



Baugenossenschaft
Sonnengarten



#energie

Jahresbericht 2022



Wir nehmen das Thema Energie im Jahresbericht 2022 und auf unserer Website aus einer persönlichen Perspektive auf. Menschen aus der Genossenschaft und ihrem Umfeld sagen, was Energie für sie bedeutet, was ihnen Energie gibt oder wie sie im Alltag in Energiethemata involviert sind. Die Porträts dazu sind mit einer Spezialkamera für Aurafotografie aufgenommen. Diese basiert auf dem technischen Verfahren der Kirlianfotografie. Ähnlich wie eine Wärmebildkamera macht die Aurakamera etwas Unsichtbares sichtbar und erzeugt spektakulär farbige Fotos. Die Aurafotografin Valérie Szabo hat die Bilder im abgedunkelten Sitzungszimmer der BGS erstellt. Wir überliessen es den Fotografierten, ob sie die Beratung in Anspruch nehmen wollten, welche die Westschweizerin ausgehend von den Farbwerten und -mustern der Fotos anbot. Niemand wollte sich diese Gelegenheit entgehen lassen. Wir danken Valérie Szabo für die faszinierenden Fotos und die interessanten Gespräche.

Vorwort

Sparen und verschwenden

Eine warme Wohnung, ein funktionierender Kühlschrank, eine heisse Dusche, Licht zu jeder Tageszeit und Strom zum Aufladen des Smartphones – all dies gehört zu unserem Alltag, so unentbehrlich wie selbstverständlich. Diese Selbstverständlichkeit ist ins Wanken geraten, als ob die Pandemie und der Krieg in der Ukraine unsere wohlorganisierten Leben nicht schon genug durcheinander gebracht haben. Die Sparappelle des Bundes im letzten Jahr haben uns klar gemacht, dass unsere Versorgungssicherheit in Frage gestellt ist. Glücklicherweise sind die Befürchtungen von kalten und dunklen Wohnungen bisher bei uns nicht eingetroffen. Doch die gestiegenen Energiekosten spüren wir alle. Auch zeichnen sich die negativen Folgen, welche unser Energieverbrauch auf Klima und Umwelt hat, immer deutlicher ab.

Energiesparen ist deshalb angesagt. Beim Wohnen, Essen, Transport, Bekleidung, Ferien – überall steckt Energie drin. Auch an vielen anderen Orten, an denen wir sie nicht vermuten, wie Mathias Plüss im Aussenblick zeigt, siehe Seite 28. Doch wo anfangen mit Energiesparen und wo aufhören? Die Komplexität des Themas kann überfordern. Da hat es das von Plüss beschriebene Krokodil besser. Ihm genügt die Sonne, um warm zu haben.

Wir können die Energieproblematik weder auf einen Schlag noch im Alleingang lösen. Aber wir können als Gemeinschaft einen spürbaren Beitrag zu einer energetisch nachhaltigen Lebensweise leisten. Mit guten Dämmmaterialien, Erdsonden, Photovoltaik und ressourcenschonenden Konstruktionsmethoden stehen uns wirksame und erprobte Mittel zur Verfügung. Dass wir nicht alle Probleme auf einmal lösen können, soll uns nicht davon abhalten, das Notwendige und Mögliche zu tun.

Gemeinschaft setzt Energien frei. Im grossen Ganzen und bei jeder und jedem Einzelnen. Im vorliegenden Jahresbericht sind Menschen aus der BGS in farbigen Aurafotos porträtiert. Sie schildern, wie sie ihre eigene Energie wahrnehmen, Energie schöpfen und mit anderen Menschen teilen. Diese Energie ist garantiert nachhaltig und erneuerbar. Wir dürfen sie bedenkenlos verschwenden und teilen.

Ueli Degen, Präsident

Pascal Böni, dipl. Techniker HF Klima und Geschäftsleiter Böni Gebäudetechnik, betreut seit 2020 die Heizungsanlagen der BGS.
«Bei Energie denke ich an 23 Grad Celsius. Bei dieser Raumtemperatur fühlen sich aus Erfahrung die meisten Menschen wohl.»



Bernadette Laube, Siedlung Rütihof, hat früher für die Kirche gearbeitet und macht heute Sterbebegleitung bei Menschen in ihrem engeren Umfeld. «Menschen in den Tod zu begleiten kostet Energie, gibt aber mir auch viel: eine tiefe Zufriedenheit.»



Wie verändert sich die Aurafotografie von Philipp Heger? Testbilder: einmal ohne und einmal mit Wasserkocher.



Philipp Heger, Projektleiter Siedlungsleben, braucht sein Gspüri für die Energie anderer Menschen in seiner täglichen Arbeit.
«Was mir Energie raubt? Wenn ich eine Vorstellung von etwas habe, wie es sein sollte, aber merke, dass diese nicht umsetzbar ist.»

Organe

Vorwort	03
Vorstand und Kommissionen	09
Organisation	14
Immobilien, Bau, Liegenschaftenunterhalt	18
Vermietung und Mitglieder	20
Siedlungsleben und -projekte	24
Jahresrückblick	26
Aussenblick	28
Jahresrechnung	
Bericht zu Geschäftsverlauf und Zukunft	32
Bilanz	33
Erfolgsrechnung	36
Antrag Gewinnverwendung 2022	38
Anhang zur Jahresrechnung	39
Geldflussrechnung	44
Bericht der Revisionsstelle	47
Hypothekendarlehen	48
Übersicht Liegenschaften	50
Übersicht Wohnungen	52
BGS in Zahlen	54
Siedlungskarte	61
Geschäftsstelle und Werkstätten	62
Organigramm	63

Ueli Degen

Präsident, Vorsitz Bau- und Immobilienkommission, Einsitz Finanz- und Personalkommission und Wohn- und Partizipationskommission
Birmensdorferstrasse 538, 8055 Zürich, 044 364 26 24, u.degen@bg-sonnengarten.ch

Carmen Moser Nespeca

Vizepräsidentin, Kommunikationsbeauftragte, Vorsitz Wohn- und Partizipationskommission, Einsitz Finanz- und Personalkommission
Hagenbuchrain 10, 8047 Zürich, 044 461 23 14, c.moser_nespeca@bg-sonnengarten.ch

Kurt Rüttsche

IKS-Verantwortlicher, Einsitz Bau- und Immobilienkommission, Birmensdorferstrasse 578, 8055 Zürich, 044 940 07 91, k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

Richard Mostert

Einsitz Bau- und Immobilienkommission
Eyhof 34, 8047 Zürich, 079 609 11 91, r.mostert@bg-sonnengarten.ch

Laura Archer-Svoboda

Vorsitz Finanz- und Personalkommission, Einsitz Wohn- und Partizipationskommission
Schützenrain 2a, 8047 Zürich, 044 201 00 87, l.archer_svoboda@bg-sonnengarten.ch

Andrej Lukic

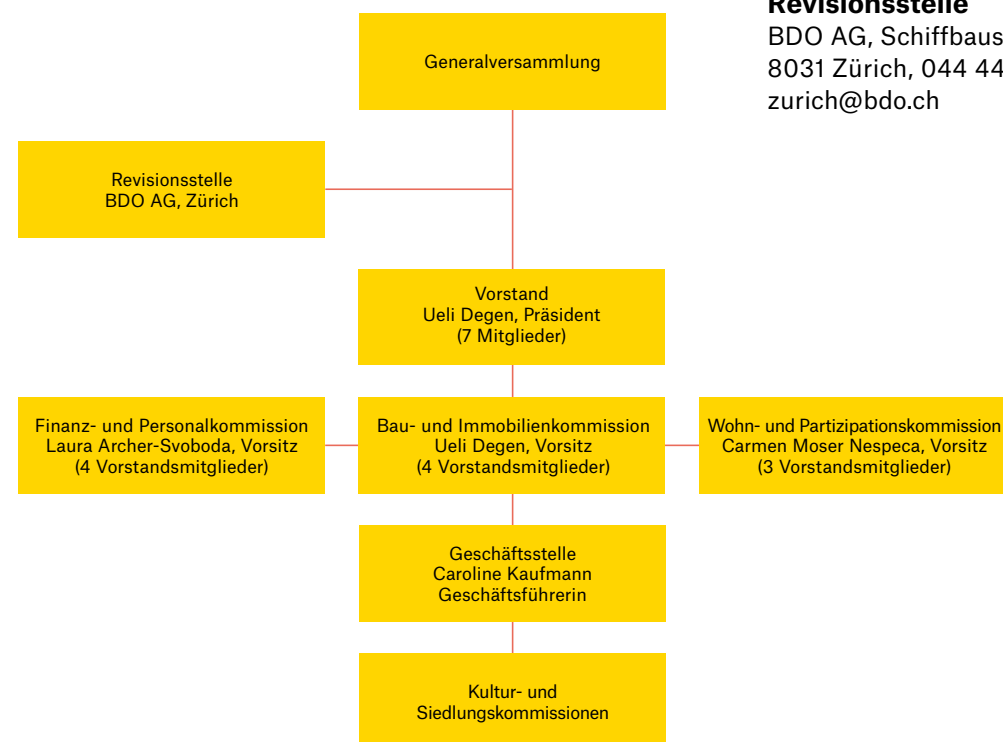
Stv. IKS-Verantwortlicher, Einsitz Bau- und Immobilienkommission, Birmensdorferstrasse 522, 8055 Zürich, 078 775 84, 31, a.lukic@bg-sonnengarten.ch

Sandra Aggeler

Städtische Delegierte, Einsitz: Finanz- und Personalkommission
Immobilien Stadt Zürich, Lindenhofstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich, 079 442 93 13, s.aggeler@bg-sonnengarten.ch

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich, 044 444 35 55, zurich@bdo.ch



Verjüngt

Der Vorstand konstituiert sich neu und erarbeitet Leitlinien für das Bauen, Wohnen und die Zusammenarbeit in der BGS. Für 2023 muss er Mietzinserhöhungen ins Auge fassen.

Im Hinblick auf die 77. Generalversammlung (GV) im Mai nimmt die Suche nach zwei passenden neuen Mitgliedern den Vorstand Anfang Jahr stark in Beschlag - dies, nachdem Präsident Peter Seidler und der Finanzdelegierte Ariel Davidoff im November 2021 ihren Rücktritt angekündigt haben. Die Findungskommission des Vorstandes führt mit insgesamt sieben Kandidat/-innen Gespräche und findet schliesslich in Laura Archer-Svoboda (42, Betriebswirtschafterin und Bauingenieurin) und Andrej Lukic (37, Architekt) ihre beiden Wunschkandidat/-innen. Sie bringen die Kompetenzen in Finanz- und Bauwesen in den Vorstand ein und verstärken das Gremium im gewünschten Sinn. Beide werden wie empfohlen durch die Genossenschaftsversammlung gewählt.

Generationenwechsel und Frauenpower

Die GV vom 19. Mai 2022 kann wieder live im Spirgarten und im geselligen Rahmen mit Essen stattfinden. Die Stimmung im natürlich geschmückten Saal ist gut. Erstmals zieren Kräutertöpfchen die Tische. Die Anwesenden sind sichtlich erleichtert, sich wieder ohne Einschränkungen begegnen zu können. An seiner letzten GV als Präsident begrüsst Peter Seidler zahlreiche Gäste und 271 Stimmberechtigte. Er führt wie immer routiniert durch die statutarischen Geschäfte, welche die Anwesenden mit wenigen Gegenstimmen gutheissen. Während dem Haupttraktandum Erneuerungswahlen übergibt er das Mikrophon an die beiden offiziellen Vorstandskandidat/-innen und seinen designierten Nachfolger Ueli Degen (43, Architekt), der bereits seit zehn Jahren im BGS-Vorstand mitwirkt. Mit ihren persönlichen Ansprachen gewinnen die Nachwuchsleute das Vertrauen und die Sympathien der GV und werden mit grossem Applaus gewählt. Standing Ovations gibt es gegen Ende der GV für Peter Seidler und Ariel Davidoff, nachdem Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca und Präsident Ueli Degen ihre Kollegen für ihren verdienstvollen Einsatz gewürdigt haben. Die beiden Urgesteine im Vorstand haben die BGS während 27 beziehungsweise 30 Jahren massgeblich geprägt und gestaltet. Ariel Davidoff erntet unter dem Programmpunkt Dienstjubiläen neben Carmen Moser Nespeca, die seit 15 Jahre im Vorstand mitwirkt, einen weiteren kräftigen Applaus. Nach dem Schlusswort von Peter Seidler verlassen die Teilnehmenden den Saal mit einem begehrten Kräutertöpfchen und dem Gefühl, eben das Ende einer Ära erlebt zu haben. Der Generationenwechsel im Vorstand setzt sich im Laufe des Jahres fort. Im September tritt Sandra Aggeler als neue Städtische Vertreterin die Nachfolge von Koni Suter an, der in seiner neunjährigen Amtszeit die Entwicklung der BGS zu einer partizipativ ausgerichteten Gemeinschaft erlebt hat. Mit der 31-jährigen Portfoliomanagerin Sandra Aggeler sind im Vorstand erstmals drei Frauen vertreten. Im September gibt Kurt Rüttsche seinen Rücktritt auf die nächste GV hin bekannt.

Für seine Nachfolge sucht die BGS eine/-n kommunikationsstarke/-n Genossenschaftler/-in mit strategischem Weitblick.

Kommissionen und Projektausschüsse

Im Anschluss an die GV im Mai konstituiert sich der Vorstand neu und benennt die Kommissionen um, um die einzelnen Themenbereiche besser abzubilden. Sie heissen neu Finanz- und Personalkommission (FINKO), Wohn- und Partizipationskommission (WOKO) und Bau- und Immobilienkommission (BAUKO), siehe Organe Seite 9. An einem Onboarding-Workshop Anfang Juli, an dem auch die Geschäftsleitung vertreten ist, starten die frisch gewählten Vorstandsmitglieder in ihre neuen Tätigkeiten. Gemeinsam erarbeitet das Gremium strategische Leitsätze für das Bauen, das Wohnen und die Zusammenarbeit in der BGS für die nächsten drei Jahre. Die beiden Führungsgremien entwerfen 2022 eine neue Kompetenzordnung, welche der Geschäftsleitung den operativen Gestaltungsspielraum gibt, um zeitgemäss auf die Bedürfnisse der Genossenschaftler/-innen, Mitarbeitenden und Projektpartner/-innen zu reagieren. In einem zweiten Workshop im November überarbeitet das Gremium das Risiko Management. Um die Kommissionen zu unterstützen und die laufenden (Bau-)Projekte voranzutreiben, bildet der Vorstand Projektausschüsse. Diese widmen sich Detailfragen und treffen Vorabklärungen für die Entscheide in den Kommissionen. In zwei Workshops formuliert beispielsweise ein Projektausschuss Ende Jahr die Leitsätze und einen Massnahmenkatalog für den Aussenraum, die in den kommenden Jahren für die Ausarbeitung von Detailkonzepten dienen.

Zusatzkredit für Villy und Einsprache

Im Austausch mit Vorstand und Geschäftsstelle sind die Villy-Architekten von Boa Atlaa seit Jahresbeginn motiviert daran, die Grundlagen für einen baldigen Baustart im ersten Baufeld des Goldackers zu schaffen. Die Projektphase endet im April mit der Baueingabe. Als sichtbares Zeichen gegen aussen erfolgt die Aussteckung. Villy manifestiert sich als ein dichter Wald aus Bauprofilen. Allerdings wird schon bald klar, dass die Folgen der Pandemie und des Krieges nicht spurlos an der BGS vorbeigehen. Der Vorstand verfolgt die stark steigenden Baukosten mit Sorge und berechnet den Kostenrahmen für Villy neu. Denn zusammen mit den Projektschärfungen, reicht das Budget nicht aus, das die a.o. GV im November 2019 gutgeheissen hat. Der Vorstand setzt deshalb nach den Sommerferien eine zweite a.o. GV an, um den Genossenschaftler/-innen einen Zusatzkredit von 7,5 Mio. CHF zu beantragen. Am 26. September finden sich 150 Stimmberechtigte im Spirgarten ein, um sich über die Weiterentwicklungen des Projekts zu informieren und über den Kredit abzustimmen. Die Stimmberechtigten heissen den Zusatzkredit mit 117 zu 33 Stimmen gut. Der mit Spannung erwartete Bauentscheid der Stadt trifft Mitte Oktober ein; ein Monat später erreicht bedauerlicherweise auch eine Einsprache aus der Nachbarschaft die BGS. Die BGS ist vorbereitet und reagiert mit einer fristgerechten und schlagkräftigen Rekursantwort. Eine erste aussagekräftige Einschätzung durch das Baurekursgericht ist in der ersten Jahreshälfte 2023 zu erwarten.



Vorprojekt und Infoveranstaltung Towny

Am 17. November lädt die BGS zu einer Infoveranstaltung zum Neubau Towny in den Spirgarten ein. Rund 150 Interessierte nehmen teil. Anwesend sind auch die Vertreter/-innen der beteiligten Partnerbüros: Die Architekten mitsamt Landschaftsplanerinnen präsentieren die Grundzüge des Projekts, das an Villy im Baufeld 1 des Goldackers anschliesst. In den zwei Baufeldern von Towny T1 und T2 will die BGS 240 Wohnungen (vorher 140) erstellen. Um die Grünräume des renaturierten Breitloo- und Döltschibachs zu stärken, haben die Architekten kompaktere Punktbauten als im benachbarten Baufeld Villy geschaffen. Die Erstellung der insgesamt 17 Häuser wird in zwei Etappen erfolgen. Bei der Erarbeitung des Projekts knüpfen die Planer/-innen an die kollektive Erinnerung der Menschen im Quartier an. Die Bestandsbauten Villa, Hort und Kindergarten erfahren eine neue Nutzung als repräsentativer Sitz der Geschäftsstelle der BGS, Gemeinschaftsraum und BGS-Schalter.

Massvolle Mietzinserhöhungen

Angelehnt an die detaillierte Mietzinsanalyse der Stadt Zürich setzen sich Vorstand und die Geschäftsleitung mit der Entwicklung der Mietzinse auseinander. Dabei zeigt sich: Die Mieten stehen im Vergleich gut da, doch wird auch die BGS 2023 Mietzinserhöhungen ins Auge fassen müssen. Grund sind in erster Linie externe Faktoren: die gestiegenen Gebäudeversicherungswerte und die erwartete Referenzzinssatzänderung. Die BGS wird die Grundsätze der Kostenmiete einhalten und weiterhin günstige Mieten anbieten. Gleichzeitig muss sie vorausschauend die Erträge sichern, um die Kosten der anstehenden Sanierungen stemmen zu können. Diese Überlegungen fliessen 2023 in die Berechnungen der Mietzinse mit ein.

Projekt Grünwald weiterhin blockiert

Nach wie vor ergreift die Gegnerschaft jedes mögliche Rechtsmittel, um ein Projekt auf dem Grünwald-Areal zu vereiteln, das die BGS zusammen mit der GBMZ und SAW realisieren möchte. Nachdem das Bundesgericht die Aufhebung der alten Quartierplanregel zugunsten der Bauträgerinnen gutgeheissen hat, gibt der Regierungsrat dem Rekurs der Gegner statt und lehnt das Strassenbauprojekt der Stadt Zürich ab – ein weiterer frustrierender Entscheid für die drei Bauträgerinnen. Sie vereinbaren, dass die Stadt Zürich zuerst die Erschliessung des Grundstücks sicherstellen soll, bevor sie das Vorhaben angehen. Zudem wollen sie 2023 eine Risikoübernahme für die weitere Projektentwicklung mit der Stadt klären.

Guido Barmettler, Kaufmännischer Leiter, hat sein Haus mit einer Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage ausgerüstet und üftelt gerne an seiner Haussteuerung. «Ich möchte **möglichst energieautark leben.**»



Umtrieb

«Wir schauen seit letztem Winter wieder mehr auf den Energiekonsum. Ich stecke alle Geräte aus in der Nacht und tumblere nicht mehr alles. Wir sind auch wieder mehr mit den Öffentlichen unterwegs.» Bernadette Laube, Seite 5.

Die BGS gibt Gas im Hinblick auf das Go-live der neuen Betriebssoftware und entscheidet sich, das Wohnen künftig als eigenen Geschäftsleitungsbereich abzubilden.

In der zweiten Januarwoche lädt die Geschäftsführung alle Mitarbeitenden zu einem Kick-off ein. Da zu Jahresbeginn immer noch Zertifikatspflicht herrscht, findet das Treffen online statt. Sie informiert über die (an-)laufenden Projekte und persönlichen Veränderungen. Dabei betont sie den grossen Stellenwert des kollaborativen Zusammenarbeitens in der BGS und ermuntert die Mitarbeitenden, die Teams-Plattform gut zu nutzen sowie themenspezifisch und bereichsübergreifend zu kommunizieren. Als kleine Hausaufgabe fordert sie alle Mitarbeitenden auf, auf einer vorbereiteten Wand im Büro zu notieren, woran sie arbeiten, worauf sie sich freuen und was sie sich wünschen. Denn für ein gutes Zusammenarbeiten ist es hilfreich, die Perspektive von anderen Mitarbeitenden einzunehmen und deren Herausforderungen und Kompetenzen anzuerkennen.

Tierischer Teamevent

Anfang Juni lädt der Vorstand die Geschäftsleitung und alle Mitarbeitenden mit Begleitpersonen zu einem ungezwungenen Beisammensein in den Zürcher Zoo ein. Nach dem Apéro nehmen Zooführer/-innen die Anwesenden gruppenweise auf einen Rundgang durch die afrikanische Savanne mit, der bei der Thai Logde im Elefantenhäuser endet. Der Anlass klingt gemütlich bei einem feinen Essen aus, bei dem sich die Anwesenden querbeet durch alle Abteilungen und Führungsstufen austauschen und von einer anderen Seite kennenlernen.

Intensive Vorbereitung für Go-live ERP

Die Einführung der neuen Betriebssoftware Abaimmo (ERP/CRM) von Abacus beschäftigt die BGS das ganze Jahr über, insbesondere die Mitarbeitenden der Abteilungen Vermietung und Buchhaltung. Sie arbeiten fleissig daran, die Stammdaten bis Ende Jahr ins ERP zu übertragen und werden auch 2023 mit der Digitalisierung der Mieterdossiers und Prozesse weiterfahren. Künftig sollen alle Dokumente nur noch elektronisch vorliegen und abgelegt werden. Die Mitarbeitenden stellen bereits im Oktober auf die digitale Zeiterfassung in Abaclik um und erhalten noch vor Jahresende eine erste Einführung ins Abaimmo, um die neuen Abläufe zu verstehen. Ab 2023 müssen alle mit dem neuen System klarkommen, da insbesondere die Kreditorenbuchhaltung und Visierungen ab Jahresbeginn voll digitalisiert über Abacus laufen. Das Go-live des ERP per 1. Januar klappt wie geplant; Mitarbeitende des Implementierungspartners sind zu Beginn des Jahres vor Ort, um eine enge Begleitung während der Inbetriebnahme der neuen Software sicherzustellen. Die Anlagenbuchhaltung und Projektverwaltung für die Bauprojekte sowie die Kostenrechnung der Liegenschaft sollen in absehbarer Zeit ebenfalls über das ERP laufen. Das ERP dient als Basis für ein zeitgemässes Reporting. Es erlaubt beispielsweise eine aktuelle Übersicht der Finanzflüsse und Mieterdossiers und ermöglicht Datenabfragen für Analysen sowie Informationen und Auskünfte von und an die Mietenden.

Gisela Fäh geht nach 37 Jahren bei der BGS in den verdienten Ruhestand. Wir danken für ihren langjährigen Einsatz.

Viele Rückfragen zur Heizkostenabrechnung

Aufgrund der höheren Energiepreise, die bereits im Dezember 2021 ansteigen, wendet sich die BGS im Juni an die Mietenden mit der Empfehlung, die Akontozahlungen zu erhöhen. Denn bei den Siedlungen, die mit Gas beheizt werden, steigen die Heizkosten massiv bis zu 70 Prozent. Die Heizkostenabrechnungen im Oktober lösen denn auch deutlich mehr Rückfragen aus als in anderen Jahren. Einige Mieter/-innen wünschen, die Endabrechnung in Teilzahlungen zu begleichen. Beides ist als Zeichen zu werten, dass die gestiegenen Energiepreise viele Haushalte belasten. Die angespannte Situation auf dem Energiemarkt wird mit grosser Wahrscheinlichkeit andauern. Die BGS wird die Entwicklungen 2023 weiter beobachten und die Risiken neu bewerten, falls viele Mieter/-innen Mühe bekunden, die Mieten zu bezahlen.

Unterhaltsteam neu aufgestellt

Auf Anfang März stösst Katja Telli, Teamassistentin Support & Projekte zur BGS. Sie unterstützt die Geschäftsstelle organisatorisch und administrativ im Backoffice und in der Projektarbeit, übernimmt die Organisation und Protokollierung der GV und hilft bei Bedarf auch am Schalter aus. Per Mai stellt die BGS Ricardo Graca definitiv als Vollzeit-Hilfsgärtner ein, zuvor hat er als Temporärer für die Genossenschaft gearbeitet. Bis zum Austritt von Marius Seiler im November ist das Gärtnerteam vorübergehend voll besetzt. Seither ist eine Stelle vakant. Sie zu besetzen, erweist sich als schwierig, da der Stellenmarkt im Landschaftsgartenbau total ausgetrocknet ist. Patrick Kessler übernimmt im Juni die Leitung des Unterhaltsteams. Die neu geschaffene Stelle ersetzt diejenige des Technischen Leiters Rolf Tanner, der im August aus der BGS austritt. Auch in der Werkstatt Rütihof verändert sich einiges. Heinz Diem reduziert auf 60% und ist ab Juli nur noch vormittags in der Werkstatt Rütihof tätig; Andres Grubenmann gibt in seinem zehnten Dienstjahr seinen Austritt bekannt. Glücklicherweise verbleibt Samir Höhener nach Abschluss seiner Lehre als ausgebildeter Hauswart im Team. Zudem kehrt Hauswart Filip Dedic zur BGS zurück. Die fehlenden 40 Stellenprozente kann das Team vorübergehend durch gegenseitige Unterstützung abfangen. Im Dezember schreibt die BGS eine zusätzliche Stelle für eine/-n Hauswart/-in aus. Künftig werden diese vermehrt flexibel in beiden Werkstätten und allen Liegenschaften tätig sein – je nachdem, wo es gerade Manpower braucht.

Organisationsentwicklung und neue Stellen

Aufgrund der vielen Bauprojekte und der damit verbundenen Partizipationsvorhaben erwartet die Geschäftsleitung ein Mehr an Wohnungen, Menschen, Umsiedlungen und Siedlungsleben. Deshalb machen sich der Vorstand und die Geschäftsführerin daran, die nächsten Schritte der Organisationsentwicklung frühzeitig zu planen. Ausgelöst durch die bevorstehende Frühpensionierung von Vermietungs-Fachfrau Gisela Fäh erstellen die Führungskräfte der BGS eine Auslegeordnung und beschliessen, Siedlungsleben und Vermietung strukturell und organisatorisch in einen neuen Bereich Wohnen zusammenzuführen. Durch eine Vertretung auf der Geschäftsleitungsebene soll das Wohnen künftig seiner tatsächlichen Bedeutung entsprechend neben den starken Bereichen Immobilien/Bau und Finanzen/IT vertreten sein. In der neuen Struktur bilden die drei Bereichsleitungen die operativen Geschäftsbereiche der BGS mit klaren Ansprechpartnern und Rollen ab, was der Kommissionstruktur auf Vorstandsebene entspricht und so die Zusammenarbeit mit dem Vorstand sinnvoll stärkt. Die neue Bereichsleitung Wohnen schafft die Kapazität

Anna Troi, arbeitet stundenweise in der Buchhaltung der BGS und betreibt eine Praxis für intuitive Heilarbeit.
«Im Büro der BGS herrscht eine leichte Energie. In anderen Büros war ich abends oft sehr müde.»



Organisation

und Kompetenzen, um die anstehenden Aufgaben rund um den genossenschaftlichen Wohn- und Lebenszyklus strategisch weiterzuentwickeln. Gleichzeitig entlastet die Aufteilung den Bereich Finanzen/IT, der sich in Zukunft auf die Digitalisierungsprojekte und das Controlling fokussieren wird. Die Organisation wächst. Ende Jahr ist die BGS mit vier ausgeschriebenen Stellen auf den Job-Portalen präsent. Neben einer/-m Bereichsleiter/-in Wohnen, neuen Leuten für das Gärtner- und Hauswarteteam sucht sie auch eine/-n Projektleiter/-in Baumanagement.

Konsequent

Bei der Sanierung im Rütihof 1 setzt die BGS ihre Energiestrategie mit Mehrwert für das Wohnen und das Erscheinungsbild der Siedlung um. Den Unterhalt der Umgebungen richtet sie konsequent an der Nähe zur Natur aus.

Das Thema Energie ist auch 2022 auf der Agenda der BGS. Sie verfolgt das Ziel, im Rahmen des Erneuerungsplans der Liegenschaften auf nicht-fossile Energieträger umzustellen. Das heisst, dass die BGS Fragen rund um energetische Massnahmen und Energieerzeugung immer dann angeht, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder Heizungen an das Ende ihres Lebenszyklus kommen. Dabei ist sie darauf bedacht, bestehende Werte möglichst zu erhalten, nachhaltig mit Ressourcen umzugehen und kostenbewusst zu handeln.

Sanierung Rütihof

Die Abteilung Immobilien/Bau ist stark in den Neubauprojekten Villy und Towny involviert, siehe Seiten 11 und 12. Daneben gleist sie die Gebäudehüllensanierung Rütihof auf, welche die BGS gemeinsam mit der benachbarten Genossenschaft KVZ plant. Das Vorprojekt kommt gut voran und findet im ersten Quartal seinen Abschluss. Anfang November lädt die BGS die Mieter/-innen beider Genossenschaften im Rütihof zu einer Infoveranstaltung ins Kirchgemeindehaus Wipkingen. Rund 50 Interessierte folgen der Präsentation der Architektinnen von Baumberger Wassermann. Ihr Entwurf will die Siedlung als zeitgemässe Gartenstadt wiederbeleben und die Wohnungen über grössere, teils doppelgeschossige Balkone stärker mit dem Aussenraum verbinden, aber auch privaten Rückzug gewähren. Die BGS reicht das Baugesuch im Sommer ein und zählt darauf, die Umsetzung im 2023 anzugehen. Durch die Sanierung der Fenster und des Daches sowie eine ressourcenschonende Aufdoppelung der Dämmung wird der Energieverbrauch der Siedlung erheblich tiefer ausfallen. Zudem ist eine PV-Anlage eingeplant, welche den Rütihof 1 mit zusätzlichem Strom versorgt.

Sanierungsvorbereitungen

Gleichzeitig ist die Bauabteilung mit Vorabklärungen für die Sanierungen der Reihenhäuser im Goldacker 2 sowie der Siedlungen Fahrweid und Riedhof beschäftigt. Eine externes Partnerunternehmen erstellt eine Zustandsanalyse, um die Eingriffstiefe zu bestimmen. Auch die Hüllensanierung der Liegenschaft Kellerweg 2 ist in Vorbereitung. Die BGS bestimmt das Architektenteam, welches die Planung des Vorprojekts im Januar 2023 aufnimmt.

Wohnungsbrand im Triemli

Für einige Aufregung sorgt ein Wohnungsbrand Ende Mai in der Triemli-Siedlung. Glücklicherweise können sich die Mietenden schnell in Sicherheit bringen und die Feuerwehr den Brand zügig löschen. Der entstandene Sachschaden ist jedoch gross. Zudem beeinträchtigen Russ, Gestank und die nachfolgenden Sanierungsarbeiten die Wohnqualität im ganzen Haus. Die Instandstellung zieht sich auch aufgrund von Lieferschwierigkeiten bis Ende April 2023 hin.

Neue Serviceverträge und Pflichtenhefte

Um Klarheit zu schaffen, Abläufe und Kosten zu optimieren, ist die Abteilung Immobilien/Bau im Hintergrund weiterhin daran, Partnerschaften und Serviceverträge zu überprüfen und neue Pflichtenhefte auszuarbeiten. So vergibt sie die Container-Reinigungen, die Ablesung von Wärmezählern und die Reinigungen aller Treppenhäuser neu. Letztere ist mit der Auflage verknüpft, dass nur noch natürliche Reinigungsprodukte in den Einsatz kommen. Die Umstellungen brauchen ihre Zeit. Doch die klaren Erwartungen an die Unternehmen und der Einsatz des Unterhaltsteams helfen, um rasch Lösungen zu finden und umzusetzen.

Heizungersatz: von fossil auf nicht-fossil

Im Rütihof 2 und 3 ergibt sich die Möglichkeit, die beiden Siedlungen an die Fernwärme anzuschliessen. Für die Häuser im Hagenbuchrain 10 und Triemlistrasse 2 plant die Abteilung Immobilien/Bau 2022 den Umstieg der Heizung von Gas auf Wärmepumpe, da die Heizungen am Ende vom Lebenszyklus sind und Probleme machen. Der Einbau der Pumpen ist für 2023 vorgesehen.

Naturnaher Gartenunterhalt

Im Gartenunterhalt setzt die BGS bereits seit Ende 2021 auf neue Partnerunternehmen und einen naturnahen Ansatz. Ab 2022 arbeitet das Gärtnerteam nur noch mit natürlichen Pflanzenschutzmitteln. In Übereinstimmung mit den neuen Aussenraum-Leitlinien, siehe Seite 11, richtet es die Pflege der Siedlungsumgebung an der Idee der Konversion aus. Unterstützt durch das Unternehmen Grüngold will die BGS die bestehenden Umgebungen schrittweise in naturnahe Aussenräume mit entsprechender Ästhetik überführen, welche Mehrwert für Mensch und Umwelt bieten. Als Ausgleich zu den gewollt natürlichen Siedlungsumgebungen wird das Unterhaltsteam Wege, Mäuerchen, Einfahrten, Garagenflächen oder Briefkästen aufmerksamer pflegen.

Fassaden- und Tiefgaragenreinigung / E-Mobilität

Im Sinne der Werterhaltung lässt die BGS 2022 die Fassaden der Siedlungen Rütihof 2 und 3 sowie alle Tiefgaragen reinigen und bringt sie wieder zum Strahlen. Die Tiefgaragenreinigung will sie in der Zukunft turnusgemäss angehen. Apropos Garage: Im Zusammenhang mit den steigenden Kosten für Benzin treffen einige Anfragen für E-Mobilitätsanschlüsse bei der BGS ein. Die Genossenschaft ist daran, ein einheitliches Konzept und Massnahmen für alle Siedlungen zu erarbeiten.

Vorbereitet

Statt zu bauen, muss die BGS laufend Mietverträge verlängern, was einen grossen Zusatzaufwand bedeutet. Parallel stellt sie den Kontakt zu den Gewerbemietenden auf eine neue Grundlage, denn gute Betriebe machen das Wohnen in den Quartieren attraktiver.

Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt konstant hoch, das Wohnungsangebot in der BGS unverändert knapp. Weiterhin besteht ein Anmeldestopp für Bewerbungen externer Wohnungsinteressent/-innen für Albisrieden, damit die Vermietungsabteilung genügend Wohnung für die internen Umsiedlungen anbieten kann.

3er-Regel für interne Wartelisten

Angesichts des knappen Wohnungsangebots führt die BGS im März die 3er-Regel für interne Wartelisten ein. Sie bedeutet, wer drei zumutbare Umsiedlungsangebote ablehnt, rutscht an den Schluss der Warteliste. Die BGS möchte damit die Ansprüche der Genossenschafter /-innen besser in Einklang mit dem Angebot bringen und für mehr Bewegung in die Wartelisten sorgen. Beim Bearbeiten der Wohnungs- und Umsiedlungsanfragen bzw. der Vergabe der Wohnungen achtet sie vermehrt auf eine optimale Belegung, siehe auch Sonnenwohnung, Seite 25. So bietet sie beispielsweise 5-Zimmer-Wohnungen in erster Linie fünf- oder mehrköpfigen Familien an.

Umsiedlungsplanung in den Towny-Baufeldern

Im Hinblick auf den geplanten Start der Bautätigkeiten entmietet die BGS das Baufeld A vor dem geplanten Rückbau Anfang 2023 und nimmt deshalb bewusst einen Leerstand von 34 Wohnungen per Ende Jahr in Kauf. In der Folge konzentriert sich die Vermietungsabteilung bereits auf die Umsiedlung in den Baufeldern T1 und T2, wo die BGS Towny erstellen will. Der Aufruf an alle betroffenen Genossenschafter/-innen, ihre Vorstellung betreffend Ausweich- oder Ersatzwohnung zu kommunizieren, stösst auf eine positive Resonanz. Alle reichen ein ausgefülltes Formular ein, was für beide Seiten Vorteile hat: Die Vermietungs-Fachfrauen kennen die Vorstellungen der Bewohnenden und können ihnen präzisere Angebote machen. Auf der anderen Seite haben die Bewohnenden die Gewissheit, dass sie das Bestmögliche unternommen haben, um eine möglichst passende Folgewohnung zu erhalten. Die Erfahrungen aus den Umsiedlungen im Baufeld A haben die Vermietung darin bestärkt, die Bedürfnisse der Bewohnenden früh abzuholen, offen zu kommunizieren und bedarfsgerechte Angebote zu machen.

Engere Betreuung von Gewerbemietenden

Im Zuge der Professionalisierung der Geschäftsstelle und der Überarbeitung der Abläufe macht sich das Vermietungsteam daran, die Gewerbemietenden enger zu betreuen. Denn gute Gewerbebetriebe leisten einen wichtigen Beitrag für die Wohnattraktivität und Belegung der Quartiere. So baut die

BGS leerstehende Gewerberäumlichkeiten in der Siedlung Geroldswil nach den Bedürfnissen einer Physiotherapie-Firma aus, welche die Praxisräume im September bezieht. Im Triemli-Gebiet verteilt sie Gewerbeflächen neu, reduziert bestehende Untermietverhältnisse oder organisiert Vertragsüberschreibungen an bisherige Untermietende.

Sehr viele Vertragsänderungen

2022 steigt die Anzahl an Vertragsänderungen im Vergleich zum Vorjahr (138) nochmals stark an auf 216. Die fast um ein Drittel höhere Zahl ist darauf zurückzuführen, dass die BGS die befristeten Verträge im Baufeld A zweimal verlängert. Bis zum Baubeginn von Villy, der sich durch ein laufendes Rekursverfahren verzögert, wird die BGS die Wohnungen nochmals bis Ende November 2023 vermieten, siehe auch Seite 11. Die BGS wächst insgesamt um neun Mitglieder.



BGS-Mieten schneiden gut ab

Anhand der aktuellen Mietpreiserhebung der Stadt Zürich im Berichtsjahr hat die BGS ihre Mietpreise mit denjenigen in der ganzen Stadt verglichen. Die Erhebung berücksichtigt die Mietpreise aller Wohnungsanbieter/-innen, also diejenigen von Marktwohnungen, Wohnungen von Stiftungen, Genossenschaften und städtischen Wohnungen. Je nach Vergleichskriterien ergeben sich aufschlussreiche Auswertungen. Vergleicht man die Mieten von 3-Zimmer-Wohnungen, zeigt sich ein sehr vorteilhaftes Bild: Die Mieten in der ganzen BGS sind tiefer als aller gemeinnützigen Wohnungen. Interessant ist auch der Vergleich von BGS- mit gemeinnützigen Stadtwohnungen nach Quartieren. In Albisrieden und in Altstetten sind die Mieten der BGS-Siedlungen tiefer als diejenigen der anderen gemeinnützigen Wohnungsträger im Quartier. Nur in Höngg liegen die Mietpreise der BGS etwas höher. Die Mieten der Siedlungen im Limmattal entsprechen etwa denjenigen in Altstetten. Nimmt man die Quadratmeterpreise als weiteres Kriterium zur Auswertung hinzu, relativiert sich die Aussage wieder. Im städtischen Vergleich halten die Mieten der BGS gut mit, siehe Diagramme Seite 55.

Mitgliederbewegungen 2022

Genossenschafter/-innen am 1. Januar 2022	1613
Genossenschafter/-innen am 31. Dezember 2022	1622

Austritte

Todesfälle	11
Wegzüge	38
externe Mitglieder	5

Eintritte

Zuzüge	46
externe Mitglieder	17

Die BGS nimmt 63 neue Mitglieder auf.

«Im Alltag stresst mich die Schnelligkeit. Man muss sich oft aus Zeitgründen aus Tätigkeiten rausreissen und kann sich zu wenig vertiefen. Das frisst Energie.» Pascal Böni, Seite 4.

Kommen und Gehen

Geburten 2022

m	Aulon Reqica	Reinhold-Frei-Str. 47, Zürich	15.02.2022
m	Edwyn Hieronymus Unold	Rossackerstr. 17, Zürich	22.02.2022
w	Freya Fäh	Triemlistr. 152, Zürich	27.07.2022
w	Dahlia Aline Velasquez Galvez	Zielackerstr. 6, Dietikon	27.07.2022
w	Maileen Elea Baur	Birmensdorferstr. 534, Zürich	25.10.2022

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

Todesfälle 2022

w	Luisa Guidotti	Via Pizzo di Claro 25H, Giubiasco	2020
m	Emil Frauenfelder	Triemlistr. 152, Zürich	29.01.2021
w	Ellen Frauenfelder	Triemlistr. 152, Zürich	23.11.2021
w	Brigitte Ziegler	Triemlistr. 181, Zürich	01.01.2022
m	Ernst Räss	Birmensdorferstr. 530, Zürich	01.01.2022
w	Vlasta Suter-Kopp	Rütihofstr. 44, Zürich	04.01.2022
m	Michel Sudan Henri	Geeringstr. 63, Zürich	24.04.2022
w	Anna Brügger	Poststr. 10, Russikon	17.11.2022
m	Hansjörg Graf	Rosshalde 29, Zürich	18.11.2022
w	Doris Trautweiler	Wydäckerring 83, Zürich	17.12.2022

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

Anpackend

Die Projektleitung Siedlungsleben stösst neue Projekte an: den Gartentag im Wydäcker, die Sonnenwohnung oder die Siedlungs-App Beunity. Sie soll es den Genossenschaftler/-innen erleichtern, in den Siedlungen aktiv zu werden.



Nach dem Pandemieknick kommt das gemeinschaftliche Leben in der BGS wieder in Gang. Zuerst zaghaft, doch dann immer unbeschwerter. Scannen Sie den QR-Code, um die Jahresberichte aus den Siedlungen zu lesen.

Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen

Die BGS setzt auch 2022 die gute Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen fort. Per Ende 2022 bestehen gesamthaft in allen Siedlungen 35 Mietverhältnisse mit sozialen Institutionen:

- 12 Wohnungen: Asyl-Organisation Zürich (AOZ)
- 10 Wohnungen: Stiftung Domicil (Wohnen für benachteiligte Menschen)
- 4 Wohnungen: Jugendwohnnetz (JUWO)
- 4 Wohnungen: Sozialdepartement der Stadt Zürich
- 2 Grosswohnungen: Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)
- 2 Wohnungen: Stiftung Futuri (berufliche Integration für Flüchtlinge)
- 1 Wohnung: Stiftung Dapples (Berufsbildung, Wohnen für Jugendliche)

Gartentag mit Gemüsecurry

Im April lädt die Projektleitung Siedlungsleben in Zusammenarbeit mit dem Unterhaltsteam Bewohner/-innen der Siedlung Wydäcker zu einen Gartentag ein. Dahinter steht die Idee, das Potenzial der grosszügigen Aussenräume stärker und kreativer zu nutzen, aber auch die Schnittstellen und den Austausch von Know-how zwischen dem Gärtnerteam und den Bewohnenden zu optimieren. Ein gutes Dutzend Genossenschaftler/-innen nutzen die Einladung mit Gartenflohmi. Das Restaurant CaBaRe von der BGS-Siedlung Rütihof liefert ein feines Gemüsecurry. Genossenschaftler/-innen und Mitarbeitende der BGS lassen es sich schmecken und tauschen sich über verschiedene Themen aus, wobei Gartenanliegen nicht im Vordergrund stehen. Die BGS plant, den Anlass 2023 in einer etwas anderen Form als Siedlungstag Wydäcker gemeinsam mit Mitwirkenden aus der Siedlung zu wiederholen.

Gästezimmer und Sonnenwohnung

Das Gästezimmer in der Liegenschaft Villa im Triemli-Quartier hat sich gut etabliert. Seit der Ausschreibung Ende 2021 mieten die Genossenschaftler/-innen es rege für ihre Gäste. Um mehr Komfort und zusätzliche Schlafplätze anzubieten, rüstet die Projektstelle Siedlungsleben es mit einer Teeecke und einem zusätzlichen Bett aus. Jetzt können bis zu vier Personen komfortabel dort schlafen. Im Mai kommt ein weiteres Angebot zum Wohnangebot hinzu. Die BGS richtet die Sonnenwohnung in einer befristet verfügbaren Wohnung im Goldacker ein. Sie möchte mit diesem Angebot Wohnende in schwierigen Situationen entlasten oder Mietenden bei einem Wohnungsaustausch eine Ausweichwohnung bieten – und somit den Bestand an unter- und überbelegten Wohnungen ausgleichen. Die Mietdauer beträgt zwischen zwei und maximal sechs Wochen. Die Projektleiter/-innen statten die Wohnung mit Betten und dem Nötigsten aus und geben sie ab August zur Nutzung frei. Die Sonnenwohnung wird 2022 einmal gebucht. Das Projekt ist ein Pilot und auf zwei Jahre ausgerichtet.

Rütihof-Spielplatz und Raketenglacé

Um den etwas in die Jahre gekommenen Spielplatz im Rütihof wieder auf Vordermann zu bringen, trommelt die Projektleiterin Siedlungsleben Anfang Juli eine Schar Kinder zusammen. Unter der Anleitung von drei Maler/-innen und unterstützt von einigen Eltern, streichen die Versammelten die Spielgeräte einschliesslich Rakete neu an. Zum farbigen Abschluss gibt es für alle ein Raketenglacé oder Früchte aus dem Restaurant CaBaRe.

Genossenschafts-App Beunity

Die BGS will die Kommunikation zwischen den Genossenschaftler/-innen, den Siedlungen und der Geschäftsstelle auch digital über eine App unterstützen. Um weitere Schritte bedarfsorientiert zu planen, führt sie im Mai/Juni eine Umfrage mit dem Ziel durch, die Bedürfnisse der Genossenschaftler/-innen kennenzulernen. Der Rücklauf und die Ausgangslage für eine Lancierung einer App sind erfreulich. Ein Viertel der fast 1277 BGS-Haushalte nehmen an der Umfrage teil; knapp drei Viertel aller Befragten befürworten eine Genossenschafts-App. Für die weitere Entwicklung der Projektidee arbeitet die BGS mit einer Echogruppe zusammen. Darin sind interessierte Genossenschaftler/-innen aus verschiedenen Siedlungen vertreten. Ende August tauschen sich zehn Teilnehmende der Echogruppe mit den involvierten BGS-Mitarbeitenden aus. Sie diskutieren über den Nutzen einer App für die Siedlungen und über Ideen, diese in der BGS einzuführen. Die Mitglieder der Echogruppe zeigen grosses Interesse an Tausch- und Ausleih-Funktionen sowie an der Möglichkeit, sich in Gruppen zu organisieren. Sie betonen, dass die gewählte App benutzerfreundlich sein muss und analoge Kommunikationskanäle nicht ersetzen, sondern ergänzen soll. Aufgrund der partizipativen Vorabklärungen entscheidet sich die BGS für die bewährte App von Beunity. Sie ist stark auf Austausch und Aktivitäten ausgerichtet und wird erfolgreich von anderen Genossenschaften, Vereinen oder Quartieren genutzt. Die BGS wird Beunity 2023 als Pilot in den Siedlungen Riedhof und Rütihof einführen und Vertreter/-innen befähigen, die App selbst zu bespielen. Anschliessend will die BGS die Erfahrungen nutzen, um Beunity in möglichst allen Siedlungen als genossenschaftliche Austauschplattform zugänglich zu machen.

«Wenn ich morgens zuerst ans Büro denke, merke ich: Jetzt ist es nicht mehr gut. Beim Sport oder wenn ich mit Freund/-innen abmache, ist der Stress aber wieder schnell vergessen.» Katja Telli, Seite 30.

Was für ein Jahr

Am 16. Februar 2022 fällt die Zertifikatspflicht in der Schweiz. Wir verbannen unsere Masken erleichtert in die Schublade und sträuben uns zur Kenntnis zu nehmen, dass sich gerade die russischen Truppen in den Grenzregionen zur Ukraine konzentrieren. Dann am 24. Februar passiert, was niemand für möglich gehalten hat: Krieg in Europa. Ein Ereignis, das immenses Leid über die Kriegsgebiete bringt und uns unsere totale Energieabhängigkeit vor Augen führt. Der sperrige Begriff Strommangellage bohrt sich in unseren Wörterspeicher, während wir den zweitheisesten Sommer seit Messbeginn erleben. Wir schauen zurück auf ein herausforderndes Jahr.

Zertifikatspflicht fällt. Äntlich. Dann Krieg. In Europa. Wolodimir Selenski. Schutzstatus S. Wemmer Flüchtling ufnäh? Putin, Putout! 38 Grad z Züri und furztroche. Ab id Badi. Gletscherschmelzrekord. Strom- und Gaspreise steigen. Bitte erhöhen Sie Ihre Akontozahlung. Aber mir flüged jetzt id Ferie. Strommangellage. Black-out? Zum Glück hämmer Fernwärmi. 20 Grad im Wohnzimmer. Isch scho chli fröschtelig. Da bruchsch en Pulli. Nur kurz duschen. Lichter löschen. Deckel auf die Pfanne. Alles wird tüü- rer. Wie sölli mini Rechnige zahle? Klimaaktivist:innen leimen sich auf die Strasse. Relative Entwarnung des Bundes. De Strom sött lange Hoffentli

Sechzehn wenig bekannte Energie-Fakten

Von Mathias Plüss

- 1** Das menschliche Gehirn ist ungeheuer sparsam: Es verbraucht nicht mehr Energie als eine Kühlschrank-Glühbirne.
- 2** Vielleicht das einfachste Mittel zum Energiesparen: die Radiatoren putzen. Eine Staubschicht von einem Millimeter kann die Wärmestrahlung um sechs Prozent verringern.
- 3** In den letzten dreissig Jahren hat sich der Energieverbrauch für die Raumkühlung weltweit mehr als verdreifacht. Bis 2050 dürfte er sich abermals verdreifachen. Laut Prognosen wird schon ab 2030 mehr Energie zum Kühlen als zum Heizen benötigt.
- 4** Effiziente Natur: Mit zwei Gramm Fett kann eine Rauchschnalbe von Zürich bis Barcelona fliegen.
- 5** Mehr als zwei Drittel der Einfamilienhäuser im Kanton Zürich sind unterbelegt. Das heisst, sie haben mehr Zimmer als die Bewohnerzahl plus eins. Beispiel: Ein Fünf-Zimmer-Haus mit drei Bewohnenden gilt als unterbelegt, mit vier als normal belegt. Die Wohnfläche ist einer der wichtigsten Faktoren für den persönlichen Energieverbrauch.
- 6** Ein Krokodil hat einen Grundbedarf von bloss 60 Kilokalorien am Tag. Ein Mensch braucht selbst bei körperlicher Ruhe etwa 1800 Kilokalorien, also dreissigmal soviel. Ursache des grossen Unterschieds: Wie alle wechselwarmen Tiere müssen sich Reptilien nicht selber heizen – sie lassen sich von der Sonne wärmen.
- 7** Beim Sex verbraucht der Mensch etwa 3,5 Kilokalorien pro Minute. Zum Abnehmen ist das leider zu wenig: Um ein Kilo zu verlieren, müsste man etwa dreissig Stunden dran sein.

- 8** 85 Prozent der Zweitwohnungen in der Schweiz werden normal geheizt, auch wenn niemand da ist. Würde man bei allen die Temperatur gezielt regulieren, etwa per App aus der Ferne, so liesse sich übers Jahr etwa so viel Energie sparen, wie die Stadt Winterthur verbraucht.
- 9** Wenn man die aufgenommene Nahrung in Treibstoff umrechnet, verbrauchen Velofahrer in Profirennen nur 0,7 Liter Benzin auf 100 Kilometer.
- 10** Wandfarben haben einen grossen Einfluss auf das Wärmeempfinden. Die Temperatur, bei der wir zu frösteln beginnen, liegt in blaugrün gestrichenen Zimmern drei Grad höher als in roten.
- 11** Bienen füttern ihren Nachwuchs mit Gelée royale, einem besonders energiereichen Saft. So gemästet, vertausendfachen die Larven ihr Gewicht in nur fünf Tagen. Auf den Menschen umgerechnet würde das bedeuten, dass ein Neugeborenes nach fünf Tagen so schwer wäre wie ein Nashorn.
- 12** Belebte Menschen sind gut isoliert. Setzt man sie der Kälte aus, so müssen sie ihre körperlinterne Wärmeproduktion um einen Faktor drei weniger ankurbeln als schlanke. Und während die Belebten ihre Heizung nach der Rückkehr in die Wärme rasch wieder zurückfahren, läuft sie bei den Schlanken auch eine Stunde später noch im Hochbetrieb.
- 13** In keinem anderen Sektor ist die Schweiz so klimafreundlich unterwegs wie bei den Gebäuden: Von 1990 bis 2020 sank der CO₂-Verbrauch hier um fast vierzig Prozent. Die wichtigsten Gründe dafür sind die wärmeren Winter, die bessere Wärmedämmung und der Umstieg von Öl und Gas auf Wärmepumpen.
- 14** Laubbäume schützen vor Hitze. Die sommerlichen Höchsttemperaturen sind im Laubwald um vier Grad tiefer als ausserhalb. Eine einzelne grosse Linde hat die gleiche Wirkung wie zweihundert Kühlschränke.
- 15** 85 Prozent der Kalorien, die man durch den Verzehr von Sellerie aufnimmt, gehen fürs Kauen und Verdauen wieder drauf.
- 16** Der durchschnittliche Energieverbrauch der ärmsten drei Milliarden Menschen von heute ist etwa gleich hoch wie der Pro-Kopf-Verbrauch in Mitteleuropa um 1860.

Mathias Plüss hat für diesen Jahresbericht unterhaltsame und nützliche Tatsachen aus der Welt der Energie zusammengestellt. Der Wissenschaftsjournalist ist leidenschaftlicher Sammler von Kuriosa, Kolumnist bei der Annabelle und Autor von Umweltbüchern.

Katja Telli, Assistentin Support & Projekte, tankt Energie aus ihrer positiven Lebenseinstellung.
«Durch meine fröhliche Art finde ich einen besseren Zugang zu den Menschen und fühle mich auch selbst besser.»



Jahresrechnung

Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

Allgemein

Die BGS treibt 2022 den Anschluss an die Digitalisierung weiter voran und geht per 1. Januar 2023 mit dem neuen ERP live. Dank dieser Umstellung setzt sich die gesamte Organisation mit den relevanten Geschäftsprozessen und Arbeitsabläufen auseinander. Die Planung des Ersatzneubaus Villy geht zügig voran, die ausserordentliche GV nimmt den Zusatzkredit im September an. Leider trifft nach der Baueingabe eine Einsprache in der BGS ein, welcher wir sofort entgegentreten. Diese bauliche Unsicherheit beeinflusst die Leerstandsquote. Insgesamt schliesst die BGS das Geschäftsjahr in aufgeräumter Verfassung ab: Die betrieblichen Prozesse sind überarbeitet, die baulichen Vorhaben aufgegleist und die Genossenschaft finanziell gut für die kommende Jahre aufgestellt.

Mitarbeitende

Die BGS beschäftigt im Berichtsjahr 22 hauptamtliche Mitarbeitende, davon 3 Lernende. Zusätzlich arbeiten 6 nebenamtliche Mitarbeitende im Stundenlohn bei der BGS. Gesamthaft teilen sich 28 Mitarbeitende 1976 Stellenprozente.

Risikobeurteilung

Die diesjährige Beurteilung ergibt, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen. Die beiden Vorstandsmitglieder, die für das interne Kontrollsystem (IKS) zuständig sind, überprüfen die möglichen Risiken jährlich aufgrund eines Kontrollplans. Sie bestätigen, dass die Prozesse gut dokumentiert, den neuen Gegebenheiten angepasst und nachvollziehbar sind. Auch identifizieren sie keine wesentlichen Schwachstellen. Die BGS will die IKS-relevanten Prozesse 2023 neu definieren und die Prüfung im neuen ERP automatisieren, wo dies möglich und sinnvoll ist.

Vermietungslage

Ausser im Baufeld A sind alle Wohnungen der BGS voll vermietet. Aufgrund des geplanten Rückbaus für das Projekt Villy scheidet die BGS einige wenige Wohnungen aus, die nicht mehr vermietet werden, und entmietet das Baufeld A kontrolliert. Dies führt bis Ende Jahr zu mehr Leerständen als in den Vorjahren. Grössere Leerstände verzeichnet die BGS bei den Tiefgaragenplätzen im Rütihof. Alle anderen Parkplätze sind vermietet.

Bauprojekte

Für die Umsetzung des Ersatzneubaus Villy, die Planung des Projekts Towny im Goldacker sowie die Fassadensanierung Rütihof 1 finden monatlich Bauherrensitzungen mit dem Projektausschuss der BGS und den beteiligten Planungsteams statt. Abgeleitet vom aktualisierten Erneuerungsplan geht die BGS weitere Sanierungen vorausschauend an. Die Landparzelle in Schlieren/Unterengstringen soll in den nächsten Jahren ebenfalls überbaut werden.

Spezielle Ereignisse

Der Finanzierungsbedarf der BGS für das kommende Jahr ist durch den Cashflow und die guten Kreditrahmenverträge weiterhin gesichert. Bis auf wenige Saron-Hypothesen sind alle Hypothesen auf längere Zeit angelegt. Die Testplanung des Stadtstücks Triemli ist abgeschlossen, weshalb die BGS die Kosten im Berichtsjahr als periodenfremden Aufwand verbucht. Abgesehen von der Einsprache im Bauprojekt Villy verzeichnet die BGS keine aussergewöhnlichen Ereignisse im Berichtsjahr.

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	2022 (TCHF)	2021 (TCHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	5.28	3.34
Postcheckkonto	124.58	162.37
Bankguthaben	2 679.88	2 973.52
Total flüssige Mittel	2 809.74	3 139.22
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte	—	0.05
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter/-innen	43.32	26.04
Delkredere	-4.52	-4.52
Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	38.79	21.57
Übrige kurzfristige Forderungen		
Sonstige kurzfristige Forderungen	24.00	24.00
Verrechnungssteuer	—	0.07
Sozialversicherungen	—	—
Total übrige kurzfristige Forderungen	24.00	24.07
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1 094.15	1 007.03
Transitorische Aktiven	420.46	1 078.10
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 514.61	2 085.13
Total Umlaufvermögen	4 387.14	5 270.00
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	—	—
EWZ-Contracting	908.42	939.75
Total Finanzanlagen	908.42	939.75
Sachanlagen		
Gebäude auf eigenem Land	202 813.41	202 813.41
Amortisationskonto	-36 861.52	-35 024.70
Gebäude auf Baurechtsland	121 067.32	121 067.32
Heimfallkonto	-26 407.78	-25 288.66
Unbebautes Land	1 317.27	1 317.27
Baukonti	7 756.31	4 448.28
Mobile Sachanlagen	214.79	100.69
Total Sachanlagen	269 899.79	269 433.60
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	18.00	24.85
Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	18.00	24.85
Total Anlagevermögen	270 826.21	270 398.20
Total Aktiven	275 213.35	275 668.20

<u>Passiven</u>	<u>2022 (TCHF)</u>	<u>2021 (TCHF)</u>
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 022.78	1 363.72
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 022.78	1 363.72
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	841.32	825.66
Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen	3 420.00	2 782.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4 261.32	3 607.66
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer	2.86	2.77
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.80	16.36
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	202.88	—
Sozialversicherungen und Pensionskasse	20.50	60.83
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	248.03	79.97
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Transitorische Passiven	266.64	4 77.69
Vorausbezahlte Mieten	609.45	1 210.23
Akonto Heizung	1 252.77	1 186.56
Rückstellung Betriebskosten Dietikon	—	—
Marchzinsen auf Anleihen	122.54	144.28
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 251.40	3 018.76
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 783.54	8 070.12
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse	6 425.51	6 587.44
Anleihen	17 832.50	19 969.50
Hypotheken	165 195.36	165 463.88
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	189 453.37	192 020.82
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Unverzinsliche Darlehen	640.35	843.23
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	640.35	843.23
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	49 251.93	47 833.42
Übrige Fonds	484.00	484.00
Rückstellungen	1 812.95	1 223.23
Total Rückstellungen	51 548.88	49 540.65
Total langfristiges Fremdkapital	241 642.60	242 404.70

<u>Passiven</u>	<u>2022 (TCHF)</u>	<u>2021 (TCHF)</u>
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital		
Anteilscheinkapital	12 631.60	12 789.60
Total Anteilscheinkapital	12 631.60	12 789.60
Reserven und Jahreserfolg		
Gesetzliche Gewinnreserven	1 360.00	1 338.00
Freiwillige Gewinnreserven	10 578.00	10 578.00
Gewinnvortrag	210.93	53.86
Jahreserfolg	1 006.69	433.92
Total Reserven und Jahreserfolg	13 155.61	12 403.78
Total Eigenkapital	25 787.21	25 193.38
Total Passiven	275 213.35	275 668.20

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Erfolgsrechnung	2022 (TCHF)	2021 (TCHF)
Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen		
Mietzinserträge	17 906.48	17 940.81
Mietzinszuschüsse	1.58	1.58
Leerstände	-291.91	-260.83
Mietzinsverluste	—	6.27
Mieterverrechnungen	389.48	372.17
Übrige Erträge	71.65	59.83
Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen	18 077.28	18 119.83
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	3 193.73	4 331.22
Mietaufwand, Strom Betriebsräume	12.98	13.52
Materialaufwand Betrieb	44.66	31.89
Abgaben und Gebühren Betrieb	4.26	5.24
Baurechtszins	1 312.85	1 301.64
Pachtzinsen	27.99	27.99
Versicherungen	63.30	54.72
Abgaben und Gebühren	678.34	757.38
Nebenkosten zu Lasten BGS	13.50	11.16
Vermietungsaufwand	1.28	5.40
Einlage Erneuerungsfonds	1 418.51	1 965.10
Total Liegenschaftenaufwand	6 771.40	8 505.26
Bruttoergebnis	11 305.88	9 614.57
Personalaufwand		
Personalaufwand Betrieb		
Löhne Betrieb	665.43	607.48
Sozialversicherungsaufwand Betrieb	120.01	125.91
Übriger Personalaufwand Betrieb	22.89	21.40
Total Personalaufwand Betrieb	808.32	754.79
Personalaufwand Verwaltung		
Löhne Verwaltung	1 200.85	1 084.49
Sozialversicherungsaufwand Verwaltung	314.01	299.38
Übriger Personalaufwand Verwaltung	50.46	50.55
Total Personalaufwand Verwaltung	1 565.31	1 434.42
Total Personalaufwand	2 373.64	2 189.21
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Beratungsaufwand	1 311.97	756.52
Honorar Revisionsstelle	28.54	29.29
Entschädigung Vorstand	109.11	96.50
Übriger betrieblicher Aufwand	151.15	85.35
Total übriger betrieblicher Aufwand	1 600.77	967.67
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen	7 331.47	6 457.69

Erfolgsrechnung	2022 (TCHF)	2021 (TCHF)
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	121.84	61.66
Abschreibungen Immateriell Werte	31.33	—
Einlage Amortisationsfonds	1 836.82	2 489.38
Einlage Heimfallfonds	1 119.12	1 117.94
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	3 109.11	3 668.98
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	4 222.36	2 788.71
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	1 980.51	1 925.28
Zinsaufwand Anleihen	283.27	307.86
Zinsaufwand Darlehenskasse	16.36	16.17
Agio auf ausgegebenen Anleihen	-47.00	-43.84
Total Finanzaufwand	2 233.14	2 205.47
Betriebsergebnis vor Steuern	1 989.22	583.24
Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand und Ertrag		
Betriebsfremder Ertrag	-4.45	-4.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	714.05	—
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-18.80	-1.71
Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag	690.80	-5.71
Jahresergebnis vor Steuern	1 298.42	588.95
Direkte Steuern		
Direkte Steuern	291.73	155.02
Total direkte Steuern	291.73	155.02
Jahresgewinn	1 006.69	433.92

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2022

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Gewinnvortrag	210 926	53 859
Jahresgewinn	1 006 688	433 924
Total zur Verfügung der Generalversammlung	1 217 614	487 784
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	253 822	254 857
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes)	50 000	22 000
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	—	—
Vortrag auf neue Rechnung	913 792	210 926
Kontrolltotal wie oben	1 217 614	487 784

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 öffnet die BGS pro Etappe einen Erneuerungsfond, um Grossrenovationen zu finanzieren.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Finanzanlagen		
Anteilschein Corperaciun Gigiosch	1	1
Anteilschein Genossenschaft Hallenbad		
Altstetten	1	1
Altstetten Anteilschein Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft	1	1
EWZ-Wärmecontracting	908 421	939 746
Total Finanzanlagen	908 424	939 749

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Baukonti		
Neubau Villy	5 679 696	4 114 633
Fassadensanierung Rütihof 1	892 313	1 21 515
Neubau Towny	754 104	—
Diverse Baukonti	430 193	212 128
Total Baukonti	7 756 305	4 448 277
Mobile Sachanlagen		
Betriebsmobiliar und -maschinen	4 228	6 776
Büromobiliar und -maschinen	88 549	72 582
Fahrzeuge	122 010	21 329
Total mobile Sachanlagen	214 787	100 687
Total Darlehenskasse	6 425 512	6 587 437

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.

Anleihen		
Serie 21, Laufzeit 2015–2022, Zinssatz 1,50%	—	2 782 000
Serie 23, Laufzeit 2016–2023, Zinssatz 1,25%	3 420 000	3 620 000
Serie 24, Laufzeit 2017–2024, Zinssatz 1,50%	3 715 000	3 795 000
Serie 25, Laufzeit 2018–2024, Zinssatz 1,50%	1 807 500	1 807 500
Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50%	2 103 500	2 143 500
Serie 27, Laufzeit 2019–2026, Zinssatz 1,50%	2 796 500	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	2 283 000
Serie 30, Laufzeit 2022–2030, Zinssatz 0,90%	1 703 000	—
Total Anleihen	21 252 500	22 751 500

Hypotheken und verzinsliche Darlehen		
Hypotheken ZKB	33 032 500	38 030 000
Hypotheken CS	59 800 000	89 800 000
Hypotheken PKZH	20 615 500	23 433 500
Hypotheken BVK	18 560 000	11 000 000
Hypotheken BWO	2 834 672	3 200 382
Hypotheken AXA	30 352 687	—
Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen	165 195 359	165 463 882

Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren	58 583 352	63 405 000
Fällig nach 5 Jahren	106 612 007	102 058 882
Total	165 195 359	165 463 882

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Unverzinsliche Darlehen		
Darlehen Stadt Zürich	640 350	843 225
Total unverzinsliche Darlehen	640 350	843 225
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	12 631 600	12 789 600

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

Die Testplanung des Stadtstücks Triemli ist abgeschlossen, weshalb die BGS die Kosten im Berichtsjahr als periodenfremden Aufwand verbucht.

4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt	—	29 367

5. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten	325 197 996	325 197 996
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	381 534 048	380 405 181

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Stadt Zürich	Laufzeit	aktuelle Bau- rechtszinsen
Altstetterstrasse 188	2029	8 121
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	423 363
Rütihof 3 (B2/C/D), Zürich Höngg	2096	559 712
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

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Vorstands- und Bauentschädigungen		
Vorstandshonorare	98 930	96 500
Baukommissionsentschädigung	144 729	182 555

Der Vorstand wird für die Bausitzungen für die Projekte Villy und Fassadensanierung Rütihof 1 zusätzlich entschädigt.

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand diskutiert am Workshop vom 19. November 2022 zusammen mit der Geschäftsleitung die überarbeitete Risikomatrix und nimmt diese an der Vorstandssitzung vom 6. Dezember einstimmig ab. Auf dieser Grundlage beschliesst der Vorstand erforderliche Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

	2022	2021
Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen	19,8	17,2
Anzahl Mitarbeitende	28	27
	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Honorar Revisionsstelle		
Total Honorar Revisionsstelle	28 541	29 294

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 7. Februar 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

	2022 (TCHF)	2021 (TCHF)
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1 007	434
+ Abschreibungen Liegenschaften	2 956	3 607
+ Abschreibungen übriges Anlagevermögen	153	62
+ Einlage Erneuerungsfonds	1 419	1 965
± Veränderung Rückstellungen	590	
= Cashflow	6 124	6 068
± Veränderung kurzfristige Forderungen	-17	70
± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	571	-538
± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-376	-773
± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-767	-277
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	5 534	4 551
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Liegenschaften/Baukonti	-3 308	-1 408
- Investition in EWZ-Contracting	—	-940
- Investitionen in mobile Sachanlagen	-236	-124
- Entnahme Erneuerungsfonds	—	-2 132
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-3 544	-4 604
Finanzierungstätigkeit		
± Veränderung Darlehenskasse	-162	581
± Veränderung Anleihen	-1 499	783
± Veränderung Hypotheken	-253	-824
± Veränderung unverzinsliche Darlehen	—	-292
± Veränderung Anteilscheinkapital	-151	10
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-255	-254
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2 320	3
Veränderung flüssige Mittel	-329	-50
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1. Jan.	3 139	3 189
Flüssige Mittel per 31. Dez.	2 810	3 139
Veränderung flüssige Mittel	-329	-50

Allgemein

Die Geldflussrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr anhand der Geldflüsse aus der Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

Cashflow

Der Cashflow beträgt 6 124 Mio. CHF und liegt damit leicht über dem Vorjahreswert von 6 068 Mio. CHF.

Geschäftstätigkeit

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit ist um 985 TCHF gestiegen auf 5 534 Mio. CHF per Ende Geschäftsjahr. Dies ist im Wesentlichen auf die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen zurückzuführen.

Investitionstätigkeit

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft die Ausgaben für den Ersatzneubau Goldacker, den Ersatzneubau Towny sowie die Fassadensanierung Rütihof 1. Die BGS finanziert die Investitionen vollständig aus dem Cashflow.

Finanzierungstätigkeit

Die BGS amortisiert Darlehen, Hypotheken und Anleihen in der Höhe von 1 914 Mio. CHF.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel betragen per Bilanzstichtag 2 810 Mio. CHF.

Mehrjahresvergleich

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS 10 262 Mio. CHF in die Liegenschaften investiert. Die Cashflows summieren sich über diese Zeitspanne auf 34 337 Mio. CHF und erlauben der BGS, die Investitionen zu finanzieren und zugleich 16 731 Mio. CHF Hypotheken und Anleihen zu amortisieren.



Bericht der Revisionsstelle



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden- geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 33 - 44) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichts erlangten Lagebericht als Teil des Geschäftsberichts (Bericht Seite 32) (aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht) und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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


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

Zürich, 6. März 2023

BDO AG


Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

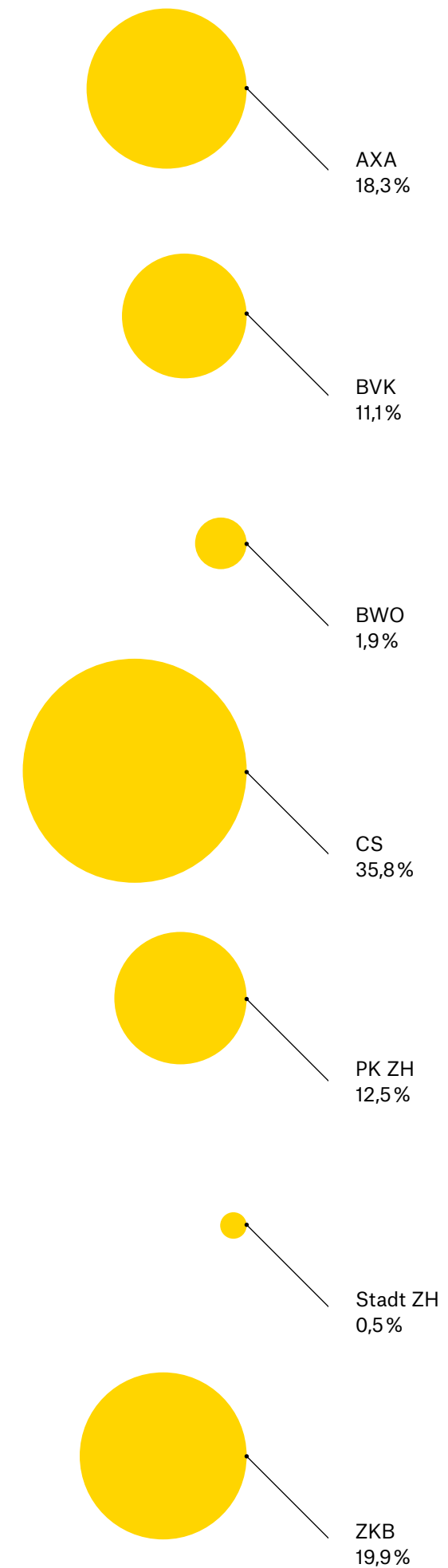


Monica González del Campo
Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Hypothekendarlehen

	<u>Stand am 1.1.2022</u>	<u>Veränderung 2022</u>	<u>Amortisation gesamt</u>	<u>Stand am 31.12.2022</u>
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hypothek PK Stadt Zürich (diverse Überführungen)	3 114 000	—	-486 000	3 114 000
1. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 1)	865 000	-865 000	-1 000 000	—
1. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 2)	865 000	-865 000	-1 000 000	—
1. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 3)	865 000	-865 000	-1 000 000	—
1. Hypothek ZKB (Renovation Wydäcker 2)	4 965 000	-4 965 000	-4 965 000	—
1. Hypothek ZKB (Hagenbuchrain)	13 920 000	-90 000	-3 170 000	13 830 000
1. Hypothek ZKB (Riedhof)	2 230 000	-45 000	-315 000	2 185 000
1. Hypothek ZKB (Rütihof 3)	5 875 000	-102 500	-1 127 500	5 772 500
1. Hypothek ZKB (Rütihof 3)	6 900 000	—	—	6 900 000
1. Hypothek Kant. Beamtenversicherungskasse (diverse)	11 000 000	7 560 000	7 560 000	18 560 000
1. Hypothek Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	—	—	1 500 000
1. Hypothek Credit Suisse (Rütihof 2)	3 100 000	—	—	3 100 000
1. Hypothek Credit Suisse (Rütihof 3)	5 200 000	—	—	5 200 000
1. Hypothek Credit Suisse (Neubau Triemli)	56 000 000	-16 000 000	-20 000 000	40 000 000
1. Hypothek Credit Suisse (Dietikon)	10 000 000	—	—	10 000 000
1. Hypothek Credit Suisse (Geroldswil)	14 000 000	-14 000 000	-24 000 000	—
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen (Riedhof)	2 616 938	-276 938	-1 479 154	2 340 000
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen (Weiningen)	262 041	-9 046	-120 341	252 995
Hypothek Bundesamt für Wohnungswesen (Fahrweid)	574 567	-74 567	-318 599	500 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	44 000	-1 500	-224 500	42 500
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 3)	416 000	-11 000	-1 384 000	405 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	582 000	-9 500	-618 000	572 500
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Rütihof 3)	10 206 000	-126 000	-2 016 000	10 080 000
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	1 909 000	-24 500	-514 500	1 884 500
2. Hypothek PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	4 800 000	-60 000	-1 140 000	4 740 000
2. Hypothek ZKB (Renovation Wydäcker 1)	4 480 000	—	—	4 480 000
1. Hypothek AXA Geroldswil	—	14 000 000	14 000 000	14 000 000
1. Hypothek AXA Rütihof	—	7 353 062	7 353 062	7 353 062
1. Hypothek AXA Riedhof	—	9 224 625	9 224 625	9 224 625
Total Hypotheken	166 289 546	-252 864	-26 740 907	166 036 682
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)	580 850	—	-1 028 670	580 850
Total Darlehen	843 225	—	-1 138 795	843 225
Total Hypotheken und Darlehen	167 132 771	-252 864	-27 879 702	166 879 907



Übersicht Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Etappe	Liegenschaften	Whg.	Gewerberäume/Sondernutzungen	Bezugs-Jahr	Anlagekosten	Gebäudevers. Summen per 31.12.22 (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.	21		1968	3 206 214	4 545 970	Baurecht
9	Kellerweg: Kellerweg	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.	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	11 794 000	5 700 000
23	Riedhof, Zürich Höngg: 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, Weiningen: Fahrweidstr.	16		1984	2 746 687	3 740 940	Baurecht
24	Geroldswil: Dorfstr.	40	Gewerberäume, Lagerräume, UN-Garage	1995	32 418 961	18 420 020	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	381 534 048	20 448 423

Übersicht Wohnungen per 31. Dezember 2022

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, Zürich Höngg	Reinhold-Frei-Str.	8			16			28		32									76	109
	Weiningen	Bodenstr.	1				4		2		2									8	8
	Fahrweid, Weiningen	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

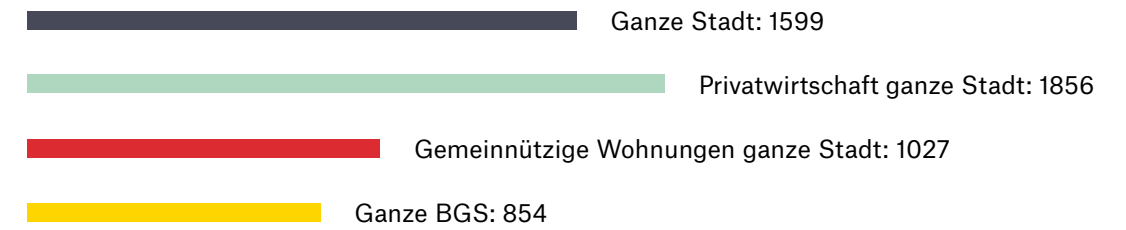
54

Wohnungsobjekte nach Regionen Total 1225

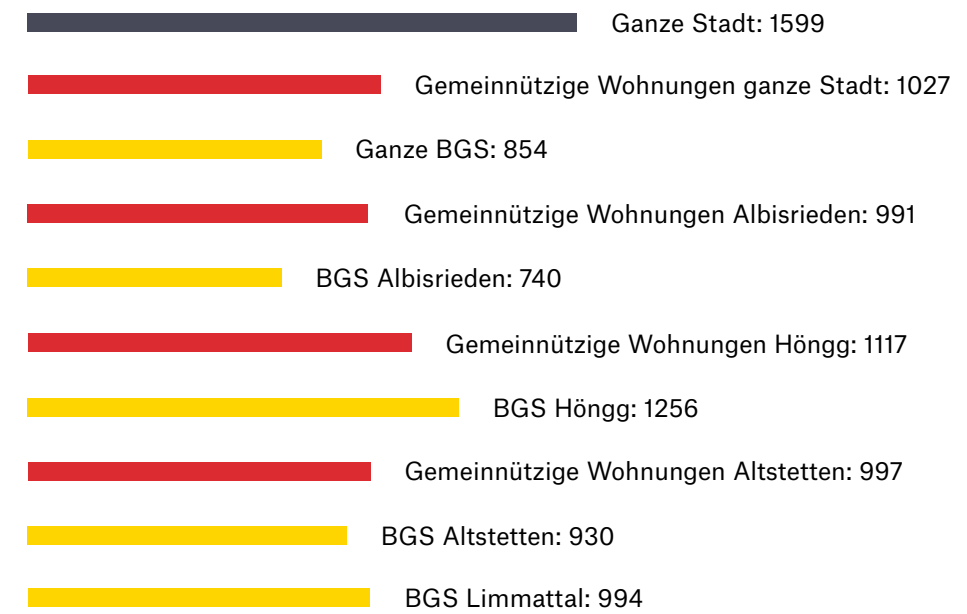


Mietzinsvergleich

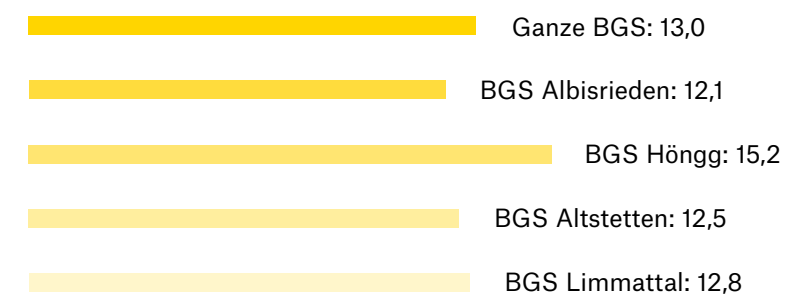
Vergleich Monatsmieten (3-Zi-Whg.) in CHF Stadt Zürich



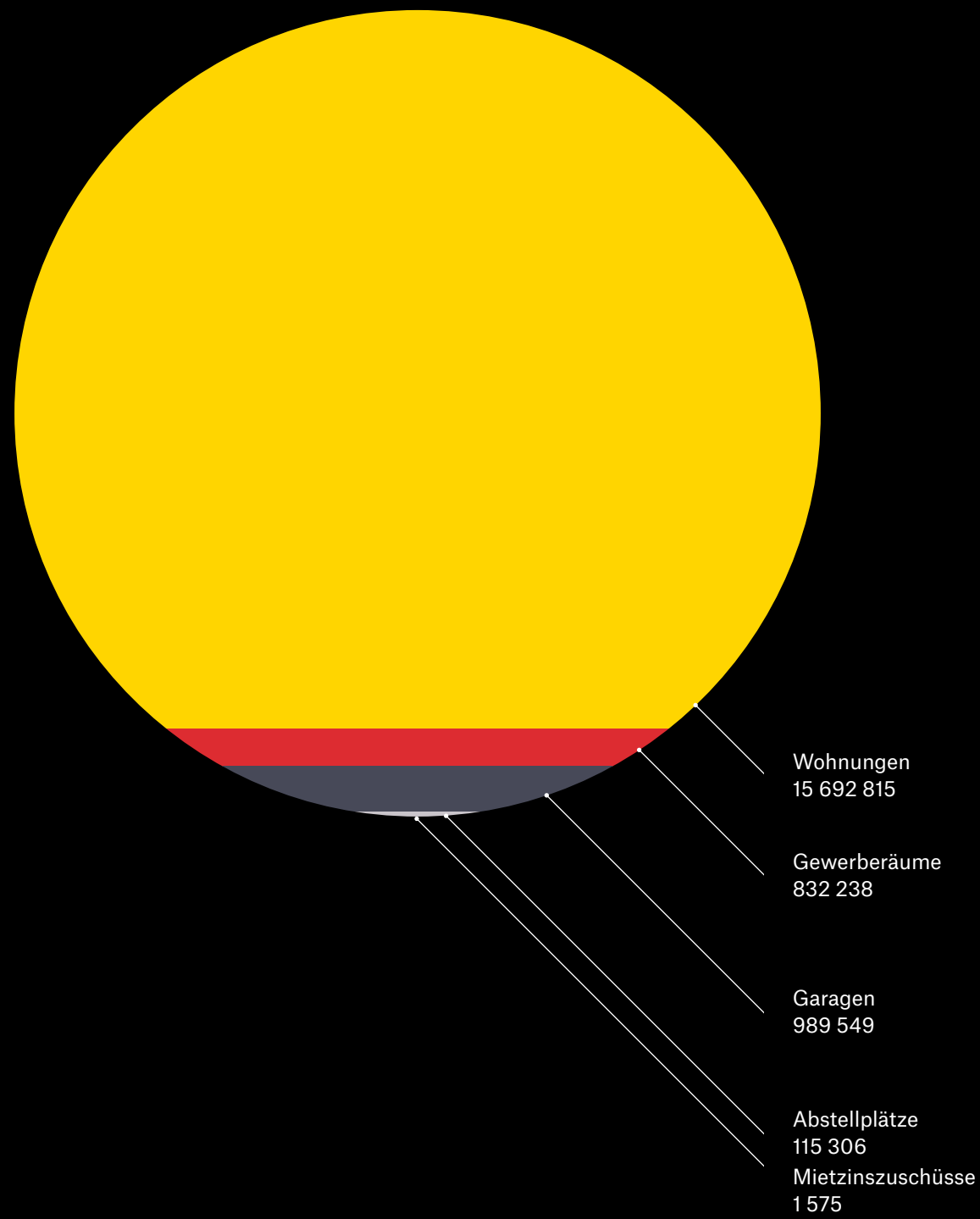
Vergleich Monatsmieten (3-Zi-Whg.) in CHF Gemeinnützige Wohnungen, nach Quartier



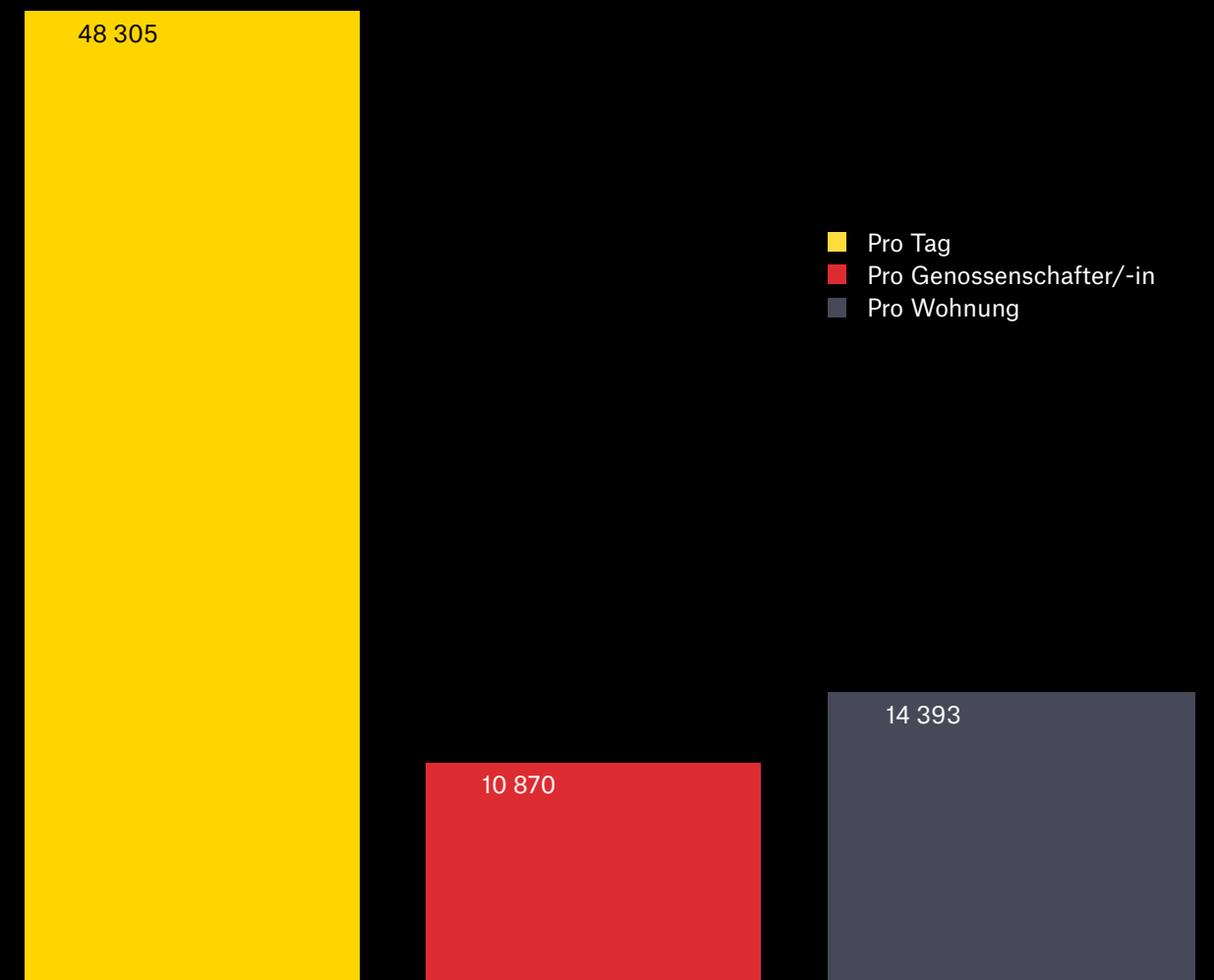
Vergleich Monatsmieten (3-Zi-Whg.) pro m2 in CHF BGS



Mietzinseinnahmen in CHF
Total 17 631 483



Mietzinseinnahmen in CHF
Total 17 631 483

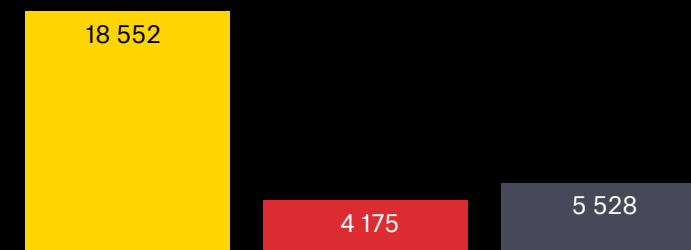


■ Pro Tag
■ Pro Genossenschafter/-in
■ Pro Wohnung

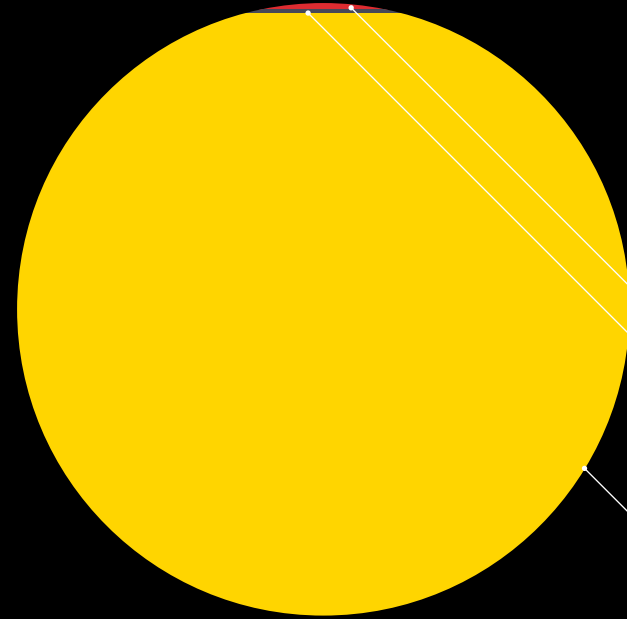
Verwaltungsaufwand in CHF (Personal/Betrieb)
Total 3 974 409



Liegenschaftenaufwand in CHF
Total 6 771 403



Vermögen in CHF
Total 275 213 347

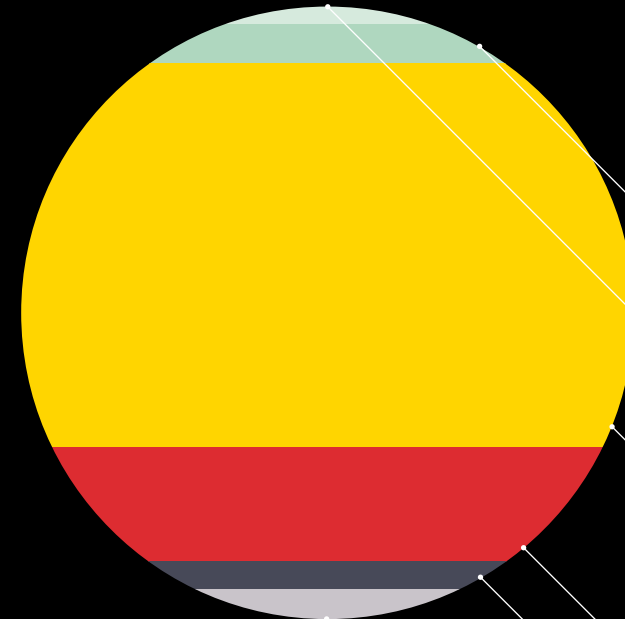


Flüssige Mittel
2 809 736

Forderungen aus Lieferungen
und Leistungen sowie
Rechnungsabgrenzung
1 577 400

Anlagevermögen
270 826 211

Finanzierung in CHF
Total 275 213 347



Anleihen
17 832 500

Kurzfristiges Fremdkapital
7 783 536

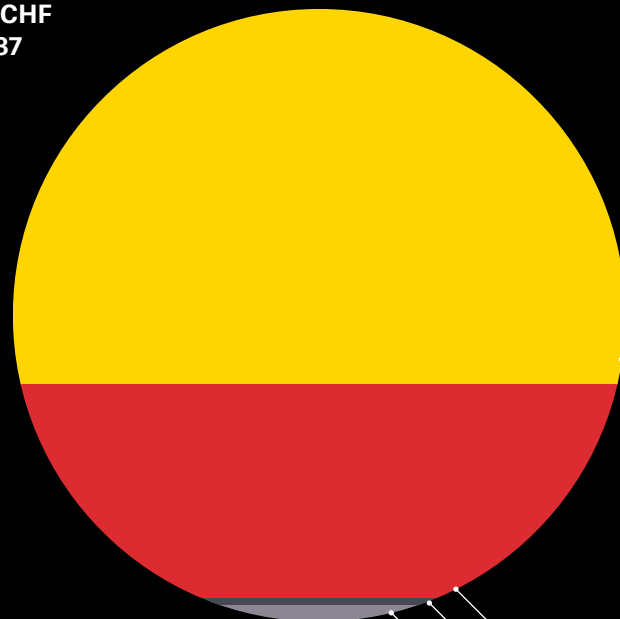
Hypotheken und Darlehen
172 261 221

Fonds und Rückstellungen
51 548 876

Anteilscheinkapital
12 631 600

Reserven und Jahreserfolg
13 155 614

Sachanlagen in CHF
Total 269 899 787



Gebäude auf eigenem Land
165 951 888

Gebäude auf Baurechtsland
94 659 539

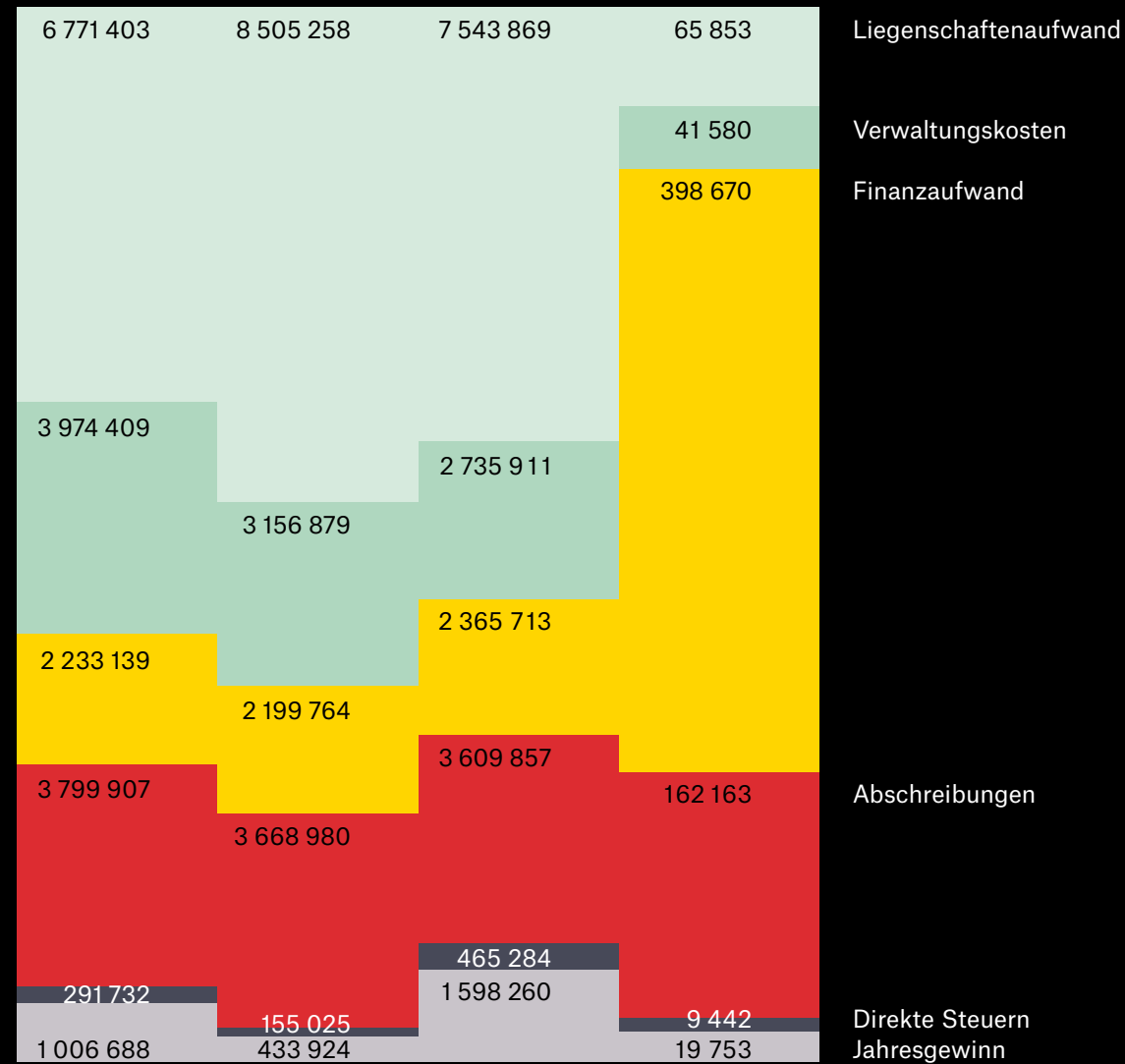
Unbebautes Land
1 317 267

Baukonti
7 756 305

Mobile Sachanlagen
214 787

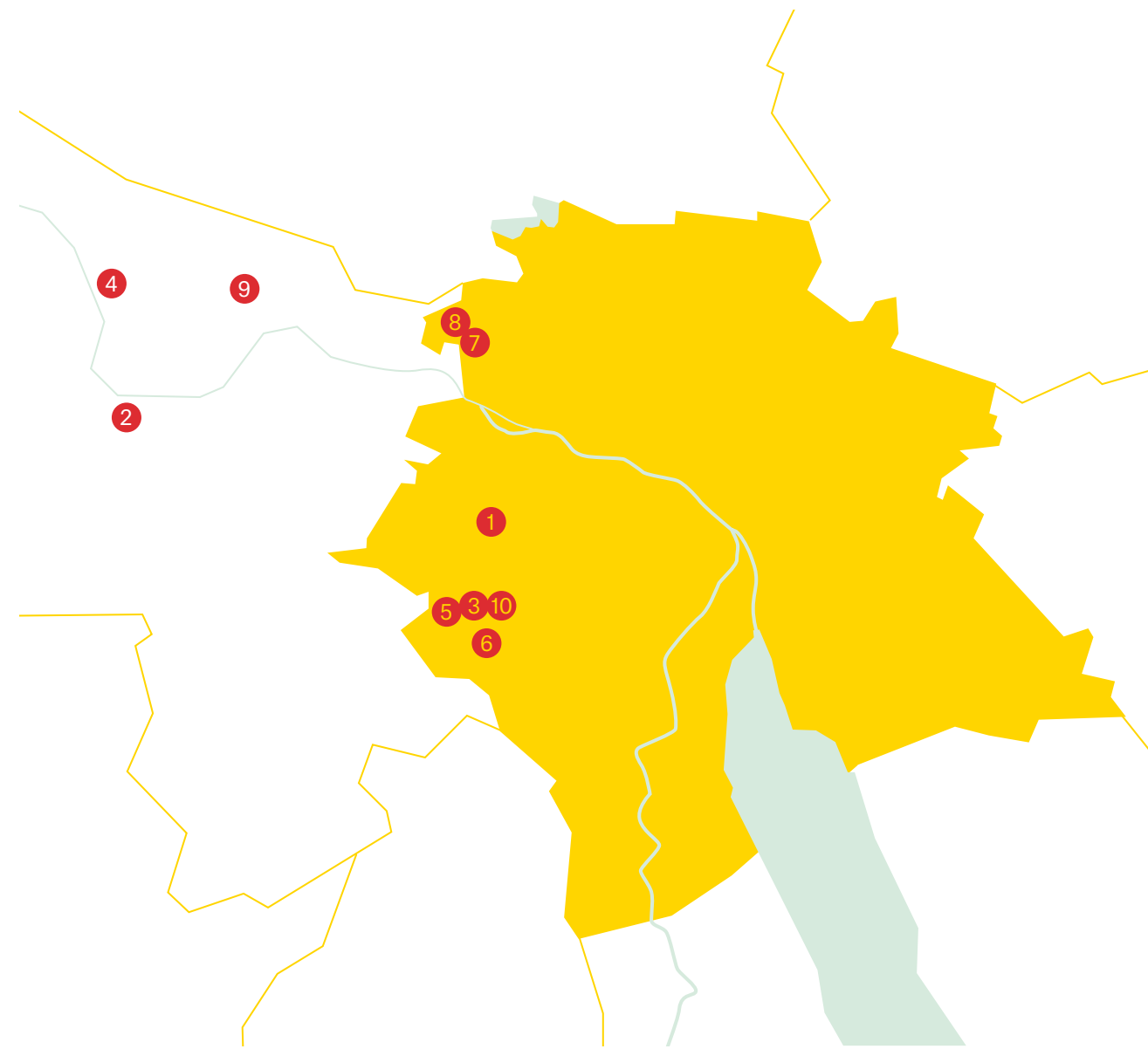
Mieterfranken in CHF

2022	2021	2020	1950
Erlös	Erlös	Erlös	Erlös
18 077 279	18 119 830	18 318 894	697 460



Siedlungskarte

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

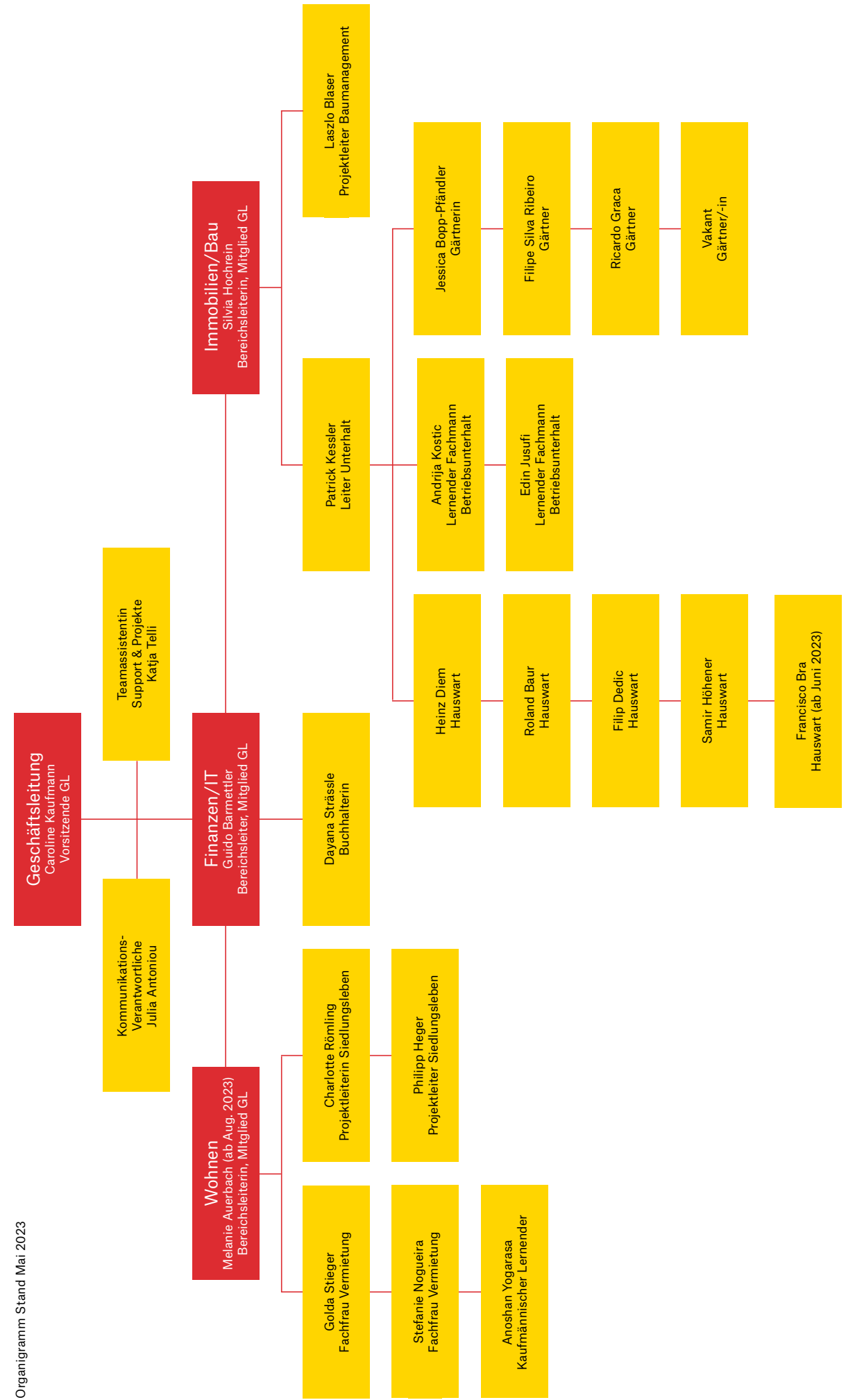
Geschäftsstelle
 Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
 043 311 19 60
 www.bg-sonnengarten.ch
 info@bg-sonnengarten.ch

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: Mathias Plüss
 Fotos: Valérie Szabo
 Korrektorat: Gila Strobel
 Lithografie: Widmer & Fluri
 Druck: A. Schöb, Zürich
 Auflage: 1900/Mai 2023

Organigramm Stand Mai 2023



Julia Antoniou, Kommunikations-Verantwortliche BGS, ist von der Lebensenergie, Vielfalt und Schönheit von Pflanzen fasziniert.
«Über das Jahr hindurch zu erleben, wie Pflanzen spriessen, blühen, fruchten und ihr Weiterleben sichern, ist etwas vom Grössten für mich.»

