

Jahresbericht und Rechnung 2022



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



Präsidentialbericht	4
Bericht der Geschäftsstelle	12
Revisorenbericht	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	24
Verwendung Bilanzgewinn	28
Kommentar zur Bilanz	29
Kommentar zur Erfolgsrechnung	31
Verwendung Mietzinsfranken	33
Übersicht Objekte	34
Subventionsbestimmungen	35
Vorstand	36
Geschäftsstelle	37
Unterhalt	38
Geburten & Todesfälle	39
Kommissionen	40
Notizen	43

Bilder Titelseite

- Visualisierung der Hofansicht des Neubauprojekts Riethöfe in Elsau
- Alles bereit für die erste Generalversammlung im Theatersaal des Zürcher Volkshauses
- Abdichtungsmassnahmen an der Tiefgaragendecke in der Siedlung Luegisland in Zürich
- Kinder aus der Siedlung Hirzenbach in Zürich erkunden am Biodiversitätstag ihre Wohnumgebung

Gemeinsam sind wir die BAHOGE

Die BAHOGE bewegt!

Viele Menschen, wenn man sie darauf anspricht, meinen klar und deutlich, die vergangenen Jahre seien zum Vergessen. So viele schlechte Nachrichten sind schon lange nicht mehr in so wenigen Jahren zusammengekommen. Pessimismus macht sich vielerorts breit. Das Karussell dreht sich weiter, die Covid-Pandemie scheint bereits vergessen zu sein. Die Lehren und Forderungen aus dieser Zeit sind beinahe gänzlich aus der öffentlichen Debatte verschwunden, wie beispielsweise eine konkrete Verbesserung der Lohn- und Arbeitsbedingungen in der Pflege.

Der Angriffskrieg gegen die Ukraine wütet nun seit über einem Jahr und es scheint keine Hoffnung auf ein Ende zu geben. Leid, Zerstörung, Tod und Flucht von Millionen Menschen finden jeden Tag ihre Fortsetzung, und dies nicht nur in diesem Krieg, sondern weltweit. Die Folgen dieses Angriffskriegs sind im Alltag spürbar. Um nur einige Beispiele zu nennen: Flucht, steigende Energiepreise, generell die Teuerung. Global die (lebens)bedrohliche Unsicherheit bei der Nahrungsmittel-Grundversorgung. Demgegenüber stehen die Rekordgewinne im Rohstoffhandel aus dem vergangenen Geschäftsjahr. Man kann feststellen: Gerade in Krisenzeiten sind spekulative Geschäfte für einige wenige äusserst lukrativ.

Der Krieg hat aber auch die verschlafene Transformation zu einer nachhaltigen und sicheren Grundversorgung bei der Energie offengelegt. Als Folge davon, um nicht stemmbare Nachzahlungen zu verhindern, sind vielerorts gegen Jahresende die Nebenkosten-Akontozahlungen erhöht und Tipps für den Energiekonsum verteilt worden,

um den Preisanstieg zu dämpfen. «Knappheit» und «sparen» waren die Stichworte. In unserem BAHOGE-Flyer haben wir aber schon darauf hingewiesen: Es geht dabei nicht einfach nur um unser Portemonnaie, es geht auch darum, dass wir mit 1000 Haushalten gemeinsam viel für die Umwelt erreichen können. Denn ich bin überzeugt, der Weg in die Zukunft besteht nicht nur aus der Energiewende hin zu erneuerbaren Energieträgern, sondern auch aus einem bewussteren Verbrauch anstelle eines unbedachten, zuweilen gar verschwenderischen Konsums.

Die BAHOGE konnte, wie viele andere Institutionen und Einzelpersonen, einen kleinen Beitrag leisten, indem sie Flüchtlingen aus der Ukraine freistehende Wohnungen zur Verfügung gestellt hat. Einzelne Genossenschafter/-innen haben Geflüchtete aufgenommen. Gleichzeitig wurden in verschiedenen Siedlungen Sammelaktionen für Kleider, Möbel etc. von den Bewohner/-innen organisiert, um die Neuzuzüger/-innen zu unterstützen.

Bereits seit den 1980er-Jahren ist die BAHOGE daran, sich von fossiler Energie unabhängig zu machen. Sie orientiert sich am klimafreundlichen Bauen und Sanieren – jedoch im Rahmen des statutarischen Grundauftrags, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. In fast 40 Jahren hat unsere Genossenschaft unermüdlich Schritt für Schritt entsprechende Massnahmen umgesetzt, die die Ressourcen des Planeten schonen. Dieser Transformationsprozess wurde stets von den Genossenschafter/-innen der BAHOGE unterstützt und bewusst vorangetrieben. Und gerade im vergangenen

Herbst haben sich viele Bewohner/-innen mit weiteren Vorschlägen und Anliegen in diese Richtung gemeldet.

All dies zeigt, dass es durchaus Wege und Möglichkeiten gibt, Schritte vorwärts zu machen, und dass Lösungen gelebt werden, gerade dann, wenn sie gemeinschaftlich getragen sind. Und es ist an dieser Stelle kein «Aber» angebracht, bloss weil der Aktionsradius einer Genossenschaft klein ist oder es «nur um Wohnen» geht. Als Wohnbaugenossenschaft haben wir uns vorgenommen, guten und preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen – in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung. Dies soll in nicht gewinnstrebigem Art und Weise und gegen spekulative Verwendung geschehen. In diesem Satz steckt die Essenz, der Lösungsansatz; praxiserprobt und erfolgreich, wenn es um alltägliche Grundbedürfnisse geht.

Ganz am Anfang dieses Textes habe ich den Pessimismus erwähnt. Es gibt ja jährlich eine Umfrage im Auftrag einer Grossbank zu unseren Sorgen, das Sorgenbarometer – vielleicht ist dies einigen von Ihnen ein Begriff. Ich denke, es ist an der Zeit, die Gedanken vielmehr auch um ein Lösungsbarometer kreisen zu lassen.

Generalversammlung (GV) wieder physisch und in einem neuen Format im Volkshaus Zürich

Nachdem die Teilnehmerzahlen in den letzten Jahren tendenziell rückläufig waren, hat sich der Vorstand mit einer eigens dazu zusammengesetzten Arbeitsgruppe mit der Frage beschäftigt, wie wieder mehr Bewohner/-innen für die GV mobilisiert werden können. Die 72. GV fand im neuen Format erstmals im Volkshaus Zürich statt. Erfreulich ist, dass 20% mehr den Weg in den

Kreis 4 gefunden haben als 2019, und insbesondere hat den Vorstand auch sehr gefreut, dass eine rekordverdächtige Anzahl Kids am Rahmenprogramm teilgenommen haben.

Gemeinsam sind wir die BAHOGE war das Thema der GV 2022, insbesondere nach zwei Jahren Covid-Pandemie. Dank dem grossen Engagement aller konnte das Zusammenleben in den Siedlungen unter diesen historischen Schwierigkeiten stabil weiterfunktionieren. An der GV wurde Franz Cahannes, ehemaliger Präsident und Vorstandsmitglied, mit einem grossen Applaus für seine herausragende langjährige Arbeit für die BAHOGE gewürdigt, bevor die GV-Teilnehmenden sich zu einer Schweigeminute erhoben, um ihm sowie den anderen im Berichtsjahr verstorbenen Genossenschafter/-innen zu gedenken.

Hans Fehr, der sich bis 2021 während 27 Jahren im Vorstand und in der Baukommission für das Wohl der Genossenschaft engagiert hat, wurde verdankt. Wie auch Hauswart Stefan Fischer, der nach 21 BAHOGE-Jahren in den wohlverdienten Ruhestand geht. Hauswart Martin Roos (25 Jahre) und Geschäftsstellenmitarbeiterin Selina Bacher (10 Jahre) konnte zu ihren Dienstjubiläen gratuliert werden.

Wahl Patric Kaufmann

An der GV wurde der Nachfolger von Hans Fehr (Vorstand / Baukommission) gewählt. Die Position wurde zuerst intern in der BAHOGE ausgeschrieben und nachdem niemand sich gemeldet hatte, wurde die Stelle extern ausgeschrieben. Durch einen Genossenschafter aus der Siedlung Brüggläckler hat sich Patric Kaufmann, Architekt und gelernter Hochbauzeichner, bei uns beworben. Er hat Vorstand und GV überzeugt und ist gewählt worden.



Die erste BAHOGE-Abstimmung im Zürcher Volkshaus und eine Momentaufnahme des Kinderprogramms (Generalversammlung 2022)



Ergänzung Statuten

Des Weiteren beantragte der Vorstand eine Statutenänderung mit zwei ergänzenden Abschnitten zur Eigenstromerzeugung. Damit werden Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht: Wo dies ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, kann lokal und aus erneuerbarer Energie produzierter Strom selbst verbraucht bzw. den Mietparteien verrechnet werden.

Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten

Der von den Bewohner/-innen der Siedlung Brüggläckler in Zürich in Zusammenarbeit mit QuartierTV produzierte Film wurde an der GV vorgestellt. Jonas Bösiger von der Siedlungskommission Brüggläckler erläuterte anschaulich, wie der Film zustande gekommen ist und welche Herausforderungen es zu bewältigen gab. Der Film ist der Auftakt für eine Reihe von Siedlungsfilmen. Damit entstehen Zeitdokumente zum Gemeinschaftsleben in der Genossenschaft und die Mitglieder erhalten die Möglichkeit, auch ihnen nicht bekannte BAHOGE-Siedlungen kennenzulernen.

BAHOGE-Arbeit im Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen

An der ersten Sitzung nach der GV konstituierte sich der Vorstand neu. Es gab zwei grosse Änderungen: Einerseits wurde Patric Kaufmann in die Baukommission gewählt, andererseits wurden die Siedlungsverantwortungen neu definiert (siehe Abschnitt: Unsere DNA: Genossenschaft gemeinsam gestalten). An den ordentlichen monatlichen Sitzungen behandelte der Vorstand die laufenden Geschäfte. Wie immer wurde über notwendige Renovationen und Reparaturen diskutiert und dazugehörige Kredite und Genehmigungen der Bauabrechnungen entschieden.

Neben den ordentlichen Geschäften hat sich der Vorstand damit beschäftigt, wie sich die BAHOGE aufstellen muss, um kommende Herausforderungen zu meistern. Einerseits hinsichtlich des Gemeinschaftslebens, aber auch im Hinblick auf die neu entstehende Siedlung in Elsau mit 148 Wohnungen und die anstehenden Instandsetzungs- und Sanierungsprojekte, die uns beschäftigen. Aus diesem Grund hat der Vorstand eine Mittelfristplanung bis 2030 vorgenommen und den Personalbedarf eruiert. Wir haben für das Jahr 2023 den strategischen Ausbau im Bereich «Gemeinschaftsleben gemeinsam gestalten» und bei der Bewirtschaftung entschieden. Mit diesem weitsichtigen personellen Ausbau der Geschäftsstelle für die Genossenschaftler/-innen und Bewohner/-innen ist der Vorstand überzeugt, dass sich die BAHOGE erneuert und in Bewegung bleibt. Zudem standen folgende weitere Themen im Vordergrund:

Kostenentwicklung und Mieten

Insbesondere im 2. Halbjahr hat sich der Vorstand intensiv mit der Kostenentwicklung auseinandersetzen müssen: Die Alltagsenergie

kostet mehr, generell erleben wir seit langer Zeit wieder eine Teuerung, die Zinsen steigen und die Krankenkassenprämien wachsen weiter in den Himmel. Wie bereits in der «Mitgliederinformation Dezember 2022» erläutert, besteht ein direkter Zusammenhang zur BAHOGE. Im Modell der Kostenmieten werden die Mieten direkt vom Referenzzinssatz und vom Gebäudeversicherungswert beeinflusst. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten hat die Gebäudeversicherung Zürich die Gebäudeversicherungsbewertung angehoben, was u. a. die Einlagen in die Erneuerungsfonds erhöht. Diese Erhöhung ist der Vorstand per 1.4.2023 gezwungen dort weiterzugeben, wo die Mieten den Deckungsgrad hinsichtlich der effektiven Kosten nicht erreichen. Der Referenzzinssatz ist in den letzten zehn Jahren gesunken, was die BAHOGE jeweils mittels Mietzinsreduktion weitergab. Es ist zu erwarten, dass der Referenzzinssatz auf den kommenden Herbst ebenfalls steigt, was eine weitere Mietzinserhöhung mit sich bringen wird. Vorstand, Finanz- und Baukommission verfolgen diese Entwicklung mit der grösstmöglichen Aufmerksamkeit und werden laufend Konsequenzen und Massnahmen beraten müssen. Die gestiegenen Baukosten haben auch einen direkten Einfluss auf die geplanten Bauvorhaben (Sanierung/Renovation und Neubau). Für den Vorstand ist der Statutenauftrag klar: Preisgünstiger Wohnraum steht mit dem Gemeinschaftsleben ganz oben auf den zu erreichenden Zielen unserer Genossenschaft.

Zentral: Kommunikation mit und für die Genossenschaftler/-innen

Eine regelmässige und transparente Information der Genossenschaftler/-innen bleibt für den Vorstand absolut zentral und wird konsequent umgesetzt. Im 2022 wurden zu diesem Zweck neben den relevanten Informationen aus den



Die pensionierten BAHOG-Mitglieder beim jährlichen Ausflug, der 2022 nach Stein am Rhein führte.

Vorstandssitzungen, die jeweils direkt den Siko-Mitgliedern per E-Mail zugestellt werden, zwei E-Newsletter sowie ein Print-Newsletter und verschiedene Mitteilungen (Webseite) erstellt. Auch fanden Informations- oder Dialogveranstaltungen zu Instandsetzungen oder geplanten Bauvorhaben statt wie auch elektronische Umfragen zu gemeinschaftlichen Themen.

Unsere DNA: Genossenschaft gemeinsam gestalten

Unter dem Titel «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» arbeitet die BAHOG an ihrem «Innenleben», an ihrer DNA. Mit dem wertvollen Input der Siko-Mitglieder hat der Vorstand ein neues Reglement für das Gemeinschaftsleben in der BAHOG erarbeitet und per August 2022 in Kraft gesetzt.

Um die Änderungen im Einzelnen mit den Siedlungskommissionen (Sikos) zu besprechen, haben Vorstand und Geschäftsstelle im 1. Halbjahr jede Siko besucht, um auch weiter dranzubleiben und den Start für das neue Rollenverständnis der Siko und der Genossenschaftskommission (Geko) zu festigen. Gleichzeitig wurde auch die Rolle und

die Beziehung des Vorstands zu den Sikos neu definiert, nach dem Motto: Manchmal ist weniger mehr. Die Vorstandsmitglieder übernehmen neu eine Gotte-/Götti-Funktion für die Sikos. Das Vorstandsmitglied wird nicht mehr – wie früher – an jeder Siko-Sitzung teilnehmen, aber für den Austausch und bei Problemen immer zur Verfügung stehen. Auch neu ist, dass die Gotte/der Göttli begleitet von einem anderen Vorstandsmitglied mindestens einmal pro Wahlperiode ihre Siko besuchen, um übergeordnete Themen zum Gemeinschaftsleben zu besprechen. Die Vorstandsmitglieder werden zudem an den Siedlungsfesten eine aktive Rolle übernehmen. Gestartet wird 2023 für die Vorstands-Siko-Besuche mit Roswiesen, Buchhalden/Rütli, Brüggläcker und Luegisland. Der Vorstand erhofft sich mit diesem neuen Konzept, gewisse Themen vertiefter besprechen zu können.

Um die Sikos professionell zu begleiten, ist eine neue Fachstelle «Gemeinschaftsleben» geschaffen worden. Der Vorstand hat die Aufgaben klar definiert: Die Fachstelle begleitet und unterstützt die Bewohner/-innen und die für das Genossenschaftsleben mitbeteiligten Arbeitsgruppen und Gremien bei der Entwicklung und Pflege einer Genossenschaftskultur, die dem Respekt, der Toleranz und der Wertschätzung verpflichtet ist. Zum Jahresbeginn 2023 konnte Thomas Bollmann diese in der BAHOG neu geschaffene Stelle als Fachperson Gemeinschaftsleben antreten. Er wird künftig die erste Ansprechperson für Anliegen der Sikos sein.

2022 fand ausnahmsweise keine Siko-Tagung statt, da wir intensiv in der Arbeitsgruppe «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten» und den nötigen Detailklärungen gearbeitet haben. 2023 werden dafür zwei Siko-Tagungen statt-

finden: Die erste im März mit dem Motto: «Gemeinsam weiter in der praktischen Umsetzung», die zweite am 4. November, an der der Spassfaktor und das Kulturelle im Vordergrund stehen werden.

Die Online-Plattform «beUnity» für die digitale Vernetzung unter den Siko-Mitgliedern und den Bewohner/-innen wurde 2022 eingeführt. Schrittweise erhalten aktuell die einzelnen Siedlungen Zugang. Der Vorstand arbeitet auch bereits mit «beUnity».

Baukommission (Bauko) auch 2022 sehr gefordert

Die Baukommission war auch 2022 sehr gefordert. Verschiedene Instandsetzungsprojekte sowie die Umsetzung oder Planung von kleineren oder grösseren Bauvorhaben, wie aber auch die Steigerung der Baukosten und die herrschenden Materiallieferengpässe waren ständige Themen in den Kommissionssitzungen. Auch die neu entstehende Siedlung Riethöfe – unser Mehrgenerationenprojekt in Elsau, das wir 2019 gestartet haben – beanspruchte die Baukommission und

Das Projektteam arbeitet an der Entwicklung der Siedlung Riethöfe in Elsau .



die Geschäftsstelle sehr. Weitere Ausführungen zu unseren Bau- und Instandsetzungsprojekten finden Sie im Bericht der Geschäftsstelle.

Arbeitsgruppe 75 Jahre Jubiläum BAHOG (26. August 2023)

Die BAHOG wird dieses Jahr 75 Jahre alt. Ein Grund zu feiern! Die Wohnungsnot nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs veranlasste Bauhandwerker – ganz im Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe –, die Bau- und Holzarbeitergenossenschaft BAHOG zu gründen. Mit der Unterstützung ihrer Gewerkschaft, des Bau- und Holzarbeiterverbands (heute Unia), konnte bereits zwei Jahre später die erste Siedlung in Zürich Schwamendingen bezogen werden. Und voraussichtlich 2026 wird die 15. Siedlung bezugsbereit sein. Bewegte Jahre liegen hinter und sicherlich auch noch vor uns. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus dem Präsidium und der Geschäftsstelle und begleitet von einem externen Eventbüro hat 2022 an verschiedenen Sitzungen dieses Geburtstagsfest geplant. Am 26. August 2023 wird nun auf der offenen Rennbahn in Oerlikon gefeiert werden. Bitte reservieren Sie sich bereits jetzt den Termin. Der Vorstand freut sich darauf, mit ihnen auf die bewegte Geschichte der BAHOG und die Zukunft unserer Genossenschaft anzustossen. Es wird auch ein entsprechendes Rahmenprogramm für Klein und Gross sowie Speis und Trank für alle geben.

Arbeitsgruppe neues Erscheinungsbild BAHOG

Nach 75 Jahren ist es auch Zeit, unser Erscheinungsbild zu erneuern. Eine entsprechende Arbeitsgruppe hat sich im 2022 gemeinsam mit einer spezialisierten Firma ans Auffrischen gemacht. Das neue Erscheinungsbild wird an der Geburtstagsfeier der BAHOG im August präsentiert.

Vorstandsretraite

Im September traf sich der Vorstand zu seiner jährlichen Retraite. Neben der Konkretisierung der Rollen und Aufgaben der einzelnen Akteur/-innen im Gemeinschaftsleben und der intensiven Diskussion über die Aufgaben und das Zusammenspiel zwischen den Akteur/-innen und der neu geschaffenen Fachstelle «Gemeinschaftsleben» war die Umsetzung des Vermietungsreglements ein Thema. Es gibt immer wieder Stimmen, die Kritik am Vermietungsprozess der Geschäftsstelle äussern. Die BAHOGÉ hat sich mit dem Vermietungsreglement klare Spielregeln gegeben:

«Die BAHOGÉ baut und unterhält ihre Liegenschaften für alle Bevölkerungsschichten und sorgt für eine gute Durchmischung. Sie berücksichtigt traditionellerweise in erster Linie die Interessen von Familien und Personen mit bescheidenem Einkommen (...). Sie ist aber auch offen für neue Wohnformen (...).» An der Retraite wurden der Vermietungsprozess sowie der Leitfaden zur Durchführung von Vermietungsgesprächen im Detail diskutiert und vom Vorstand festgehalten, sodass sie weiterhin dem geltenden Reglement entsprechen.

Leben am Ueberlandpark – die BAHOGÉ ist vernetzt

Die Einhausung in Schwamendingen ist voll im Gang und nimmt Gestalt an, der «Tunnel» wird ja jede Woche länger. Die Halbzeit der Bauzeit ist vorüber. Nach 20 Jahren Planung und politischer Entscheidung wurde 2019, nachdem 84,6% der Stimmbürger/-innen der Stadt Zürich Ja zum Ueberlandpark auf dem Deckel der Autobahn gesagt hatten, mit der Umsetzung begonnen. Voraussichtlich werden die Arbeiten 2024 abgeschlossen sein.

Die durch die Einhausung Schwamendingen ausgelöste Entwicklung beeinflusst den angrenzenden Lebensraum massgeblich. Darum hat sich die BAHOGÉ gemeinsam mit fünf anderen Wohnbaugenossenschaften, deren Liegenschaften – wie unsere Siedlung Luegisland – an die Einhausung in Schwamendingen angrenzen, bereits 2020 zur vernetzten Zusammenarbeit entschieden. Unter dem Titel «Leben am Ueberlandpark» wurde daran gearbeitet, wie durch die Vernetzung Mehrwert für alle Beteiligten geschaffen werden kann. Ein Vernetzungskonzept ist am Entstehen, das den Grad und die Tiefe der Kooperation in folgenden Themenfeldern festhält: Mobilität & Verkehr, Energie, Freiraum & Klima, Angebot & Versorgung sowie Wohnungsmix & sozialverträgliche Umsiedlung.

Am Samstag, 1. Oktober 2022, war «Baustellen-tag», eine einzigartige Gelegenheiten, um über den Autobahndeckel zu spazieren. «Einen derartigen Bau kennt die Schweiz bis anhin nicht: ein Tunnel, der kein Geländehindernis überwindet, sondern die Umgebung von den Auswirkungen der rund 120 000 Autos und Lastwagen abschirmt, die während eines Tages mitten durch Schwamendingen fahren.¹» Hunderte haben trotz Regenwetter die Baustelle besichtigt, unter den Informationsständen waren Quartiervereine und auch ein Stand zu unserem Vernetzungsprozess «Leben am Ueberlandpark» mit den gemeinsamen Zielen anzutreffen.

¹ NZZ, 30.9.2022

Der Dank – die BAHOGÉ bewegt!

Wiederum liegt ein ereignisreiches Jahr hinter uns, das wir nur gemeinsam meistern konnten und wo wir gemeinsam in Bewegung geblieben sind. Vieles verändert sich, wenig bleibt gleich und trotzdem ist die BAHOGÉ ein sicherer Hafen mit klaren Werten und Zielen, auch in herausfordernden Zeiten.

Dies ist möglich dank denjenigen Genossenschaftler/-innen und Bewohner/-innen, die zum aktiven Leben der Genossenschaft beitragen. Insbesondere dank den Personen, die sich einbringen, mitdenken und auch anpacken, Projekte anreissen und kollektiv umsetzen oder ganz einfach den Genossenschaftsgedanken im Alltag leben und fördern. Dafür ein riesiges, herzliches Dankeschön!

Grosser Dank geht auch an die Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, an die Hauswartung, die Gärtner, die Reinigungskräfte und den Geschäftsführer Marco Stella. Die Herausforderungen und Aufgaben werden nicht weniger. Durch ihre engagierte und professionelle Arbeit erst können die Anliegen der Genossenschaftler/-innen aufgenommen und Lösungen angestrebt und auch umgesetzt werden. Und zuletzt gebührt auch meinen Vorstandskolleg/-innen ein ganz grosses Grazie für ihren unermüdlichen Einsatz für unsere BAHOGÉ.

Bruna Campanello, Präsidentin



Baustellentag auf dem Ueberlandpark – im Hintergrund das Hochhaus der Siedlung Luegisland.

Noch einmal neue Herausforderungen

2022 war ein turbulentes und von Herausforderungen geprägtes Jahr. Geopolitik, Krieg, Klimawandel, Inflation und Energiekrise schufen auch für die Geschäftsstelle der BAHOGE neue Situationen, auf die agil und (soweit möglich) vorausschauend reagiert werden musste. Während erste Instandsetzungen aus dem aktuellen Bauleitbild durchgeführt wurden, galt es, andere Projekte detailliert weiter zu planen und voranzubringen.

Mit insgesamt über 130 individuellen Siedlungs-rundschreiben hat die Geschäftsstelle im Berichtsjahr die BAHOGE-Bewohnenden der bestehenden 14 Siedlungen über aktuelle Gegebenheiten und siedlungsbezogene Massnahmen oder Planungen informiert. Daneben fanden Informations- oder Dialogveranstaltungen statt oder es wurden gezielt elektronische Umfragen zu Themen wie Mobilität und Infrastruktur durchgeführt. Diese Kommunikationsmassnahmen, die einerseits auf eine möglichst frühzeitige und transparente Information zu bevorstehenden Projekten und andererseits auf eine möglichst grosse Mitwirkung in Bezug auf die gemeinschaftliche Infrastruktur abzielen, sind aufwendig und in der Geschichte der BAHOGE in diesem Ausmass beispiellos. Für die Koordination der Inhalte und die Vorbereitung und Umsetzung der Kommunikationsmassnahmen ist eine enge Zusammenarbeit und Absprache aller Organisationsbereiche der Verwaltung notwendig.

Nachdem die betrieblichen Herausforderungen aus den Corona-Jahren 2020 und 2021 gut gemeistert worden waren, brachte das Jahr 2022

mit eingeschränkter Material- oder Personalverfügbarkeit bei den Bauunternehmungen, steigenden Hypothekarzinsen und einem in den Vorjahren so nicht absehbaren Teuerungsschub neue Schwierigkeiten mit sich, die mit grossem Einsatz aller Beteiligten angegangen werden mussten.

Daneben haben im Jahr 2022 56 von aktuell 1017 BAHOGE-Wohnungen neue Bewohner/-innen bekommen. 27 Mieterwechsel betrafen interne Umzüge von Mitgliedern im Zusammenhang mit Belegungsvorschriften, Platzbedarf u. Ä., weitere 17 wurden mit Blick auf die Erneuerungsplanung an die Stiftung Jugendwohnnetz (JUWO) oder an ukrainische Geflüchtete zwischenvermietet.

Personelles

Nach über 21 Jahren und mit unvermindert grossem Einsatz in der BAHOGE-Hauswartung wurde Stefan Fischer per Ende Mai pensioniert. Der Abgang hat zu neuen Siedlungszuteilungen im Hauswartungsteam geführt. Während bestehende und erfahrene BAHOGE-Kräfte nun teilweise in anderen Siedlungen tätig sind, ist mit Leandro Coelho im November 2022 ein neuer Hauswart zur BAHOGE gestossen. Leandro Coelho hat vor fünf Jahren die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ abgeschlossen und bildet sich zurzeit zum Technischen Kaufmann weiter. Nachdem er in den ersten Anstellungsmonaten die Siedlungen in Affoltern am Albis, in Langnau am Albis und in Obfelden überbrückend betreut hat, ist er inzwischen in der Siedlung Luegisland in Zürich Schwamendingen tätig.

Die konstant tiefe Fluktuationsrate unter den Mitarbeitenden seit der administrativen Verselb-

ständigung der BAHOGE im Jahr 2016 war ein grosser Pluspunkt für die von der Verwaltung zu bewältigenden Herausforderungen.

Das Team soll ergänzt werden: Um den Gemeinschaftssinn in den Siedlungen durch Mitwirkung und Mitverantwortung weiter zu fördern, hat der Vorstand im Berichtsjahr entschieden, neu eine Fachstelle «Gemeinschaftsleben» zu schaffen, die 2023 mit einem Teilzeitpensum erstmals besetzt wurde.

Bau und Unterhalt

Die eingangs erwähnte Weltlage führte dazu, dass die Situation bezüglich Kostensteigerungen und Lieferengpässen (bei sich abwechselnden Bauteilen oder Geräten) sehr genau beobachtet werden musste. Die Geschäftsstelle und die Baukommission diskutierten regelmässig, welche Massnahmen in diesem Zusammenhang zu treffen seien. Als vorbeugende Massnahme wurden zum Beispiel die im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Siedlung Buchhalden in Klotten ausgebauten Küchengeräte an Lager genommen, um sie im Bedarfsfall als Übergangslösung andernorts wieder einsetzen zu können. Auch nicht weit zurückliegende Kostenvorschläge mussten regelmässig aktualisiert und auf neue Richtofferten abgestützt werden. Teilweise musste, wie in einem späteren Abschnitt zu lesen ist, auch auf alternative Lösungen ausgewichen werden.

Unabhängig von Materialverfügbarkeiten wurden zudem weitere Massnahmen diskutiert und geprüft, welche davon die Bautätigkeit der BAHOGE noch ökologischer machen sollen. Zum Beispiel die Weitergabe nicht mehr benötigter Bauteile in eine Kreislaufwirtschaft, bei der ausgemusterte Teile nicht entsorgt, sondern andernorts wieder eingesetzt werden, sofern dies, auch unter

Berücksichtigung der grauen Energie (z. B. für Transporte), sinnvoll und möglich ist.

Im Folgenden ein Auszug von Planungs- und Bauprojekten im Jahr 2022

Neubauprojekt Riethöfe, Elsau

Am 23. März wurde das Neubauprojekt Riethöfe in einer öffentlichen Veranstaltung in Elsau präsentiert. Rund 120 Interessierte nutzten die Möglichkeit, sich aus erster Hand über den Planungsstand zu informieren. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens, das im Anschluss an die Informationsveranstaltung mit der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans gestartet wurde, haben die BAHOGE und die als zweite Bauherrschaft am Projekt beteiligte KIKO Betriebs AG mehrere Einwendungen geprüft und den Gestaltungsplan in einigen Punkten entsprechend ergänzt. Die Überarbeitung führte zu zeitlichen Verzögerungen, sodass es entgegen der Erwartungen nicht gelungen ist, die angestrebte Freigabe des Gestaltungsplans durch die Baudirektion des Kantons Zürich vor Jahresende zu erreichen. Soweit möglich arbeiten die Bauherrschaften und das Generalplanerteam um Stauer & Hasler Architekten AG parallel zum laufenden Genehmigungsverfahren jedoch bereits am Bauprojekt weiter. Damit soll sichergestellt werden, dass das Baugesuch eingereicht werden kann, sobald der Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Baubeginn im Frühling 2024 erfolgen kann. Weiterführende Informationen zum Projekt können der Webseite www.riethoefe.ch entnommen werden.

Siedlung Roswiesen, Zürich

Das BAHOGE-Bauleitbild sieht anstelle der bestehenden Siedlung mittelfristig einen Ersatzneubau vor. Im Rahmen einer Testplanung wurde im

Berichtsjahr untersucht, wie gross die Auswirkungen der bei Erstellung der Bestandessiedlung Mitte des letzten Jahrhunderts vereinbarten Grunddienstbarkeiten gegenüber benachbarten Grundstücken für eine neue Überbauung sind. Die Resultate der Testplanung werden nun eingehend geprüft, bevor die Ausschreibung für einen Architekturwettbewerb erfolgen kann.

Siedlung Hirzenbach, Zürich

Infolge einer detaillierten Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie von Diethelm & Spillmann Architekten im Vorjahr wurde für das Hochhaus an der Hirzenbachstrasse 77 eine Reihe kurzfristig auszuführender Massnahmen beschlossen, die 2022 umgesetzt wurden. Im Zuge einer Informationsveranstaltung wurden die Hausbewohner/-innen über die geplanten Eingriffe und Termine vorgängig informiert. Die Arbeiten, die die Instandsetzung der Lifтанlagen, die Umgestaltung des Eingangsbereichs, des Erdgeschosses und des Treppenhauses sowie die Neugestaltung der direkten Umgebung umfassten, konnten inzwischen abgeschlossen werden. Verändert wurden auch die Waschmöglichkeiten. Einige Waschküchen können weiterhin individuell reserviert werden, sie wurden mit zusätzlichen Wasch- bzw. Trocknungsgeräten ausgestattet. Neu gibt es einen Waschsalon mit vier Waschmaschinen und zwei Tumblern, welche nicht reserviert werden können. Verfügbare Maschinen können ohne Anmeldung genutzt werden. Diese neue Organisationsform schafft für diejenigen, die aus beruflichen oder sonstigen Gründen darauf angewiesen sind, mehr Flexibilität und sorgt möglicherweise für zusätzliche soziale Kontakte mit der Nachbarin oder dem Nachbarn.

Ausserdem wurde mit tatkräftiger Unterstützung einiger Bewohner/-innen die in die Jahre ge-



Gemeinsames Musizieren in der Siedlung Hirzenbach. Im Hintergrund die neue Pergola.

kommene Pergola ersetzt. Um herauszufinden, bei welchen Arbeitsschritten die Bewohnerschaft mitwirken kann, wurde vorgängig ein Informations- und Planungstreffen durchgeführt. Beim daraus hervorgegangenen Aktionstag wurde die alte Pergola in ihre Einzelteile zerlegt und zur Entsorgung bereitgelegt. Daneben wurden die Möblierungsmöglichkeiten für die neue Pergola diskutiert, begleitet von einem reichhaltigen von der Siedlungskommission bereitgestellten Buffet. Am Sommerendfest der Siedlung konnte die neu erstellte Pergola schliesslich eröffnet werden.

Zudem wurden Unterhaltsarbeiten in der Tiefgarage durchgeführt. Die Einfahrtsrampe wurde

partiell neu abgedichtet, innen musste eine Betonsanierung durchgeführt werden und die Lüftungszentralen mussten gegen eindringendes Wasser abgedichtet werden. Ebenso wurden die Decke und Wände des Heizungsraums neu abgedichtet.

Die im Bauleitbild zur Instandsetzung vorgesehene Häuser an der Hirzenbachstrasse 47–71 und das Gebäude an der Hirzenbachstrasse 48–52 wurden einer umfassenden Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie unterzogen. Die in der Studie empfohlenen Massnahmen bildeten die Grundlage für ein Planerwahlverfahren unter fünf eingeladenen Architekturteams. Das Beurteilungsgremium prüfte und bewertete die Vorschläge und gibt Anfang 2023 zuhanden der Baukommission eine Empfehlung ab, welchem Team die Weiterbearbeitung des Projekts anvertraut werden soll.

Siedlung Luegisland, Zürich

Nachdem im Vorjahr eine zusätzliche Velostation erstellt worden war, wurden die bestehenden Veloabstellräume in den Punkthäusern an der Luegislandstrasse 134, 144 und 154 sowie im Hochhaus optisch, funktionell und organisatorisch aufgewertet.

Nach einer eingehenden Beurteilung des Zustands durch beauftragte Ingenieure mussten auch in der Siedlung Luegisland die Dilatationsfugen in der Decke der Tiefgarage neu abgedichtet werden. Die Arbeiten, die zwingend über Grabungen von aussen durchgeführt werden mussten, konnten plangemäss abgeschlossen werden. Dank der Sanierung können Folgeschäden vermieden und die Tragsicherheit der Decke kann weiterhin gewährleistet werden.



Der Eingangsbereich des Hochhauses an der Hirzenbachstrasse 77 während der Umgestaltungsphase.

Siedlung Riedacker, Langnau a. A.

In einer grossen Zahl der vorhandenen verglasten Balkone sind in der Vergangenheit Schäden an den Gipskartondecken entstanden. Häufig tritt auch Schimmelbildung auf, die auf Kondenswasser zurückzuführen ist. Die Ursachen dafür sind bauphysikalische Unzulänglichkeiten der Konstruktion und teilweise auch falsches Nutzerverhalten. Im Sinne eines Prototyps wurden an einem Balkon Öffnungen in die Verglasung eingebaut. Nun wird beobachtet, ob sich die Situation verbessert und der Lösungsansatz nachhaltig taugt, sodass er allenfalls bei weiteren Balkonen umgesetzt wird.

Externe Einflüsse gab es auch an einer Fassade der Wildenbühlstrasse 61. Nach einer Meldung durch die Mieterschaft über einen Ameisenbefall mussten grossflächig Fassadenteile entfernt werden. Es hat sich herausgestellt, dass sich eine grosse Zahl Ameisen in die Fassadendämmung eingeknistert und diese teilweise ausgehöhlt hat. Die befallenen Stellen mussten aufwendig repariert werden.

Siedlung Thalwiesen, Kloten

Nach Durchführung eines Planerwahlverfahrens (siehe Jahresbericht 2021) wurde die Planung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten durch das beauftragte Architektinnenteam von Ressegatti Thalman aufgenommen. Ziel ist es, die Siedlung so zu sanieren, dass sie die nächsten 25 bis 30 Jahre mit möglichst wenig Unterhalt weiterbestehen kann, wobei die Baukosten und die damit verbundenen Mietzinsaufschläge in einem zumutbaren Rahmen liegen sollen und gleichzeitig eine gute energetische Ertüchtigung erreicht wird. Mit dem Ziel, die Erfahrungen und Anregungen der Mieterschaft aufzunehmen, wurde eine elektronische Umfrage zur Infrastruktur und Mo-

bilitätssituation durchgeführt. Erfreulicherweise haben rund zwei Drittel der Haushalte an der Umfrage teilgenommen. Die Erkenntnisse sind in die weitere Planung miteingeflossen. An einer Informationsveranstaltung Ende Oktober wurden die Bewohnenden ein erstes Mal über die vorgesehenen Sanierungsarbeiten, das Grobterminprogramm und die Auswirkung der Massnahmen auf die Mietzinssituation informiert. Dabei konnten zahlreiche Fragen beantwortet und ergänzende Hinweise aufgenommen werden.

Siedlung Buchhalden, Kloten

Hier fand Anfang April bereits die zweite Informationsveranstaltung zur geplanten Instandstellung statt. Die Terminplanung war zu diesem Zeitpunkt schon weit fortgeschritten und die Bewohner/-innen konnten wochengenau darüber informiert werden, wann in ihrer Wohnung Arbeiten stattfinden und wie der Bauablauf im Detail geplant ist.

Vor Baubeginn wurde eine von der Verwaltung organisierte Entsorgungsaktion für die Haushalte durchgeführt. In den folgenden Monaten konnten die umfangreichen Sanierungsarbeiten, die eine Schadstoffsanierung, die Erweiterung der Wasch- und Trocknungsräume, die Erneuerung der haustechnischen und elektrischen Installatio-

Der neu erstellte Gemeinschaftsraum für die Siedlungen Buchhalden und Rütli in Kloten.



nen, die Erneuerung von Küchen und Nasszellen und vieles mehr beinhalten, unter der Leitung von Marazzi Reinhardt Architektur umgesetzt und abgeschlossen werden. Auch hier war das Projektteam immer wieder auch ausserplanmässig gefordert. So konnte z. B. für die ausgeschriebene In-Dach-Photovoltaikanlage der vorgesehene Liefertermin nicht eingehalten werden. Bis zum zu diesem Zeitpunkt kommunizierten (und ohne Garantie zugesicherten) Liefertermin hätte das Gerüst über den Sommer mehrere Monate länger stehen bleiben müssen. Die Baukommission hat daraufhin entschieden, stattdessen eine Auf-Dach-Anlage einzusetzen, für welche die Lieferfristen zuverlässiger eingehalten werden konnten. Pünktlich zum Samichlausfest konnte auch der neue Gemeinschaftsraum, der zur Förderung des Gemeinschaftslebens und zur Pflege der guten Nachbarschaft der Menschen in den Siedlungen Buchhalden und Rütli erstellt wurde, ein erstes Mal in Betrieb genommen werden.

Siedlung Rietstrasse, Glattbrugg

Auch für diese Siedlung wurde im Rahmen eines Planerwahlverfahrens ein geeignetes Planungsteam für die Instandsetzung gesucht. Auch hier umfasste die Aufgabenstellung, nebst der energetischen und optischen Aufwertung der Gebäudehülle, einen Vorschlag für einen neuen Gemeinschaftsraum. Das Beurteilungsgremium entschied sich, nach detaillierter Prüfung der fünf Eingaben, für die Empfehlung von S2 Architekten GmbH aus Zürich. Der Vorstand folgte dieser Empfehlung, sodass das Büro mit der Weiterbearbeitung der Planung beauftragt werden konnte. Auch hier wurde bei der Bewohnerschaft eine Umfrage durchgeführt, um zusätzliche Erkenntnisse zu erhalten. Die Resultate werden nun analysiert und werden nach Möglichkeit in die Planung einfließen.



Frühlingsbrunch bei bestem Wetter in der Siedlung Brüggliacker.

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, konnte die Strassenfassade mit verschiedenen Schlingpflanzen neu begrünt werden. Durch den Einsatz unterschiedlicher Pflanzen wird die Blütezeit verlängert und die Monotonie der Fassade durchbrochen, die sich nach der aus Sicherheitsgründen erfolgten Entfernung der ursprünglichen Bepflanzung ergeben hatte.

Siedlung Im Gries, Volketswil

Nachdem die Ausführungstermine durch den Lieferanten wiederholt neu angesetzt wurden, konnte letztendlich der Ersatz der bestehenden Loggia-Vorhänge mit der von der Bewohnerschaft gewünschten Ergänzung durch eine zweite Senkrechtmarkise mit grosser Verspätung realisiert werden.

Hedigerfeld, Affoltern am Albis

Die Siedlung mit den drei winkelförmigen Hausgruppen wurde 1971 errichtet und im Jahr 1993 durch die BAHOGÉ käuflich von der damaligen Gewerkschaft Bau & Industrie (GBI, heute Unia) erworben.

Das im Vorjahr beauftragte Planerteam um die ARGE Zita Cotti Architekten/BGS & Partner Architekten hat 2022 eine umfassende Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Analyse hat ergeben, dass die Kanalisation stark beschädigt ist, die Heizverteilung über ein veraltetes System erfolgt und die Erdbebensicherheit bei einigen Gebäuden unter Berücksichtigung heutiger Normen ungenügend ist. Auch energetisch werden die Gebäude aufgrund der fehlenden Wärmedämmung an den Süd- und Westfassaden relativ schlecht eingestuft. Hier besteht bei einer Sanierung Verbesserungspotenzial.

Insbesondere die vorgeschlagenen Ertüchtigungsmassnahmen für die Erdbebensicherheit warfen (mit Blick auf die weitreichenden Konsequenzen in Bezug auf die Bau- und späteren Mietkosten) zusätzliche Fragen auf. Die Untersuchungen wurden auf Wunsch der Baukommission deshalb um eine Zweitmeinung zur Erdbebensicherheit sowie zusätzliche Detailuntersuchungen erweitert. Damit die notwendigen Grundsatzentscheide über verschiedene Instandsetzungsvarianten fundiert getroffen werden können, wurde die Bewohnerschaft darüber informiert, dass eine Sanierung nicht im geplanten Ausführungsjahr 2023 umgesetzt werden kann. Eine erste Informationsveranstaltung wird in diesem Zusammenhang erst stattfinden können, wenn der genaue Umfang der Instandsetzungsarbeiten feststeht.



Für die Siedlung Hedigerfeld in Affoltern a. A. wurden im Hinblick auf die geplante Instandsetzung umfangreiche Vorabklärungen getroffen.

Soziales und Zusammenleben

Die Sozialberatung der BAHOGÉ unterstützte auch 2022 diverse Menschen und Wohnparteien im Zusammenhang mit Nachbarschaftskonflikten, Finanzproblemen, Alters- und Gesundheitsfragen oder Ähnlichem. Ihre Dienstleistungen wurden von den Betroffenen dankbar angenommen. Darüber hinaus gibt es in vielen Siedlungen Menschen, die sich durch Aufmerksamkeit, grosses Engagement und Nachbarschaftshilfe auszeichnen. Und nachdem das Gemeinschaftsleben durch die Pandemie in den Vorjahren teilweise stark ausgebremst worden war, konnten die Aktivitäten der Siedlungskommissionen, der Gartengruppen, der Mittagstische etc. wieder Fahrt aufnehmen.

Allen beteiligten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie unseren Mitarbeitenden aus allen Bereichen danke ich ganz herzlich für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit.

Marco Stella, Geschäftsführer

**Balmer
Etienne**

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

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

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

BAHOGÉ Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Gesellschaft für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 21. März 2023
TLA/MKA

Balmer-Etienne AG

Tu'uyen Maria Lang
Zugelassene Revisionsexpertin
(leitende Revisorin)

ppa. Marian Kälin
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2022
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Aktiven

in CHF	2022	2021
Flüssige Mittel	3'424'299.07	6'783'909.36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14'926.65	18'025.10
Übrige kurzfristige Forderungen	634'178.77	578'007.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	202'031.00	72'033.25
Total Umlaufvermögen	4'275'435.49	7'451'974.76
Finanzanlagen	110'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	42'085.00	34'410.00
Baukonten	8'022'554.90	2'562'549.60
Liegenschaften	287'156'875.60	287'126'875.60
Amortisationskonto	-69'261'400.00	-66'112'000.00
Immobilie Sachanlagen	225'918'030.50	223'577'425.20
Immaterielle Werte	30'467.00	47'820.00
Nicht einbezahltes Grundkapital	48'043.50	35'268.50
Total Anlagevermögen	226'148'626.00	223'804'923.70
Total Aktiven	230'424'061.49	231'256'898.46

Passiven

in CHF	2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'545'447.10	910'126.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'618'171.00	301'468.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	224'856.80	180'605.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand	16'731.34	44'117.71
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	241'588.14	224'723.31
Agio auf Anleihen	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	1'133'588.40	1'129'382.45
Vorausbezahlte Heizkosten	628'775.95	581'082.45
Transitorische Passiven	589'989.35	551'952.30
Rückstellungen	21'585.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2'373'938.70	2'262'417.20
Total Fremdkapital kurzfristig	5'779'144.94	3'698'735.31
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	32'431'376.56	33'168'674.99
Hypotheken	130'775'020.00	132'380'648.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	163'206'396.56	165'549'322.99
Langfristige Rückstellungen	270'000.00	0.00
Erneuerungsfonds	47'464'377.25	48'732'576.80
Übrige Fonds	4'896'053.99	4'391'532.35
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	52'630'431.24	53'124'109.15
Total Fremdkapital langfristig	215'836'827.80	218'673'432.14
Total Fremdkapital	221'615'972.74	222'372'167.45
Genossenschaftskapital	7'866'300.00	7'978'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven	580'100.00	579'100.00
Allg. freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	105'831.01	88'024.72
Jahresgewinn	35'857.74	18'806.29
Total Freiwillige Gewinnreserven	361'688.75	326'831.01
Total Eigenkapital	8'808'088.75	8'884'731.01
Total Passiven	230'424'061.49	231'256'898.46

Erfolgsrechnung

in CHF	2022	2021
Mietzinseinnahmen	14'374'227.60	14'366'858.60
./ . Leerstände / Mietzinsverluste	-100'301.70	-86'117.70
Übrige betriebliche Erträge	40'099.29	40'174.76
Nettoerlös aus Vermietung	14'314'025.19	14'320'915.66
Unterhalt, Reparaturen	-1'638'947.23	-1'904'599.78
Versicherungen	-148'561.10	-145'069.00
Nebenkosten	-741'194.98	-702'924.05
Personalaufwand Betrieb	-847'715.48	-865'187.43
Liegenschaftenaufwand	-3'376'418.79	-3'617'780.26
Personalaufwand Verwaltung	-1'331'355.72	-1'253'232.92
Verwaltungsaufwand	-302'986.67	-237'515.79
Raumaufwand	-80'377.75	-85'059.85
Übriger Betriebsaufwand	-223'382.25	-219'596.90
Entschädigung Vorstand	-100'022.27	-92'826.40
Honorar Revisionsstelle	-24'463.00	-45'161.95
Beiträge und Delegationen	-95'273.75	-76'891.35
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'102'400.00	-3'106'000.00
Einlagen übrige Fonds	-400'000.00	-500'000.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	-270'000.00	0.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-5'930'261.41	-5'616'285.16
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	5'007'344.99	5'086'850.24
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-47'526.05	-52'852.10
Abschreibung Liegenschaften	-3'149'400.00	-3'486'300.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'196'926.05	-3'539'152.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'810'418.94	1'547'698.14

in CHF	2022	2021
Hypothekarzins	-1'062'025.85	-1'016'791.80
Baurechtszins	-205'474.80	-205'474.80
Pachtzins	-15'529.80	-3'300.00
Zinsen Depositenkasse	-323'079.55	-416'467.65
Übriger Finanzaufwand	-8'650.00	-8'675.00
Finanzaufwand	-1'614'760.00	-1'650'709.25
Finanzertrag	1'945.00	2'195.00
Finanzerfolg	-1'612'815.00	-1'648'514.25
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	210'890.80	447'261.75
Ergebnis vor Steuern	408'494.74	346'445.64
Direkte Steuern	-372'637.00	-327'639.35
Jahresgewinn	35'857.74	18'806.29

Anhang

Firma, Sitz

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36, 8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

Verwaltung
Hauswartung und Gärtner
Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt

	2022	2021
Verwaltung	10 (870%)	10 (870%)
Hauswartung und Gärtner	8 (780%)	8 (780%)

Angewandte Grundsätze

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

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

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

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

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

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

in CHF

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

Liquide Mittel

Kasse, Post- und Bankguthaben (CH)

3'424'299.07 6'783'909.36

Übrige kurzfristige Forderungen

Guthaben aus Versicherungsfällen

3'960.15 36'640.00

Nicht abgerechnete Heizkosten

615'991.02 529'812.60

Diverses

14'227.60 11'554.45

Finanzanlagen (Wertschriften)

Anteilscheine Emissionszentrale gemeinnütziger

5'000.00 5'000.00

Wohnbauträger (EGW), Genossenschaft Mehr als Wohnen

105'000.00 105'000.00

Immaterielle Werte

EDV-Software (Abschreibungssatz 40%)

30'467.00 47'820.00

Sonstige Angaben

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

0.00 806.25

Bürgschaften zugunsten Dritter

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

200'000.00 200'000.00

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Immobilie Sachanlagen

217'895'475.60 221'014'875.60

Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich

Darlehen

40'255.00 40'255.00

Beiträge

0.00 0.00

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

a.o. und aperiodischer Aufwand

Korrekturen und Abgrenzungen

0.00 0.00

a.o. und aperiodischer Ertrag

Rückerstattungen und Abgrenzungen

180'890.80 206'409.75

Entnahmen Erneuerungsfonds II

30'000.00 223'763.80

Überschussbeteiligung Personalversicherung

0.00 17'088.20

Ereignisse nach Bilanzstichtag

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

Antrag zur Verwendung

in CHF	2022	2021
Gewinnvortrag 1.1.	105'831.01	88'024.72
Jahresgewinn	35'857.74	18'806.29
Bilanzgewinn 31.12.	141'688.75	106'831.01
Einlage in gesetzliche Reserven	1'800.00	1'000.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	139'888.75	105'831.01

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beläuft sich per Jahresende auf rund CHF 3,4 Mio. gegenüber rund CHF 6,8 Mio. im Vorjahr.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2023 abgerechnet werden. Der höhere Saldo gegenüber dem Vorjahr bildet die gestiegenen Energiekosten ab, die der Genossenschaft bis zum Jahresende in Rechnung gestellt wurden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 4 275 435.49 und liegt damit rund 43% unter dem Vorjahreswert.

Immobilien Sachanlagen

In der Position Baukonten sind die bisherigen Aufwendungen (Studienauftragswettbewerb, Vorprojekt, Gestaltungsplan) für das Neubauprojekt Riethöfe in Elsau sowie Kosten laufender Instandstellungsprojekte verbucht. Das Total der Position Immobilien Sachanlagen, das auch die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaften beinhaltet, hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2,3 Mio. zugenommen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 226 148 626.00 und ist damit um ca. 1% höher als im Vorjahr.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 1 545 447.10 und liegt damit rund 70% über dem Vorjahreswert. Der Bestand ist massgeblich davon abhängig, in welchem Umfang zum Jahresende Rechnungen für grössere bauliche Investitionen offen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Unter diesem Titel werden die für das Jahr 2023 geplanten Amortisationen von Hypothekendarlehen geführt.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge, wie vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten sowie Transitorische Passiven, belaufen sich auf Total CHF 2 373 938.70.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 5 779 144.94 und damit auf rund 2,5% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse liegt bei CHF 32 431 376.56 gegenüber CHF 33 168 674.99 im Vorjahr. Der Bestandsrückgang steht im Zusammenhang mit der Anpassung des Depositenkassenreglements per 1. Januar 2022.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Für den im Bauleitbild vorgesehenen Rückbau der Siedlung Roswiesen wurden erstmals Rückstellungen gebildet. Der Erneuerungsfonds darf hier nicht mehr weiter erhöht werden. Die ehemalige Gesamtkommissionskasse wird seit 2022 als Gemeinschaftsfonds geführt. Die detaillierten Fondsbestände (Erneuerungsfonds und übrige Fonds) können der Aufstellung auf Seite 27 entnommen werden.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf CHF 7 866 300.00 gegenüber CHF 7 978 800.00 im Vorjahr. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Hinblick auf Gesamtinstandsetzungen oder Ersatzneubauten in einem vom Vorstand definierten Zeitraum Wohnungen zur Zwischennutzung befristet an Nichtmitglieder vermietet werden.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 35 857.74 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt
CHF 230 424 061.49 gegenüber
CHF 231 256 898.46 im Vorjahr.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Leerstände bei Wohnungen sind auf notwendige Instandstellungsarbeiten zwischen zwei Mietverhältnissen zurückzuführen, während die übrigen Leerstände (die den grösseren Anteil ausmachen) aus nicht vermieteten Parkplätzen resultieren.

Unterhalt und Reparaturen

Die Ausgaben betreffen nebst dem ordentlichen Unterhalt vor allem die in den Berichten der Geschäftsstelle erwähnten Projekte. Daneben ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Wo grössere Gesamtinstandsetzungen geplant sind, wird in den vorangehenden Jahren der Unterhalt auf das notwendige Minimum reduziert.

Liegenschaftenaufwand

Das Total des Liegenschaftenaufwands beträgt CHF 3 376 418.79 und liegt damit rund 6,7% unter dem Vorjahresbetrag.

Personalaufwand Verwaltung/ Verwaltungsaufwand

Die Mehrkosten im Personalaufwand sowie im Verwaltungsaufwand liegen innerhalb des budgetierten Rahmens. Im Verwaltungsaufwand sind Aufwände für im Präsidialbericht erwähnte Projekte (Erneuerung Erscheinungsbild, Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten, etc.) enthalten.

Übriger betrieblicher Aufwand

Die Höhe der Gesamtentschädigung für die Vorstandsmitglieder wurde gemäss der Anpassung des Berechnungsfaktors, welcher durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich erfolgt ist, erhöht. In der Position Honorar Revisionsstelle waren im Vorjahr einmalig die Aufwände für zwei Jahre (2020 und 2021) enthalten. In der Position Beiträge und Delegationen ist im Berichtsjahr der Aufwand für die Generalversammlung enthalten, die 2022 nach dem pandemiebedingten Unterbruch erstmals wieder physisch durchgeführt werden konnte.

Einlage in Fonds

Hinweise zu den Einlagen in die Erneuerungsfonds sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 24 enthalten. Zugunsten des Nachhaltigkeits- bzw. des Landerwerbsfonds konnten Einlagen von insgesamt CHF 400 000.00 (im Vorjahr CHF 500 000.00) verbucht werden.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 5 007 344.99 gegenüber CHF 5 086 850.24 im Vorjahr.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand liegt mit CHF 1 614 760.00 trotz höherer Hypothekarzinsaufwände gut 2% unter dem Vorjahreswert. Dies ist auf die Senkung des Zinsaufwands für die Depositenkasse zurückzuführen, der mit dem tieferen Kassenbestand und dem 2022 eingeführten verminderten Zinssatz auf Einlagen ab CHF 100 000.- gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken ist.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 408 494.74 gegenüber 346 445.64 im Vorjahr.

Direkte Steuern

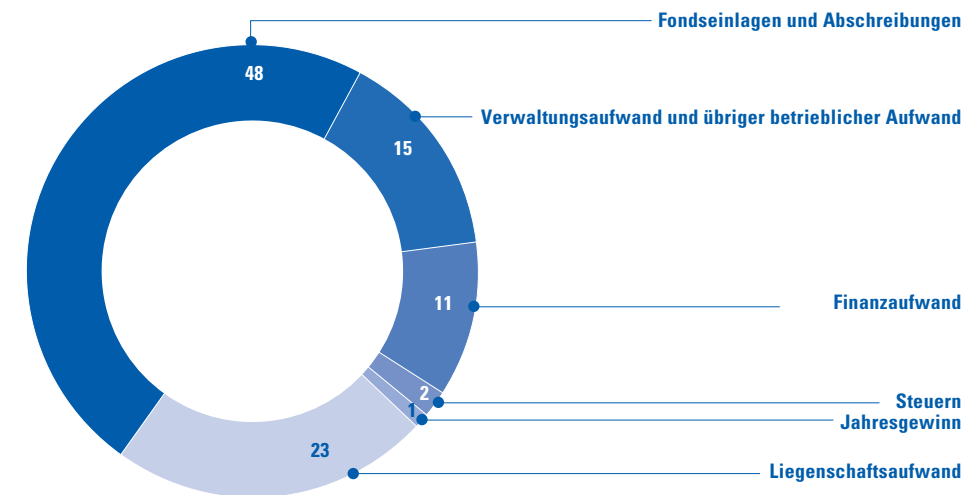
Es wurden die zu erwartenden Steuerbeträge zurückgestellt. Für ihre Berechnung sind diverse nicht abzugsfähige Buchungen aufzurechnen, unter anderem die Einlagen in den Nachhaltigkeits- und Landerwerbsfonds.

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 35 857.74

Von jedem Mietzinsfranken wird verwendet:

	in Rappen
Liegenschaftsaufwand	23
Fondseinlagen und Abschreibungen	48
Verwaltungsaufwand und Übriger betrieblicher Aufwand	15
Finanzaufwand	11
Steuern	2
Jahresgewinn	1
Total	100



Wohnsiedlungen	Wohnungen		Andere Mietobjekte																				
	Gebäude	Anz. Wohnungen	Kategorien		Zimmer																		
			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		
	Bezug																						
	2013/14	3	67																				
Brüggliacker, Zürich	1954	6	71																				
Roswiesen, Zürich	1958/59	13	225																				
Hirzenbach, Zürich	1964/65	14	208																				
Luegisland, Zürich	1973	5	49																				
Riedacker, Langnau a.A.	1957/58	2	10																				
Römerweg, Effretikon	1983	6	36																				
Thalwiesen, Kloten	1985	7	36																				
Buchhalden, Kloten	1987	6	43																				
Rietstrasse, Glattbrugg	1996	5	40																				
Rütli, Kloten	1999	5	74																				
Rietgrabenhang, Opfikon	1972	11	84																				
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	2009	4	50																				
Im Gries, Volketswil	2018	2	24																				
Rebhaldenstrasse, Obfelden		89	1017	11	0	4	1003	13	3	151	39	260	195	85	257	14	738	277	150	4	103	3	
Total																							
Total Mietobjekte																							

Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion**Wohnbauförderung**Merkblatt 08
Juli 2022**Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen**

Einkommenslimiten 2022 gültig für definitives steuerbares Einkommen 2021 *	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II (für Geschäfte vor 2005)	
	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug	bei Bezug	nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	51'000	57'200	60'200	68'400
2 Personen und mehr	60'200	68'400	71'400	79'600
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 2022 gilt für definitives steuerbares Einkommen 2021)			
Höchstzulässiges steuerbares Vermögen	Fr. 200'000			
Bemessungsregeln	Die Vermögen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt. Bei Pensionierten und bei Kapitalabfindungen im Zusammenhang mit Invalidität oder Altersvorsorge darf die Vermögensgrenze überschritten werden, sofern die massgebende Einkommensgrenze eingehalten wird.			
Wohnsitzkarenzfrist	Zivilrechtlicher Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton. Ausländer: zusätzlich Niederlassungs- oder Daueraufenthaltsbewilligung.			
Wohnungsbelegung	Zimmerzahl minus eins entspricht Personenzahl (4-Zi-Whg = 3 Pers.). Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vermietet werden. (Ausnahme bei 3-Zi-Whg: wenn mindestens 1 Person AHV bezieht oder sozialhilfeberechtigt ist)			
Familienbegriff	Eine Familie besteht mindestens aus einem Elternteil und einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder einem Kind mit Behinderung. Im Übrigen gelten als Familienangehörige Eltern, Grosseltern, erwachsene Kinder, Geschwister, Enkelkinder, Pflegekinder sowie andere, in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Personen. (Patchwork-Familien)			
Zusatzverbilligung des Bundes (ZV) nur für Geschäfte bis 2000	Bezügerinnen und Bezüger von ZV 2 oder 4 müssen für die Ausrichtung der ZV die AHV oder eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% beziehen.			
Zweckentfremdung	Bei vorübergehender Zweckentfremdung entfällt die Verbilligungswirkung der staatlichen Leistung. Während der Dauer der Zweckentfremdung muss der entsprechende Darlehensanteil verzinst werden. Bei nicht bewilligter Zweckentfremdung ist die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen und die Verbilligung wird eingestellt. Bauträger können den Betrag der entfallenden Verbilligungsleistung den Mieterinnen und Mietern weiterverrechnen.			

Präsidentin

Bruna Campanello, Steinstrasse 28, 8003 Zürich

Vizepräsident

Christoph Häberli, Berninastrasse 67, 8050 Zürich

Mitglieder

Kaspar Bütikofer, Mühlackerstrasse 75, 8046 Zürich
 Patric Kaufmann, Zollstrasse 121, 8005 Zürich
 Giovanna Mele, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
 Marcel Savarioud, Hirzenbachstrasse 67, 8051 Zürich
 Martin Schmid, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
 Tanja Schmid, alte Hedingerstrasse 57, 8910 Affoltern a. A.

Vertreter der Stadt Zürich

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

Revisionsstelle

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



vlnr.: Merlin Meinhold, Bruna Campanello, Tanja Schmid, Giovanna Mele, Marcel Savarioud, Christoph Häberli, Martin Schmid, Patric Kaufmann, Kaspar Bütikofer.

Adresse

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

Öffnungszeiten

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

Geschäftsführer

Marco Stella

Bau und Entwicklung

Christoph Felder, Leiter
 Ben Hendriksen, Projektleiter
 Olivia Steiger, Projektleiterin

Bewirtschaftung Immobilien

Jorge Garcia, Leiter
 Selina Bacher
 Michael Schüpbach
 Angela Theiler

Buchhaltung

Monika Kolly Wey

Administration Immobilien/Depositenkasse

Selina Bacher

Fachstelle Gemeinschaftsleben

Thomas Bollmann

Fachstelle Sozialberatung

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

Hauswarte

Leandro Coelho

T 076 433 98 56
Luegisland, Zürich

Pasquale Leone

T 079 401 85 23
Hirzenbach, Zürich

Sacip Sabani

T 076 600 27 48
Im Gries, Volketswil
Roswiesen, Zürich

Thomas Stark

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

Gärtner

Martin Hubmann

Simon Steinemann

Margrit Jenni

T 079 633 51 38
Römerweg, Effretikon

José Lima

T 079 240 05 49
Brüggliacker, Zürich
Rietstrasse, Glattbrugg
Thalwiesen, Kloten

Thorsten Goletz

T 076 269 50 54
Buchhalden, Kloten
Rietgrabenhang, Opfikon
Rüttele, Kloten

Nachwuchs in der BAHOGE

2022 wurden uns folgende Geburten gemeldet. Als Willkommensgeschenk gab es für die Neugeborenen jeweils einen Einkaufsgutschein im Wert von 100 Franken.,

Anna Amelia, Häuselmann , Tramstrasse 122, 8050 Zürich
Lazar Ivanovic, Wallisellerstrasse 151, 8152 Opfikon
Jorin Neuschwander, Alte Hedingerstrasse 75, 8910 Affoltern am Albis
Amina Ramadani, Hirzenbachstrasse 47, 8051 Zürich

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.

Unsere Verstorbenen

Die BAHOGE hatte auch im Jahr 2022 eine Anzahl von Todesfällen zu beklagen. Die nachstehend aufgeführten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind im Berichtsjahr verstorben:

Michael Baidinger, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Valerio Betti, Luegislandstrasse 141, 8051 Zürich
Rita Eichenberger, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Orlando Gallo, Luegislandstrasse 149, 8051 Zürich
Dora Gremaud, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Pierre Gremaud, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Dieter Knak, Reutlenweg 29, 8302 Kloten
Anna Lehmann-Külling, Hirzenbachstrasse 50, 8051 Zürich
Franco Lenti, Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Francesca Leutner, Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich
Kurt Albert Schneider, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
Danuta Steger, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Ljubomir Veselinovic, Hirzenbachstrasse 48, 8051 Zürich
Ruth Vontobel, Luegislandstrasse, 8051 Zürich

Wir kondolieren den Angehörigen.

Gesamtkommission per 31.12.2022

Anstelle der früheren Gesamtkommission nimmt im Jahr 2023 in einer neuen Zusammensetzung die siedlungsübergreifende Genossenschaftskommission ihre Arbeit auf.

Siedlungskommissionen per 31.12.2022

Brüggläcker, Zürich

Vera Aebi, Tramstrasse 122, 8050 Zürich
 Jonas Bösiger, Tramstrasse 126, 8050 Zürich
 Maria Couto, Funkwiesenstrasse 63, 8050 Zürich
 Abdeldjalil Guettouche, Brüggläcker 12, 8050 Zürich
 Sarah Rotondo, Brüggläcker 11, 8050 Zürich
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Roswiesen, Zürich

Haider Al Mafraji, Roswiesenstrasse 89, 8051 Zürich
 Redjepi Djevat, Roswiesenstrasse 93, 8051 Zürich
 Krisztina Szarka, Roswiesenstrasse 105, 8051 Zürich
 Xing Xu, Roswiesenstrasse 107, 8051 Zürich
[Kaspar Bütikofer, Vorstandsmitglied](#)

Hirzenbach, Zürich

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

Luegisland, Zürich

Marco D'Alessandro, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich
 Marina Disseris, Luegislandstrasse 154, 8051 Zürich
 Moritz Häberli, Luegislandstrasse 147, 8051 Zürich
 Claudia Hedinger, Luegislandstrasse 129, 8051 Zürich
 Leslie Heiri, Luegislandstrasse 155, 8051 Zürich
 Melanie Oes, Luegislandstrasse 125, 8051 Zürich
[Christoph Häberli, Vorstandsmitglied](#)

Riedacker, Langnau am Albis

Corina Bertoldo, Unterrenngstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
 Laura Bolli, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
 Peter Bianchi, Unterrenngstrasse 40, 8135 Langnau am Albis
 Patrizia Höllger, Unterrenngstrasse 38, 8135 Langnau am Albis
 Patrizia Iqbal, Unterrenngstrasse 42, 8135 Langnau am Albis
[Martin Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Thalwiesen, Kloten

Vreni Blili, Thalwiesenstrasse 24, 8302 Kloten
 Ursula Hügli, Thalwiesenstrasse 26, 8302 Kloten
 Stephan Marchesi, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
 Samira Miladi, Thalwiesenstrasse 20, 8302 Kloten
 Matias Neeser, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
 Doris Schneider, Thalwiesenstrasse 18, 8302 Kloten
[Kaspar Bütikofer, Vorstandsmitglied](#)

Buchhalden/Rütle, Kloten

Shewa Afandy, Bucheggweg 12, 8302 Kloten
 Davide Buccarella, Hamelirainstrasse 76, 8302 Kloten
 Giuseppe Ciurleo, Bucheggweg 8, 8302 Kloten
 Alexander Ernst, Hamelirainstrasse 70, 8302 Kloten
 Oliver Speck, Hamelirainstrasse 66, 8302 Kloten
 Nadja Spescha, Bucheggweg 12, 8302 Kloten
 Thomas Widmer, Bucheggweg 10, 8302 Kloten
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Rietstrasse, Glattbrugg

Silvia Maggio, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg
 Marisa Marques, Rietstrasse 27, 8152 Glattbrugg
 Roberto Paternicola, Rietstrasse 31, 8152 Glattbrugg
 Üngüt Sandra, Rietstrasse 29, 8152 Glattbrugg
 Brigitta Wattenhofer, Rietstrasse 25, 8152 Glattbrugg
[Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied](#)

Rietgrabenhang, Opfikon

Sedat Aslani, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Rasmen Bangoji, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Sladjana Bogojevic, Wallisellerstrasse 157, 8152 Opfikon
Juan Campos, Wallisellerstrasse 159, 8152 Opfikon
Milos Ivanovic, Wallisellerstrasse 153, 8152 Opfikon
Elhan Morina, Wallisellerstrasse 155, 8152 Opfikon
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Hedigerfeld, Affoltern am Albis

Claudia Bellaver, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
Carmine Di Lascio, Alte Hedingerstrasse 73, 8910 Affoltern am Albis
Karin Jönsson, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
Claudia Moreira, Alte Hedingerstrasse 61, 8910 Affoltern am Albis
Soufian Rezgui, Alte Hedingerstrasse 67, 8910 Affoltern am Albis
Tobias Rüedi, Alte Hedingerstrasse 65, 8910 Affoltern am Albis
[Tanja Schmid, Vorstandsmitglied](#)

Im Gries, Volketswil

Mario Cró, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Sabine Frei, Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Marco Giarrusso, Feldhofstrasse 37, 8604 Volketswil
Eliana Moni, Feldhofstrasse 35, 8604 Volketswil
Domenico Pascali, Feldhofstrasse 31, 8604 Volketswil
[Giovanna Mele, Vorstandsmitglied](#)

Rebhaldenstrasse, Obfelden

Tanja Antic, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
Rejhane Beciri, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Katarina Jurikova, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Marek Komar, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
Dusica Markovic-Micanovic, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Elmedina Mustafi, Rebhaldenstrasse 1, 8912 Obfelden
Visar Selami, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
Thomas Stähli, Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden
[Tanja Schmid, Vorstandsmitglied](#)



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