



Baugenossenschaft
Sonnengarten

On Hold

Jahresbericht 2021

Täglich auf Zürichs Strassen mit Stift und Papier unterwegs, zeichnet Ingo Giezendanner, was ihm auffällt. Ob Schmierereien, Gratis-zum-Mitnehmen-Haufen oder Baumstrünke am Strassenrand, oft ist das Gezeichnete auf den ersten Blick belanglos.

Wir haben den Stadtzeichner gebeten, das Lebensgefühl der Jugendlichen und Jungen im Ausnahmezustand einzufangen, siehe auch Seite 22. Ingo Giezendanners Zeichnungen sind an folgenden Orten entstanden:

- S. 1 Caros Sofa an der Rossackerstrasse
- S. 11 Ilia und Ingo am Handy an der Fellenbergstrasse
- S. 14 Leonie und Soumil beim Spielen an der Rossackerstrasse
- S. 19 Graffiti an der Badener-, Stauffacher-, Pelikan- und Sihlfeldstrasse
- S. 27 Alberto im Imbiss am Triemli-Platz
- S. 28 Städtisches Gärtnern auf der Brache Hardturm
- S. 60 Spielplatz im Riedhof

Vorwort

Wir brauchen die Jugend

Wer hätte nach zwei Jahren Pandemie so etwas für möglich gehalten? Nach Corona herrscht Krieg in Europa. Wir fühlen uns machtlos und teilen dieses Gefühl mit den Menschen in der Ukraine.

Den Schrecken des Krieges kannte ich nur aus den Erzählungen meines Vaters, der in einer fern geglaubten Vergangenheit mit 16 Jahren vor eine Wahl gestellt wurde, die keine war, und ins Militär eingezogen wurde. In Jugoslawien geriet er in Kriegsgefangenschaft, konnte fliehen und schlug sich alleine nach Hause durch. Im Gegensatz zur Kriegsgeneration wuchsen die meisten von uns behütet auf, auch wenn zu Beginn der 80er-Jahre eine unheimliche Krankheit auftauchte, die 1985 als HIV-Erkrankung erkannt wurde. Heute sind die Bedrohungen durch Krieg und Krankheit zurück und überfordern uns alle. Damals wie heute zählen die Jugendlichen zu den Verlierenden. Sie verpassen ihre Jugend und sind ihrer Optionen beraubt.

Wir sind herausgefordert, alles zu tun, um den Jungen eine Perspektive zu bieten. Wir dürfen von ihnen nicht nur fordern, sondern müssen sie unterstützen, indem wir bei jedem einzelnen Entscheid daran denken, dass wir uns gegenseitig brauchen. Wir müssen aus den Fehlern der Generationen vor uns lernen und dürfen uns nicht darauf beschränken, auf Kosten kommender Generationen das Leben zu geniessen. Wir alle sind Vorbilder und müssen zueinander schauen. Beispielsweise auch, indem wir uns aktiv für und in der Genossenschaft engagieren. So tragen wir Sorge dafür, dass die Ungleichheit zwischen den Generationen wieder etwas ins Lot kommt.

Mit diesem letzten Vorwort verabschiede ich mich zusammen mit Ariel Davidoff aus der aktiven Vorstandstätigkeit - in der guten Gewissheit, dass sich der Vorstand durch die Wahl der neuen Vorstandsmitglieder verjüngen und sich für eine gute Zukunft der Jugendlichen stark machen wird.

Peter Seidler, Präsident

| | |
|--|----|
| Vorwort | 03 |
| Vorstand und Kommissionen | 05 |
| Organisation und Kommunikation | 08 |
| Immobilien, Bau und Liegenschaftenunterhalt | 12 |
| Vermietung und Mitglieder | 15 |
| Siedlungsleben und -projekte | 20 |
| Aussenblick | 24 |
| | |
| Jahresrechnung | |
| Bericht zu Geschäftsverlauf und Zukunft | 30 |
| Bilanz | 31 |
| Erfolgsrechnung | 34 |
| Antrag Gewinnverwendung 2021 | 36 |
| | |
| Anhang zur Jahresrechnung | 37 |
| Geldflussrechnung | 42 |
| Hypothekendarlehen | 44 |
| Bericht der Revisionsstelle | 47 |
| | |
| Übersicht Liegenschaften | 48 |
| Übersicht Wohnungen | 50 |
| BGS in Zahlen | 52 |
| Siedlungskarte | 59 |
| Geschäftsstelle und Werkstätten | 62 |
| Organigramm | 63 |

Vorstand und Kommissionen

Organe

Peter Seidler

Präsident, Mitglied Finanzkommission,
Baukommission, Betriebskommission
Kellerweg 2, 8055 Zürich,
043 539 10 19
p.seidler@bg-sonnengarten.ch

Carmen Moser Nespeca

Vizepräsidentin, Mitglied Finanz-
kommission, Betriebskommission
Hagenbuchrain 10, 8047 Zürich,
044 461 23 14
c.moser_nespeca@bg-sonnengarten.ch

Dr. Ariel Sergio Davidoff

Finanzdelegierter, Mitglied Finanz-
kommission
Birmensdorferstrasse 192, 8003
Zürich, 044 451 50 60
as.goekmen@bg-sonnengarten.ch

Ueli Degen

Aktuar, Mitglied Baukommission
Birmensdorferstrasse 538,
8055 Zürich, 044 364 26 24
u.degen@bg-sonnengarten.ch

Konrad Suter

Städtischer Delegierter
Dennlerstrasse 31, 8047 Zürich,
044 492 40 23
k.suter@bg-sonnengarten.ch

Kurt Rütsche

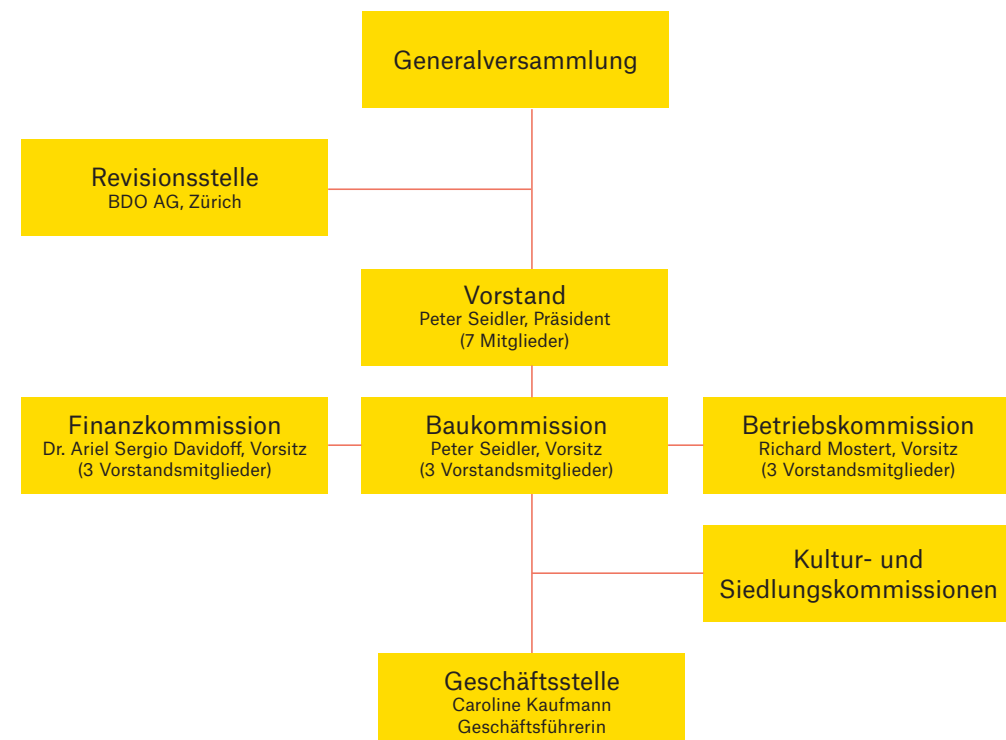
Mitglied Baukommission,
IKS-Verantwortlicher
Birmensdorferstrasse 578,
8055 Zürich, 044 940 07 91
k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

Richard Mostert

Mitglied Betriebskommission
Eyhof 34, 8047 Zürich, 079 609 11 91
r.mostert@bg-sonnengarten.ch

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2,
8031 Zürich, 044 444 35 55



Entlastet

Der Vorstand kann sich aufgrund der neuen Organisationsstruktur auf seine strategischen Aufgaben konzentrieren. Für seine Erneuerung im Jahr 2022 stellt er frühzeitig die Weichen.

Nach einem trockenen Start – das alljährliche Neujahrssessen fällt aus – nimmt der Vorstand seine Tätigkeiten und Sitzungen über Zoom auf. Ab Frühsommer wechselt auch er auf die Collaborations-Plattform Teams und lernt die vernetzten Kommunikationskanäle innerhalb der BGS schätzen, die vieles vereinfachen. Auch die gestärkte Organisationsstruktur bringt eine spürbare Entlastung. Die dreiköpfige Geschäftsleitung gewährleistet, dass der Vorstand sich auf die strategischen Aufgaben konzentrieren kann und das Operative von der Geschäftsstelle geleistet wird. Trotzdem absolvieren die Mitglieder der verschiedenen Vorstandskommis-sionen insgesamt weit über 50 Treffen, Sitzungen oder Workshops.

Erstmals Generalversammlung mit brieflicher Abstimmung

Aufgrund der Pandemie findet die Generalversammlung (GV) zum ersten Mal in der Geschichte der BGS mit brieflicher Abstimmung statt. Nachdem die Genossenschafter/-innen ihre Stimmzettel zur Auswertung an eine externe Firma abgeschickt haben, führen fünf Personen – Präsident Peter Seidler, Aktuar Ueli Degen, Geschäftsführerin Caroline Kaufmann, Kaufmännischer Leiter Guido Barmettler sowie Monica Gonzales von der Revisionsstelle BDO – am 1. Juni 2021 die Restversammlung der 76. GV durch. Mit 526 Stimmberechtigten beteiligen sich rund ein Drittel der Genossenschafter/-innen an der Abstimmung und sorgen für eine ungewöhnlich hohe Stimmbeteiligung. Sie heissen Jahresbericht und -rechnung sowie die Gewinnverteilung mit lediglich vereinzelt Gegenstimmen gut und bestätigten die Revisionsstelle. Anträge kommen keine zur Abstimmung.

Bauprojekt Villy eingabebereit

Die Baukommission erlebt eine intensive Zeit. Neben der Begleitung der Sanierungsprojekte, siehe Seite 12, stehen in der ersten Jahreshälfte monatliche Sitzungen mit den Architekten von BoA atlaa an, um das Bauprojekt Villy im Goldacker weiterzuentwickeln. Bei der Bearbeitung des Projekts lösen die Architekten die amtlichen Auflagen bezüglich Lärmschutz, feuerpolizeilicher Auflagen sowie Gestaltung und Zugang zum neuen Kindergarten und Tagesfamilien-Betreuungsangebot im Villy. Der Vorstand nimmt das Bauprojekt im Oktober ab und lanciert gleichzeitig die Ausschreibungsphase; bis Ende Jahr werden die letzten Details mit der Stadt geklärt, damit die Baueingabe erfolgen kann.

Erstvermietung Villy vorbereitet

Die BGS legt Wert darauf, die Genossenschafter/-innen bei der Entwicklung des Projekts Villy stetig miteinzubeziehen. Sie setzt deshalb 2021 zwei weitere Mitwirkungs-Workshops an, die aufgrund der Pandemie digital erfolgen. Am ersten Workshop am 20. April nehmen einschliesslich der sieben Mitglieder des Vorstandes 33 Genossenschafter/-innen und Quartiervertreter teil. Nach Informationen zum aktuellen

Projektstand diskutieren sie in verschiedenen Gruppen über das Projekt. Viele Gespräche beziehen sich darauf, wie die Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlichen Aussenräume funktionieren sollen. Die Anwesenden sind sich einig, dass deren Nutzung möglichst offen bleiben und von den künftigen Bewohner/-innen bestimmt werden soll. Ihre Anregungen fliessen an die Planer und Geschäftsleitung zurück. Am zweiten digitalen Workshop vom 27. Oktober nehmen 30 Personen teil. Sie sind eingeladen, die Leitsätze für die Erstvermietung im Villy kritisch zu würdigen, welche der Vorstand und die Geschäftsstelle im Vorfeld formuliert haben. Die Anwesenden unterstützen ein transparentes und inklusives Vorgehen, das sich am bestehenden Vermietungsreglement orientiert. Besonders wichtig ist den Anwesenden eine durchmischte Bewohnerschaft mit Quartierbezug. Zudem wünschen sie sich ein Auswahlverfahren, das auch menschliche Kriterien berücksichtigt und nicht nur auf automatisierter Auswertung basiert. Die BGS wird die Mitbestimmung im Villy mit Bewohnenden in der Siedlung fortsetzen.

Vorstandserneuerung frühzeitig lanciert

Im November machen Präsident Peter Seidler und Finanzdelegierter Ariel Davidoff-Goekmen nach 29 bzw. 26 Jahren Vorstandsarbeit ihren Rücktritt bekannt. Der Vorstand schlägt Ueli Degen als Nachfolger für das Amt des Präsidenten vor. Er ist seit neun Jahren im Vorstand dabei und bringt als Architekt und Mitglied der Baukommission umfassendes Know-how und ein breites Netzwerk mit, um die grossen Bauvorhaben der BGS voranzutreiben. Frühzeitig formiert sich eine Kerngruppe mit Präsident und designiertem Nachfolger sowie Vizepräsidentin und Geschäftsführerin, welche die Vorstandserneuerung in die Wege leitet, Vorgehen und Kommunikationsplan festlegt und die Profile der neuen Vorstandsmitglieder schärft. Die beiden Wunschkandidat/-innen des Vorstandes für die scheidenden Mitglieder sollen über Fachkenntnisse im Finanz- und Bauwesen verfügen, vorzugsweise den Frauenanteil im Vorstand erhöhen und aus den Siedlungen ausserhalb Albisriedens kommen. Um sich, den designierten Präsidenten und die Arbeit des Gremiums vorzustellen, organisiert der Vorstand im November je ein Meet&Greet im Triemli und im Rütihof. Im Dezember führt die Kerngruppe persönliche Gespräche mit allen sieben Bewerber/-innen und trifft eine erste Vorauswahl. Drei Kandidat/-innen stellen sich dem Vorstand im Januar 2022 an einer zweiten Vorstellungsrunde persönlich vor. Der Vorstand wird darauf seine Empfehlung für die Wahlen an der Generalversammlung im Mai 2022 formulieren.

Grünwald: weiterhin blockiert

Im Projekt Grünwald findet ein digitaler Austausch unter den Baurägerinnen BGS, GBMZ und SAW statt; das Projekt ist jedoch weiterhin blockiert. Immerhin liegt ein erster Entscheid des Bundesgerichts vor. Dieses hat eine Einsprache der Gegnerschaft zum Quartierplan zugunsten der Stadt und somit der Baurägerinnen entschieden. Eine zweite Einsprache wegen einer geplanten Bushaltestelle ist noch beim Regierungsrat hängig. Obwohl ein erster Entscheid im Laufe des 2022 zu erwarten ist, ist der Weg durch die Instanzen lang und aktuell nicht abschätzbar.

Digitalisiert

Mit dem Ziel der fortlaufenden Digitalisierung durchleuchtet und verbessert die BGS ihre betrieblichen Abläufe. Dank einer neuen Zusammenarbeits-Plattform schwimmt sie gut durch die Wellen der Pandemie.

Kaum sind die Mitarbeitenden nach den Festtagen ins Büro zurückgekehrt, verkündet der Bundesrat die Homeoffice-Pflicht ab dem 18. Januar aufgrund der heranrollenden zweiten Pandemiewelle. Immerhin kann ein Jahres Kick-off-Treffen zum Dreikönigstag mit dem Team noch im Gemeinschaftsraum Trotte stattfinden, bevor die meisten Mitarbeitenden wieder von zuhause arbeiten. Ausgenommen sind die Hauswarte und Gärtner/-innen, deren Arbeit die Präsenz vor Ort verlangt. Die Arbeitssituation fordert die Geschäftsleitung zusätzlich heraus. Sie ist selber noch daran, sich zu formieren und muss Wege finden, die neuen Mitarbeitenden ins Team einzubinden und die frisch geschaffenen Organisationsstrukturen im Alltag zu verankern. Sie entschliesst sich, die ohnehin geplante Umstellung auf eine geeignete digitale Collaborations-Plattform schneller voranzutreiben als ursprünglich geplant. Die Mitarbeitenden sollen möglichst bald von zuhause aus vernetzt zusammenarbeiten können und ortsunabhängig erreichbar sein.

Digitalisierungsschub

Im Frühsommer ist es soweit. Die BGS wechselt auf die Plattform Teams von Microsoft 365, die eine einfache und transparente Zusammenarbeit mit den verschiedenen Geschäftsbereichen und eine Kanalisierung der Daten nach Siedlungen und Projekten ermöglicht. Als erstes stellt die BGS die Telefontelefonie auf Teams um. Die vernetzte Videotelefonie hält Einzug in die BGS – zu Pandemiezeiten besonders geschätzt, da sie Gespräche von Angesicht zu Angesicht ermöglicht, während die Teilnehmenden von verschiedenen Arbeitsorten aus tätig sind. Gleichzeitig migrieren die Mitarbeitenden die Daten auf die neue Plattform – eine Aufgabe, die zusätzlich zum Tagesgeschäft anfällt.

Frag die GL

Per Ende Mai sind alle Daten in Teams migriert. Die Geschäftsleitung unterstützt die Mitarbeitenden eng bei der grossen Herausforderung, die Arbeitsweisen auf dem neuen Tool zu erlernen und die Abläufe, Zusammenarbeit und Datenablagen neu zu organisieren. Sie führt das Gefäss «Frag die GL» ein und lädt das Team zu Beginn im Wochentakt zum kurzen digitalen Austausch ein, um Tipps und Tricks weiterzugeben, Know-how zu teilen und Fragen zu beantworten. Das Gefäss bewährt sich und dient der Geschäftsleitung zunehmend dazu, das Team über allgemein relevante Themen wie Neuigkeiten aus dem Vorstand oder der Siedlungen auf dem Laufenden zu halten. Die Mitarbeitenden schätzen das Gefäss auch, um sich trotz der geltenden Abstandsregeln regelmässig als Team zu sehen.

Klarer Mehrwert für die Zusammenarbeit

Die Umstellung auf Teams erfolgt in drei Phasen. In der ersten Phase holt die BGS alle Mitarbeitenden an Bord. Das Team zieht gut mit, auch wenn die Neuerungen von den Einzelnen und der ganzen Organisation einiges abverlangen. Die Ablösung interner Mails durch themenspezifische Beiträge und Chats sowie die abteilungsübergreifende Datenablage und -bearbeitung nach Bereichen und Projekten fördert die Zusammenarbeit auf allen Ebenen und kommt auch den Genossenschafter/-innen zugute. Die Mitarbeitenden können im neuen Tool komplexe Anliegen, welche mehrere Bereiche betreffen, unkompliziert angehen und gemeinsam Lösungen erarbeiten. Teams stösst auch beim Vorstand und externen Partner/-innen, welche die BGS in der zweiten Projektphase einbindet, auf eine hohe Akzeptanz. Durch eine effiziente Vorbereitung und transparente Bereitstellung und Diskussion der erarbeiteten Inhalte gewinnt die Vorstandsarbeit an Qualität. In der dritten Phase will die BGS 2022 die siedlungsaktiven Genossenschafter/-innen einbinden – dies, nachdem sich die Kommunikation via Teams als Pilot mit der Siedlungskommission Triemli mit der Geschäftsstelle gut eingespielt hat. Per Ende Jahr kann die BGS die Teams-Einführung als erfolgreiches Projekt verbuchen – auch im Hinblick darauf, dass sie die weitere Digitalisierung mit neuen Mitteln auf die bestehende Struktur und gemachten Erfahrungen aufbauen kann.

Flexible Schalteröffnungszeiten

Der Schalter der Geschäftsstelle öffnet wieder auf Anfang Juni. Neu bietet die BGS Öffnungszeiten auf Anmeldung an, um gelegentlich auch Abendtermine zu ermöglichen beziehungsweise die Erreichbarkeit für Genossenschafter/-innen flexibler zu gestalten. Die Mitarbeitenden kehren im Juni in die Büros zurück, nachdem der Bundesrat per Ende Mai aufgrund der aktuellen Lage und Impfsituation eine weitgehende Öffnung angekündigt hat. Nachdem die Homeoffice-Pflicht fällt, nutzen viele Mitarbeitende weiterhin die Möglichkeit, flexibel und teilweise von zuhause aus zu arbeiten. Die Pandemie verändert das Arbeitsumfeld in der BGS.

Prozesse überprüft, Kompetenzen geregelt

Die Geschäftsleitung investiert das ganze Jahr über viel Zeit und Sorgfalt, um die betrieblichen Abläufe zu analysieren, zu dokumentieren und wo nötig zu vereinfachen oder zu vereinheitlichen. Der Fokus liegt darauf, die Entscheidungsprozesse und Abläufe an die neue Organisation anzupassen, die damit verbundenen Schnittstellen klar zu definieren sowie die Aufgaben und Verantwortlichkeiten zu klären. Dies mündet u.a. in einer neuen Kompetenzregelung, bei der die Finanzkommission mitarbeitet. Die neue Regelung tritt im Januar 2022 in Kraft. Sie hält die Prozessverantwortlichkeiten fest und regelt die finanziellen Kompetenzen im täglichen Umgang und in den Projekten. Die BGS passt auch laufend das Interne Kontrollsystem (IKS) den neuen Gegebenheiten und Verantwortlichkeiten im Team an. Insgesamt sorgen die verbesserten betrieblichen Abläufe dafür, dass die BGS gut gerüstet für die steigenden Anforderungen an die Organisation ist: mehr Umsiedlungen, Sanierungen und Projekte sowie neue Mitarbeitende und Tools, die effizient eingesetzt werden wollen. Die Überprüfung der Prozesse stellt eine wichtige und ressourcenintensive Vorarbeit für eine neue Betriebssoftware dar, welche die BGS 2022 einführen will. Die BGS klärt 2021 auch Möglichkeiten ab, den Genossenschafter/-innen über eine App einen einfachen Zugang zu internen Informationen und Austausch untereinander und mit der Geschäftsstelle zu verschaffen.

«Die Maske hat genervt in der Schule. Und die Leute im Unterricht, die die Maske nicht richtig getragen haben. Für mich gab es keinen Grund, die Regeln nicht zu befolgen.» G. (15), Siedlung Dietikon

Team vergrössert

Der Geschäftsleitung ist es ein grosses Anliegen, das Team immer wieder zusammenzuführen – zum einen, da die persönlichen Kontakte pandemiegeschuldet weniger geworden sind, zum andern, um neue Mitarbeitende gut zu integrieren. Mitte Juni tritt Marius Chandra Seiler seine Stelle als Gärtner bei der BGS an, nachdem sein Vorgänger im April aus dem Gärtnerteam ausgeschieden ist. Anfang August stösst die Buchhalterin Dayana Strässle dazu und arbeitet sich als Nachfolgerin von Maria Guglielmino ein, die im Frühsommer 2022 in Pension geht. Im August kommt der KV-Lernende Anoshan Yogarasa für sein zweites Lehrjahr zur BGS; er ist über den Lernendenverbund BVZ angestellt. Ab Mitte September bekommt die Projektleitung Siedlungsleben mit Philipp Heger (80%-Stelle) Verstärkung, während Charlotte Römling ihr Pensum beibehält.

Teamevents und Dienstjubiläen

Nach dem Kick-off im Januar trifft sich das Team im neuen Garten der BGS beim Triemliplatz. Es kommt in den Genuss einer Führung zum Thema Biodiversität unter fachkundiger Leitung seitens der Firma Grüngold, die den Garten umgesetzt hat. Vor Ort und auf dem Spaziergang über den Triemlifussweg zur Bepflanzung bei der Geschäftsstelle der Wohnbaugenossenschaft ABZ erfahren die Teilnehmenden viel Interessantes über den Wert naturnaher Gärten. Im Juni kann sich das Team aufgrund der Aufhebung der Personenbegrenzung erstmals wieder versammeln. Der Präsident und die Geschäftsleitung nutzen die Gelegenheit, um bei einem informellen Mittagessen den Mitarbeitenden mit Dienstjubiläen zu gratulieren, was es wegen der schriftlichen Generalversammlung im Mai nachzuholen galt. Dank, Applaus und Geschenke erhalten: Heinz Diem, Hauswart (30 Jahre), Roland Baur, Hauswart (25 Jahre), Maria Guglielmino, Buchhalterin (20 Jahre), Charlotte Römling, Projektleiterin Siedlungsleben, und Julia Antoniou, Kommunikations-Verantwortliche (je 5 Jahre). Währendem die fünfte Pandemiewelle heranrollt und die Homeoffice-Pflicht auf den 6. Dezember absehbar ist, trifft sich das Team am 2. Dezember zu einem letzten Teamanlass mit Stadtrundgang im Schein der Weihnachtsbeleuchtung, der mit gemeinsamem Abendessen abschliesst.

Unternehmenssprache geschult

Im Rahmen eines Teamprojekts überprüft und schärft die BGS auch die Kommunikationsprozesse, die oft eine enge, abteilungsübergreifende Abstimmung benötigen. Ziel ist, dass die Beteiligten sich frühzeitig absprechen und die verschiedenen Kanäle und Kommunikationsmittel bewusst nutzen. Neu erstellt die BGS einen eigenen LinkedIn-Kanal für Stellenausschreibungen. Die Kommunikations-Verantwortliche führt im Mai und im Oktober je eine Sitzung mit dem Medienteam durch, bei der erstmals der Regiebetrieb vertreten ist. Die Idee ist, künftig neben einem Mitglied des Vorstandes und zwei Genossenschaftler/-innen mit Medienhintergrund situativ Gäste aus verschiedenen Bereichen einzuladen, welche die Publikationen der BGS kritisch würdigen sowie Ideen und Themen einbringen. Im Berichtsjahr publiziert die BGS neben dem Jahresbericht zwei Mitteilungsblätter und bespielt die Einstiegsseite der Website zweimal neu. Im November führt die Kommunikations-Verantwortliche eine Schulung für die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle durch, um die Unternehmenssprache der BGS im Team zu verankern. Anhand von Beispielen aus dem BGS-Alltag vermittelt sie Anregungen und Tipps, welche die Teamkolleg/-innen befähigen sollen, eine klare und gut verständliche Sprache zu pflegen.

«Wir fanden es zu riskant, unter die Leute zu gehen und zogen uns in den schlimmsten Zeiten zurück. Wir machten jede Woche einen Test, bevor wir uns in den Gemeinschaftsateliers trafen. Es tönt makaber, aber das Ganze hatte auch Vorteile. Wir hatten mehr Zeit, um Musik zu machen bis in die frühen Morgenstunden.» Simon (19), Siedlung Hagenbuchrain



Aufgeräumt

Das Team nutzt die vereinten Kompetenzen, um Abläufe neu aufzugleisen und die Ablagen zu digitalisieren. Daneben bestimmen Sanierungsabschlüsse und -planungen das Jahr.

Im Bedürfnis, sich einen Überblick über die Ablagen und Abläufe zu verschaffen, beginnen die Mitarbeitenden der Abteilung Immobilien, Bau und Liegenschaftenunterhalt, alle Akten, Verträge und Pläne zu digitalisieren. Diese Arbeiten dienen auch dazu, Verbesserungspotenziale zu erkennen und umzusetzen, Abläufe zu straffen und bestehende Verträge zu überprüfen und zu optimieren. Daneben laufen die Sanierungen der Liegenschaften Dietikon und Geroldswil und die Vorbereitungen für die Fassadensanierung des Rütihof 1.

Dietikon: Photovoltaik in Betrieb

Im Frühling nimmt die neue Photovoltaik-Anlage den Regelbetrieb auf; sie ist Ende 2020 im Zug der Sanierungsarbeiten an der Fassade einschliesslich Fensterersatz auf dem Dach installiert worden und liefert seither den Strom für die neue Wärmepumpe. Die Sanierung verzögert sich durch den vielen Schnee, die schlechte Witterung im Sommer und pandemiebedingte Lieferschwierigkeiten bis in den Herbst hinein. Die BGS nutzt die Gelegenheit, die Siedlungsumgebung nach dem Abbau der Gerüste aufzuwerten. Mit Einbezug der Bewohnerschaft errichtet sie Unterstände, die mehr Platz für Velos und Trottinets bieten, installiert eine neue Aussenbeleuchtung und ersetzt den Grill. Zudem pflanzen die Gärtner/-innen einen Naschergarten und ergänzen die Siedlungsbepflanzung mit Blick auf die Artenvielfalt.

Geroldswil: Glaserker ersetzt und voll vermietet

In Geroldswil kommt die aufwändige Sanierung der schadhaften Glaserker, von Teilen der Terrassen und des Daches an der Südfassade ebenfalls zum Abschluss. Als zusätzliches Zeichen der Erneuerung frischt die BGS die Siedlungsumgebung auf. Die BGS legt einen artenreichen Steingarten beim Kindergarten an und lässt den wild wuchernden Bambus beim Kindergarten entfernen, damit mehr Licht in die Räumlichkeiten dringt. Bei Sanierungen stellt die BGS den guten Informationsfluss zu den Mietenden sicher, was besonders bei tiefgreifenden Sanierungen wie in Geroldswil und Dietikon wichtig ist. Umso erfreulicher ist, dass sich die Geduld und Mitwirkung für die Bewohnenden lohnt. Sie erhalten die Mietzinsentschädigungen nach Abschluss der Bauabrechnung und äussern sich mit der fertig sanierten Liegenschaft zufrieden. Dies zeigt sich auch an der Belegung der Liegenschaft in Geroldswil, die bis anhin immer wieder Leerstände verzeichnete: Alle Wohnungen sind nach Abschluss der Sanierungen vermietet.

Sanierung Rütihof 1 in Planung

Die Pläne für die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Fassade und Fenster nehmen Formen an. Die BGS und die benachbarte Baugenossenschaft KVZ planen das Vorhaben gemeinsam und entscheiden sich für ein Projekt der

Architektinnen Baumberger Wassermann. Ihr Entwurf lässt die ursprüngliche Idee der Siedlung aus den 90er-Jahren als Gartenstadt zeitgemäss aufleben. Prägende Elemente sind grössere Balkone, die das Drinnen und Draussen verbinden und mehr Wohnkomfort versprechen, sowie eine interessante Fassade, die das Erscheinungsbild der Siedlung aufwertet. Durch die Sanierung, die eine Fassaden- und Dachisolation, den Ersatz von Fenstern und Balkonen sowie eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (ausser Nordseite) vorsieht, wird sich die Energiebilanz der Siedlung im gleichen Zug deutlich verbessern.

Heizungen ersetzt, Tiefgarage grundgereinigt

Neben dem alltäglichen Unterhalt, den die Hauswarte und Gärtner/-innen dank Schutzkonzept weitgehend im Normalbetrieb sicherstellen, führt die BGS eine Reihe von Ersatz- und Unterhaltsprojekten durch. An der Triemlistrasse 132 lässt sie im Juli eine neue Gasheizung für die Siedlungen Goldacker 1 bis 3 installieren. Im Dezember wird auch der Ersatz des Gaskessels in der Siedlung Altstetten fällig. Für den Rütihof 2 und 3 schliesst die BGS einen Contracting-Vertrag für Fernwärme mit dem EWZ ab; für 2022 ist der Anschluss an die Fernwärmeleitung vorgesehen. Im Riedhof kann die BGS im November die Dienstbarkeit für Heizung und Wasser über die Nachbarsiedlung durch einen eigenen Fernwärmeanschluss beim EWZ ablösen. Im Weiteren führt die Genossenschaft Ende September eine umfassende Grundreinigung der Tiefgaragen im Rütihof 2 und 3 durch.

Siedlungsumgebungen: Stossrichtung biodivers

Die Umgestaltung des Grünareals beim Triemli-Platz in Zusammenarbeit mit Bioterra und der Mitmachaktion «Jeder Quadratmeter zählt» ist im April abgeschlossen. Der Garten umfasst verschiedene Bereiche mit Mehrwert für die Natur und Besucher/-innen, zudem Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Flächen, die Kinder spielend erkunden dürfen. Genossenschaftler/-innen und Passant/-innen schätzen die neu geschaffene biodiverse Fläche. Die BGS will die gemachten Erfahrungen in den kommenden Jahren für weitere Areale nutzen. Die Stossrichtung für die Gestaltung und Pflege der Umgebungen lautet: biodivers und essbar, wobei Umgestaltungen im Rahmen von Sanierungen schrittweise erfolgen. Im Grundsatz bleibt Bewährtes erhalten, solange es gut funktioniert und den Siedlungsbewohner/-innen dient. Zur neuen Ausrichtung in der Gartenpflege gehören auch der Schutz alter Obstsorten und die Pflege der bestehenden Obstbäume. Die Gärtner/-innen schneiden sie neu wieder auf Ertrag, von den Früchten darf nach Lust und Laune genascht werden.

Spielplatzkontrolle: eine neue Priorität

Das Gärtnererteam ist per Mitte Juni wieder komplett. Da sich die Aufgaben des Teams laufend erweitern, stellt die BGS zur Unterstützung einen temporären Gärtner ein. In den Siedlungen Triemli und im Rütihof unterstützt das Team die Gartengruppen beim Bestellen ihrer Pflanztröge. Neu kümmert sich das Team auch um die Pflege der biodiversen Flächen und stellt eine regelmässige Überprüfung und Wartung der Spielplätze sicher. Die Spielplatzsicherheit stellt einen neuen Schwerpunkt im Pflichtenheft der Gärtner/-innen dar und beinhaltet eine wöchentliche Sichtkontrolle, eine monatliche mechanische Überprüfung der Spielgeräte und eine jährliche externe Kontrolle. Im Zuge der Überprüfung der Verträge schliesst die BGS per Ende Jahr die Verträge für den externen Gartenunterhalt neu ab.

«Ich bin 2021 ins Gymi gekommen. Das war eine grosse Umstellung. Ich musste ein neues Schulsystem kennenlernen, neue Freunde finden. Aber ich hatte einen guten Sommer. Wir waren immer draussen, eine coole neue Erfahrung. Ich musste mich nicht stark einschränken. Ich bin ja noch zu jung, um in Clubs zu gehen.» Mara (15), Siedlung Rütihof



Vorausschauend

Homeoffice und -schooling widerspiegeln sich in der BGS; sie erhält besonders viele Wohnungsanfragen. Um die Mieter/-innen durchgängig von der ersten Kontaktnahme bis zur Wohnungsabgabe zu begleiten, optimiert die Vermietung ihre Abläufe.

Ungebrochen grosses Interesse an Wohnungen

Aufgrund von Homeoffice und -schooling setzen sich viele Leute verstärkt mit ihrer Wohnsituation auseinander. Viele Auswärtige melden sich telefonisch, worauf die Vermietungs-Fachfrauen sie lediglich auf die Möglichkeit verweisen können, sich online zu bewerben – die Wartelisten sind lang. Viele Genossenschafter/-innen fragen zusätzlich mietbare Räume, grössere Wohnungen oder Wohnungen im Grünen nach. Das Wohnungsangebot bleibt sehr knapp, für gewisse Siedlungen bestehen mehrjährige Wartezeiten. In Albisrieden muss die BGS aufgrund der internen Umsiedlungen aus den Baufeldern im Goldacker einen Anmeldestopp für externe Bewerber/-innen bekanntgeben. Auch das Interesse an einer Wohnung in der projektierten Siedlung Villy im Goldacker reisst nicht ab. Per Ende Jahr stehen 400 Personen auf der Interessentenliste. Im Zusammenhang mit dem partizipativen Workshop hat die BGS die Grundlagen für die Erstvermietung bereits erarbeitet; diese startet jedoch erst 2024, siehe auch Seite 6.

Fast ein Drittel mehr Vertragsänderungen

Im Jahr 2021 bearbeitet die BGS 138 Verträge, dies entspricht einem Mehr von 27 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Zunahme ergibt sich hauptsächlich aufgrund der Anstrengungen, die Umsiedlungen im Goldacker-Quartier im Hinblick auf die anstehenden Bauprojekte voranzubringen. Bei 23 Verträgen handelt es sich um reine Vertragsänderungen, der Rest verteilt sich auf 63 Umsiedlungen, 35 befristet ausgestellte Verträge sowie auf 13 Verträge mit neuen Genossenschafter/-innen, wovon 3 auf Genossenschaftskinder ausgestellt werden. Stets bemüht, Leerstände zu vermeiden, verzeichnet die BGS per Ende Jahr lediglich 4 Leerwohnungen, siehe Seite 53.

Erfolgreiche Umsiedlung im Goldacker Baufeld A

2021 verstärkt die Vermietung nochmals die Bemühungen, um den letzten verbleibenden Genossenschafter/-innen im Baufeld A zu einer guten neuen Wohnsituation zu verhelfen. Verständlicherweise fällt es den langjährigen Bewohner/-innen schwer, die gewohnte Umgebung zu verlassen und die günstigen Altbauwohnungen aufzugeben. Dank persönlichen Gesprächen und der bereichsübergreifenden Zusammenarbeit mit den Hauswarten und der Projektleitung Siedlungsleben gelingt es, bis Jahresende bis auf zwei Parteien für alle eine Anschlusslösung zu finden und fast alle Wohnungen im Baufeld A (72) befristet weiterzuvermieten. Gesamthaft ziehen 51 der ehemaligen Mietparteien des Baufeldes in der BGS um und 19 aus der BGS weg. 3 Wohnungen belässt die BGS per Jahresende im Leerstand, da die Instandsetzung zur Weitervermietung unverhältnismässig ist. Weitere 3 Wohnungen

«Ich freute mich, die Kollegen wiederzusehen, als die Schule wieder aufging. Den Halbklassen-Unterricht fand ich super, ein bisschen wie Ferien. Einer Kollegin ging es psychisch nicht gut. Sie hatte Long Covid und musste in eine Klinik. Wir haben sie unterstützt, so gut es ging.» Lily (15), Siedlung Triemli

am Kellerweg, die ursprünglich im Villy Projekt integriert und deshalb befristet vermietet waren, kann die BGS wieder Genossenschafter/-innen zur Verfügung stellen, da die Mietverhältnisse auslaufen.

Umsiedlung in den Baufeldern B und C im Gang

Auch in den Baufeldern B und C wird bereits fleissig gezügelt. Bis Ende Jahr sind im Baufeld B 38 Wohnungen (von 75) und im Baufeld C 30 Wohnungen (von 72) befristet vermietet. Zu einem kleineren Teil profitieren auch gemeinnützige Institutionen von den frei werdenden Wohnungen, so das Jugendwohnnetz (Juwo) (6 Whg.), die Stiftung Domizil (2 Whg.), das Sozialdepartement der Stadt Zürich (1 Notwohnung), die Schenkung Dapples und die Stiftung Futuri (je 1 Whg.). Letztere beiden Organisationen setzen sich für Jugendliche bzw. Flüchtlinge und deren berufliche Bildung und Integration ein. 2022 wird die BGS die Umsiedlungsbemühungen in den Baufeldern B und C im Goldacker fortsetzen. Je früher die dort Wohnhaften ihre Umsiedlungsgesuche ausfüllen, umso besser kann die Vermietung die Betroffenen auf der Suche nach einer neuen oder vorübergehenden Wohnung unterstützen, siehe Seite 53.

Umsiedelnde bleiben gern im Quartier

Der Grossteil der 63 Umsiedlungen von Genossenschafter/-innen erfolgt 2021 aus den Baufeldern im Goldacker (38 %). Pro Siedlung betrachtet, ergibt sich ein interessanter Blick auf die Mieterbewegungen. Die insgesamt 20 internen Umsiedlungen in und aus dem Triemli-Neubau oder Kellerweg 2 stammen zur Hälfte aus der Triemli-Siedlung und zur Hälfte aus dem Goldacker. Einige wenige Genossenschafter/-innen zügeln aus der Triemli-Siedlung nach Altstetten (1), in den Hagenbuchrain (1) und Wydäckerring (2). Viele dieser Wechsel finden aufgrund der Wohnungsgrössen statt – ein Hinweis darauf, dass die Anstrengung der BGS Früchte trägt, die Vermietung von unter- und überbelegten Wohnungen aktiv anzugehen. Die 17 internen Umsiedlungen in den Wydäcker stammen zum Grossteil (13) aus den Baufeldern im Goldacker, hinzu kommen je 2 Umsiedlungen aus dem Wydäcker und dem Triemli-Neubau. Auch im Rütihof 1 bis 3 kommt es zu 16 siedlungsinternen Umsiedlungen sowie 2 Zuzügen aus dem Goldacker. In den Aussenliegenschaften Riedhof, Fahrweid, Dietikon und Geroldswil erfolgen ebenfalls einzelne siedlungsinterne Umsiedlungen. Die Mieterbewegungen zeigen, dass die Genossenschafter/-innen vorzugsweise im gewohnten Umfeld bleiben. Die BGS schätzt sich glücklich, dass sie diesem Bedürfnis in den meisten Fällen Rechnung tragen kann.

Dienstleistungen ausgebaut

Digitalisierung bedeutet auch, die Möglichkeiten bestehender Tools auszuschöpfen. In diesem Bestreben automatisiert und überarbeitet die Vermietung viele Abläufe – immer auch mit Blick darauf, den Mieter/-innen gute Dienstleistungen zu bieten. Sie sollen sich von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Abgabe der Wohnung an eine kompetente Ansprechperson wenden können. So digitalisiert die BGS die Abläufe der Wohnungsübernahme und -abgabe, erstellt neue Protokolle und integriert den ganzen Prozess ab der zweiten Jahreshälfte in die Arbeit der Vermietungs-Fachfrauen. Der Regiebetrieb bleibt für die Vorabnahme der Wohnungen zuständig, wo es um Unterhalts- bzw. technische Fragen geht. Im Weiteren arbeitet die Vermietung mit Blick auf optimale Wohnungsbelegungen die Umsiedlungs-Interessentenliste durch und organisiert in enger interner Zusammenarbeit über die Abteilung hinaus einige Wohnungsrochaden, d.h. sie vermittelt

unterbelegte grössere Wohnungen an Familien und ermöglicht beispielsweise älteren Personen den Umzug in kleinere Wohnungen. Die Vermietung setzt sich auch mit der Situation der Gewerbetreibenden auseinander; einige sind vom Shutdown im ersten Halbjahr betroffen. In Geroldswil bleibt die Vermietung der Gewerbefläche schwierig. Im Rahmen der städtebaulichen Satzung und Entwicklung der Baufelder B und C beschäftigt sich die BGS mit der Idee, identitätsstiftende Gewerberäume im Quartier zu schaffen. Sie fokussiert sich aber weiterhin in erster Linie darauf, günstigen Wohnraum anzubieten.

Vermietung Gästezimmer Freizeiträume

Das Gästezimmer in der Villa im Triemli-Quartier, welches die BGS im Vorjahr als Pilotprojekt gestartet hat, stösst in Coronazeiten auf guten Anklang. Genossenschafter/-innen aus dem Quartier bekunden die Absicht, es aus eigener Initiative attraktiver und funktionaler mit Secondhand-Möbeln auszustatten. Sobald die Vermietung der Gemeinschaftsräume ab Juni wieder möglich ist, erfreuen sie sich einer guten Nachfrage, auch wenn grössere Feste nicht stattfinden können. Gerade zu Pandemiezeiten zeigt sich, wie wichtig sie für das Zusammenleben sind. Die BGS will die Vermietung und Handhabung vereinheitlichen und neu überdenken, um eine noch bessere Nutzung zu ermöglichen.

Mitgliederbewegungen 2021

| | |
|--|------|
| Genossenschafter/-innen am 1. Januar 2021 | 1628 |
| Genossenschafter/-innen am 31. Dezember 2021 | 1613 |

Austritte

| | |
|--------------------|----|
| Todesfälle | 15 |
| Wegzüge | 55 |
| externe Mitglieder | 9 |

Eintritte

| | |
|--------------------|----|
| Zuzüge | 42 |
| externe Mitglieder | 22 |

Die BGS nimmt 64 neue Genossenschafter/-innen auf.

«Die Online-Vorlesungen waren eigentlich ganz angenehm. Aber sozial fand ich es schon schwierig. Mein Freund und ich haben oft kooperative Brettspiele mit unseren Freunden gespielt. Und wir haben angefangen, Vögel zu beobachten und uns gegenseitig ein Fernglas geschenkt.» Leonie (25), Siedlung Goldacker

Kommen und Gehen

Geburten 2021

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------|
| w Era Reqica | Reinhold-Frei-Strasse 47 | 13.09.2020 |
| w Nadja Kacavenda | Rütihofstrasse 46 | 19.02.2021 |
| m Ilias Tasmalis | Wydäckerring 89 | 14.03.2021 |
| m Lio Grimm | Hagenbuchrain 13 | 01.05.2021 |
| w Laura Hürlimann | Triemlistrasse 154 | 06.05.2021 |
| m Aurel Max Bürgisser | Rütihofstrasse 46 | 11.05.2021 |
| m Jonin Emilian Vieli | Rossackerstrasse 88 | 27.06.2021 |
| m Nael Jenuzi | Birmensdorferstrasse 518 | 01.07.2021 |
| w Giulia Elisa Bertozzi | Triemlistrasse 22 | 28.07.2021 |
| m Johna Alexander Laubacher | Geeringstrasse 71 | 29.07.2021 |
| w Saira Pratheepan | Wydäckerring 108 | 24.08.2021 |
| w Ana Trautweiler | Triemlistrasse 150 | 06.10.2021 |
| w Giorgia Matilda Lerosé | Wydäckerring 119 | 09.10.2021 |
| w Lua Juna Becker | Wydäckerring 103 | 10.11.2021 |
| w Elena Torres Kadieschwili | Triemlistrasse 140 | 17.11.2021 |
| m Oscar Louis Nielsen | Reinhold-Frei-Strasse 51 | 04.12.2021 |

Wir wünschen den jungen Erdenbürger/-innen viel Glück auf ihrem Lebensweg und gratulieren den Eltern von Herzen.

Todesfälle 2021

| | | |
|------------------------|--------------------------|------------|
| m Junuz Durut | Birmensdorferstrasse 271 | 20.11.2020 |
| w Magdalena Szirtes | Wydäckerring 102 | 04.01.2021 |
| m Rene Piatti | Imbisbühlstrasse 25A | 19.01.2021 |
| m Jörg Landolt | Rossackerstrasse 88 | 20.01.2021 |
| w Marie Hollenstein | Rütihofstrasse 24 | 02.03.2021 |
| m Ludwig Räber | Wydäckerring 83 | 17.03.2021 |
| w Stefanie Toffel | Wydäckerring 86 | 13.05.2021 |
| m Manfred Schneider | Rütihofstrasse 34 | 30.06.2021 |
| w Marlies Meier | Wydäckerring 105 | 01.07.2021 |
| w Heidi Müller-Huber | Triemlistrasse 183 | 23.08.2021 |
| w Torres Iranzo Iberia | Rütihofstrasse 36 | 21.09.2021 |
| m Eduard Haas | Zielackerstrasse 6 | 07.10.2021 |
| w Rösli Sterchi | Rütihofstrasse 46 | 21.10.2021 |
| w Martha Weilenmann | Wydäckerring 116 | 15.11.2021 |
| m Siegfried Weber | Wydäckerring 132 | 31.12.2021 |

Wir gedenken der Verstorbenen und sprechen den Hinterbliebenen unser herzlichstes Beileid aus.



Aufgestockt

Eine zusätzliche Stelle in der Projektleitung Siedlungsleben schafft mehr Kapazität für die Begleitung von Ideen aus der Genossenschaft. Dank der Fantasie der Siedlungsgruppen und Schutzmassnahmen können ab dem Sommer wieder gemeinschaftliche Aktivitäten stattfinden.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass die Gemeinwesenarbeit in der BGS mehr Ressourcen braucht. Die Konfliktvermittlung verschlingt fast das ganze Zeitbudget der bisherigen 40 Stellenprozente. Darum erweitert die BGS den Umfang ihres Engagements und ändert die bisherige Bezeichnung Gemeinwesenarbeit in Projektstelle Siedlungsleben. Im September holt sie mit Philipp Heger Verstärkung ins Team. Der Sozialarbeiter war vorher in der Quartierarbeit im Kreis 6 für die Gemeinschaftszentren der Stadt tätig und bringt einen grossen Erfahrungsschatz in Siedlungsarbeit, Mitwirkungsprojekten sowie ein weitverzweigtes Kontaktnetz mit. Als neuer Projektleiter Siedlungsleben gewährleistet er an der Seite von Charlotte Römbling, dass die BGS die partizipative Arbeit konzeptionell und systematisch verankern kann sowie verstärkt Ideen und Anliegen aus den Siedlungen aufnehmen und Projekte zeitnah begleiten und gemeinsam mit den Genossenschaftler/-innen umsetzen kann.

Gut eingearbeitet

Die Zusammenarbeit der beiden Projektleiter/-innen spielt sich gut ein. Sie definieren die Grundlagen für die gemeinsame Projektarbeit: Sie zielt darauf, in einem engen und direkten Kontakt zu den Genossenschaftler/-innen zu stehen und proaktiv Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten zu schaffen, was zu Pandemiezeiten eine besondere Herausforderung darstellt. Trotz den erschwerten Bedingungen pflegt die Projektleitung Siedlungsleben den Kontakt zu den aktiven Gruppen in der BGS und erarbeitet die Jahresschwerpunkte, die sie mit ihnen umsetzen wollen. Dank der aufgestockten Ressourcen integriert die Projektleitung die Betreuung und Vermietung der Gemeinschaftsräume gänzlich in ihren Bereich und knüpft die Kontaktbande zu den Verantwortlichen in den Siedlungen.

Ein Piratenschiff für den Riedhof

Im Frühsommer 2021 wird der neue Spielplatz in der Siedlung Riedhof fertig: ein gelungenes Beispiel für die Planung mit verschiedenen Stellen und den Einbezug der Genossenschaftler/-innen, insbesondere der Siedlungskinder. Sein optischer Blickfang ist ein buntes Piratenschiff, das die Ideen der Kinder fast 1:1 umsetzt. Der Spielplatz verfügt zudem über ein Spielhäuschen, eine Spinnenschaukel, Rutschen und Klettergeräte. Er erfüllt auch die Wünsche der Erwachsenen. Holzbänke, ein Grill, ein Sonnensegel für die heissen Tage und ein Naschgarten laden zum gemütlichen Verweilen und gemeinschaftlichen Aktivitäten im Aussenraum ein. Neben der BGS waren das Büro

für Sozialraum&Stadtleben Zürich, der Spielplatzbauer Motorsänger und das Gemeinschaftszentrum Höngg im Projekt involviert. Der Spielplatz ist offen für alle im Quartier.

Neue Siedlungsgruppen formieren sich

Aufgrund der Pandemie läuft das Siedlungsleben im ersten Halbjahr auf Sparflamme. Das Atelier 514 stellt seine Räumlichkeiten vorübergehend als Büro für Homeoffice zur Verfügung – eine sinnvolle Umnutzung, die Familien entlastet. Im Rütihof formiert sich auf den Frühling hin eine neue Gruppe mit Namen «Grüne Ansprechpartner», um ein Urban-Gardening-Projekt in Angriff zu nehmen. Mit der Unterstützung des Gärtnerteams roden die engagierten Hobbygärtner/-innen die verwucherten Pflanzentröge aus der Erbauungszeit der Siedlung in den 90er-Jahren und bepflanzen sie mit Blumen und Gemüse. Nachdem die BGS auf Ende des Vorjahres den neu renovierten Gemeinschaftsraum der Gruppe «Aktive Dietiker» übergeben hat, führt diese den Raum ab 2021 eigenverantwortlich und richtet ihn ihren Bedürfnissen entsprechend ein.

Coronakonforme Aktivitäten

Erst ab der Lockerung der Corona-Massnahmen im Juni nehmen gemeinschaftliche Unternehmungen in den Siedlungen wieder zaghaft Fahrt auf. Die Aktiven der Siedlungsgruppen richten sich ein, um ihre Angebote an die behördlichen Vorgaben anzupassen. Dank Masken, Impfungen, Tests und dem Covid-Zertifikat, das ab Mitte September gilt, wird vieles wieder möglich – nicht zuletzt auch dank der Fantasie und des Muts der Organisator/-innen, die sich nicht abhalten lassen, das gemeinschaftliche Leben zu pflegen. Der Ausflug der Senior/-innen findet am 2. September einmal mehr bei bestem Wetter statt. Das Sommerfest im Triemli lockt am 4. September 265 Personen aufs Festgelände im Innenhof. Dank Eingangskontrolle und coronakonform auseinandergerückten Tischen kommen die Teilnehmenden in den Genuss von zwei Konzerten und kulinarischen Spezialitäten von einem Food Truck. Der Mittagstisch für Senioren im Triemli öffnet und die Seniorengruppen in Dietikon und im Rütihof nehmen ihre Treffen wieder auf. Die Töpferei, im Rütihof, die einen neuen Brennofen erhalten hat, führt ihre Adventsausstellung durch – ein beliebter Event im Rütihof, der auf eine treue Stammkundschaft zählen kann. Doch per Mitte Dezember zeichnet sich mit der neuen Corona-Variante Omikron erneut ein Pandemie-Winter mit Einschränkungen ab.

Interdisziplinäre Konfliktbewältigung

Die Pandemie belastet auch das Zusammenleben in den Häusern und Familien. Durch Homeoffice und -schooling in der ersten Jahreshälfte verändert sich die Alltagskultur unserer Mieter/-innen. Das nähere Zusammenrücken im Wohnen belastet die Einzelnen, die Abstandsregeln und Ängste vor Erkrankung treiben die Leute auseinander, die Impfdebatte spaltet die Gesellschaft als Ganzes. Die Konfliktmeldungen bei der BGS häufen sich. Langjährige Konflikte zwischen Nachbar/-innen verhärten sich. Ungereimtheiten, mit denen die Beteiligten sich früher arrangiert haben, werden unerträglich, während die Bereitschaft, miteinander zu sprechen schwindet – auch wegen der Angst vor Ansteckung bei einem persönlichen Treffen. Die Projektleitung Siedlungsleben ist herausgefordert, unter erschwerten Umständen Lösungen mit den Beteiligten zu erarbeiten und sie zu unterstützen, mit schwierigen Situationen umzugehen. Bei komplexen Themen und Konflikten mit unklarer Ursache erweist sich die

«Mir fehlten die Strukturen, mein Schlafrhythmus kam durcheinander. Aber als eine der wenigen machte ich immer alle Aufträge für die Schule. Ich wollte die Noten halten.» Lily (15), Siedlung Triemli



betriebsübergreifende Zusammenarbeit als hilfreich. In einem gut abgestimmten Austausch mit dem Regieteam und den Vermietungs-Fachpersonen ergeben sich Lösungsansätze, die beispielsweise in baulichen Abklärungen bzw. Massnahmen oder in Umsiedlungen münden.



Ausnahmezustand

2021 sind die zweite, dritte, vierte und fünfte Pandemie-Welle über das Land gezogen. Die Impfdebatte, die Corona-Massnahmen und das Gesundheitszertifikat spalteten die Gesellschaft. An Ostern randalierten Jugendliche in St. Gallen und machten der Öffentlichkeit klar, dass die Beschränkungen der Bewegungsfreiheit, die Isolation und Einschränkung der Kontakte den Jugendlichen besonders stark aufs Gemüt schlagen. Junge Menschen haben in der Regel ein besonders aktives Sozialleben. Sie brauchen reale Begegnungen und persönlichen Austausch, um sich selber zu finden. Später im Jahr schlugen Psycholog/-innen Alarm: Die psychische Gesundheit vieler Jugendlicher sei gefährdet. Das Update des Corona-Reports von Pro Juventute vom November 2021 hält fest: Die Krise belastet nicht alle Kinder und Jugendlichen gleich – einige dafür umso mehr.

Älei im Zimmer. Am Handy. mRNA. Moderna. Pfizer. Alles isch zue: Fitness, Schulen, Bars, Uni. Steigende Fallzahlen. Homeoffice. Riibereie. Abstand. Quarantäne. Maskenpflicht. Sitzpflicht. Uusgang im Zug. Zuekunftsängscht. Depro. Aggro. Ich verpasse s' Läbe. Chani mi je wieder verliebe? Spitäler am Anschlag. Fridays for Future. Clubs öffnen. Delta. Aastah bim Teschtzentrum. Äs bizli Normalität. Long Covid. Demos. Spaltung der Gesellschaft. 3G-Regel. Ohni Covid-Zertifikat chunsch nienet ine. 2G+. Party! Omikron. Impfdurchbrüche. Boostern. Fünfte Welle. Silvester im Club. Coronamüed. Ek 2021**

FOMO

Von Max Kaufmann, Poetry-Slammer

Es gibt immer Orte, an denen man sich trifft.
Das merke ich, als ich in meinem Zimmer sitze und es in der News-App heisst:
Clubs geschlossen – Statt in den Ausgang gehen die Kids am Freitagabend S-Bahn fahren.
Einmal dem See entlang bis Wädenswil und dann wieder hoch,
fünf Zonen fünf Franken vierzig, die mitgebrachten Drinks sind gratis.
Unter der Maske schnelle Schlucke Zusammengeschnittenes aus PET-Flaschen
und die Party ist immer erst vorbei,
wenn sich eine Lea oder ein Noah nicht zusammeneinander setzen kann
und der Abend in einem Streit mit dem Kondukteur über die Lautstärke der Bluetooth-Böxli endet.

Diese verdammten Bluetooth-Böxli.
Wenn ich Wäsche aus dem Keller hole,
schleiche ich inzwischen an der Tür meiner Nachbarin vorbei.
Dass sie mich ja nicht hört,
dass sie gar nicht auf die Idee kommt,
zu fragen, was denn gestern Abend los war.

Jedes Mal, wenn ich sie sehe und sie nicht wegen Lärm reklamiert,
das ist ziemlich selten, aber was kann ich dafür,
dass WGs in Zürich nur Wohnungen erhalten,
deren Wände aus Karton sind,
weiss ich nicht, ob sie Verständnis hat, weil es schon genug traurig ist,
den achtzehnten, neunzehnten und auch zwanzigsten Geburtstag zuhause zu feiern.
Oder ob sie mir lieber nicht zu nahekommen möchte,
weil man ja nie weiss,
wo sich diese jugendlichen Virenschleudern in den letzten Tagen so rumgetrieben haben.

In der S-Bahn zum Beispiel.

Dort, wo die Jugendlichen einander erzählen,
wie krass bei ihnen die FOMO gerade reinkickt.
Die jugendlichen «Virenschleudern», ohne deren Widerspruch

sich die Eltern an Weihnachten NIE an die maximale Personenzahl gehalten hätten.

Ey Lea, FOMO – kännst du?, fragt Noah. Die Angst, etwas zu verpassen.
Das heisst für ihn, sich so viele Outfits zusammenzustellen, dass er für drei Jahre jedes Wochenende mit anderen Kleidern in den Ausgang könnte.
Einfach für den Fall, dass das plötzlich wieder möglich ist.

Andere nennen das vielleicht Vorfremde und Noah wäre so etwas von ready.
Aber nach zwei Jahren Ungewissheit begnügt er sich damit, sich ein tägliches Zeitlimit auf der Zalando-App zu setzen.

Angst, etwas zu verpassen, heisst auch, dass Lea jetzt schon Pläne für Zwischenjahr, Bachelor, Austauschsemester und Masterabschluss inklusive Traumjob am anderen Ende der Welt geschmiedet hat.
Also genau so, wie es Jugendliche auch sonst jedes Jahr tun. Nur dass sich jetzt nicht einmal mehr die Erwachsenen getrauen,
zu behaupten, sie könne das alles schaffen, wenn sie sich nur genügend Mühe gibt.

Die Wäsche ist gemacht, ich sitze wieder einmal in meinem Zimmer und beschliesse, erst wieder Tickets für ein Konzert zu kaufen,
wenn ich weiss, dass es auch stattfindet.
Ich habe genug.

Ich will keine online-geshoppten Kleider, um mich darüber zu verträsten, dass es keinen Ort gibt, sie zu zeigen.
Ich will keine 15-Minuten-Workouts auf YouTube mehr, die mir ein besseres Gefühl geben sollen,
aber auf der Terrasse eines krassen Hotels auf den Malediven gefilmt wurden.

Ich erwarte nicht einmal fette Partys mit allen Leuten, die ich kenne.
Aber ich will auch nicht wie ein alter Grosspapi am Sonntagmorgen aufstehen und nichts zu tun haben, ausser Skirennen zu schauen.
Vor allem möchte ich: neue Themen.

Wenn fast keine Kids mehr an die Klimademos kommen, möchte ich nicht darüber reden, dass die sich wieder in den

Club trauen,
es für die Demo dann aber nicht mehr reicht,
sondern über unsere Anliegen.
Ich möchte auch nicht, dass auf allen Leas und Noahs rum-
geritten wird,
nur weil die gerade eher eine Pause brauchen,
als für das zu kämpfen,
was bestenfalls nie ihre Aufgabe gewesen wäre.

Ich sitze in meinem Zimmer und stelle mir vor,
wie es ist, in einem richtigen Hörsaal zu sitzen.
Seit ich studiere, warte ich auf diesen Moment.
Wie es ist, wenn ich nicht mehr in diesem Zimmer bin,
auch Lea und Noah wieder an ihren alten Orten sind
und man sich zwar freut, aber es im ersten Moment richtig
weird ist:
Unangenehm, weil man so lange nicht mehr dort war.

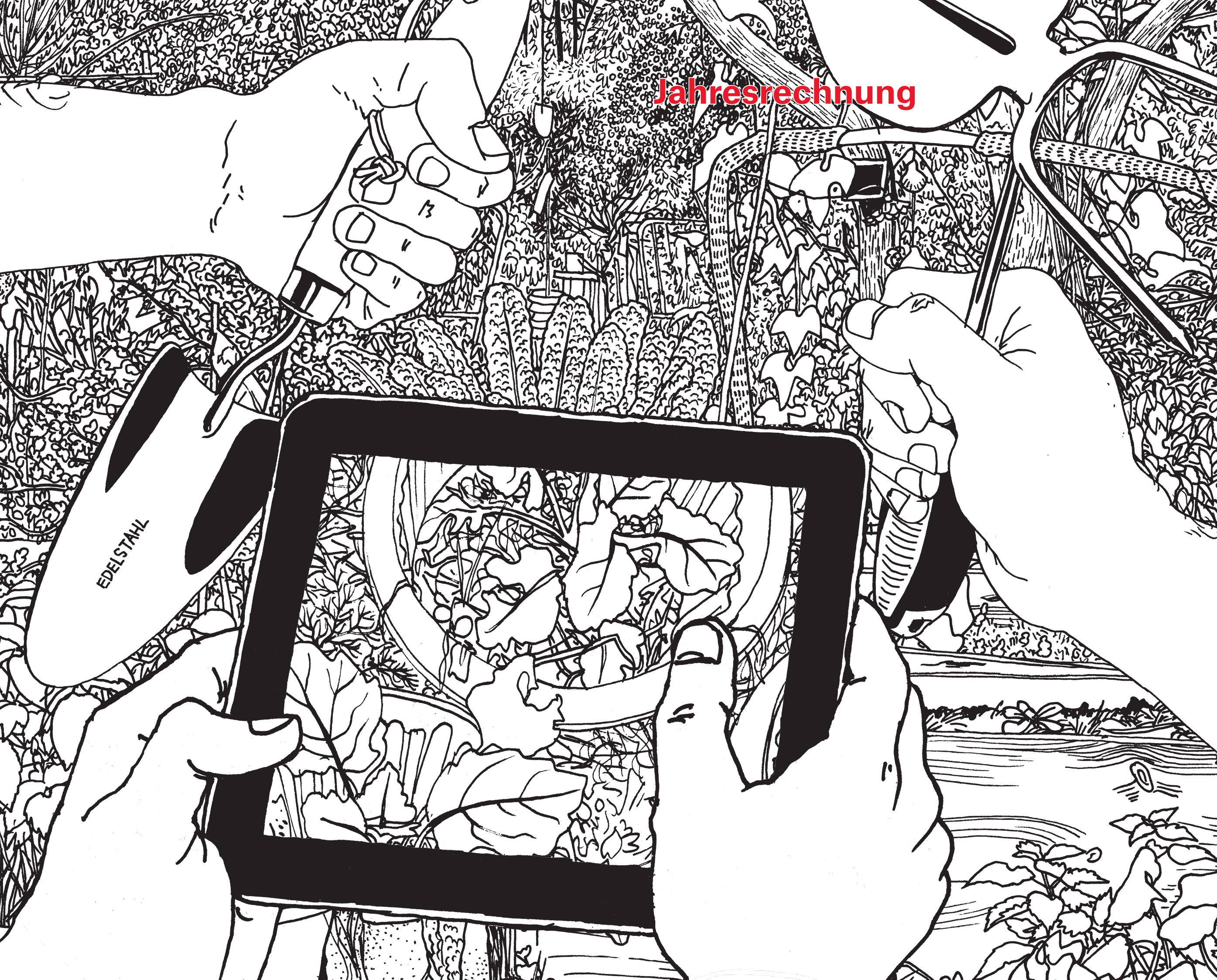
Ich stelle mir vor, wie Lea sich anfangs nicht wieder zurecht-
findet,
sie es nicht mehr schafft, lässig demotiviert
nur mit einem Rucksackbündel über der Schulter in den Raum
zu schlurfen,
und allen das Gefühl zu geben, sie wäre lieber an einem
anderen Ort.
Weil ehrlich gesagt: Es ist schon ein bisschen aufregend.
Oder stell dir vor, wie Noah wieder auf ein Date geht,
und alles, was er zu erzählen hat,
sind Sachen, die er mit seinen Eltern erlebt hat:
ein gescheiterter Versuch, ein Insekten-Hotel für den Balkon
zu bauen,
ein Puzzle-Abend,
ein Monopoly-Abend,
ein Eile-mit-Weile-Abend.

Ich sitze in meinem Zimmer und stelle mir vor,
dass ich irgendwann meiner Nachbarin
wieder in die Augen schauen kann,
ohne an die lauten Bluetooth-Böxli zu denken.

Weil wir am Freitagabend endlich nicht mehr zuhause sitzen.
Oder in der S-Bahn.



Jahresrechnung



EDELSTAHL

Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

Allgemein

Die BGS durchlebt auch 2021 ein intensives Geschäftsjahr, das von organisatorischen Herausforderungen geprägt ist. Die Corona-Pandemie hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Geschäftsverlauf. Aufgrund der Home-office-Pflicht beschleunigt die BGS die Einführung digitaler Werkzeuge und setzt sich tiefgehend mit der zukünftigen Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft und mit auswärtigen Partnern auseinander. Die dreiköpfige Geschäftsleitung arbeitet fokussiert daran, die Prozesse zeitgemäss weiterzuentwickeln. Die Planung des Ersatzneubaus Villy geht zügig voran. Der Vorstand nimmt das Bauprojekt ab, die Baueingabe ist im Jahr 2022 vorgesehen. Die energetische Sanierung von zwei Siedlungen kommt zum Abschluss. Im einem der beiden hängigen Rekurse im Architekturwettbewerb Grünwald spricht sich das Bundesgericht bezüglich Ausnutzungsbegrenzung erfreulicherweise zugunsten der Bauträgerinnen aus. Die BGS schliesst das Geschäftsjahr wiederum mit erfreulichen Zahlen ab.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die BGS beschäftigt im Berichtsjahr 22 hauptamtliche Mitarbeitende, wovon 3 Lernende. Zusätzlich arbeiten 5 nebenamtliche Mitarbeitende bei der BGS. Insgesamt teilen sich 27 Mitarbeitende 1717 Stellenprozente.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken sind schriftlich dokumentiert und werden durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Die diesjährige Beurteilung ergibt, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen. Der IKS-Verantwortliche des Vorstandes überprüft die möglichen Risiken aufgrund des Kontrollplans des Internen Kontrollsystems (IKS) jährlich. Er bestätigt, dass die Prozesse gut dokumentiert, den neuen Gegebenheiten angepasst und nachvollziehbar sind. Er identifiziert keine wesentlichen Schwachstellen.

Vermietungslage

Auch im Berichtsjahr beziehen sich die Leerstände auf die Sanierungsdauer der Wohnungen bei Mieterwechseln. In aller Regel beanspruchen diese einen halben Monat. Grundsätzlich sind alle Wohnungen voll vermietet. Auch Geroldswil kann nach der Sanierung der Wohnungen voll vermietet werden. Grössere Leerstände betreffen die Tiefgaragenplätze im Rütihof. Alle anderen Parkplätze und Tiefgaragenplätze sind vermietet.

Bauprojekte und Entwicklung der Baugenossenschaft

Für die Umsetzung des Ersatzneubaus Villy im Goldacker finden monatlich Bauherrensitzungen mit der Baukommission, Geschäftsleitung und den beteiligten Planungsteams statt. Die beiden umfangreichen energetischen Sanierungen in Dietikon und Geroldswil können bis Ende Jahr abgeschlossen werden. Im Liegenschaften-Portfolio ruht weiterhin eine Landparzelle in Schlieren/Unterengstringen, welche die BGS in den nächsten Jahren überbauen kann.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Finanzierungsbedarf der BGS für das kommende Jahr ist durch den Cashflow und die guten Kreditrahmenverträge weiterhin gesichert. Bis auf wenige Saron-Hypotheken sind alle anderen Hypotheken auf längere Zeit angelegt. Aussergewöhnliche Ereignisse oder Rechtsstreitigkeiten sind im Berichtsjahr keine zu verzeichnen.

Bilanz per 31. Dezember 2021

| Aktiven | 2021 (TCHF) | 2020 (TCHF) |
|--|-------------------|-------------------|
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | | |
| Kasse | 3.34 | 3.97 |
| Postcheckkonto | 162.37 | 129.74 |
| Bankguthaben | 2 973.52 | 3 054.85 |
| Total flüssige Mittel | 3 139.22 | 3 188.55 |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen | | |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte | 0.05 | 6.89 |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter/-innen | 26.04 | 42.98 |
| Delkredere | -4.52 | -10.80 |
| Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen | 21.57 | 39.07 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 24.00 | 72.99 |
| Verrechnungssteuer | 0.07 | 0.07 |
| Sozialversicherungen | — | 3.61 |
| Total übrige kurzfristige Forderungen | 24.07 | 76.67 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Heiz- und Nebenkosten | 1 007.03 | 850.70 |
| Transitorische Aktiven | 1 078.10 | 696.90 |
| Total aktive Rechnungsabgrenzungen | 2 085.13 | 1 547.60 |
| Total Umlaufvermögen | 5 270.00 | 4 851.89 |
| Anlagevermögen | | |
| Finanzanlagen | | |
| Wertschriften | 0.003 | 0.003 |
| EWZ-Contracting | 939.75 | — |
| Total Finanzanlagen | 939.75 | 0.003 |
| Sachanlagen | | |
| Gebäude auf eigenem Land | 202 813.41 | 200 603.89 |
| Amortisationskonto | -35 024.70 | -32 535.32 |
| Gebäude auf Baurechtsland | 121 067.32 | 120 960.69 |
| Heimfallkonto | -25 288.66 | -24 170.72 |
| Unbebautes Land | 1 317.27 | 1 317.27 |
| Baukonti | 4 448.28 | 5 356.49 |
| Mobile Sachanlagen | 100.69 | 38.48 |
| Total Sachanlagen | 269 433.60 | 271 570.78 |
| Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital | | |
| Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital | 24.85 | 11.00 |
| Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital | 24.85 | 11.00 |
| Total Anlagevermögen | 270 398.20 | 271 581.78 |
| Total Aktiven | 275 668.20 | 276 433.67 |

| <u>Passiven</u> | <u>2021 (TCHF)</u> | <u>2020 (TCHF)</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 1 363.72 | 2 205.55 |
| Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 1 363.72 | 2 205.55 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten | 825.66 | 824.40 |
| Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen | 2 782.00 | 1 446.00 |
| Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 3 607.66 | 2 270.40 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verrechnungssteuer | 2.77 | 2.38 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 16.36 | 8.72 |
| Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten | — | — |
| Sozialversicherungen und Pensionskasse | 60.83 | — |
| Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 79.97 | 11.11 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | |
| Transitorische Passiven | 477.69 | 444.66 |
| Vorausbezahlte Mieten | 1 210.23 | 1 405.24 |
| Akonto Heizung | 1 186.56 | 1 273.66 |
| Rückstellung Betriebskosten Dietikon | — | 26.87 |
| Marchzinsen auf Anleihen | 144.28 | 144.83 |
| Total passive Rechnungsabgrenzungen | 3 018.76 | 3 295.27 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 8 070.12 | 7 782.33 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Darlehenskasse | 6 587.44 | 6 006.14 |
| Anleihen | 19 969.50 | 20 522.50 |
| Hypotheken | 165 463.88 | 166 289.55 |
| Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 192 020.82 | 192 818.18 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Unverzinsliche Darlehen | 843.23 | 1 135.67 |
| Total übrige langfristige Verbindlichkeiten | 843.23 | 1 135.67 |
| Rückstellungen | | |
| Erneuerungsfonds | 47 833.42 | 48 000.43 |
| Übrige Fonds | 484.00 | 484.00 |
| Rückstellungen | 1 223.23 | 1 223.23 |
| Total Rückstellungen | 49 540.65 | 49 707.66 |
| Total langfristiges Fremdkapital | 242 404.70 | 243 661.52 |

| <u>Passiven</u> | <u>2021 (TCHF)</u> | <u>2020 (TCHF)</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Eigenkapital | | |
| Anteilscheinkapital | | |
| Anteilscheinkapital | 12 789.60 | 12 765.60 |
| Total Anteilscheinkapital | 12 789.60 | 12 765.60 |
| Reserven und Jahreserfolg | | |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 1 338.00 | 1 258.00 |
| Freiwillige Gewinnreserven | 10 578.00 | 9 328.00 |
| Gewinnvortrag | 53.86 | 39.97 |
| Jahreserfolg | 433.92 | 1 598.26 |
| Total Reserven und Jahreserfolg | 12 403.78 | 12 224.23 |
| Total Eigenkapital | 25 193.38 | 24 989.83 |
| Total Passiven | 275 668.20 | 276 433.67 |

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| Erfolgsrechnung | 2021 (TCHF) | 2020 (TCHF) |
|---|------------------|------------------|
| Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen | | |
| Mietzinserträge | 17 940.81 | 18 268.92 |
| Mietzinszuschüsse | 1.58 | 1.58 |
| Leerstände | -260.83 | -367.39 |
| Mietzinsverluste | 6.27 | -2.43 |
| Mieterverrechnungen | 372.17 | 363.83 |
| Übrige Erträge | 59.83 | 54.38 |
| Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen | 18 119.83 | 18 318.89 |
| Liegenschaftenaufwand | | |
| Unterhalt/Reparaturen | 4 331.22 | 3 463.18 |
| Mietaufwand, Strom Betriebsräume | 13.52 | 55.16 |
| Materialaufwand Betrieb | 31.89 | 29.77 |
| Abgaben und Gebühren Betrieb | 5.24 | 2.75 |
| Baurechtszins | 1 301.64 | 1 301.64 |
| Pachtzinsen | 27.99 | 27.99 |
| Versicherungen | 54.72 | 58.12 |
| Abgaben und Gebühren | 757.38 | 945.56 |
| Nebenkosten zu Lasten BGS | 11.16 | 12.03 |
| Vermietungsaufwand | 5.40 | 2.57 |
| Einlage Erneuerungsfonds | 1 965.10 | 1 645.09 |
| Total Liegenschaftenaufwand | 8 505.26 | 7 543.87 |
| Bruttoergebnis | 9 614.57 | 10 775.03 |
| Personalaufwand | | |
| Personalaufwand Betrieb | | |
| Löhne Betrieb | 607.48 | 599.05 |
| Sozialversicherungsaufwand Betrieb | 125.91 | 106.90 |
| Übriger Personalaufwand Betrieb | 21.40 | 11.67 |
| Total Personalaufwand Betrieb | 754.79 | 717.62 |
| Personalaufwand Verwaltung | | |
| Löhne Verwaltung | 1 084.49 | 915.00 |
| Sozialversicherungsaufwand Verwaltung | 299.38 | 233.79 |
| Übriger Personalaufwand Verwaltung | 50.55 | 134.74 |
| Total Personalaufwand Verwaltung | 1 434.42 | 1 283.53 |
| Total Personalaufwand | 2 189.21 | 2 001.15 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | |
| Büro- und Beratungsaufwand | 756.52 | 431.10 |
| Honorar Revisionsstelle | 29.29 | 30.55 |
| Entschädigung Vorstand | 96.50 | 96.50 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | 85.35 | 176.61 |
| Total übriger betrieblicher Aufwand | 967.67 | 734.76 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen | 6 457.69 | 8 039.11 |

| Erfolgsrechnung | 2021 (TCHF) | 2020 (TCHF) |
|---|-----------------|-----------------|
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | |
| Abschreibungen mobile Sachanlagen | 61.66 | 24.63 |
| Einlage Amortisationsfonds | 2 489.38 | 2 467.28 |
| Einlage Heimfallfonds | 1 117.94 | 1 117.94 |
| Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | 3 668.98 | 3 609.86 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | 2 788.71 | 4 429.26 |
| Finanzaufwand | | |
| Zinsaufwand Hypotheken | 1 925.28 | 2 071.94 |
| Zinsaufwand Anleihen | 307.86 | 322.91 |
| Zinsaufwand Darlehenskasse | 16.17 | 15.08 |
| Agio auf ausgegebenen Anleihen | -43.84 | -39.04 |
| Total Finanzaufwand | 2 205.47 | 2 370.88 |
| Betriebsergebnis vor Steuern | 583.24 | 2 058.38 |
| Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand u. Ertrag | | |
| Betriebsfremder Ertrag | -4.00 | -4.00 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand | — | — |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag | -1.71 | -1.16 |
| Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag | -5.71 | -5.16 |
| Jahresergebnis vor Steuern | 588.95 | 2 063.54 |
| Direkte Steuern | | |
| Direkte Steuern | 155.02 | 465.28 |
| Total direkte Steuern | 155.02 | 465.28 |
| Jahresgewinn | 433.92 | 1 598.26 |

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2021

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|--|----------------|------------------|
| Gewinnvortrag | 53 859 | 39 966 |
| Jahresgewinn | 433 924 | 1 598 260 |
| Total zur Verfügung der Generalversammlung | 487 783 | 1 638 226 |
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0% | 254 857 | 254 367 |
| Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes) | 22 000 | 80 000 |
| Einlage in die freiwillige Gewinnreserve | — | 1 250 000 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 210 926 | 53 859 |
| Kontrolltotal wie oben | 487 783 | 1 638 226 |

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundlagen der Jahresrechnung

Die BGS hat die vorliegende Jahresrechnung gemäss den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Sie erfüllt die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Zusätzlich berücksichtigt die BGS die Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sowie der Statuten der Baugenossenschaft Sonnengarten.

Bewertungsgrundsätze

Die BGS weist die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die kurzfristigen Forderungen zu Nominalwerten aus. Gefährdete Forderungen sind wertberichtigt.

Die Finanzanlagen sind Pro-memoria-Posten.

Liegenschaften

Die BGS bewertet die Liegenschaften als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst sind.

Die BGS weist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten aus und schreibt es wie folgt ab:

- Gebäude auf eigenem Land 1,0% linear
- Gebäude auf Land im Baurecht 0,5% gemäss städtischen Baurechtsverträgen
1,1% gemäss Baurechtsverträgen mit dem BWO*
1,0% gemäss privaten Baurechtsverträgen
- Mobiliar, Werkzeug, Maschinen 40,0% degressiv
- Fahrzeuge 30,0% degressiv

*BWO = Bundesamt für Wohnungswesen

Gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich äufnet die BGS pro Etappe einen Erneuerungsfond, um Grossrenovationen zu finanzieren.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|--|----------------|------------|
| Finanzanlagen | | |
| Anteilschein Corperaciun Gigiosch | 1 | 1 |
| Anteilschein Genossenschaft Hallenbad Altstetten | 1 | 1 |
| Altstetten Anteilschein Hypothekarbürgschafts- Genossenschaft | 1 | 1 |
| EWZ-Wärmecontracting | 939 746 | — |
| Total Finanzanlagen | 939 749 | 3 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Baukonti | | |
| Neubau Villy | 4 114 633 | 2 083 193 |
| Energetische Sanierung Dietikon | — | 1 177 815 |
| Fassadensanierung Geroldswil | — | 1 916 946 |
| Fassadensanierung Rütihof 1 | 121 515 | — |
| Baukonti Diverse | 212 128 | 178 540 |
| Total Baukonti | 4 448 276 | 5 356 494 |
| Mobile Sachanlagen | | |
| Betriebsmobiliar und -maschinen | 6 776 | 9 656 |
| Büromobiliar und -maschinen | 72 582 | 23 892 |
| Fahrzeuge | 21 329 | 4 930 |
| Total mobile Sachanlagen | 100 687 | 38 478 |
| Total Darlehenskasse | 6 587 437 | 6 006 136 |

Die BGS bilanziert die Darlehenskasse unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|--|-------------------|-------------------|
| Anleihen | | |
| Serie 21, Laufzeit 2015–2022, Zinssatz 1,50% | 2 782 000 | 2 782 000 |
| Serie 22, Laufzeit 2015–2021, Zinssatz 1,50% | — | 1 446 000 |
| Serie 23, Laufzeit 2016–2023, Zinssatz 1,25% | 3 620 000 | 3 623 000 |
| Serie 24, Laufzeit 2017–2024, Zinssatz 1,50% | 3 795 000 | 3 821 000 |
| Serie 25, Laufzeit 2018–2024, Zinssatz 1,50% | 1 807 500 | 1 807 500 |
| Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50% | 2 143 500 | 2 168 500 |
| Serie 27, Laufzeit 2019–2026, Zinssatz 1,50% | 2 896 500 | 2 896 500 |
| Serie 28, Laufzeit 2020–2027, Zinssatz 1,15% | 3 424 000 | 3 424 000 |
| Serie 29, Laufzeit 2021–2028, Zinssatz 0,85% | 2 283 000 | — |
| Total Anleihen | 22 751 500 | 21 968 500 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|---|--------------------|--------------------|
| Hypotheken und verzinsliche Darlehen | | |
| Hypotheken ZKB | 38 030 000 | 38 370 000 |
| Hypotheken CS | 89 800 000 | 89 800 000 |
| Hypotheken PKZH | 23 433 500 | 23 666 000 |
| Hypotheken BVK | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Hypotheken BWO | 3 200 382 | 3 453 547 |
| Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen | 165 463 882 | 166 289 547 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|---|--------------------|--------------------|
| Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten | | |
| Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren | 63 405 000 | 84 710 000 |
| Fällig nach 5 Jahren | 102 058 882 | 81 579 547 |
| Total | 165 463 882 | 166 289 547 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Unverzinsliche Darlehen | | |
| Darlehen Stadt Zürich | 843 225 | 1 135 672 |
| Total unverzinsliche Darlehen | 843 225 | 1 135 672 |
| Eigenkapital | | |
| Anteilscheinkapital | 12 789 600 | 12 765 600 |

Verzinsung gem. Statuten Art. 15, Ziff. 1

Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinkapitals gem. Statuten. Art. 16, Ziff. 1–5

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert frühestens mit der Mieterschlussrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
4. Die Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen und betriebsfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Keine

4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|---|------------|------------|
| Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt | 29 367 | 4 886 |

5. Sonstige Angaben

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten | 325 197 996 | 322 881 851 |
| Brandversicherungswerte der Sachanlagen | 380 405 181 | 380 079 383 |

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

| Stadt Zürich | Laufzeit | aktuelle Baurechtszins CHF |
|-----------------------------------|----------|----------------------------|
| Altstetterstrasse 188 | 2029 | 9 638 |
| Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6632 | 2065 | 71 522 |
| Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6649 | 2065 | 12 471 |
| Erben Geering | | |
| Rütihof 1, Zürich Höngg | 2082 | 82 500 |
| Rütihof 2 (A1/2/B1), Zürich Höngg | 2094 | 417 900 |
| Rütihof 3 (B2/C/D), Zürich Höngg | 2096 | 552 452 |
| BWO | | |
| Riedhof, Zürich Höngg | 2072 | 98 917 |
| Bodenstrasse, Weiningen | 2074 | 19 770 |
| Fahrweidstrasse, Fahrweid | 2074 | 36 473 |

Gemäss den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich werden die Baurechtszinsen alle fünf Jahre überprüft.

Langfristige Contracting-Verträge EWZ

| Siedlung | Laufzeit | Grundgebühr p.a. CHF |
|-----------|------------|----------------------|
| Triemli | 31.12.2041 | 258 480 |
| Riedhof | 30.11.2051 | 7 656 |
| Rütihof 1 | 30.09.2053 | 31 176 |
| Rütihof 2 | 30.09.2052 | 166 752 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|---|------------|------------|
| Vorstands- und Baumentschädigungen | | |
| Vorstandshonorare | 96 500 | 96 500 |
| Baukommissionsentschädigung | 182 555 | 119 000 |

Aufgrund der Fassadensanierungen Geroldswil und Dietikon absolviert der Vorstand zusätzliche Bausitzungen im Jahr 2021.

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand bespricht an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2021 das Risikoprofil der Genossenschaft aufgrund eines schriftlichen Berichts und beschliesst die erforderlichen Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|------|------|
| Mitarbeitende | | |
| Anzahl Vollzeitstellen | 17,2 | 14,5 |
| Anzahl Mitarbeitende | 27 | 26 |

| | 2021 (CHF) | 2020 (CHF) |
|--------------------------------|------------|------------|
| Honorar Revisionsstelle | | |
| Total Honorar Revisionsstelle | 29 294 | 29 300 |
| Andere Dienstleistungen | — | 1 249 |

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 8. Februar 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

| | 2021 (TCHF) | 2020 (TCHF) |
|--|---------------|---------------|
| Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresergebnis | 434 | 1 598 |
| + Abschreibungen Liegenschaften | 3 607 | 3 585 |
| + Abschreibungen übriges Anlagevermögen | 62 | 25 |
| + Einlage Erneuerungsfonds | 1 965 | 1 645 |
| = Cashflow | 6 068 | 6 853 |
| ± Veränderung kurzfristige Forderungen | 70 | -49 |
| ± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung | -538 | -276 |
| ± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten | -773 | 1 251 |
| ± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung | -277 | 485 |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit | 4 551 | 8 265 |
| Investitionstätigkeit | | |
| - Investitionen in Liegenschaften/Baukonti | -1 408 | -4 516 |
| - Investition in EWZ-Contracting | -940 | — |
| - Investitionen in mobile Sachanlagen | -124 | -43 |
| - Entnahme Erneuerungsfonds | -2 132 | -48 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -4 604 | -4 607 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| ± Veränderung Darlehenskasse | 581 | 90 |
| ± Veränderung Anleihen | 783 | -319 |
| ± Veränderung Hypotheken | -824 | -823 |
| ± Veränderung unverzinsliche Darlehen | -292 | -459 |
| ± Veränderung Anteilscheinkapital | 10 | 34 |
| - Verzinsung Anteilscheinkapital | -254 | -255 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | 3 | -1 732 |
| Veränderung flüssige Mittel | -50 | 1 926 |
| Nachweis | | |
| Flüssige Mittel per 1. Jan. | 3 189 | 1 263 |
| Flüssige Mittel per 31. Dez. | 3 139 | 3 189 |
| Veränderung flüssige Mittel | -50 | 1 926 |

Allgemein

Die Geldflussrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr anhand der Geldflüsse aus der Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Cashflow

Der Cashflow beträgt 6 068 Mio. CHF und liegt damit 785 TCHF unter dem Vorjahreswert von 6 853 Mio. CHF. Die Abnahme ist auf die Mietzinssenkungen im Vorjahr sowie den höheren Liegenschaftenunterhalt zurückzuführen.

Geschäftstätigkeit

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit ist mit 4 551 Mio. CHF tiefer als im Vorjahr (8 265 Mio. CHF). Dies ist im Wesentlichen bedingt durch die Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Investitionstätigkeit

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft mehrheitlich die Ausgaben für die Planung des Ersatzneubaus Goldacker, die Sanierungsprojekte der Liegenschaften in Dietikon und Geroldswil sowie den Finanzierungsbeitrag für das EWZ-Contracting. Die BGS finanziert die Investitionen vollständig aus dem Cashflow.

Finanzierungstätigkeit

Die BGS amortisiert Darlehen, Hypotheken und Anleihen in der Höhe von 333 TCHF.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel betragen per Bilanzstichtag 3 139 Mio. CHF.

Mehrjahresvergleich

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS über 42 013 Mio. CHF in die Liegenschaften investiert. Die Cashflows summieren sich über die letzten fünf Jahre auf 35 817 Mio. CHF. Die BGS finanziert ihre Investitionen grösstenteils aus dem Cashflow.

Hypothekendarlehen

| | Stand am 1.1.2021 | Veränderung 2021 | Amortisation gesamt | Stand am 31.12.2021 |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Hypotheken im 1. Rang | | | | |
| 1. Hyp. PK Stadt Zürich (diverse Überführungen) | 3 114 000 | — | -486 000 | 3 114 000 |
| 1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 1) | 865 000 | — | -135 000 | 865 000 |
| 1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 2) | 865 000 | — | -135 000 | 865 000 |
| 1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 3) | 865 000 | — | -135 000 | 865 000 |
| 1. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 2) | 4 965 000 | — | — | 4 965 000 |
| 1. Hyp. ZKB (Hagenbuchrain) | 14 010 000 | -90 000 | -3 080 000 | 13 920 000 |
| 1. Hyp. ZKB (Riedhof) | 2 275 000 | -45 000 | -270 000 | 2 230 000 |
| 1. Hyp. ZKB (Rütihof 3) | 6 080 000 | -205 000 | -1 025 000 | 5 875 000 |
| 1. Hyp. ZKB (Rütihof 3) | 6 900 000 | — | — | 6 900 000 |
| 1. Hyp. Kant. Beamtenversicherungskasse (diverse) | 11 000 000 | — | — | 11 000 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Triemli) | 1 500 000 | — | — | 1 500 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 2) | 3 100 000 | — | — | 3 100 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 3) | 5 200 000 | — | — | 5 200 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli) | 56 000 000 | — | -4 000 000 | 56 000 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Dietikon) | 10 000 000 | — | — | 10 000 000 |
| 1. Hyp. Credit Suisse (Geroldswil) | 14 000 000 | — | -10 000 000 | 14 000 000 |
| Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Riedhof) | 2 811 292 | -194 354 | -1 202 216 | 2 616 938 |
| Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Weiningen) | 280 067 | -18 026 | -111 295 | 262 041 |
| Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Fahrweid) | 614 091 | -39 524 | -244 032 | 574 567 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2) | 45 500 | -1 500 | -223 000 | 44 000 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 3) | 427 000 | -11'000 | -1 373 000 | 416 000 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2) | 591 500 | -9 500 | -608 500 | 582 000 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Rütihof 3) | 10 332 000 | -126 000 | -1 890 000 | 10 206 000 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2) | 1 933 500 | -24 500 | -490 000 | 1 909 000 |
| 2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2) | 4 890 000 | -60 000 | -1 080 000 | 4 800 000 |
| 2. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 1) | 4 480 000 | — | — | 4 480 000 |
| Total Hypotheken | 167 113 950 | -824 403 | -26 488 043 | 166 289 547 |
| Darlehen | | | | |
| Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 1) | 202 875 | — | -67 625 | 202 875 |
| Darlehen Stadt Zürich (Subvention Goldacker 2) | 59 500 | — | -42 500 | 59 500 |
| Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2) | 873 297 | -292 447 | -1 028 670 | 580 850 |
| Darlehen Kanton Zürich (Rütihof 2) | — | — | -1 252 995 | — |
| Darlehen Kanton Zürich (Goldacker 2 und 3) | — | — | -145 730 | — |
| Total Darlehen | 1 135 672 | -292 447 | -2 537 520 | 843 225 |
| Total Hypotheken und Darlehen | 168 249 622 | -1 116 850 | -29 025 563 | 167 132 772 |

Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 31 bis 42) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 8. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Übersicht Liegenschaften per 31. Dezember 2021

| Etappe | Liegenschaften | Whg. | Gewerberäume/Sondernutzungen | Bezugs-Jahr | Anlagekosten | Gebäudevers. Summen per 31.12.'21 (1025%) | Landkosten |
|--------------|--|-------------|--|---------------|--------------------|---|---------------------|
| 1 | Triemli: Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr. | 194 | Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung, UN-Garage, Gemeinschaftsraum, Atelier | 2011 | 88 113 716 | 72 583 600 | 2 039 025 |
| 2 | Goldacker 1: Rossackerstr., Triemlistr. | 96 | Ladenlokal, Gewerberaum, Bastelräume | 1947 | 7 768 418 | 22 829 920 | 644 430 |
| 3 | Goldacker 2: Rossackerstr., Rosshalde | 54 | | 1948 | 8 634 897 | 22 134 800 | 855 578 |
| 4 | Goldacker 3: Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr. | 120 | Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon, Textilwerkstatt, Bastelräume | 1948 | 13 094 610 | 27 902 702 | 1 291 983 |
| 5 | Wydäcker 1: Wydäckerring | 114 | Bastelräume | 1950 | 9 973 858 | 22 645 000 | 781 460 |
| 6 | Wydäcker 2: Wydäckerring | 88 | Bastelräume | 1951 | 7 589 235 | 17 850 000 | 526 720 |
| 7 | Wydäcker 3: Triemlistr., Wydäckerring | 70 | Coiffeursalon, Apotheke, Restaurant, Bastelräume, Gesundheitssalon, Büro | 1952 | 8 807 165 | 17 580 000 | 403 942 |
| 8 | Altstetten: Altstetterstr. 188 | 21 | | 1968 | 3 206 214 | 4 545 970 | Baurecht |
| 9 | Kellerweg: Kellerweg 2 | 14 | Jugendwohnung Woko | 1977 | 4 372 895 | 5 800 020 | 99 901 |
| 10 | Rütihof 1: Rütihofstr. | 55 | UN-Garage, Bastelräume | 1984 | 13 207 244 | 16 272 216 | Baurecht |
| 11 | Villa: Triemlistr. 134 | 3 | Gästezimmer, Bastelraum | 1927 | 362 237 | 3 320 000 | 41 876 |
| 12 | Hagenbuchrain: Hagenbuchrain | | Gemeinschaftsraum Trotte | | 867 043 | 490 010 | 174 395 |
| 13 | Parkplatz Bach: Triemlistr. | | | | 121 420 | | 121 420 |
| 14 | Rütihof 2: Rütihofstr., Geeringstr. | 74 | Bastelräume, Gemeinschaftsraum, Töpferei | 1997 | 26 653 614 | 29 675 000 | Baurecht |
| 15 | Hagenbuchrain: Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain | 41 | Ateliers, Bastelräume, UN-Garage, Geschäftsstelle | 2004/ 2005 | 24 931 923 | 27 849 850 | Baurecht 571 847 |
| 16 | Rütihof 3: Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr. | 96 | Bastelräume, Restaurant, Quartiertreff, Büro BGS, Jugendwohnung Juwo | 1997 | 38 124 731 | 31 506 000 | Baurecht |
| 22 | Dietikon: Urdorferstr., Zielackerstr. | 45 | Bastelräume, Gemeinschaftsraum, Gewerberaum | 1962 | 17 347 738 | 10 948 093 | 5 700 000 |
| 23 | Riedhof: Reinhold-Frei-Str. | 76 | Bastelräume, Büro | 1984 | 14 188 673 | 22 009 960 | Baurecht |
| | Weiningen: Bodenstr. | 8 | Bastelräume, 1 Atelier | 1984 | 1 470 870 | 2 542 040 | Baurecht |
| | Fahrweid: Fahrweidstr. | 16 | | 1984 | 2 746 687 | 3 740 940 | Baurecht |
| 24 | Geroldswil: Dorfstr. 73-81 | 40 | Gewerberäume, Lagerräume, UN-Garage | 1995 | 32 418 961 | 18 137 060 | 6 000 000 |
| 19/20 | Schlieren/Unterengstringen: Engstringerstr. | | | | 1 195 847 | | 1 195 847 |
| 18 | Spielplatz Bergwiesen | | Spielpavillon | | | 42 000 | Pacht |
| 17 | Parkplatz Triemli: Birmensdorferstr. | | | | | | Pacht |
| Total | | 1225 | | | 325 197 996 | 380 405 181 | 20 448 423 |

Übersicht Wohnungen per 31. Dezember 2021

| Etappe | Liegenschaften | Adressen | Total Hauseingänge | Wohnungen | | | | | | Wohnungen | | | | | | Total Whg. | Parkplätze Garagen | | | | |
|--------|----------------------|--|--------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------------|---------------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------|
| | | | | 1-Zimmer-Whg. | 1,5-Zimmer-Whg. | 2-Zimmer-Whg. | 2,5-Zimmer-Whg. | 3-Zimmer-Whg. | 3,5-Zimmer-Whg. | 4-Zimmer-Whg. | 4,5-Zimmer-Whg. | 4,5-Zimmer- Maisonette-Whg. | 5-Zimmer-Whg. | 5,5-Zimmer-Whg. | 6,5-Zimmer-Whg. | | | 7-Zimmer-Whg. | 11-Zimmer-Whg. (2 5,5-Zi-Whg.) | Pflegewhg. | 4,5-Zimmer- Einfamilienhäuser |
| 1 | Triemli | Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr. | 17 | | 8 | | 41 | | 44 | | | | | | | | | 1 | | 194 | 154 |
| 2 | Goldacker 1 | Rossackerstr., Triemlistr. | 18 | | | | | 60 | 36 | | | | | | | | | | | 96 | 40 |
| 3 | Goldacker 2 | Rossackerstr., Rosshalde | 54 | | | | | | | | | | | | | | | | 54 | 54 | |
| 4 | Goldacker 3 | Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr. | 23 | | | 24 | | 60 | 36 | | | | | | | | | | | 120 | 23 |
| 5 | Wydäcker 1 | Wydäckerring | 19 | | | 19 | | 64 | 18 | 13 | | | | | | | | | | 114 | |
| 6 | Wydäcker 2 | Wydäckerring | 14 | | | 15 | | 42 | 3 | 28 | | | | | | | | | | 88 | 10 |
| 7 | Wydäcker 3 | Triemlistr., Wydäckerring | 11 | | | 10 | | 44 | | 16 | | | | | | | | | | 70 | 35 |
| 8 | Altstetten | Altstetterstr. | 1 | 6 | | 6 | | 9 | | | | | | | | | | | | 21 | 8 |
| 9 | Kellerweg | Kellerweg | 1 | | | | 4 | | | | 4 | 5 | | | 1 | | | | | 14 | 8 |
| 10 | Rütihof 1 | Rütihofstr. | 6 | | | 8 | 10 | | 15 | | 17 | | | 5 | | | | | | 55 | 49 |
| 11 | Villa | Triemlistr. | 1 | | | | | | | 1 | | | | 2 | | | | | | 3 | |
| 13 | Parkplatz Bach | Triemlistr. | | | | | | | | | | | | | | | | | | — | 22 |
| 14 | Rütihof 2 | Rütihofstr., Geeringstr. | 9 | | | | | | 32 | | 37 | | 1 | 4 | | | | | | 74 | 84 |
| 15 | Hagenbuchrain | Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain | 6 | | 1 | | 1 | | 12 | | 19 | | | 5 | 3 | | | | | 41 | 55 |
| 16 | Rütihof 3 | Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr. | 13 | | | | 16 | | 30 | | 41 | | 1 | 7 | | | 1 | | | 96 | 103 |
| 22 | Dietikon | Urdorferstr., Zielackerstr. | 4 | | | 3 | 6 | 21 | | 5 | 10 | | | | | | | | | 45 | 39 |
| 23 | Riedhof | Reinhold-Frei-Str. | 8 | | | 16 | | | 28 | | 32 | | | | | | | | | 76 | 109 |
| | Weiningen | Bodenstr. | 1 | | | | 4 | | 2 | | 2 | | | | | | | | | 8 | 8 |
| | Fahrweid | Fahrweidstr. | 2 | | | | 4 | | 8 | | 4 | | | | | | | | | 16 | 23 |
| 24 | Geroldswil | Dorfstr. | 5 | | | | 24 | | 1 | | | 15 | | | | | | | | 40 | 102 |
| 17 | Parkplatz Triemli | Birmensdorferstr. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 35 |
| | Total | | 213 | 6 | 9 | 101 | 110 | 300 | 265 | 63 | 234 | 20 | 2 | 55 | 3 | 1 | 1 | 1 | 54 | 1225 | 907 |

Whg. = Wohnungen

Auf einen Blick

Haus-
eingänge

213

Wohnungs-
objekte

1171

Siedlungen

18

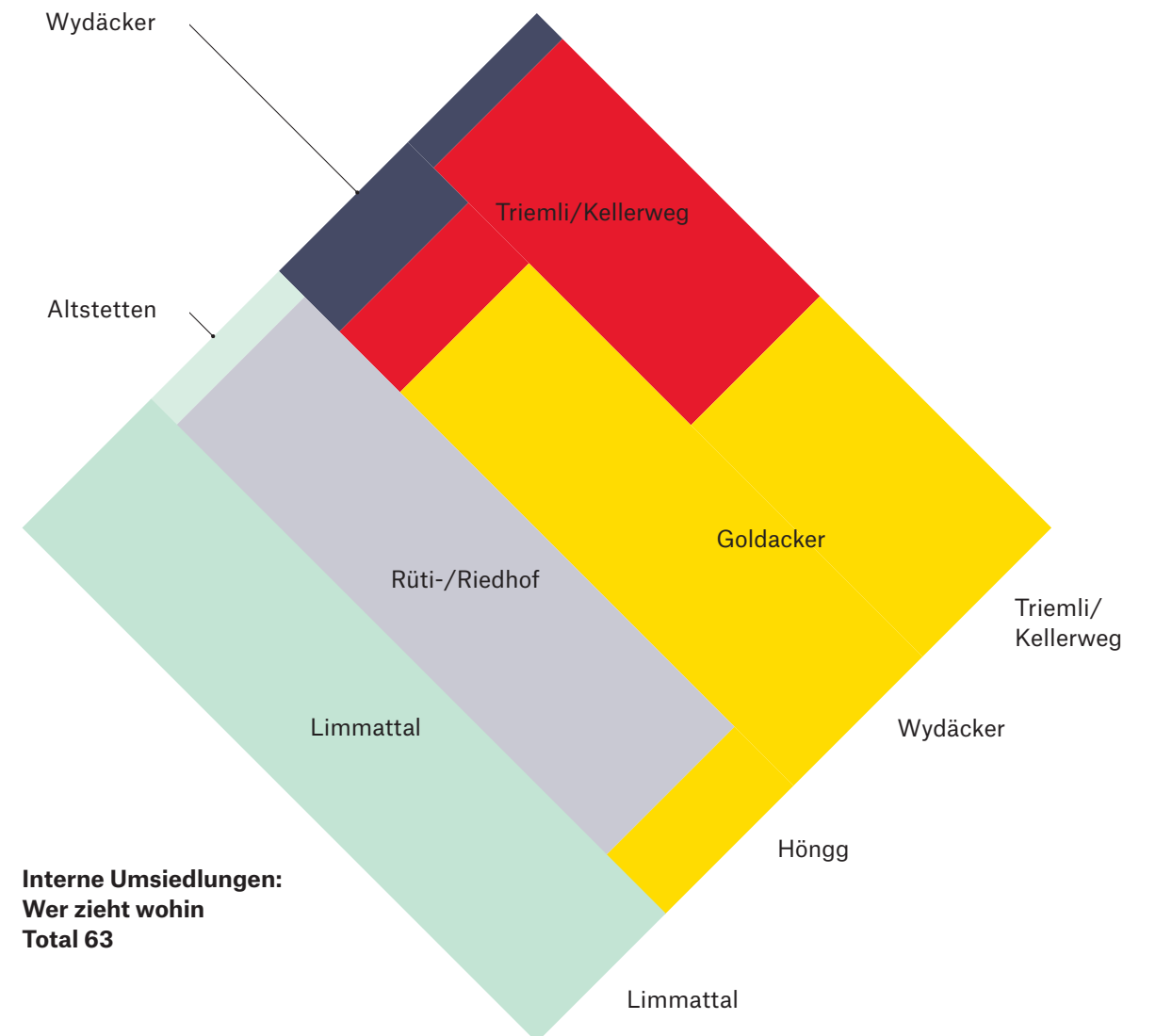
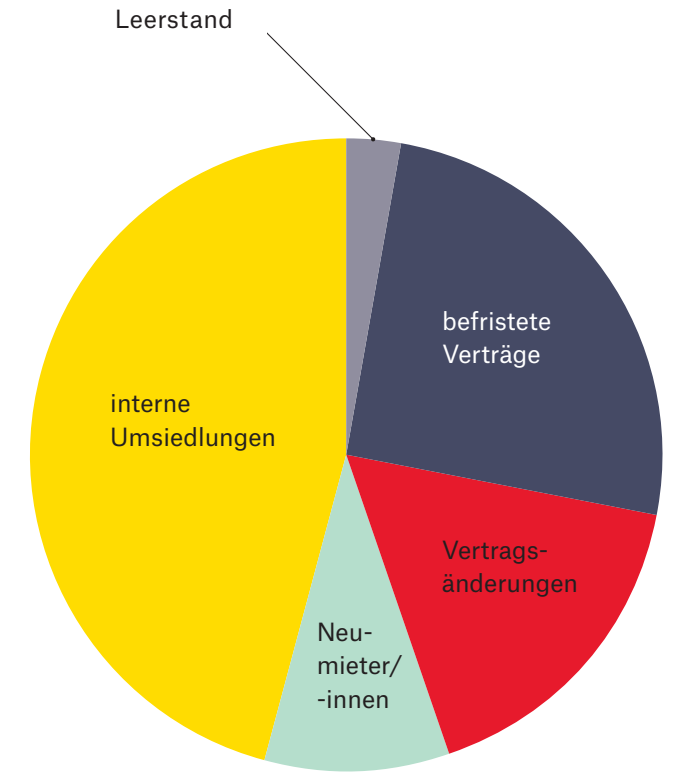
Einfamilien-
häuser

54

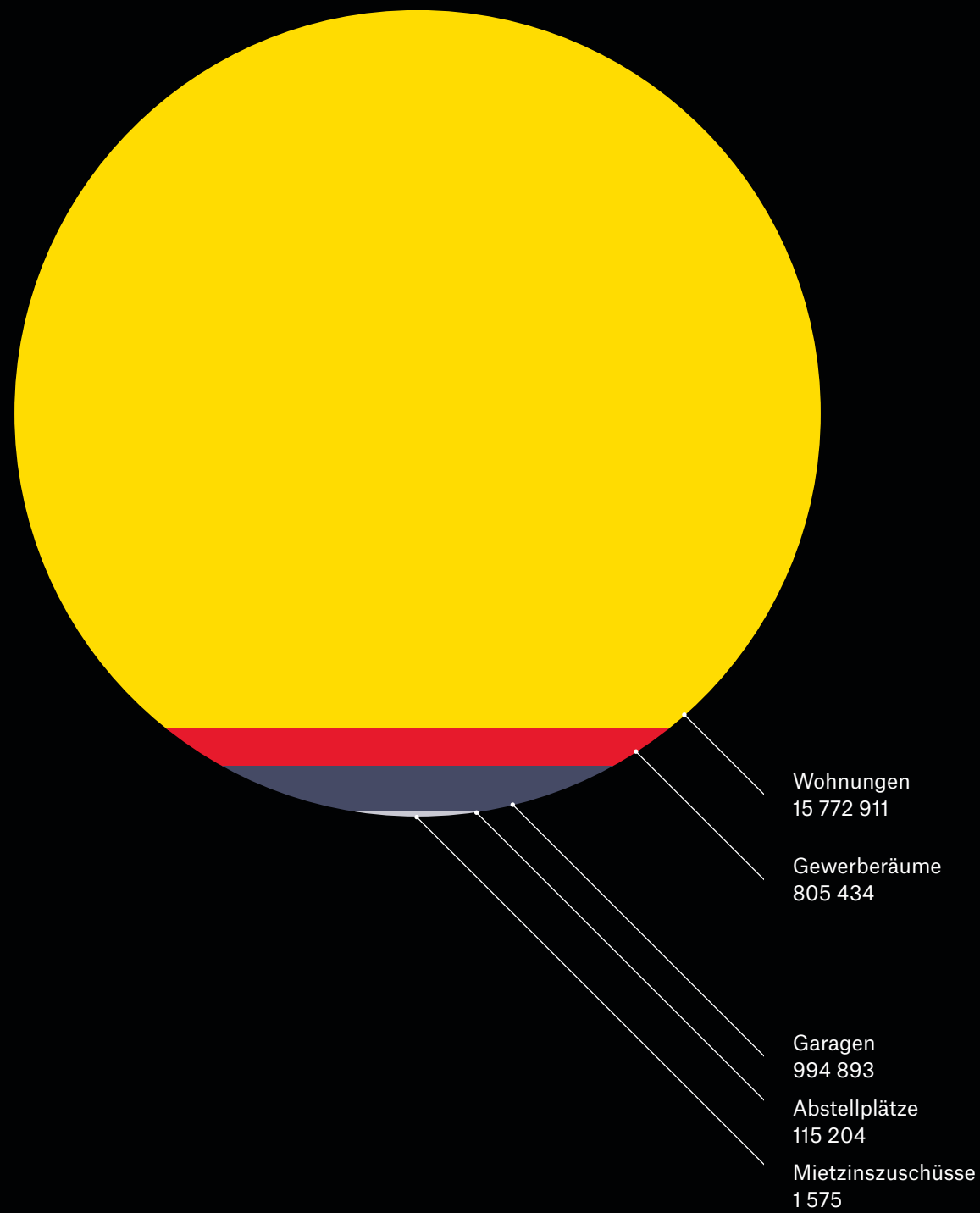
Wohnungsobjekte nach Regionen
Total 1225



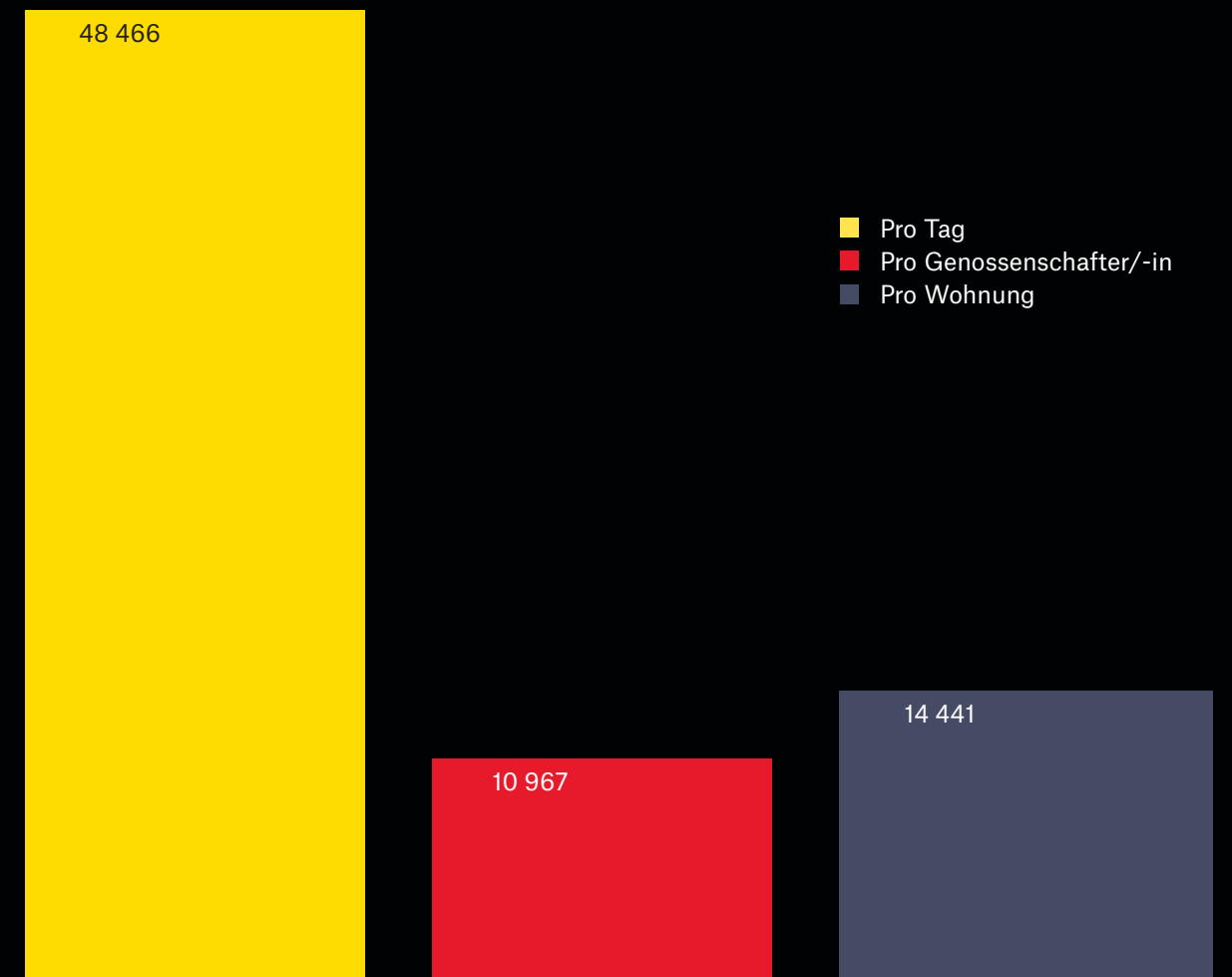
Mietverträge
2021
Total 138



Mietzinseinnahmen in CHF
Total 17 690 017



Mietzinseinnahmen in CHF
Total 17 690 017

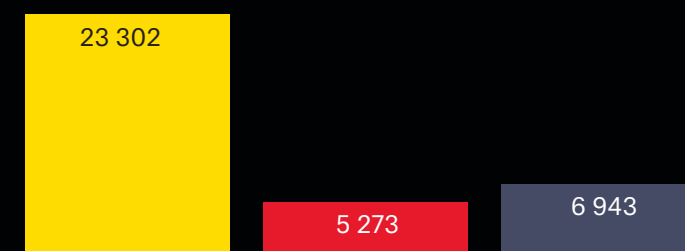


■ Pro Tag
■ Pro Genossenschafter/-in
■ Pro Wohnung

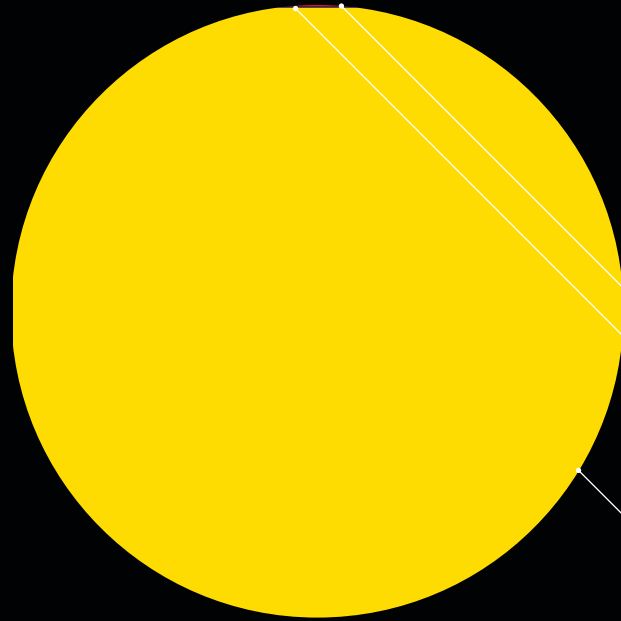
Verwaltungsaufwand in CHF
Total 3 156 879



Liegenschaftenaufwand in CHF
Total 8 505 258

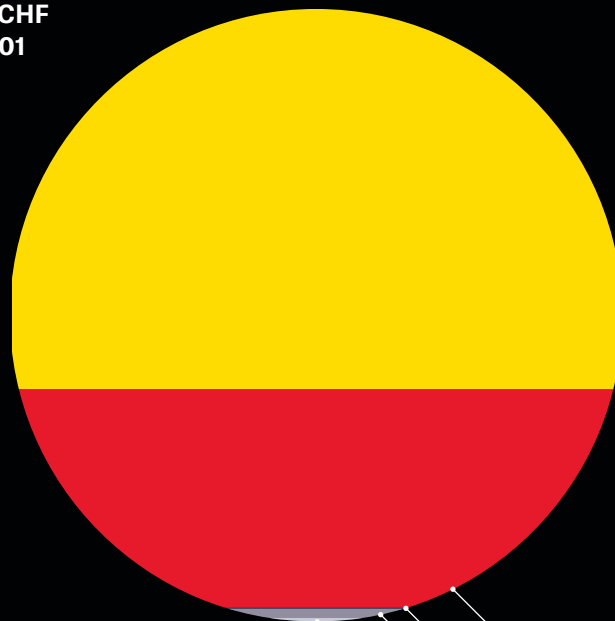


Vermögen in CHF
Total 275 668 197

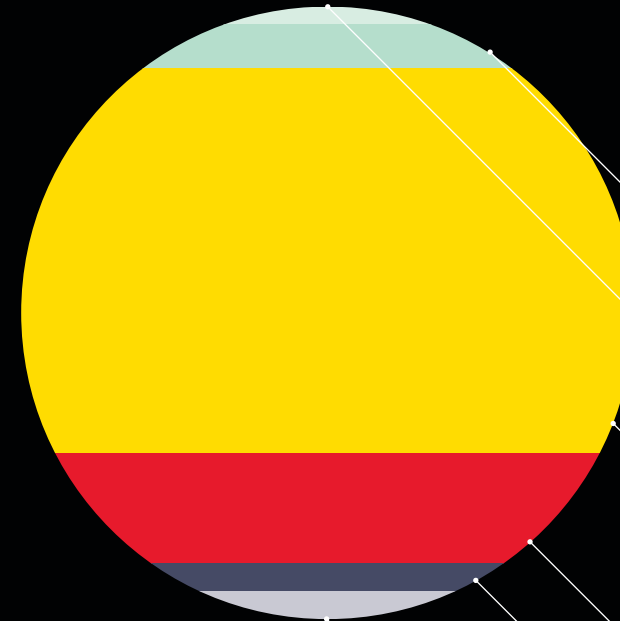


- Flüssige Mittel
3 139 225
- Forderungen aus Lieferungen
und Leistungen sowie
Rechnungsabgrenzung
2 130 773
- Anlagevermögen
270 398 200

Sachanlagen in CHF
Total 269 433 601



Finanzierung in CHF
Total 275 668 197

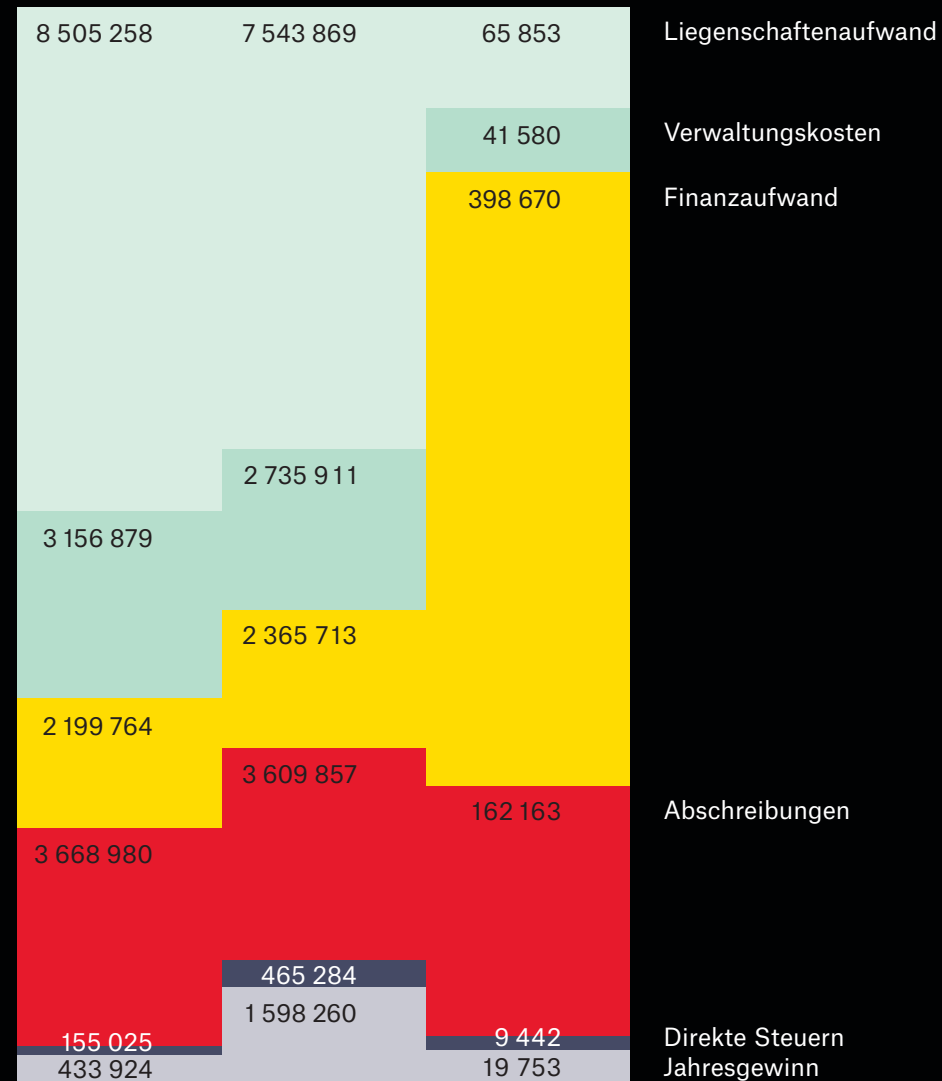


- Anleihen
19 969 500
- Kurzfristiges Fremdkapital
8 070 117
- Hypotheken und Darlehen
172 894 545
- Fonds und Rückstellungen
49 540 652
- Anteilscheinkapital
12 789 600
- Reserven und Jahreserfolg
12 403 784

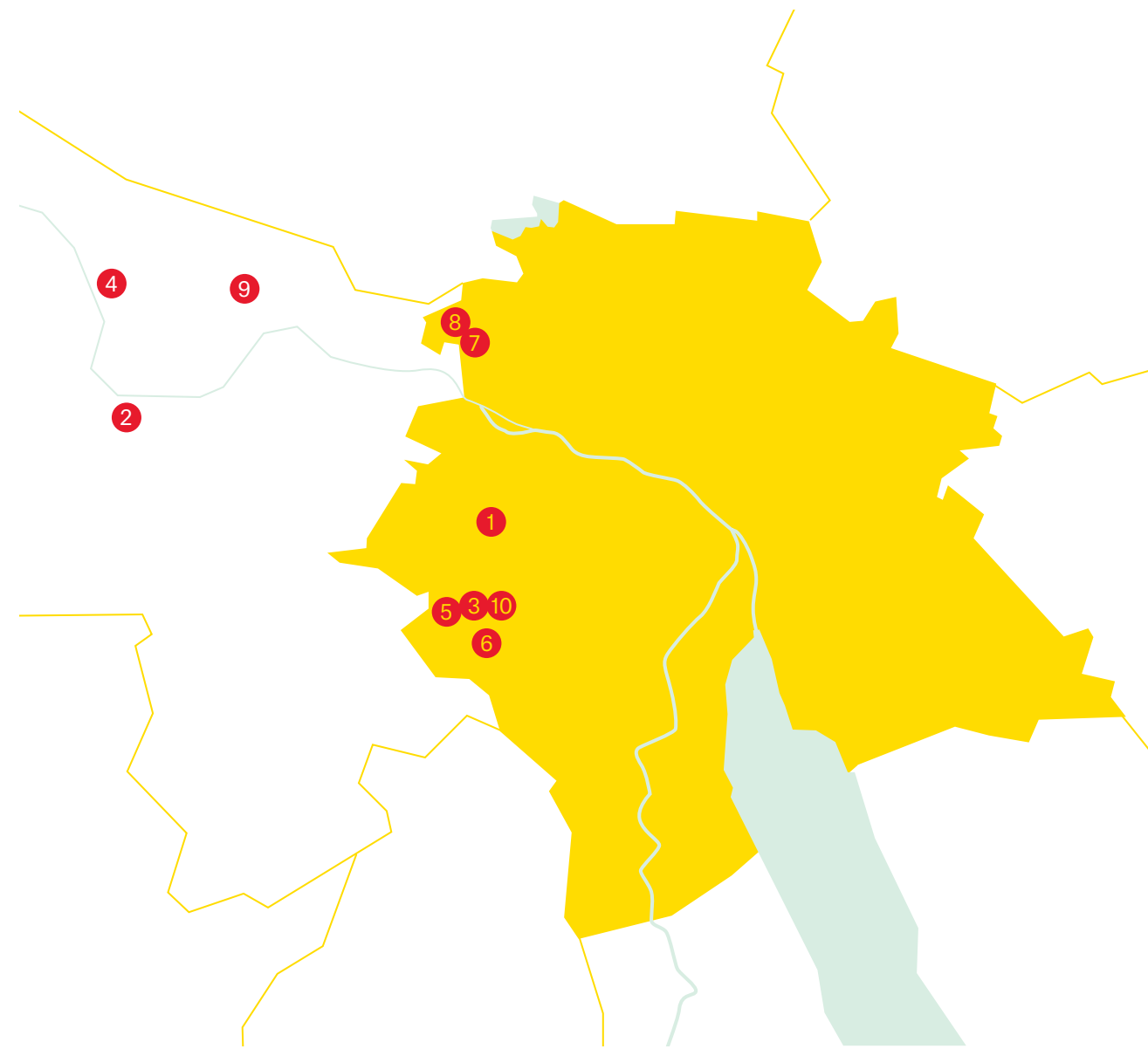
Gebäude auf eigenem Land
167 788 711

- Gebäude auf Baurechtsland
95 778 659
- Unbebautes Land
1 317 267
- Baukonti
4 448 277
- Mobile Sachanlagen
100 687

| 2021 | 2020 | 1950 |
|------------|------------|---------|
| Erlös | Erlös | Erlös |
| 18 119 830 | 18 318 894 | 697 460 |



Unsere Siedlungen



Siedlungen

- 1 Altstetten
- 2 Dietikon
- 3 Hagenbuchrain
- 4 Geroldswil
- 5 Goldacker 1/2/3, Villa
- 6 Triemli, Kellerweg
- 7 Riedhof
- 8 Rütihof 1/2/3
- 9 Weiningen, Fahrweid
- 10 Wydäcker 1/2/3



Einsatzbereit

Geschäftsstelle

Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
 043 311 19 60
 www.bg-sonnengarten.ch
 info@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Triemli

(Hagenbuchrain, Goldacker, Kellerweg,
 Triemli, Wydäcker)
 Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich
 043 311 19 79
 werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Rütihof

(Altstetten, Dietikon, Fahrweid,
 Geroldswil, Riedhof, Rütihof, Weiningen)
 Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
 043 311 19 80
 werkstatt.ruetihof@bg-sonnengarten.ch

Impressum

Herausgeberin:
 Baugenossenschaft Sonnengarten
 Konzept, Texte, Redaktion:
 Julia Antoniou (BGS)
 Konzept, Art Direction: Brigitte Lampert
 Gestaltung:
 Brigitte Lampert & Katharina Hofer
 Text Aussenblick: Max Kaufmann
 Illustrationen: GRRRR.net
 Korrektorat: Gila Strobel
 Lithografie: Widmer & Flury
 Druck: A. Schöb, Zürich
 Auflage: 2100/April 2022

