

Jahresbericht und Rechnung 2018



Einladung zur 69. Generalversammlung	4
Präsidialbericht	5
Bericht der Geschäftsstelle	15
Revisorenbericht	23
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	26
Anhang	28
Verwendung Bilanzgewinn	31
Kommentar zur Bilanz	32
Kommentar zur Erfolgsrechnung	34
Ausweis der Fonds	36
Verwendung Mietzinsfranken	37
Übersicht Objekte	38
Subventionsbestimmungen	39
Vorstand	40
Geschäftsstelle	41
Unterhalt	42
Geburten	43
Verstorbene	44
Kommissionen	45
Notizen	48

Bilder Titelseite

- Biene auf Wildrosenblüte (Grünkonzept Hirzenbach, Symbolbild)
- Westansicht Siedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden
- Die Künstlerinnen und Künstler aus der Siedlung Rütli/Buchhalden bemalen die Bauwand der benachbarten Parzelle
- ara Glatt (Siko-Tagung)

Einladung zur 69. Generalversammlung

Samstag, 25. Mai 2019, 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 26. Mai 2018
4. Jahresbericht
5. Jahresrechnung, Revisionsbericht, Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Décharge-Erteilung an den Vorstand
7. Anträge
 - Statutenänderungen
8. Diverses

Bitte beachten Sie, dass das umfassende Dokument mit den beantragten Statutenänderungen aus ökologischen Gründen nicht generell versandt wird. Sie finden das Dokument auf unserer Website (www.bahoge.ch) oder können es auf der Geschäftsstelle einsehen. Auf expliziten Wunsch stellen wir Ihnen das Dokument auch gerne per Post zu.

Ökologisch bauen und wachsen

Wir haben ein regenarmes Jahr und einen Hitzesommer hinter uns gebracht. Während bereits im Vorjahr der Bergsturz am 3369 Meter hohen Piz Cengalo im Bergell mit acht Toten und einer Schlammlawine, die sich über das Dorf Bondo ergoss, auch bei Klimaskeptikern Fragen aufgeworfen hat, so nahm letztes Jahr die Umweltsensibilität deutlich zu. Wenn Gletscher verschwinden, der Permafrost sich auflöst, das Wetter Kapriolen schlägt, kann und darf man weiterhin unbekümmert vor sich hinleben? Diese Frage treibt die Menschen immer mehr und hoffentlich auch nachhaltig um.

Ich gestehe: Ich gehöre zu jenen Generationen, die einen zu grossen Fussabdruck hinterlassen und die natürlichen Ressourcen übermässig strapaziert haben. Und ich gehöre jener Generation an, die seit dem Bericht des Club of Rome 1972 zu den «Grenzen des Wachstums» sehr wohl von den auf uns zukommenden Problemen wusste. Dieser Bericht, der auf Untersuchungen des Massachusetts Institute of Technology beruhte, wurde von einem dreissigköpfigen internationalen Projektteam wissenschaftlich begleitet. Er wurde erstmals vor 46 Jahren am St. Galler Symposium vorgestellt. Es heisst darin: «Wenn die gegenwärtige Zunahme der Weltbevölkerung, der Industrialisierung, der Umweltverschmutzung, der Nahrungsmittelproduktion und der Ausbeutung von natürlichen Rohstoffen unverändert anhält, werden die absoluten Wachstumsgrenzen auf der Erde im Laufe der nächsten hundert Jahre erreicht.» Die Hälfte dieser Gnadenfrist ist abgelaufen. Möglicherweise haben wir die andere Hälfte der Frist nicht mehr zugute. Wir müssen strategische Massnahmen einleiten, um das Steuer noch herumreissen zu können.

Eine weitere Schlussfolgerung des Berichtes lautete nämlich: «Unsere gegenwärtige Situation ist so verwickelt und so sehr Ergebnis vielfältiger menschlicher Bestrebungen, dass keine Kombination rein technischer, wirtschaftlicher oder gesetzlicher Massnahmen eine wesentliche Besserung bewirken kann. Ganz neue Vorgehensweisen sind erforderlich, um die Menschheit auf die Ziele auszurichten, die anstelle weiteren Wachstums zu Gleichgewichtszuständen führen. Sie erfordern ein aussergewöhnliches Mass an Verständnis, Vorstellungskraft und politischem und moralischem Mut.»

1992, 2004 und 2012 wurde der Bericht des Club of Rome mittels verbesserter Computersimulationen aktualisiert und Fragen der Umweltverschmutzung, des Treibhausgas-effektes und des Klimawandels schoben sich immer mehr in den Vordergrund.

Seit 2005 führen die Vereinten Nationen regelmässig Klimakonferenzen durch. 1997 einigten sie sich in Kyoto auf ein verbindliches Instrument der Klimapolitik. Passiert ist jedoch zu wenig. An der Klimakonferenz 2015 in Paris wurde ein neues Rahmenabkommen für alle 195

Mitgliedsstaaten verbindlich vereinbart. Die Erwärmung der Erde soll auf weniger als 2 Grad (!) begrenzt werden. Die Treibhausgasemissionen sollen ab 2050 auf null reduziert werden. Gleichzeitig sollen Finanzhilfen für die Entwicklungsländer bereitgestellt werden. Die Umsetzung der Pariser Beschlüsse wurde jedoch vertagt. Und siehe da. Kaum kam ein neuer US-Präsident ans Ruder, kündigte er – als Vertreter einer der grössten Umweltverschmutzerstaaten – den Ausstieg aus dem Rahmenabkommen an.

An der 24. Klimakonferenz 2018 in Katowice wurde ein 200-seitiges Regelbuch zur Umsetzung des Übereinkommens von Paris erstellt. Man fragt sich, ob es Konferenzen braucht, zu denen hunderte von Delegierten per Flugzeug anreisen, wenn der Berg nicht einmal eine Maus gebiert. Ein Höhepunkt der Konferenz in Katowice war der Auftritt von Greta Thunberg, der schwedischen Schülerin, die seit dem 20. August 2018 jeweils freitags die Schule bestreikt und so auf den Klimawandel aufmerksam macht. Auch das Weltwirtschaftsforum in Davos nutzte sie für einen Auftritt. Greta Thunberg spricht klare Worte: «Ich will, dass ihr in Panik geratet», denn «unser Haus brennt.» «Wir lassen uns die Zukunft nicht stehlen.» Ihrem Beispiel sind mittlerweile zehntausende von Schülerinnen und Schülern gefolgt. An den Klimademonstrationen in der Schweiz Anfang Februar 2019 haben sich gegen 38 000 Menschen beteiligt, vorwiegend Jugendliche. Zur Protestbewegung beigetragen hat auch die Ignoranz des Nationalrates, welcher nicht willens war, ein griffiges CO₂-Gesetz zu erlassen.



Das Resultat der Bauwandverschönerungsaktion durch Kinder der Siedlung Rütli/Buchhalden.

Die Zeichen der Zeit erkennen

Viele Menschen haben seit langem ihr Verhalten geändert. Andere bekümmern sich in keiner Art und Weise um den Zustand der Welt. Es wird Raubbau an der Natur getrieben und unbegrenzt konsumiert. Fast ein Drittel der Nahrungsmittel wird weggeworfen. Wieder andere setzen allein auf die Errungenschaften der Technik. «Aus diesem teuflischen Regelkreis können uns technische Lösungen allein nicht herausführen», schrieb der Club of Rome bereits 1992. Auch das heutige Wirtschaftssystem, das immer neue Märkte erschliessen will, trägt entscheidend zur Problemlage bei. Viele sinnvolle Ideen verschwinden in den Schubladen, solange fossile Brennstoffe höhere Renditen versprechen. Da wird munter gezockt und geschwindelt, oft gar unter dem Mantel der Ökologie. Der Dieselskandal in Deutschland lässt grüssen. Ironie der Geschichte: Der VW-Konzern hat sowohl die erste Studie des Club of Rome als auch die Studie 40 Jahre danach gesponsert!

Doch Jammern allein hilft nichts. Jeder und jede hat es in der Hand, einen Beitrag zum Erhalt des Planeten zu leisten. Sei es durch eigenes Verhalten, sei es an der Urne.

Nachhaltiges Bauen

Unsere Genossenschaft hat die Zeichen der Zeit rechtzeitig erkannt. Nachhaltigkeit ist für uns kein Schlagwort: Wir setzen dieses Ziel laufend in die Praxis um. Beispiele dafür sind unsere neueren Siedlungen in Volketswil, am Brüggläcker und in Obfelden, welche wir in sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltig erstellt haben. Bauen mit Holz, das CO₂ bindet, wurde insbesondere an der Gebäudehülle zu einem wichtigen Merkmal. Und Energieeffizienz gehört zur DNA unseres Wirkens.

Sonnenenergie haben wir seit 30 Jahren und nicht erst seit dem Neubau in Volketswil im Repertoire. Sie wurde erstmals in Langnau am Albis installiert. In Zürich Nord beziehen wir durchgehend Fernwärme und die Siedlung in Affoltern am Albis wird seit Mitte der neunziger Jahre im Rahmen des kurz zuvor installierten Fernwärmeverbundes mit Holzenergie aus der Region versorgt. Wir wollen die Regeneration von erneuerbaren Ressourcen gewährleisten und die Belastung von Mensch und Umwelt mit schädlichen Emissionen und Abfällen reduzieren. Wir senken wo immer möglich den Energieverbrauch und verabschieden uns vom Gebrauch fossiler Energiequellen. Die Materialisierung erfolgt unter Einrechnung der für Produktion und Entsorgung benötigten grauen Energie.

In wirtschaftlicher Hinsicht betrachten wir den Wert von Immobilien über ihre gesamte Lebensdauer. Die Lebenszykluskosten von Gebäuden schliessen, neben den Investitionskosten, auch die Betriebs- und Unterhaltskosten und die Kosten für den späteren Rückbau der Gebäude mit ein. Um den Werterhalt von Gebäuden zu gewährleisten, legen wir grossen Wert auf Qualität und Lebensdauer der Baumaterialien.

Planung und Projekte

Ein Höhepunkt des Berichtsjahres war mit Bestimmtheit die Finalisierung des Neubaus unserer Siedlung in Obfelden, welche per 1. April 2018 bezogen werden konnte. Damit verfügt unsere Genossenschaft über 14 Siedlungen in 9 kantonalzürcherischen Gemeinden und knackte mit derzeit 1017 Wohnungen erstmals die Tausendergrenze. Die rundum von SLIK Architekten Zürich konzipierte und sehr gelungene Siedlung konnte ohne besondere Werbemassnahmen ab dem ersten Tag voll vermietet werden. Nachdem sich die neuen Genossenschafter und Genossenschafterinnen eingerichtet hatten, fand am 6. Juli ein gut besuchtes und fröhliches Einzugsfest statt. Zuversichtlich stimmt auch der Umstand, dass bis Ende Jahr eine Siedlungskommission installiert werden konnte und diese umgehend an die Arbeit ging.

An der Tagung der Siedlungskommissionen im Herbst 2016 im Landesmuseum in Zürich stand das Thema Biosphäre und Biodiversität im Zentrum der Ausführungen von Grün Stadt Zürich. Darauf folgte eine intensive Diskussion, wie der in unserer Genossenschaft grosszügig gestaltete Siedlungsraum vielfältiger und naturnaher gestaltet werden könnte. Der Vorstand entschied in der Folge, ein Pilotprojekt in der Siedlung mit dem grössten Umschwung, also im Hirzenbach, aufzugleisen. Nachdem erste Pläne des beauftragten Landschaftsarchitekten vorlagen, wurde eine eigens installierte Projektgruppe mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die Ergebnisse wurden an einer Mitgliederversammlung vorgestellt. Es bestanden noch einige Unklarheiten, die zu einer Sammeleinsprache führten und an einer weiteren Versammlung zu aller Zufriedenheit bereinigt werden konnten. Im kommenden Jahr wird die Umsetzung an die Hand genommen werden können.

Generalversammlung 2018 und 70 Jahre BAHOGE

Die Generalversammlung fand am Samstag, den 26. Mai im Kirchgemeindehaus Stettbach statt und wurde von 216 Personen besucht, wovon 145 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter waren.

Am 20. April 1948 fand die Gründungsversammlung der Baugenossenschaft BAHOGE statt. Das 70-jährige Bestehen wurde in der Folge entsprechend gewürdigt (siehe unten) und die Teilnehmern und Teilnehmerinnen der GV wurden mit zwei Erinnerungsgeschenken bedacht. Mit dem Neubau in Obfelden hat die BAHOGE erstmals in ihrer Geschichte das Angebot auf über 1000 Wohnungen angehoben. Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der neuen Siedlung Obfelden waren somit erstmals an der GV präsent.

In den Ausführungen wurde insbesondere betont, dass die BAHOGE auf Kurs ist, was auch der sehr erfreuliche Jahresabschluss beweist.

Leider mussten wir uns von aktiven Genossenschafterinnen und Genossenschaffern verabschieden. Insbesondere von Roland Roost, ehemaliger BAHOGE-Präsident und einstiger Präsident der Gewerkschaft Bau und Holz. Unter seiner Führung expandierte die BAHOGE stark auf dem Lande. In seiner 25-jährigen Amtszeit wurden die Neubausiedlungen Thalwiesen, Buchhalden und Rütli in Kloten erstellt, ebenso die Siedlungen in Glattbrugg sowie in Opfikon. Die Siedlung in Affoltern am Albis konnte der Gewerkschaft Bau und Industrie abgekauft werden, wobei als Käufer Roland Roost und Martin Mirer (damaliger Geschäftsführer), als Verkäufer Armin Frei (damaliger Vizepräsident) und der Unterzeichnende das Geschäft notariell besiegelten. Die Anwesenden gedachten des Verstorbenen durch eine Schweigeminute.

Marco Stella als Geschäftsführer präsentierte danach prägnant, eloquent und verständlich die Jahresrechnung, die ausserordentlich erfreulich ausgefallen ist.

Geehrt wurden auch an dieser GV langjährige Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen: Anna Paola Gschwend (15 Dienstjahre, Sozialberatung), Torsten Goletz und José Lima (10 Dienstjahre, Hauswartung).

Die GV musste zwei Rücktritte aus dem Vorstand zur Kenntnis nehmen. Einerseits Silvia Hintermann, die seit 2001 engagiert und aktiv im Vorstand mitgearbeitet hatte. Ebenso die Vertreterin der Stadt Zürich, Jennifer Esther Palmy Schwab, die seit 2012 im Vorstand war. Beide wurden mit einem sehr grossen Applaus verabschiedet und beschenkt. Neu in den Vorstand wurde Simon Sepan gewählt.

Der Unterzeichnende wurde für eine weitere Amtsperiode – und, wie er betonte, seine letzte – wiedergewählt, ebenso die übrigen Vorstandsmitglieder.

An der GV wurde vom Vorstand folgende Statutenänderung beantragt: «Kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen sind untersagt.» Nach einigen Verständnisfragen und Interventionen folgte eine grosse Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschaffern dem Antrag des Vorstandes.

Vor und während der GV gab es wieder ein gut besuchtes Kinderprogramm. Über 40 Kinder spielten unter der Aufsicht von Anna Paola Gschwend vergnügt und unbeschwert draussen an der frischen Luft. Wie jedes Jahr setzten sich zahllose Helferinnen und Helfer aus dem Kreise der Siedlungskommissionen zusammen mit den Hauswarten vom Apéro bis zur Tombola ehrenamtlich für das Gelingen der Veranstaltung und die Bewirtung der Teilnehmenden ein, wofür ihnen ein herzlicher Dank gebührt.

Im Nachgang zur Generalversammlung lag es an der Stadt, die Nachfolge für Jennifer Esther Palmy Schwab zu bestimmen. Der Stadtrat wählte Herrn Merlin Meinhold in diese Funktion.

Die BAHOGGE feierte also ihren 70. Geburtstag. Eine Gelegenheit für den Präsidenten, an der GV kurz auf die Geschichte der Genossenschaft einzugehen. Die Wohnungsnot nach dem Ende des zweiten Weltkriegs veranlasste Bauhandwerker, im Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe, die Bau- und Holzarbeitergenossenschaft BAHOGGE zu gründen. Mit Unterstützung ihrer Gewerkschaft, des Bau- und Holzarbeiterverbandes (heute Unia), konnte bereits zwei Jahre später die erste Siedlung in Zürich Schwamendingen bezogen werden. Innert 15 Jahren wurden drei weitere Siedlungen im Quartier erstellt, darunter die mit 225 Wohnungen grösste der BAHOGGE, mit dem ersten bewohnten Hochhaus der Stadt Zürich, im Hirzenbach.

Während der ersten Jahrzehnte – nomen est omen – war die Mitgliedschaft gewerkschaftlich organisierten Bauhandwerkern vorbehalten. Dies hatte seine Vorteile darin, dass Baufachleute mit ihrer Erfahrung und ihrem Wissen dazu beitrugen, dass die Genossenschaft qualitativ hochstehenden Wohnraum zu günstigen Preisen erstellen konnte. Baufachleute, die tagtäglich für unterschiedlichste Kunden Bauwerke erstellten, waren dazu prädestiniert, den Zeitgeist zu erfassen und ihr Wissen vom Gestalterischen bis hin zur nachhaltigen, aber bezahlbaren Materialisierung einzubringen. Zudem brachten sie als Mieter den Vorteil mit, dass die Bewirtschaftung günstig zu bewerkstelligen war, indem sie selbst Hand anlegten, wenn Reparaturen notwendig wurden.

Steigende Bodenpreise und die versiegenden Baulandreserven in der Stadt Zürich hatten früh zur Folge, dass sich die Genossenschaft in der näheren Umgebung umschaute. 1973 entstand die Siedlung in Langnau am Albis und ab den 80er Jahren expandierte die Genossenschaft in die Gemeinden Glattbrugg, Kloten und Opfikon (einzige Siedlung im Baurecht) sowie 2009 nach Volketswil. Zudem wurde ein Schwerpunkt im Bezirk Affoltern am Albis aufgebaut mit einer Überbauung im Bezirkshauptort und der soeben bezogenen Siedlung in Obfelden.

Im Verlaufe ihrer Geschichte wandelte sich die Genossenschaft vom Exklusivverein für Bauhandwerker zu einer durchmischten Wohnungsanbieterin. Mitglieder aller Berufe, aller Altersschichten, unterschiedlicher Lebensverhältnisse und Nationalitäten bevölkern heute die 1017 verfügbaren Wohnungen. Und der Altersmix der Siedlungen erfordert auch laufend grössere Renovationen, Instandstellungen, Wohnungszusammenlegungen oder gar einen Ersatzneubau. Da die erste, wenige Jahre nach dem Weltkrieg erstellte Siedlung am Brüggläckler infolge damaliger Knappheit an qualitativ hochwertigen Materialien etliche Mängel aufwies, musste sie einem Ersatzneubau weichen, der 2013/2014 in zwei Etappen erstellt wurde.

Vorstands- und Kommissionsarbeit

An zehn Sitzungen behandelte der Vorstand die laufenden Geschäfte. Er entschied über notwendige Renovationen und Reparaturen, sprach die dazugehörenden Kredite und genehmigte die Bauabrechnungen. Er zeichnet auch für die Arbeitsvergebungen verantwortlich, wobei Firmen erst nach einer Präqualifikation hinsichtlich Einhaltung der Arbeits- und Gesamtarbeitsverträge mitbieten dürfen. Ein weiteres Augenmerk widmete er der langfristigen Planung und entschied über notwendige Abklärungen.

Ein Dauerthema, das seit Jahren diskutiert wird, betrifft die Durchführung der Generalversammlung. Um die jährlich neu entflammten Diskussionen zu kanalisieren und valable Vorschläge auf den Tisch zu bekommen, wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die ihre Vorschläge demnächst präsentieren wird. Dabei geht es um den Ort der Durchführung ebenso wie um die Attraktivitätssteigerung der doch von formalrechtlichen Vorschriften stark vorgegebenen Abläufe.

Stark engagierte sich der Vorstand ebenfalls in Fragen von Baulandakquisitionen oder allenfalls bei Käufen von bestehenden Siedlungen, die auf dem Markt feilgeboten werden. In mehreren Fällen konnten wir aus Kostengründen nicht mitbieten oder mussten infolge ungenügender Grösse oder Qualität davon Abstand nehmen. In drei Fällen erhielten andere Bewerber den Vorzug.

Gegen Ende Jahr wurden unsere Bemühungen dann von Erfolg gekrönt. In Elsau, nahe Winterthur, bekam die BAHOGGE den Zuschlag für den Kauf einer 18 000 Quadratmeter grossen Parzelle. Die Vertragsunterzeichnung für das Areal Rietwisen auf dem Notariat steht vor der Tür. Im Weiteren laufen Verhandlungen mit der Gemeinde über einen Baurechtsvertrag für eine daran anschliessende 5000 Quadratmeter grosse Baulandparzelle. Sobald die Übersreibungen erfolgt sind, wird ein Studienauftrag erfolgen, und zuletzt hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan zu erlassen. Die Verkäuferschaft legt grossen Wert auf eine nachhaltig gebaute Siedlung. Ihre Vorgaben in der Ausschreibung, die das Ökologische ebenso wie das Soziale stark gewichten, entsprechen in grossen Teilen unserer Philosophie. Die Deckungsgleichheit bei den anzustrebenden nachhaltigen Zielen hat wohl den Ausschlag dafür gegeben, dass nach unserer Präsentation auf der Gemeinde Elsau alle Beteiligten uns als Favoritin unter den verschiedenen Anbietern auserkoren haben. Die Verkäuferschaft hat sich bereits viele Gedanken über die zu erstellende Siedlung gemacht und Gutachten erstellt. Die Überlegungen betreffen u.a. Fragen des Verkehrs, des Lärmschutzes, der Intensität, der Durchgrünung, der Aussenräume, der kleinräumigen Erschliessung, der Kinderfreundlichkeit und zu Angeboten für Seniorinnen und Senioren. Die Energieversorgung soll auf dem neuesten Stand der Technik beruhen und über ein Anergienetz sichergestellt werden. Wir freuen uns auf die Herausforderung.

Die Baukommission wird künftig – neben den laufenden Aufgaben – sehr stark mit diesem Projekt gefordert sein. Sie hat bereits die Verhandlungen begleitet und die Vorgaben kritisch studiert und hinterfragt. Im Berichtsjahr hat sie erfolgreich den Neubau in Obfelden zum Abschluss gebracht und sich mit diversen Renovationen beschäftigt. Im Weiteren begleitete sie das Öko-Projekt im Hirzenbach. Auch die langfristige Planung bei bestehenden Siedlungen wurde zum Dauerthema. Die Finanzkommission hat sich immer wieder mit der Erneuerung von Hypotheken zu befassen und die Budgeterstellung zu begleiten. Die Finanzierung der geplanten Siedlung Rietwisen in Elsau hat sie gegen Ende Jahr abschliessend beurteilt und die Bankenauswahl vorgenommen. In den Siedlungen sind überall engagierte Mitglieder in den Siedlungskommissionen (SIKO) am Werk. Dutzende von Anlässen verschiedenster Art beleben das Zusammenleben und erfreuen die Beteiligten, jung und alt. Allen unseren Siedlungskommissionsmitgliedern gehört ein herzliches Dankeschön.

Und die Gesamtkommission, zusammengesetzt aus delegierten Mitgliedern der SIKOs leistet vorzügliche Dienste für die gesamte Genossenschaft. Nicht nur die Organisation der Generalversammlung und das Drumherum sowie die Bereitstellung der Chlaussäcke für alle unsere Siedlungen gehen auf ihr Konto. Auch organisiert sie die siedlungsübergreifenden Ausflüge für die ganze BAHÖGE. So fanden sich am 30. Mai 123 Pensionierte zum Ausflug nach Dachsberg, Wolpadingen im Schwarzwald ein. Eine Woche später, am 6. Juni, durften dann 142 Kinder begleitet von 89 Erwachsenen den Kinderausflug ins Conny-Land nach Lipperswil geniessen. Und 53 Personen zog es am 26. August im Rahmen des Jugendausfluges einmal mehr in den Europa-Park nach Rust.



Areal Rietwisen, Elsau

Die richtigen Leute am richtigen Ort

Im kommenden Jahr feiert unsere Dachorganisation, der Zürcher Verband der Wohnbaugenossenschaften, das 100-jährige Bestehen. Es ist die Gelegenheit, das Wirken der Wohnbaugenossenschaften in gebührendem Licht darzustellen. Das gemeinnützige Wirken der Genossenschaftsbewegung kann nämlich gar nicht genügend betont werden.

Dies sollten sich auch einige Journalisten hinter die Ohren schreiben. Vor den Frühlingswahlen in den Zürcher Gemeinden schrieben sie sich die Finger wund, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau in ein schiefes Licht zu rücken. Insbesondere die «NZZ» und der «Tagesanzeiger» publizierten laufend Artikel mit politischen Behauptungen, die einer Überprüfung nicht

standhalten. Wir wollten wissen, was es damit auf sich hat. So wurde behauptet, in den Genossenschaften würden die falschen Leute wohnen, also Personen, die aufgrund ihres Einkommens und Vermögens gar nicht auf eine Genossenschaftswohnung angewiesen sind. Auch würden verschiedene Bevölkerungssegmente nur schlecht abgebildet. Das statistische Amt der Stadt Zürich (leider jedoch nicht die anderen Gemeinden) ist in der Lage, genaue Auswertungen einzelner Siedlungen vorzunehmen. Die Auswertung für unsere Siedlungen in Schwamendingen mit total 580 Wohnungen zeitigt Ergebnisse, die den aufgestellten Behauptungen auf der ganzen Linie widersprechen.



Besammlung zum Pensioniertenausflug nach Wolpadingen im Schwarzwald

Unsere Siedlungen sind sehr bunt. Jung, alt, Familien, Alleinerziehende, Einzelpersonen bevölkern unsere Siedlungen und die Durchmischung ist sehr gut gelungen. Einzig in den Siedlungen Hirzenbach und Roswiesen wohnen überdurchschnittlich viele ältere Personen, was aufzeigt, dass die Mieterschaft unserer Genossenschaft möglichst lange bei uns wohnen kann und soll.

In unseren Siedlungen wohnen pro Wohnung mehr Personen als im städtischen Durchschnitt und auch als im Durchschnitt des Kreises Schwamendingen. Einkommensmässig verdient unsere Mieterschaft deutlich weniger als im städtischen Durchschnitt und im Durchschnitt des Stadtkreises 12. Der Mittelstand ist in gewünschtem

Masse präsent, aber überdurchschnittlich Verdienende sind spärlich gesät. Auch die Vermögensverhältnisse zeigen auf, dass wir tatsächlich für jene Leute Wohnraum zur Verfügung stellen, die sich keine teure Wohnung, geschweige denn Stockwerkeigentum oder ein Eigenheim leisten können. Alles in allem also ein Ergebnis, das die polemischen Behauptungen Lügen straft. In der BAHOGGE wohnen die «richtigen» Leute.

Diese Ergebnisse wurden an der Tagung des Vorstandes mit den Siedlungskommissionen am 3. November 2018 im Detail vorgestellt und lösten durchgehend Zustimmung aus. Für diese Tagung konnte François Höpflinger, der sich als emeritierter Titularprofessor für Altersforschung an der Universität Zürich während Jahrzehnten mit dem Thema befasste, als Referent gewonnen werden. Er referierte lebendig und anschaulich zum Thema «Demografische Alterung und Wohnen in späteren Lebensphasen». Ein Thema, das nachträglich zu grossen Diskussionen Anlass gab und von den rund 60 Teilnehmenden sehr goutiert wurde.

Dankesworte

Es ist nicht selbstverständlich, dass sich Wohnbaugenossenschaften hierzulande wieder im Aufschwung befinden. Nach Jahren mit einem verstaubten Image haben wir seit der Jahrtausendwende Boden gutgemacht. Dies ist nur möglich dank dem Engagement tausender von Mitgliedern landauf, landab, sei es als Funktionsträger oder Funktionsträgerin oder als einfaches Mitglied. Zu danken ist somit allen, die in irgendeiner Weise den Genossenschaftsgedanken fördern. Zu danken ist insbesondere den Personen, die sich in der Genossenschaft einbringen und selbst anpacken. Sei es als Mitglied einer Siedlungskommission, in der Nachbarschaftshilfe, bei Gartenprojekten, bei der Kinderbetreuung oder beim Organisieren von Mittagstischen für ältere Mitglieder wie im Hirzenbach oder im Luegisland. Der Dank geht auch an unsere Angestellten, die täglich ihr Bestes geben. Und zuletzt gebührt auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen ein herzliches Dankeschön.

Franz Cahannes, Präsident

Im Jahr 2018 wurde die neuste Siedlung der BAHOGE in Obfelden bezogen. Daneben wurde die Verwaltung in den bestehenden Siedlungen mit diversen baulichen Massnahmen stark gefordert. Bei deren Planung und Umsetzung spielte auch der Faktor ökologische Nachhaltigkeit eine gewichtige Rolle.

Bewirtschaftung und Personelles

Nach gut eineinhalb Jahren Bauzeit konnten die Mieter die neu erstellte Siedlung an der Rebhaldenstrasse in Obfelden per 1. April 2018 beziehen. Die Erstvermietungstätigkeit wurde bereits im zweiten Halbjahr 2017 aufgenommen, sodass der Prozess termingerecht abgeschlossen werden konnte. Die notwendigen Bauabnahmen konnten rechtzeitig vorgenommen werden und nach dem Erstbezug waren nur noch punktuell Eingriffe nötig. Um das Ziel der Vollvermietung zu erreichen, waren keine besonderen Massnahmen nötig. Aufgrund der grossen Anzahl Interessenten konnte eine gute Durchmischung der Mieterschaft erreicht werden. Selbstverständlich erfolgte die Zuteilung der Wohnungen unter Berücksichtigung des Vermietungsreglements der BAHOGE, welches unter anderem Mindestbelegungen pro Wohnung (in Abhängigkeit zur Anzahl Zimmer sowie der Wohnungsfläche) vorsieht.

Innenansicht einer Wohnung der Neubausiedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden

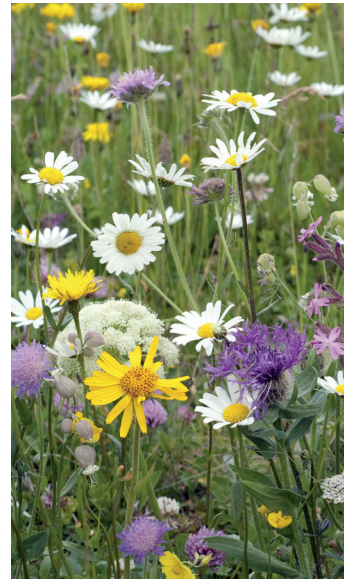


Die Mitarbeitenden der Bewirtschaftung und des Hauswartungsteams mussten sich im Berichtsjahr immer wieder mit Spezialfällen auseinandersetzen. Nicht selten ging es dabei auch um mietrechtliche Streitfälle, bei denen nebst dem Fokus auf die Menschen und die persönlichen Schicksale auch die rechtlichen Vorgaben eine entscheidende Rolle spielten. In Anbetracht der persönlichen Situation der Betroffenen ist jeweils grosses Fingerspitzengefühl gefordert. Auch dann, wenn es um die Bedürfnisse der benachbarten Mietparteien geht, welche in solchen Situationen regelmässig mitbetroffen sind. Das Abwägen zwischen den unterschiedlichen Interessen ist alles andere als einfach. Es lohnt sich, gut hinzuhören und, auch unter Einbezug unserer Sozialberaterin, viele persönliche Gespräche zu führen. Leider gelingt es nicht in allen Situationen, eine für alle involvierten Parteien befriedigende Lösung zu finden. Trotz der sozialen Ausrichtung der BAHOGE und der grossen Toleranz vieler Nachbarn gibt es Situationen, die letztendlich nur durch das Aussprechen einer Kündigung gelöst werden können. Bis es in Absprache mit dem Vorstand zu einem solchen Schritt kommt, hat die Verwaltung aber alle möglichen Massnahmen zu treffen, um eine andere Lösung zu finden. Dafür braucht es allerdings die Mitwirkung aller Parteien.

Insgesamt haben 2018 60 (ohne Neuvermietung Obfelden) unserer aktuell 1017 Wohnungen neue Besitzer bekommen. 24 Mieterwechsel betrafen interne Umzüge von Genossenschaftern. Unter die internen Wechsel fallen solche, die im Zusammenhang mit der Familiengrösse stehen (Unterschreitung der Mindestbelegung, zusätzlicher oder verminderter Platzbedarf), aber auch Wechsel aus gesundheitlichen Gründen oder der Auszug aus der Elternwohnung. Die BAHOGE versucht, den in der BAHOGE aufgewachsenen Kindern auch zum Zeitpunkt der Suche nach einem selbständig bewohnbaren Mietobjekt den Verbleib in der Genossenschaft zu ermöglichen.

Um die Wohnungswechsel mitsamt den vielfach notwendigen Renovationsmassnahmen pünktlich und reibungslos zu bewerkstelligen, ist auf Seiten der Verwaltung ein grosser Aufwand nötig und es gilt, genaue Absprachen zu treffen. Die Vorarbeiten geschehen praktisch immer im Hintergrund und werden nur sichtbar, wenn einmal etwas nicht plangemäss klappen sollte. Dem grossen Know-how und der langjährigen Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es zu verdanken, dass selbst ausserordentlich herausfordernde Ausgangslagen gut gemeistert werden.

Wie geplant, wurde das Arbeitsverhältnis mit unserem Projektleiter Christian Schmid nach dem Bezug der Siedlung Obfelden beendet. Christian betreute das Neubauprojekt mit einem



Blumenwiese mit grosser Artenvielfalt

Teilzeitpensum von 20%. Durch seine langjährige Tätigkeit für die BAHOG (auch im Rahmen seiner Tätigkeit bei der Zivag Verwaltungen AG sowie deren Vorgängerorganisationen) hat er der Entwicklung unserer Genossenschaft über einen Zeitraum von über drei Jahrzehnten beigewohnt. Mit dem Wissen um Eigenheiten und Tücken der einzelnen Gebäude konnte er sich bis zuletzt auch in Bauprojekten bestehender Siedlungen immer wieder einbringen. Wir danken Christian für die tatkräftige und langjährige Mitarbeit und wünschen ihm alles Gute für den neuen Lebensabschnitt nach der Pensionierung.



lt (Grünkonzept Hirzenbach).

Aufgrund der laufenden und künftigen Bauprojekte, welche die BAHOG zu meistern hat, wurde der Bereich Bau und Unterhalt in personeller Hinsicht stark ausgebaut. Mit Christoph Felder (Jg. 1964, Architekt ETH) konnte für die Leitung des Bereichs mit Vollzeitpensum eine ausgewiesene Fachperson mit grossem Erfahrungsschatz gefunden werden. Bereits 2019 wird der Bereich vor dem Hintergrund des künftigen Wachstums und der anstehenden Projekte weiter ausgebaut.

Für die sachbezogene, lösungsorientierte Zusammenarbeit und den grossen persönlichen Einsatz danke ich meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich. Mit der bisher an den Tag gelegten Professionalität werden wir auch künftige Herausforderungen erfolgreich meistern.

Bautätigkeit und grosser Unterhalt

Der Unterhalt unserer zahlreichen Gebäude zum Werterhalt und zur Verbesserung der Bausubstanz macht vielseitige Massnahmen notwendig. Nebst langfristigen und wirtschaftlich klugen Lösungen wird auch dem Faktor Ökologie Rechnung getragen. Erneuerungen sollen möglichst ressourcenschonend umgesetzt werden und der Betrieb von technischen Anlagen soll nach Möglichkeit mit erneuerbaren

Energiequellen vorstattengehen. Der Betrachtungszeitraum bei der Lösungsfindung geht aber über den eigentlichen Betrieb hinaus. Auch die graue Energie, welche bereits im Herstellungsprozess und bis hin zum späteren Rückbau und zur Entsorgung anfällt, ist von Anfang an zu berücksichtigen.

Siedlung Brüggläcker, Zürich

Aufgrund mehrerer Meldungen von Bewohnern wegen hoher Feuchtigkeit in den Kellerräumen der Reiheneinfamilienhäuser wurde der mögliche Eintritt von Wasser in die Konstruktion untersucht. Leider haben sich die Befürchtungen bestätigt, sodass die Behebung der Undichtigkeit geplant werden musste. Die Ursache für das eintretende Wasser wird erst im Rahmen der



Visualisierung des Projekts Einhausung Schwamendingen.

umfangreichen Sanierungsarbeiten, welche in den ersten Monaten des Jahres 2019 stattfinden, definitiv eruiert werden können. Die betroffenen Mieter werden die Räumlichkeiten im Untergeschoss während mehrerer Monate nicht nutzen können.

Siedlung Roswiesen, Zürich

In enger Zusammenarbeit mit der Siedlungskommission wurde die Auffrischung des Siedlungslokals umgesetzt. Das Resultat kann sich sehen lassen und die ersten Anlässe nach der Erneuerung brachten positive Rückmeldungen seitens der Nutzer.

Siedlung Hirzenbach, Zürich

Damit ein Ökosystem funktioniert, ist unter anderem eine grosse Vielfalt an Pflanzen, Vögeln, Insekten und Mikroorganismen nötig. Die vorhandenen Pflanzenarten bereichern das Ökosystem, wenn sie Nahrung, Nistplätze und Rückzugsorte für viele Vögel und Kleintiere bieten. Diese Voraussetzungen werden durch einheimische Pflanzen geschaffen. Gebietsfremde Pflanzen dienen den Lebewesen in ihren Ursprungsgebieten, tragen aber bei uns zum Rückgang der biologischen Vielfalt bei und gelten weltweit sogar als wichtiger Grund des Artenrückgangs, gleich nach der Zerstörung von Biotypen durch den Menschen. Vor diesem Hintergrund hat

der Vorstand beschlossen, die BAHOGGE-Siedlungen künftig möglichst naturnah zu gestalten. Unterschiedlich hohe Bäume, Sträucher und Stauden sollen sich mit niedrigen Pflanzen wie Blumen, Kräutern und Gräsern abwechseln. Auf aufgeräumte und zu stark geordnete Grünflächen soll bewusst verzichtet werden. Unterschiedliche Bepflanzungen werden so angeordnet, dass sie nicht nur einen schönen Blickfang für die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Gäste bilden, sondern auch eine ausgewogene Mischung aus Futterquelle und Aufenthaltsbereich für die Kleinlebewesen bieten. Dabei wird auf die unterschiedlichen Gegebenheiten geachtet, die in einer Siedlung vorhanden sind, also z.B. auf die Bodenbeschaffung, die Sonneneinstrahlung oder die Beschattung durch Gebäude. Noch wichtiger ist die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Erwachsenen durch das Schaffen von gemeinschaftlich und individuell nutzbaren Bereichen (Spielwiesen und -plätze, Aufenthaltsmöglichkeiten wie Sitzbänke, Gemeinschaftsplätze, Pflanzbeete und die hindernisfreie Begehbarkeit von Wegen und Hauszugängen).

Die Forschung zeigt, dass eine natürliche Vielfalt gerade auch in städtischen Gebieten besonders wichtig ist, und nicht nur das: Natürliche Vielfalt ist gesund und beliebt. Sie schützt nicht nur vor Schadstoffen, Lärm oder Hochwasser und kühlt das Stadtklima, sie fördert auch die Gesundheit und das psychische Wohlbefinden der Menschen. Folgerichtig will die BAHOGGE, die sich als umweltgerechte Genossenschaft mit hoher Lebens- und Wohnqualität versteht, einen Fokus auf das Thema Biodiversität richten. Im Sinne eines Pilotprojekts soll die Siedlung Hirzenbach, welche durch die grosszügigen Umgebungsflächen vielfältige und interessante Möglichkeiten bietet, als Erstes aufgewertet werden. Dazu wurde mit Fachpersonen ein Grünkonzept entwickelt, welches im Herbst 2018 an zwei Veranstaltungen den interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern vorgestellt wurde. An der Planung der Massnahmen, deren Umsetzung im Frühling 2019 begonnen und anschliessend schrittweise vervollständigt wird, wurde im Berichtsjahr intensiv gearbeitet.

Siedlung Luegisland, Zürich

Die Vorbereitungsarbeiten für die Einhausung waren mitsamt den unangenehmen Nebenwirkungen deutlich spürbar. Die BAHOGGE setzt sich dafür ein, dass die Informationen zur weiteren Entwicklung möglichst umfassend bei den Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Siedlung ankommen. Die Auswirkungen dieses ausserordentlich grossen Projekts, welches nebst den Anwohnern auch die Beteiligten seitens der Stadt Zürich, des Kantons und des Bundes stark fordert, werden uns jedoch über die ganze Bauzeit und auch darüber hinaus beschäftigen.

Aufgrund mehrerer Rückmeldungen zur teilweise als unbefriedigend empfundenen Situation bezüglich der vorhandenen Veloabstellplätze hat die BAHOGGE im Rahmen eines Beratungsgebots der Stadt Zürich (Impuls Mobilität) die Sachlage untersucht. Damit sollte eine objektive Grundlage erreicht werden, aufgrund welcher Massnahmen für die Optimierung der Situation

entwickelt und umgesetzt werden können. An der schriftlichen Umfrage, die einen wesentlichen Teil dieser Abklärungen bildete, nahmen mehr als die Hälfte aller Haushalte teil. Im Wissen, dass der Fragebogen die Veloabstellplätze betrifft und nicht alle Personen über Velos verfügen, ist diese Rücklaufquote hoch und sehr erfreulich. Sie zeigt das Interesse der Anwohnenden zur Veloabstellssituation in der Siedlung. Aktuell werden die Umfrageergebnisse ausgewertet. Im Verlauf des Jahres 2019 sollen mögliche Massnahmen weiter ausgearbeitet werden.

Siedlung Riedacker, Langnau a.A.

Alle im Jahr 2018 ausgeführten Arbeiten werden dem üblichen Unterhalt zugeordnet. Bei der jährlichen Untersuchung des Spielplatzes wurden einige Mängel festgestellt, die mittelfristig behoben werden müssen. Die Verwaltung hat die Siedlungskommission in die Prüfung der möglichen Umgestaltungsmassnahmen miteinbezogen. In Absprache mit interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern sollen Verbesserungen erarbeitet werden, die auf die Wünsche der Direktbetroffenen ausgerichtet sind.

Siedlung Römerweg, Effretikon

Es mussten keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Der an der Generalversammlung 2016 verabschiedete Erneuerungsplan sah vor, dass 2020 sanfte Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, namentlich standen die energetische Sanierung der Gebäudehülle sowie der Ersatz der Wärmeerzeugung auf dem Plan. Aufgrund veränderter äusserer Umstände wurde diese Planung aufgeschoben: Im Auftrag der Stadt Kloten wurde zwischen November 2015 und Mai 2017 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durchgeführt, welches die künftige Gebietsentwicklung des Quartiers Hohrainli zum Thema hatte. Das Siegerprojekt sollte zu einem sozialen Quartierentwicklungskonzept weiterentwickelt werden und anschliessend in eine Teilrevision der Nutzungsplanung einfliessen. Aus diesem Prozess ergeben sich für die BAHOGGE bei einem positiven Verlauf neue Chancen in Bezug auf die Siedlung Thalwiesen. Einerseits sollen eine höhere Verdichtung (Ausnützungsziffer) sowie ein zusätzliches Stockwerk möglich sein. Andererseits ist eine Arrondierung unseres Areals (zusätzlicher Landerwerb) denkbar. Der Vorstand hat aufgrund dieser Ausgangslage beschlossen, die ursprünglich geplanten Erneuerungen bis auf weiteres zurückzustellen und die künftige Entwicklung eng zu begleiten. Aufgrund der vielen involvierten Anspruchsgruppen (Eigentümer, Stadt Kloten, Kanton Zürich) ist der Zeithorizont aktuell schwer abzuschätzen. Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Siedlung Glattbrugg

Am Spielplatz wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Daneben wurden verschiedene Möglichkeiten zur Erneuerung der Wärmeerzeugung geprüft. Der Heizungsersatz soll 2019 erfolgen.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Die ausgeführten Arbeiten beschränkten sich auf den normalen Unterhalt.

Siedlung Rütli, Kloten

Die Bewohner der Siedlung wurden durch die Bautätigkeiten auf der angrenzenden Parzelle (Neubau Mehrfamilienhaus der reformierten Kirche Kloten) teilweise stark tangiert und die Verwaltung musste mehrfach bei der Bauherrschaft intervenieren. Aber auch die BAHOGGE selbst hat im Berichtsjahr ein grösseres Projekt bearbeitet und die vorhandenen Kompaktfassaden neu streichen lassen. Aufgrund des grundsätzlich intakten Zustands der Fassaden wurde eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Siedlung Opfikon

Wie bereits im letzten Jahresbericht angemerkt, befasste sich die BAHOGGE 2018 mit dem notwendigen Heizungsersatz. Im Planungsverfahren wurden mehrere Varianten geprüft, dabei bildete die Analyse der Lebenszyklen der vorhandenen Bauteile eine wesentliche Entscheidungsgrundlage. Unter den gegebenen Umständen hat sich herauskristallisiert, dass ein Realersatz der Gasheizung am meisten Sinn macht. Die entsprechenden Massnahmen konnten mittlerweile abgeschlossen werden. Die in letzter Zeit mehrfach zu beklagenden Heizunterbrüche sollten damit definitiv der Vergangenheit angehören.

Siedlung Affoltern a.A.

Ausgehend von einem geplanten Storenersatz und dem dazu nötigen Aufbau eines Gerüsts wurde geprüft, ob gleichzeitig Arbeiten an der Gebäudehülle durchgeführt werden können. Bei den Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass in den nächsten Jahren diverse weitergehende Eingriffe nötig werden. Für die Entscheidungsfindung zum künftigen Vorgehen musste eine grundsätzliche, detaillierte Analyse der Bausubstanz und des vorhandenen Potentials in Auftrag gegeben werden. Die Resultate stehen noch aus. Unter dem Blickwinkel einer langfristigen und nachhaltigen Lösung macht es aber Sinn, das ursprünglich geplante Vorhaben zu hinterfragen und Alternativen zu prüfen.

Siedlung Volketswil

Es mussten keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden.

Siedlung Rebhaldenstrasse, Obfelden

Wie geplant standen nach Bezug der Wohnungen im April 2018 noch diverse Abschlussarbeiten an. Dazu gehörten die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, die Beseitigung vorhandener Mängel sowie Arbeiten an der Kanalisation und der Ein- bzw. Ausfahrt Rebhaldenstrasse/Dorfstrasse. Letztere waren auf die Terminplanung der Gemeinde Obfelden abzustimmen und konnten per Ende des Berichtsjahres nicht vollständig abgeschlossen werden.

Sozialberatung, Sozialkommission

Die Sozialkommission setzte sich 2018 wiederholt mit dem allgemeinen Zusammenleben in der Genossenschaft, aber auch mit den Sorgen und Nöten verschiedener Genossenschafterinnen und Genossenschafter auseinander. Zu den jährlich wiederkehrenden Aufgaben der Sozialkommission gehört auch die Prüfung der Auszahlung von Haushaltszuschüssen (Weihnachtsgelder) an Haushalte, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, wobei kein genereller Anspruch auf diesen Zuschuss besteht.

Einmal mehr zeigte sich auch im vergangenen Jahr die Wichtigkeit unserer Sozialberatung. 70 Meldungen wurden im Berichtsjahr von Anna Paola Gschwend bearbeitet. Die eröffneten Fälle konnten grösstenteils noch innerhalb der Jahresfrist abgeschlossen werden. Spitzenreiter waren erneut Wohnungskonflikte unter benachbarten Parteien, wobei die Sozialberatung nur in den Fällen zum Zug kommt, in denen die Mitarbeitenden der Bewirtschaftung mit den betroffenen Parteien nicht direkt zu einer Lösung kommen. Weitere Schwerpunkte bildeten Fragestellungen im Zusammenhang mit Finanzen, Gesundheit und Alter. Anzumerken bleibt, dass die gemeldeten Fälle selbstredend stets diskret und unter Wahrung der Schweigepflicht behandelt werden.

Projekte

Auch 2018 wurden die bereits etablierten Mittagstische für Pensionierte in den Siedlungen Luegisland und Hirzenbach in Zürich durchgeführt. An den 10 bzw. 11 Veranstaltungen in diesen Siedlungen nahmen erneut viele Bewohnerinnen und Bewohner teil. Die Veranstaltungen bieten den Teilnehmenden immer wieder eine Abwechslung zum Alltag und dienen darüber hinaus als Netzwerkplattform für die direkte Nachbarschaftshilfe.

Den Organisatoren sowie allen beteiligten Helferinnen und Helfern ein grosses Dankeschön für diesen Einsatz zum Wohle des Zusammenlebens in den Siedlungen.

Marco Stella, Geschäftsführer

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAHOGE Wohnbaugenossenschaft für das am 31. Dezember 2018 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, 11. April 2019

BDO AG

Daniel Ackermann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Simon Kehrl
Zugelassener Revisionsexperte



Aktiven

in CHF	2018	2017
Kassa	92'012.20	67'051.70
Postcheckkonto	3'998'095.34	6'727'726.71
Banken	7'795'460.54	680'794.64
Flüssige Mittel	11'885'568.08	7'475'573.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13'823.40	24'891.30
Übrige kurzfristige Forderungen	496'762.80	362'168.29
Aktive Rechnungsabgrenzungen	62'456.55	108'011.55
Umlaufvermögen	12'458'610.83	7'970'644.19
Wertschriften	10'000.00	39'425.00
Finanzanlagen	10'000.00	39'425.00
Mobilien, Einrichtungen	15'880.00	18'902.00
Mobile Sachanlagen	15'880.00	18'902.00
Liegenschaften	265'694'319.05	263'249'277.05
Amortisationskonto	-55'454'800.00	-51'973'900.00
Immobilie Sachanlagen	210'239'519.05	211'275'377.05
Nicht einbezahltes Grundkapital	41'113.45	43'273.00
Total Anlagevermögen	210'306'512.50	211'376'977.05
Aktiven	222'765'123.33	219'347'621.24

Passiven

	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	479'926.55	850'160.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'384'595.00	384'595.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	170'873.75	185'811.21
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	55'500.00	79'540.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	226'373.75	265'351.21
Agio auf Anleihen	33'842.00	53'742.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	863'012.85	818'581.85
Vorausbezahlte Heizkosten	535'889.50	618'629.00
Rückstellungen	370'100.00	220'100.00
Transitorische Passiven	203'220.95	172'980.55
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	2'006'065.30	1'884'033.40
Fremdkapital kurzfristig	5'096'960.60	3'384'140.36
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	31'010'849.95	30'323'444.56
Hypotheken	133'090'733.00	135'469'061.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	164'101'582.95	165'792'505.56
Erneuerungsfonds	41'602'900.00	39'193'100.00
übrige Fonds	3'124'000.00	2'416'500.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	44'726'900.00	41'609'600.00
Fremdkapital langfristig	208'828'482.95	207'402'105.56
Fremdkapital	213'925'443.55	210'786'245.92
Genossenschaftskapital	7'975'300.00	7'754'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	575'100.00	574'800.00
Allg. freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	11'975.32	6'248.94
Jahresgewinn	57'304.46	6'026.38
Freiwillige Gewinnreserven	289'279.78	232'275.32
Eigenkapital	8'839'679.78	8'561'375.32
Passiven	222'765'123.33	219'347'621.24

in CHF	2018	2017
Mietzinseinnahmen	14'771'778.20	14'822'598.50
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-84'947.80	-103'298.11
Übrige betriebliche Erträge	43'392.44	33'235.02
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	14'730'222.84	14'752'535.41
Personalaufwand technischer Dienst	-776'515.02	-762'291.50
Unterhalt, Reparaturen	-2'294'166.68	-2'594'752.71
Versicherungen	-134'741.95	-133'794.05
Nebenkosten	-717'845.90	-785'491.69
Verwaltungsaufwand	-198'394.14	-156'740.36
Personalaufwand Verwaltung	-801'974.90	-655'490.75
Entschädigung Vorstand	-87'995.99	-85'418.55
Honorar Revisionsstelle	-26'688.05	-25'207.20
Beiträge und Delegationen	-88'219.80	-101'734.20
Raumaufwand	-83'414.25	-84'496.95
Übriger Betriebsaufwand	-221'940.00	-210'847.87
Einlage in Erneuerungsfonds	-2'557'200.00	-3'164'800.00
Einlage übrige Fonds	-709'852.00	-259'048.00
Bildung Rückstellung Instandhaltung	-150'000.00	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-8'072'433.66	-8'257'822.33
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'881'274.16	5'732'421.58
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-9'528.70	-12'541.30
Abschreibung Liegenschaften	-3'480'900.00	-3'549'900.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'490'428.70	-3'562'441.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'390'845.46	2'169'980.28

in CHF	2018	2017
Zinsaufwand Hypotheken	-1'527'871.80	-1'533'927.30
Zinsaufwand Depositenkasse	-452'955.90	-514'618.95
Übriger Finanzaufwand	-22'359.85	-3'842.00
Finanzaufwand	-2'003'187.55	-2'052'388.25
Finanzertrag	49'845.00	2'995.00
Finanzerfolg	-1'953'342.55	-2'049'393.25
a.o. Aufwand	-15'907.50	0.00
a.o. Ertrag	3'013.00	8'980.00
Ergebnis vor Steuern	424'608.41	129'567.03
Direkte Steuern	-367'303.95	-123'540.65
Jahresgewinn	57'304.46	6'026.38

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform
Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

	2018	2017
Verwaltung	7 (600%)	7 (520%)
Hauswartung und Gärtner	7 (700%)	7 (700%)

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

Angewandte Grundsätze

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

in CHF	2018	2017
Periodenfremder Aufwand		
Korrekturen	15'907.50	0.00
Periodenfremder Ertrag		
Korrekturen und Abgrenzungen	2'713.00	8'980.00
Rückerstattungen	300.00	0.00
Bürgschaften zugunsten Dritter		
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	200'000.00	200'000.00
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Immobilie Sachanlagen	210'239'519.05	211'275'377.05
Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich		
Darlehen	47'973.00	50'686.00
Beiträge	0.00	0.00

Wohnungsverteilung in der BAHOG

Wohnsiedlungen

	Anzahl Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypothesen usw.)	Gebäudevers.-Summen per 1. Januar 2018
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	3'417'973.00	16'474'000.00
Hirzenbach, Zürich	225	197	1958/59 1974/75	30'417'800.00	14'071'000.00	59'512'300.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'132'300.00	18'200'000.00	54'613'400.00
Riedacker, Langnau a.A.	49	28	1973	15'325'500.00	5'350'000.00	14'792'800.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	2'650'000.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	11'360'000.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	10'066'700.00	7'511'950.00	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	12'604'405.00	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	135'475'328.00	294'149'400.00
Neubauten und Sanierungen						
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24			14'421'654.05	0.00	
Landreserve, Urdorf				200'000.00	0.00	
Total	1017	719		265'694'319.05	135'475'328.00	294'149'400.00

Antrag zur Verwendung

in CHF	2018	2017
Gewinnvortrag 1.1.	11'975.32	6'248.94
Jahresgewinn	57'304.46	6'026.38
Bilanzgewinn 31.12.	69'279.78	12'275.32
Einlage in gesetzliche Reserven	2'900.00	300.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	66'379.78	11'975.32

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand per Ende Jahr hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. CHF 4,4 Mio. auf CHF 11 885 568.08 erhöht. Im Hinblick auf den Erwerb des Grundstücks in Elsau wurde die Liquidität bewusst hoch gehalten. Um die Verrechnung von Negativzinsen zu verhindern, mussten die vorhandenen Mittel aber auf verschiedene Kontokorrentkonten verteilt werden. Im Zusammenhang mit dem Landerwerb im Jahr 2019 wird sich die hohe Liquidität in starkem Ausmass reduzieren.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2019 abgerechnet werden. Abweichungen sind in dieser Bilanzposition vor allem davon abhängig, ob der Aufwand vor oder nach dem Jahreswechsel anfällt bzw. verrechnet wird. Weiter sind Zahlungen im Zusammenhang mit Versicherungsfällen in der Höhe von CHF 36 771.80 pendent.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 12 458 610.83.

Immobilien/Sachanlagen/Anlagevermögen

Der Buchwert der Liegenschaften liegt per 31. Dezember 2018 bei CHF 210 239 519.05. Das Anlagevermögen beträgt CHF 210 306 512.50.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 479 926.55 und damit auf nur ca. 55% des Vorjahresbestandes. Die Veränderung ist darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr unter dieser Position diverse Rechnungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in Obfelden verbucht waren.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Unter diesem Titel werden die für das Jahr 2019 geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen geführt.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge belaufen sich auf CHF 2 006 065.30 und liegen damit rund CHF 122 000.– über dem Vorjahreswert.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital liegt aufgrund der geplanten Rückzahlung von Teilhypotheken ca. 50% über dem Vorjahreswert und damit bei 2,3% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse hat sich um rund CHF 687 405.39 erhöht und liegt per Ende Jahr bei CHF 31 010 849.95. Durch die gleichzeitige Reduktion des Hypothekarbestandes im Umfang von CHF 2 378 328.– hat sich der Bestand der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten insgesamt um 1% gegenüber dem Vorjahr 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 Einlagen in der Höhe von je CHF 350 000.– in die Fonds für Nachhaltigkeit und Landerwerb getätigt werden.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital hat sich mit dem Bezug der Siedlung Rehbaldenstrasse in Obfelden erhöht und beläuft sich neu auf CHF 7 975 300.–.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 57 304.46 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme liegt mit CHF 222 765 123.33 1,6% über dem Vorjahr.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Trotz des Bezugs der 24 Wohnungen in Obfelden per 1. April 2018 liegen die Einnahmen aus Mietverträgen rund CHF 50 000.– unter dem Vorjahreswert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass vor dem Hintergrund einer Referenzzinssatzsenkung die Mietzinse per 1. Oktober 2017 reduziert wurden. Während dreier Quartale im Jahr 2017 wurden somit höhere Mietzinse generiert als im entsprechenden Zeitraum 2018.

Die verbuchten Leerstände und Debitorenverluste liegen rund 18% unter dem Vorjahreswert.

Personalaufwand technischer Dienst

Die Erhöhung um rund 2% ist in erster Linie auf erhöhte Versicherungsprämien zurückzuführen.

Unterhalt, Reparaturen

Die Ausgaben betreffen nebst dem ordentlichen Unterhalt vor allem die im Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle erwähnten Projekte für den ausserordentlichen Unterhalt. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen liegt mit CHF 2 294 166.68 etwa 11,5% unter dem Vorjahreswert.

Verwaltungsaufwand/Personalaufwand Verwaltung

Der Verwaltungsaufwand hat sich im budgetierten Rahmen erhöht. Unter die ausserordentlichen Aufwände innerhalb dieser Position fallen die Ausgaben für die Schirme und Frotteetücher, welche zur Feier des 70-jährigen Bestehens der BAHOGÉ an die Teilnehmer der Generalversammlung abgegeben wurden.

Mit dem Wachstum der Genossenschaft hat sich auch der Personalaufwand der Verwaltung erhöht. Er lag 2018 bei CHF 801 974.90 und umfasst Löhne, Beiträge an die 2. und 3. Säule sowie Personalversicherungen. Im Zuge des Ausbaus des Fachbereichs Bau und Unterhalt fielen übergangsweise Zusatzkosten an (überlappende Vertragsverhältnisse).

Einlage in Erneuerungsfonds

Die steuerlich zulässige Einlage in den Erneuerungsfonds I ist auf einen Grenzwert von 15% der Gebäudeversicherungssumme je Liegenschaft beschränkt. Da diese Einlagegrenze in einzelnen Siedlungen erreicht wurde, beträgt die Einlagesumme in den entsprechenden Fonds nur CHF 2 333 000.– gegenüber einer Nettoeinlage von CHF 2 741 100.– im Vorjahr.

Dem Erneuerungsfonds II wurde erneut eine Einlage von 3% des einbezahlten Anteilscheinkapitals zugewiesen.

Einlage in übrige Fonds

Es konnten die bereits im Kommentar zur Bilanz erwähnten Einlagen von je CHF 350 000.– in die Fonds für Nachhaltigkeit und Landerwerb getätigt werden.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 2 390 845.46.

Abschreibung Liegenschaften

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

Finanzaufwand und Finanzertrag

Der Zinsaufwand fiel sowohl für Hypotheken wie auch für die Depositenkasse tiefer aus als im Vorjahr. Gegenüber den Vorjahren wurden Agio und Disagio separat verbucht und sind neu im Finanzaufwand und im Finanzertrag enthalten. Bis anhin wurden Agio und Disagio gesammelt im Finanzaufwand ausgewiesen. Im Zuge der Übernahme der Bank Cler durch die Basler Kantonalbank (BKB) hat die BAHÖGE zudem die bisher gehaltenen Aktien der Bank Cler verkauft.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 424 608.41 gegenüber CHF 129 567.03 im Vorjahr.

Direkte Steuern

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

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 57 304.46.

Erneuerungsfonds I

Bestand am 1. Januar 2018				in CHF	35'443'800.00
Einlage					2'333'000.00
Entnahme					-147'400.00
Bestand am 31. Dezember 2018					37'629'400.00

Erneuerungsfonds II

Siedlung	bish. Einlagen	Einlage	Entnahme	Bestand
Brüggliäcker, Zürich	233'200.00	17'500.00	0.00	250'700.00
Roswiesen, Zürich	271'500.00	14'000.00	0.00	285'500.00
Hirzenbach, Zürich	958'300.00	45'500.00	0.00	1'003'800.00
Luegisland, Zürich	895'300.00	41'900.00	0.00	937'200.00
Riedacker Langnau a.A.	115'600.00	12'300.00	0.00	127'900.00
Römerweg, Effretikon	49'900.00	2'600.00	0.00	52'500.00
Thalwiesen, Kloten	45'700.00	9'500.00	0.00	55'200.00
Buchhalden, Kloten	142'500.00	8'400.00	0.00	150'900.00
Rietstrasse, Glattbrugg	147'800.00	11'300.00	0.00	159'100.00
Rütle, Kloten	227'700.00	10'400.00	0.00	238'100.00
Rietgrabenhang, Opfikon	322'500.00	18'300.00	0.00	340'800.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	225'600.00	19'500.00	0.00	245'100.00
Im Gries, Volketswil	113'700.00	13'000.00	0.00	126'700.00
Bestand am 31. Dezember 2018	3'749'300.00	224'200.00	0.00	3'973'500.00

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2018				49'963'500.00
Einlage				3'368'600.00
Bestand am 31. Dezember 2018				53'332'100.00

Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon

Bestand am 1. Januar 2018				2'010'400.00
Einlage				112'300.00
Bestand am 31. Dezember 2018				2'122'700.00

Fonds Nachhaltigkeit

Bestand am 1. Januar 2018				1'085'000.00
Einlage				353'002.20
Entnahme				-4'002.20
Bestand am 31. Dezember 2018				1'434'000.00

Fonds Landerwerb

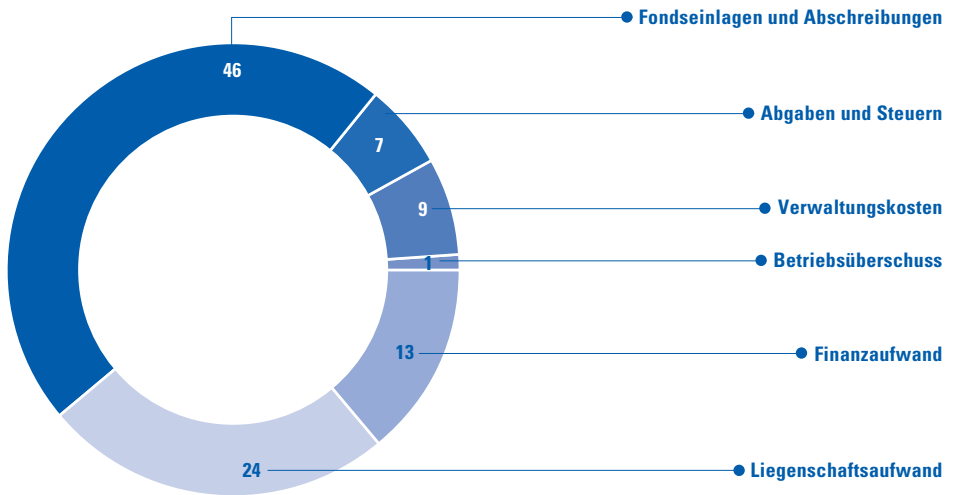
Bestand am 1. Januar 2018				890'000.00
Einlage				350'000.00
Entnahme				0.00
Bestand am 31. Dezember 2018				1'240'000.00

Solidaritätsfonds

Bestand am 1. Januar 2018				441'500.00
Zins				6'675.85
Einlage				34'168.00
Entnahme				-32'343.85
Bestand am 31. Dezember 2018				450'000.00

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Finanzaufwand	13
Liegenschaftsaufwand	24
Fondseinlagen und Abschreibungen	46
Abgaben und Steuern	7
Verwaltungskosten	9
Betriebsüberschuss	1
Total	100



Übersicht Objekte

Wohnsiedlungen	Bezug	Gebäude	Anz. Wohnungen	Wohnungen					Zimmer										Andere Mietobjekte					
				Kategorien																				
				FW I	FW II	AW II	frei		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5,5	Einstellplätze	Abstellplätze	Motos/Mofas	Schaltzimmer	Bastel-/Lagerräume	Gewerbe	
Brüggliacker, Zürich	2013/14	3	67	-	-	-	67	-	-	1	-	-	4	-	27	-	33	3	57	-	14	-	5	-
Roswiesen, Zürich	1954	6	71	9	-	3	59	4	-	5	5	12	34	5	10	-	-	1	6	18	12	-	2	-
Hirzenbach, Zürich	1958/59	13	225	-	-	-	225	-	-	-	63	-	126	-	36	-	-	-	196	32	43	-	7	-
Luegisland, Zürich	1964/65	14	208	-	-	-	208	6	-	60	-	-	93	-	33	16	-	-	93	12	27	-	36	1
Riedacker, Langnau a.A.	1973	5	49	-	2	-	47	-	2	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, Glattbrugg	1987	6	43	-	-	-	43	-	1	-	2	-	16	-	22	2	41	27	4	-	7	-	-	
Rüttli, Kloten	1996	5	40	5	2	-	35	-	-	-	-	-	-	14	-	26	-	51	-	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 Gres, Volketswil	2009	4	50	-	-	-	50	-	-	-	-	2	-	21	-	27	-	76	11	-	4	7	2	
Rebhaldenstrasse, Obfelden	2018	2	24	-	-	-	24	-	-	1	3	3	3	-	14	-	-	27	9	-	-	-	-	
Total		89	1017	14	2	7	994	13	3	151	39	260	195	85	257	14	738	277	150	4	103	3		
Total Mietobjekte							1017						1017											1275



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion

Wohnbauförderung

Merkblatt 08
November 2018

Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen

Einkommenslimiten 2018 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2017 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	49'800	55'800	58'700	66'700
2 Personen und mehr	58'700	66'700	69'700	77'600
Bemessungsregeln	Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Das steuerbare Einkommen von separat veranschlagten Kindern, die sich in Ausbildung befinden, und von Kindern mit Behinderungen wird zu einem Drittel angerechnet. 1/20 des Vermögens, das Fr. 100'000 übersteigt, wird zum Einkommen hinzugerechnet.			
* Indexierung	Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich per 1. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Diese Limiten gelten jeweils für das definitive steuerbare Einkommen des Vorjahres. (Limite 2018 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2017)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi-Whg = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. (Patchwork-Familien)			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Präsident

Franz Cahannes, Rainstrasse 122a, 8143 Stallikon

Vizepräsident

Christoph Häberli, Berninastrasse 67, 8050 Zürich

Mitglieder

Bruna Campanello, Steinstrasse 28, 8003 Zürich

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

Hans Fehr, Chüferweg 3, 8415 Berg am Irchel

Giovanna Mele Digeronimo, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon

Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich

Martin Schmid, Tramstrasse 122, 8050 Zürich

Simon Sepan, Vorstadt 72, 8200 Schaffhausen

Vertreter der Stadt Zürich

Merlin Meinhold, Human Resources Management,

Gotthardstrasse 61, Postfach, 8022 Zürich

Revisionsstelle

BDO AG, Hodlerstrasse 5, 3001 Bern

Adresse

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

Öffnungszeiten

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

Geschäftsführer

Marco Stella

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

Buchhaltung

Monika Kolly Wey

Backoffice/Depositenkasse

Selina Bacher

Sozialberatung

Anna Paola Gschwend, T 044 298 80 47 (Termine nur nach vorheriger Anmeldung)

Hauswarte

Stefan Fischer

T 076 600 27 48
Brüggliäcker, Zürich; Roswiesen, Zürich

Pasquale Leone

T 079 401 85 23
Hirzenbach, Zürich

Martin Roos

T 076 433 98 56
Luegisland, Zürich

Sacip Sabani

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

Margrit Jenni

T 044 940 58 56
Römerweg, Effretikon

Jose Lima

T 079 240 05 49
Thalwiesen, Kloten; Riet-/Riethofstrasse,
Glattbrugg; Im Gries, Volketswil

Thorsten Goletz

T 076 269 50 54
Buchhalden, Kloten; Rüttele, Kloten;
Wallisellerstrasse, Opfikon

Gärtner

Ingo Spierling

Nachwuchs in der BAHOGE

2018 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Als Willkommensgeschenk eröffnen wir für die Neugeborenen jeweils ein Konto in unserer Depozitenkasse mit einer Ersteinlage von 100 Franken.

Daniel Arsenic, Thalwiesenstrasse 28, 8302 Kloten
Yara Aziz, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Lea Samara Bettoni, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Dario Jaxon Borgo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Ammy Estela Cabeia Garrido, Hamelirainstrasse 74, 8302 Kloten
Nadiya Causi, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Selma Djemaili, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern a.A
Deniz Mamudi, Roswiesenstrasse 93, 8051 Zürich
Alissa Miladi, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
Amar Ien Morina, Wallisellerstrasse 155, 8152 Opfikon
Benet Ant Morina, Wallisellerstrasse 155, 8152 Opfikon
Maya Muratoglu, Luegislandstrasse 127, 8051 Zürich
Rodi Can Muratoglu, Luegislandstrasse 127, 8051 Zürich
Yllijon Ramadani, Hirzenbachstrasse 47, 8051 Zürich
Majla Shoshaj, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Khando Tongtö, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
Sara Zaghdoud, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGGE hatte auch im Jahr 2018 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind im Berichtsjahr verstorben:

Ernst Beusch, Hirzenbachstrasse 52, 8051 Zürich
Walter Kuster, Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich
Linda Lengacher, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Jakob Möri, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Peter Nabholz, ehem. BAHOGGE-Vorstandsmitglied
Francesco Pavone, Hirzenbachstrasse, 8051 Zürich
Harry Rota, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Gisela Taubert, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Walter Ziehbrunner-Walser, Reutlenweg 31, 8302 Kloten

Wir kondolieren den Angehörigen.

BAHOGE-Gesamtkommission per 31.12.2018

Bexhet Aliu, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
Joachim Besendorfer, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
Peter Bianchi, Unterrenggstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
Jonas Bösiger, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
Guiseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
Stefan Fischer, Hauswart
Adriano Fragomeno, Wallisellerstrasse 155/51, 8152 Opfikon
Thorsten Goletz, Hauswart
Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
Fritz Joller, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Monika Köppel, Luegislandstrasse 157, 8051 Zürich
Pasquale Leone, Hauswart
José Lima, Hauswart
Mariangela Mancuso, Rietstrasse 25, 8152 Glatthbrugg
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 31.12.2018

Brüggliäcker

Vera Aebi, Tramstr. 122
Sabri Aliu, Funkwiesenstr. 63
Jonas Bösigler, Tramstr. 126
Maria Couto, Funkwiesenstr. 6512
Stefan Fischer, Hauswart
Abdeldjalil Guettouche, Brüggliäcker 11
Mathias Rebmann, Tramstr. 126
Sarah Rotondo, Brüggliäcker 11
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Roswiesen

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

Hirzenbach

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

Rolf Bärtschi, Luegislandstr. 141
Evelyn Gallo, Luegislandstr. 147
Monika Köppel, Luegislandstr. 157
Claudia Roos, Luegislandstr. 149
Severin Roos, Luegislandstr. 147
Martin Roos, Hauswart
Dani Sprenger, Luegislandstr. 129
Manuel Stadelmann, Luegislandstr. 125
[Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)

Langnau a.A.

Laura Ackermann, Unterrenngstr. 38
Corina Bertoldo, Unterrenngstr. 42
Peter Bianchi, Unterrenngstr. 40
Patrizia Iqbal, Unterrenngstr. 42
Angela Leutwiler, Wildenbühlstr. 61
Sacip Sabani, Hauswart
Angelika Würmli, Wildenbühlstr. 59
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Thalwiesen

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/Rütle

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
[Simon Sepan, Vorstandsmitglied](#)

Glattbrugg

Belinda Burkhart, Rietstr. 25
 Francesco Chiové, Rietstr. 33
 Lumturije Gerbovci, Rietstr. 29
 José Lima, Hauswart
 Abdyl Maliqi, Rietstr. 25
 Mariangela Mancuso, Rietstr. 25
 Marco Mancuso, Rietstr. 25
[Hans Fehr, Vorstandsmitglied](#)

Opfikon

Marina Bozic-Savarin, Wallisellerstr. 157/64
 Giuseppina Brischetta, Wallisellerstr. 155
 Adriano Fragomeno, Wallisellerstr. 155
 Ivan Giarrusso, Wallisellerstr. 157
 Thorsten Goletz, Hauswart
 Ivana Montagna, Wallisellerstr. 155
 Adem Redzeqi, Wallisellerstr. 157
[Giovanna Mele Digeronimo, Vorstandsmitglied](#)

Affoltern a.A.

Djevaire Djemali, Alte Hedingerstr. 67
 Kenneth Fontana, Alte Hedingerstr. 65
 Brussee-Pfennigwerth Petra, Alte Hedingerstr. 55
 Sacip Sabani, Hauswart
 Manuela Santschi, Alte Hedingerstr. 61
[Congedi Tanja, Vorstandsmitglied](#)

Volketswil

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

Obfelden

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



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