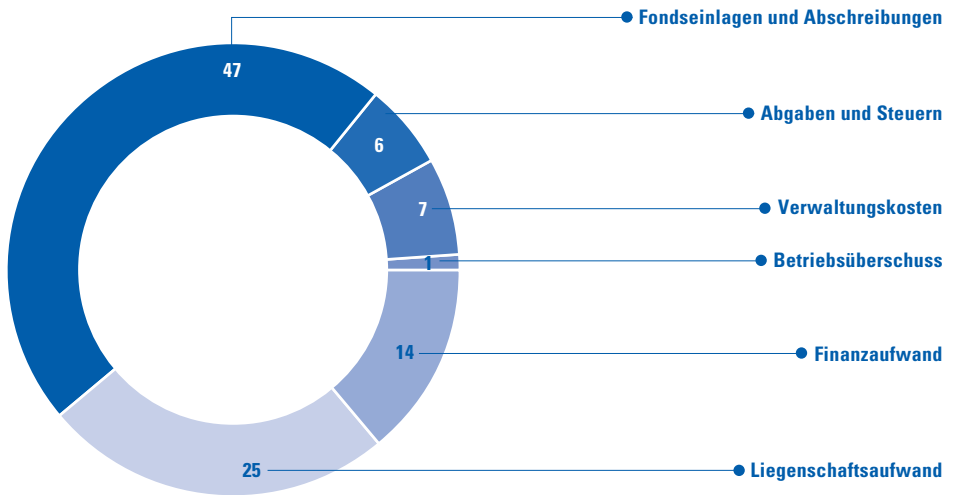
Jahresgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 6026.38.

				in CHF
Erneuerungsfonds I				
Bestand am 1. Januar 2017				32'702'700.00
Einlage				2'941'100.00
Entnahme				-200'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017				35'443'800.00
Erneuerungsfonds II				
Siedlung	bish. Einlagen	Einlage	Entnahme	Stand
Brüggliacker, Zürich	215'700.00	17'500.00	0.00	233'200.00
Roswiesen, Zürich	257'700.00	13'800.00	0.00	271'500.00
Hirzenbach, Zürich	912'500.00	45'800.00	0.00	958'300.00
Luegisland, Zürich	853'300.00	42'000.00	0.00	895'300.00
Riedacker, Langnau a.A.	103'700.00	11'900.00	0.00	115'600.00
Römerweg, Effretikon	47'300.00	2'600.00	0.00	49'900.00
Thalwiesen, Kloten	36'200.00	9'500.00	0.00	45'700.00
Buchhalden, Kloten	134'000.00	8'500.00	0.00	142'500.00
Rietstrasse, Glattbrugg	136'700.00	11'100.00	0.00	147'800.00
Rüttele, Kloten	217'100.00	10'600.00	0.00	227'700.00
Rietgrabenhang, Opfikon	304'300.00	18'200.00	0.00	322'500.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	206'100.00	19'500.00	0.00	225'600.00
Im Gries, Volketswil	101'000.00	12'700.00	0.00	113'700.00
Bestand am 31. Dezember 2017	3'525'600.00	223'700.00	0.00	3'749'300.00
Amortisationskonto				
Bestand am 1. Januar 2017				46'526'500.00
Einlage				3'437'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017				49'963'500.00
Heimfallkonto Opfikon				
Bestand am 1. Januar 2017				1'897'500.00
Einlage				112'900.00
Bestand am 31. Dezember 2017				2'010'400.00
Fonds Nachhaltigkeit				
Bestand am 1. Januar 2017				985'000.00
Einlage				100'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017				1'085'000.00
Fonds Landerwerb				
Bestand am 1. Januar 2017				740'000.00
Einlage				150'000.00
Bestand am 31. Dezember 2017				890'000.00
Solidaritätsfonds				
Bestand am 1. Januar 2017				427'900.00
Zins				7'587.75
Einlage				33'946.00
Entnahme				-27'933.75
Bestand am 31. Dezember 2017				441'500.00

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Finanzaufwand	14
Liegenschaftsaufwand	25
Fondseinlagen und Abschreibungen	47
Abgaben und Steuern	6
Verwaltungskosten	7
Betriebsüberschuss	1
Total	100



Übersicht Objekte

	Wohnungen										Andere Mietobjekte											
	Gebäude	Anz. Wohnungen	Kategorien			Zimmer							Einstellplätze	Abstellplätze	Motos/Mofas	Schaltzimmer	Bastel-/Lagerräume	Gewerbe				
			FW I	FW II	AW II	frei	1	1,5	2	2,5	3	3,5							4	4,5	5,5	
Wohnsiedlungen	Bezug																					
Brüggliacker, Zürich	2013/14	3	67	-	-	-	frei	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,5	57	14	5	-		
Roswiesen, Zürich	1954	6	71	9	-	3	59	4	-	5	12	34	5	10	-	1	6	18	12	-	2	
Hirzenbach, Zürich	1958/59	13	225	-	-	-	225	-	-	63	-	126	-	36	-	-	197	32	43	-	7	
Luegisland, Zürich	1964/65	14	208	-	-	-	208	6	-	60	-	93	-	33	16	-	93	12	27	-	36	1
Riedacker, Langnau a.A.	1973	5	49	-	2	-	47	-	2	2	2	-	26	2	13	2	28	30	11	-	5	-
Römerweg, Effretikon	1957/58	2	10	-	-	-	10	-	-	-	-	4	-	4	2	-	2	9	-	-	1	-
Thalwiesen, Kloten	1983	6	36	-	-	-	36	-	-	-	-	-	18	-	18	-	29	24	5	-	7	-
Buchhalden, Kloten	1985	7	36	-	-	4	32	-	-	10	-	-	4	-	21	1	30	15	14	-	12	-
Rietstrasse, Glattnugg	1987	6	43	-	-	-	43	-	1	-	2	-	16	-	22	2	43	27	4	-	7	-
Rütle, Kloten	1996	5	40	5	2	-	33	-	-	-	-	-	14	-	26	-	56	-	12	-	8	-
Rietgrabenhang, Opfikon	1999	5	74	-	-	-	74	-	-	10	-	-	30	-	32	2	60	19	-	-	-	-
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	1972	11	84	-	-	-	84	3	-	-	14	-	31	-	33	3	42	71	8	-	6	-
Im Gries, Volketswil	2009	4	50	-	-	-	50	-	-	-	2	-	21	-	27	-	76	11	-	4	7	2
Total		87	993	14	4	7	968	13	3	150	36	257	192	85	243	14	719	268	150	4	103	3
Total Mietobjekte							993						993									1247



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion

Wohnbauförderung

Merkblatt 08
Juli 2017

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2017 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2016 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'400	55'300	58'300	66'200
2 Personen und mehr	58'300	66'200	69'100	77'000
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 2017 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2016)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi-Whg = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. (Patchwork-Familien)			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Präsident

Franz Cahannes, Rainstrasse 122a, 8143 Stallikon

Vizepräsident

Christoph Häberli, Berninastrasse 67, 8050 Zürich

Mitglieder

- Bruna Campanello, Steinstrasse 28, 8003 Zürich
- Tanja Congedi, Alte Hedingerstrasse 57, 8910 Affoltern a.A.
- Hans Fehr, Chüferweg 3, 8415 Berg am Irchel
- Silvia Hintermann, Reutlenweg 29, 8302 Kloten
- Giovanna Mele Digeronimo, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
- Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich
- Martin Schmid, Tramstrasse 122, 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:	Michael Schüpbach:
■ Luegisland, Zürich	■ Brüggläcker, Zürich
■ Römerweg, Effretikon	■ Roswiesen, Zürich
■ Thalwiesen, Kloten	■ Hirzenbach, Zürich
■ Buchhalden, Kloten	■ Riedacker, Langnau a.A.
■ Rütli, Kloten	■ Hedigerfeld, Affoltern a.A.
■ Rietstrasse, Glattbrugg	■ Rebhaldenstrasse, Obfelden
■ Rietgrabenhang, Opfikon	
■ Im Gries, Volketswil	

Leitung Bau und Unterhalt

Christoph Felder (ab Februar 2018)

Projektleitung Neubau Obfelden

Christian Schmid (bis April 2018)

Buchhaltung

Monika Kolly Wey

Backoffice/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
- Margrit Jenni**
T 044 940 58 56
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
Rütli, Kloten
Rietgrabenhang, Opfikon

Gärtner

Ingo Spierling

Nachwuchs in der BAHOGE

2017 wurden uns folgende Geburten gemeldet:

- Imran Aktae, Hirzenbachstrasse 49, 8051 Zürich
- Leonardo Aurelio Antonucci, Brüggläcker 10, 8050 Zürich
- Robin Balaban, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
- Gabriel Joel Burkhart, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
- Laura da Cunha Lopes, Luegislandstrasse 145, 8051 Zürich
- Shermina Derri, Alte Hedingerstrasse 59, 8910 Affoltern a.A.
- Jusuf Djemaili, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern a.A.
- Ainara Fortunato, Luegislandstrasse 154, 8051 Zürich
- Lia Malea Herrmann, Brüggläcker 10, 8050 Zürich
- Joleen Hurter, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
- Diego Lima Abreu, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
- Georgios Rafail Paschalis, Wallisellerstrasse 155, 8152 Opfikon
- Naser Redjepi, Roswiesenstrasse 89, 8051 Zürich
- Nevio Vetere, Brüggläcker 10, 8050 Zürich
- Lina Zaghdoud, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGE hatte auch im Jahr 2017 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

- Emilio Coscia, Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich
- Maria Greco, Roswiesenstrasse 97, 8051 Zürich
- Ruth Hirzel, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
- Willy Hofstetter, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich
- Othmar Hug, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
- Anto Kepic, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
- Otto Knoblauch, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
- Vito Lucchese, Luegislandstrasse 155, 8051 Zürich
- Jeannette Mascheretti, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
- Walter Messmer, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
- Aristeia Nikolaou, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
- Adelheid Rebsamen, Hirzenbachstrasse 50/52, 8051 Zürich
- Roland Roost, ehem. BAHOGE-Präsident
- Josef Scheidegger, Luegislandstrasse 144/18, 8051 Zürich
- Giorgio Soldati, ehem. BAHOGE-Vorstandsmitglied
- Mirjana Tomic, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
- Max Weibel, Thalwiesenstrasse 28, 8302 Kloten
- Walter Zollinger, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

BAHOGE-Gesamtkommission per 31.12.2017

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

BAHOGE-Siedlungskommissionen per 31.12.2017

Brüggliäcker, Zürich

- Sabri Aliu, Funkwiesenstr. 63
- Jonas Bösigler, Tramstr. 126
- Stefan Fischer, Hauswart
- Abdeldjalil Guettouche, Brüggliäcker 12
- Christina Ingold, Brüggliäcker 17
- Biljana Miloradovic, Brüggliäcker 21
- Katrin Weber, Brüggliäcker 19
- [Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Roswiesen, Zürich

- Brigitte Fischer, Roswiesenstr. 93
- Stefan Fischer, Hauswart
- Daniel Krahl, Roswiesenstr. 107
- Marjana Prinz, Roswiesenstr. 107
- Rosmarie Schweizer, Roswiesenstr. 95
- Jeanette Weis, Roswiesenstr. 99
- [Bruna Campanello, Vorstandsmitglied](#)

Hirzenbach, Zürich

- Emilia Da Costa, Hirzenbachstr. 49
- Gina De Vito, Hirzenbachstr. 51
- Fritz Joller, Hirzenbachstr. 77
- Pasquale Leone, Hauswart
- Fabiola Schiavano, Hirzenbachstr. 61
- Elena Sutto, Hirzenbachstr. 77
- Esther Tozzini, Hirzenbachstr. 49
- [Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied](#)

Luegisland, Zürich

- Rolf Bärtschi, Luegislandstr. 141
- Monika Köppel, Luegislandstr. 157
- Claudia Roos, Luegislandstr. 149
- Martin Roos, Hauswart
- Daniel Sprenger, Luegislandstr. 129
- [Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)

Riedacker, Langnau a.A.

- Corina Bertoldo, Unterrenggstr. 42
- Peter Bianchi, Unterrenggstr. 40
- Heidi Fischli, Unterrenggstr. 40
- Angela Leutwiler, Wildenbühlstr. 61
- Sacip Sabani, Hauswart
- Irma Ulrich, Wildenbühlstr. 61
- Angelika Würmli, Wildenbühlstr. 59
- [Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Thalwiesen, Kloten

- Vreni Blili, Thalwiesenstr. 24
- Ursula Hügli, Thalwiesenstr. 26
- José Lima, Hauswart
- Stephan Marchesi, Thalwiesenstr. 20
- Matias Neeser, Thalwiesenstr. 18
- Doris Schneider, Thalwiesenstr. 18
- [Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Buchhalden, Kloten; Rütli, Kloten

- Pamela Andriopoulos, Bucheggweg 10
- Sarina Borgo, Bucheggweg 8
- Davide Buccarella, Hamelirainstr. 76
- Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8
- Alexander Ernst, Hamelirainstr. 70
- Thorsten Goletz, Hauswart
- Selina Hintermann, Reutlenweg 31
- [Silvia Hintermann, Vorstandsmitglied](#)

Rietstrasse, Glattbrugg

- Antonio Amendola, Rietstr. 25
- Belinda Burkhart, Rietstr. 25
- Lumturije Gerbovci, Rietstr. 29
- José Lima, Hauswart
- Abdyl Maliqi, Rietstr. 25
- Marco Mancuso, Rietstr. 25
- Mariangela Mancuso, Rietstr. 25
- [Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Rietgrabenhang, Opfikon

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

Hedigerfeld, Affoltern a.A.

- Cyril Bienz, Alte Hedingerstr. 65
- Kenneth Fontana, Alte Hedingerstr. 65
- Oliver Abo el Fateh, Alte Hedingerstr. 65
- Petra Brussee-Pfennigwerth, Alte Hedingerstr. 55
- Sacip Sabani, Hauswart
- Manuela Santschi, Alte Hedingerstr. 61
- [Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)

Im Gries, Volketswil

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



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