

# Geschäftsbericht 2021

Baugenossenschaft Glattal Zürich







Um die Artenvielfalt und gleichzeitig das Zusammenleben in der Siedlung zu fördern, entsteht in der Siedlung Am Katzenbach ein Naschgarten. Am letzten Samstag im November 2021 wurden in einer gemeinsamen Aktion von Genossenschaftsmitgliedern und den BGZ Gärtnern über 120 Pflanzen gesetzt. Die Früchte der Bäume und Sträucher sind alle essbar und laden zum Naschen ein. Der Ort wird später mit einer Pergola und Sitzgelegenheiten aufgewertet und soll zum Verweilen einladen.

# Inhalt

Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	8
Aus dem Vorstand	8
Aus den Fachkommissionen	10
Personal	12
Organigramm	14
Vermietung und Vermarktung	16
Bau und Unterhalt	20
Zusammenleben	24
In memoriam	26
Lagebericht	28
Weitblick	30
Verzeichnis der Liegenschaften	34
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	50

# Facts & Figures

Der Jahresbericht und vor allem die Jahresrechnung enthalten eine Menge an Zahlen.

Einige davon haben wir herausgesucht, um Ihnen ein paar interessante Daten zur BGZ für das Jahr 2021 darzustellen.

## Liegenschaften

Anzahl aktive Siedlungen  
**30**

Anzahl Wohnungen  
**2'002**



Mehrfamilienhäuser

**219**



Einfamilienhäuser

**154**

## Gärtner



Gesamtfläche, die durch die Gärtner gepflegt wird:  
Gesamte Grundstückfläche aller BGZ Siedlungen:

**267'000 m<sup>2</sup>**

Fläche aller Siedlungen mit biodiversen Massnahmen: **40'000 m<sup>2</sup>**  
entspricht einem Anteil von **15%**

## Anzahl Genossenschaftler



Gesamtbestand per 31.12.2021  
**2383**

wovon Zweitgenossenschaftler  
**528**

wovon Genossenschaftler ohne Wohnung  
**38**

## Projekte



in Bau: **4**

in Erneuerung: **1**

in Planung: **3**

## Piketteinsätze der Hauswarte



Anzahl Piketteinsätze der Hauswarte 2021 zum Wohle unserer Genossenschaftsmitglieder:  
**ca. 70 Einsätze mit total 190 Pikett-Std.**

### Photovoltaik



Stromerzeugung in kWh durch  
Fotovoltaikanlagen (1 Jahreszyklus)

**1'030'000 kWh**

Entspricht ungefähr dem Jahresverbrauch von  
**412 sparsamen 2 – 3 Personenhaushalten**

### Anlagewerte



Anlagewerte = **CHF 511.8 Millionen**  
GVZ-Werte = **CHF 622 Millionen**

### E-Ladestationen



**10** Tiefgaragen ausgerüstet mit  
max. **148 E-Parkplätzen**  
**11** E-Ladestationen genutzt



AK-Verzinsung = **1 %**  
DK-Verzinsung = **1.25 %**  
durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = **0.99 %**

### Wohnungswechsel



Anzahl Wohnungswechsel 2021 insgesamt:

**162**

Davon 74 Mietverträge an Externe  
und 88 Mietverträge an Interne

### Leerstandsquote



Leerstandsquote 2021:  
**0.47%**

# Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen  
Sehr geehrte Genossenschafter



## «Copy paste 2020?»

Beim Rückblick auf das Berichtsjahr 2021 könnte man eigentlich schlicht die Texte von 2020 kopieren, oder? Könnte man - die Schlagzeilen pro Jahreszeit ähneln sich ja doch sehr und auch die persönlichen Einschränkungen waren ungefähr gleich. Stellt man seinen Fokus aber auf etwas mehr Detailschärfe ein, erkennt man doch einige Unterschiede. Zum einen haben andere Schlagzeilen (starke Windböen, Gewitter, Starkregen, Hagel und Vulkanausbrüche) einfach sehr schnell das öffentliche Interesse verloren, und zum anderen haben wir bestätigt bekommen, dass die demokratischen Prozesse in der schweizerischen Politik zwar furchtbar langsam und anstrengend sind, aber im Grundsatz selbst im Krisenmodus funktionieren. Unabhängig davon, ob man mit einem mehr oder weniger deutlichen Resultat letztlich einverstanden ist – die Entscheidungsbefugnisse und Eingriffsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger sind in unserem Land auf allen Ebenen weltweit einzigartig.

## Alltag und Zukunft

Auch wenn es zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresberichts noch unklar ist, hoffen wir doch sehr, dass die Durchführung der Generalversammlung am 10. Juni 2022 als Präsenzveranstaltung möglich sein wird. Wichtig ist selbstverständlich nicht nur der persönliche Dialog an der Generalversammlung, sondern auch im Alltag in unseren BGZ-Betrieben. Auch der direkte Kontakt mit Ihnen auf der Geschäftsstelle ist doch in einigen Fällen nur schwer zu ersetzen. Im Namen des Vorstandes möchte ich mich daher bei Ihnen und allen Mitarbeitenden der BGZ für die Rücksichtnahme und die Inkaufnahme von digitalen Umwegen bedanken.

Im Berichtsjahr 2021 hat sich der Vorstand intensiv mit der Nachhaltigkeit und den strategischen Gestaltungsmöglichkeiten auseinandergesetzt und in unseren Infodossiers sowie auf der Homepage darüber informiert. Ebenfalls haben wir Sie alle am Anfang dieses Jahres zu einer Infoveranstaltung eingeladen und in einer

Im Berichtsjahr haben sich Vorstand und Geschäftsleitung intensiv mit der Nachhaltigkeit und den strategischen Gestaltungsmöglichkeiten auseinandergesetzt.

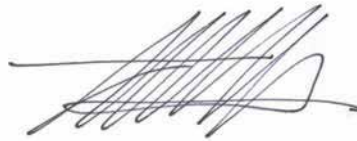
Umfrage um Ihre geschätzte Meinung gebeten. Das Ziel dabei ist, dass wir gemeinsam die Weichen stellen und uns dem langfristigen Wandel stellen. Dazu gehört, dass wir alle zuerst unsere aktuellen Wertvorstellungen definieren und so weit wie möglich einen gemeinsamen Nenner für die BGZ finden. In unseren Statuten haben wir den Zweck definiert, zeitgemässe und preisgünstige Wohnungen anzubieten. Dabei beruht der Kontext bei «zeitgemäss» und «preisgünstig» nie ausschliesslich auf der aktuellen Situation, sondern immer auch schon auf dem

Gemeinsam mit Ihnen stellen wir die Weichen für die Zukunft der BGZ.

langfristigen Planungshorizont der Wohnungsbau-Branche. Mit den global eingeleiteten neuen Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsanforderungen sowie den kantonalen Wachstums- und Verdichtungsprognosen ergeben sich unweigerlich neue Rahmenbedingungen, die wir rechtzeitig und gemeinsam mit Ihnen angehen wollen. Wir freuen uns auf den kommenden Dialog und hoffen auf eine rege Teilnahme.

### Herzlichen Dank

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsleitung darf ich mich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen ganz herzlich bedanken. Mein persönlicher Dank geht auch an alle Kolleginnen und Kollegen des Vorstands und der Geschäftsleitung für die engagierte und zielorientierte Zusammenarbeit.



Thomas Lohmann  
Präsident

# Rückblick

## Aus dem Vorstand

Im Berichtsjahr 2021 führte der Gesamtvorstand nebst diversen Fachkommissions- und Projektgruppensitzungen, zwölf ordentliche Vorstandssitzungen und zwei Workshops zu den Themen «Nachhaltigkeit» und «ökologische Baulabels» durch. Die Vorstandssitzungen wurden teilweise als Videokonferenzen abgehalten.

Ergänzend zu den Alltagsgeschäften beschäftigte sich der Vorstand speziell mit folgenden Themen:

- Jurierung des Projektwettbewerbs und Start der Projektgruppe Neuwiesen
- Vorbereitung und Aufzeichnung der elektronischen Mieterinformation zur Erneuerung der Siedlung Saatlen II
- Vorbereitung und Aufzeichnung der elektronischen GV-Abstimmungsunterlagen zu den Ersatzneubauten Buchwiesen
- Vorbereitung und Durchführung der 78. Generalversammlung pandemiebedingt in schriftlicher Form
- Definition unserer Nachhaltigkeitspolitik und der ökologischen Nachhaltigkeitsziele
- Projektstart zur Überarbeitung unseres Bauleitbildes
- Start der Erstvermietung auf dem Glasi-Areal in Bülach
- Richtfest und Start der Erstvermietung Ersatzneubau Birchstrasse
- Baubeginn und Grundsteinlegung auf dem Ersatzneubauareal Schuppis II
- Baubeginn und Grundsteinlegung auf dem Ersatzneubauareal Riedacker
- «BGZ Vorstand on Tour»-Anlässe in den Siedlungen Ahorn und Wriighthouse
- Ausschreibung und Bewerbungsgespräche zur Vorstandersatzwahl 2022

Der Präsident besuchte Anlässe des Verbandes von Wohnbaugenossenschaften Zürich und nahm an Veranstaltungen der IG pro Zürich 12 und dem Quartierverein Schwamendingen teil.



### **Grundsteinlegung Schuppis II**

*Am 14. September 2021 konnte unser  
Vorstandspräsident, Thomas Lohmann,  
zusammen mit der Geschäftsleitung, Vertre-  
tern der Bauherren und weiteren geladenen  
Gästen die Grundsteinlegung für die Siedlung  
Im Schuppis II feiern.*

*Diese wird im Jahr 2023 die Überbauung  
Schuppis mit 109 neuen Wohneinheiten, 6  
Separatzimmern und diversen Gewerbe- und  
Hobbyräumen komplettieren.*



## Aus den Fachkommissionen

### Strategie

**Vorsitz** Thomas Lohmann

**Mitglieder** Marion Schrade  
Petra Roth  
Michael Gross

**Aufgaben** Strategische Ziele überprüfen und bei Bedarf neue Ziele erarbeiten  
Strategische Workshops vorbereiten und durchführen

### Meilensteine 2021

- 🌀 Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung des Vorstands-Workshops zum Thema Nachhaltigkeit und Biodiversität → Verankerung der Nachhaltigkeitspolitik und strategische Umsetzung der Biodiversität in den Siedlungen

### Bauwesen

**Vorsitz** Kurt Williner

**Mitglieder** Arnold Meier, ab Juli 2021 Thomas Lohmann  
Marion Schrade  
Hans Peter Sommer

**Aufgaben** Definition und periodische Überarbeitung der Immobilienstrategie  
Überwachung und Umsetzung des Bauleitbildes  
Grundsätzliche Vorgaben für Bauten erarbeiten

### Meilensteine 2021

- 🌀 Bearbeitung Bauleitbild 3
- 🌀 Führung und Begleitung unserer vielen Bauprojekte

### Finanzen und Personal

**Vorsitz** Claudia Winzeler

**Mitglieder** Isabel Gebhard  
Thomas Lohmann  
Ximena Schaeidt  
Michael Gross

**Aufgaben** Überprüfung von Finanzierungskonzepten, Budget und Reporting  
Vorbereitung des Zahlenmaterials für Jahresbericht und GV  
Überprüfung von steuerlichen Aspekten / Abschreibungen  
Kontakte mit Banken, Revisionsstelle, Verband WBG  
Überprüfung der Versicherungen  
Vorbereitung und Antrag der DK- und AK-Zinssätze

### Meilensteine 2021

- 🌀 Finanzieller Jahresabschluss 2020 und Revision → keine Korrekturen
- 🌀 Erarbeitung und Abnahme des detaillierten Jahresbudgets 2021
- 🌀 Geschickte frühzeitige Hypozinsabschlüsse im leicht steigenden Umfeld
- 🌀 Diverse Weiterentwicklungen im Bereich

**Kommunikation**

**Vorsitz** Michael Gross  
**Mitglieder** Arnold Meier, ab Juli 2021 René Nötzli  
 Hans Peter Sommer  
 Isabel Gebhard  
 Michael Pfenninger

**Aufgaben** Erneuerung, Überprüfung und Kontrolle des Corporate Design und Corporate Identity  
 Überwachung der Auftritte aller BGZ Organisationen  
 Überwachung der GV Umsetzung (Teilnehmende & Catering)  
 Definition von möglichen Web-Beiträgen durch Mietergruppen

**Meilensteine 2021**

- 🌀 Erarbeitung und Verabschiedung gendergerechter Formulierungen bei der BGZ
- 🌀 Erarbeitung und Verabschiedung einheitlicher Formatvorlagen für Reglemente
- 🌀 Implementierung der Nachhaltigkeitspolitik im Leitbild und auf der Website
- 🌀 Erstellung eines BGZ Imagevideos (Erklärfilm) für Erstvermietungen

**Bewirtschaftung**

**Vorsitz** Michael Pfenninger  
**Mitglieder** René Nötzli  
 Petra Roth  
 Ximena Schaeidt

**Aufgaben** Überprüfung von Mietvertragstypen und Reglementen  
 Behandlung von grundsätzlichen Mietbedürfnissen

**Meilensteine 2021**

- 🌀 Überarbeitung sämtlicher Reglemente und Bestimmungen
- 🌀 Erarbeitung und Verabschiedung der Strategie Liegenschaftenunterhalt

**Zusammenleben**

**Vorsitz** René Fuhrmann  
**Mitglieder** René Nötzli  
 Ximena Schaeidt  
 Hans Peter Sommer

**Aufgaben** Grundlagenerarbeitung für die Planung der Gemeinschaftsräume  
 Begegnungszonen sporadisch überprüfen  
 Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission

**Meilensteine 2021**

- 🌀 Überführung der Koloniekommision Seebach in eine Aktive Gruppe
- 🌀 Erarbeitung eines Formats für zukünftige Siedlungskonzepte zur Förderung des Zusammenlebens
- 🌀 Neuwahlen der Mitwirkungskommission durch den Vorstand auf Vorschlag der Aktiven Gruppen für die Amtsdauer 2022-2024



## Vorstand und Revisionsstelle

### Vorstand

<b>Präsident</b>	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
<b>Vizepräsident</b>	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
<b>Aktuarin</b>	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark
<b>Finanzdelegierte</b>	Isabel Gebhard, Im Wagenbrach 6, 8157 Dielsdorf
<b>Mitglieder</b>	Ximena Schaeidt, Katzenbachstrasse 71, 8052 Zürich Marion Schrade Pasteur, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich Hans Peter Sommer, Kirchenfeld 56, 8052 Zürich
<b>ex Aktuar</b>	Arnold Meier, Austritt Juni 2021, Ersatz in Evaluation
<b>Ehrenpräsident</b>	Albert Deubelbeiss

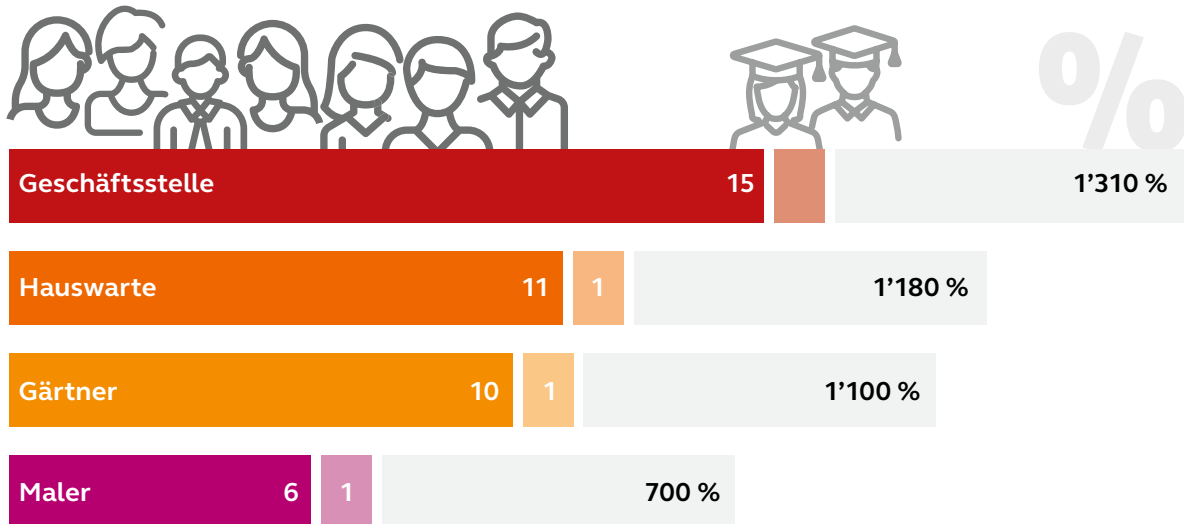
<b>Revisionsstelle</b>	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich
------------------------	---



## Unser Team per 31. Dezember 2021

45 Mitarbeitende

3 Lernende 4'290 Stellenprocente



### Eintritte

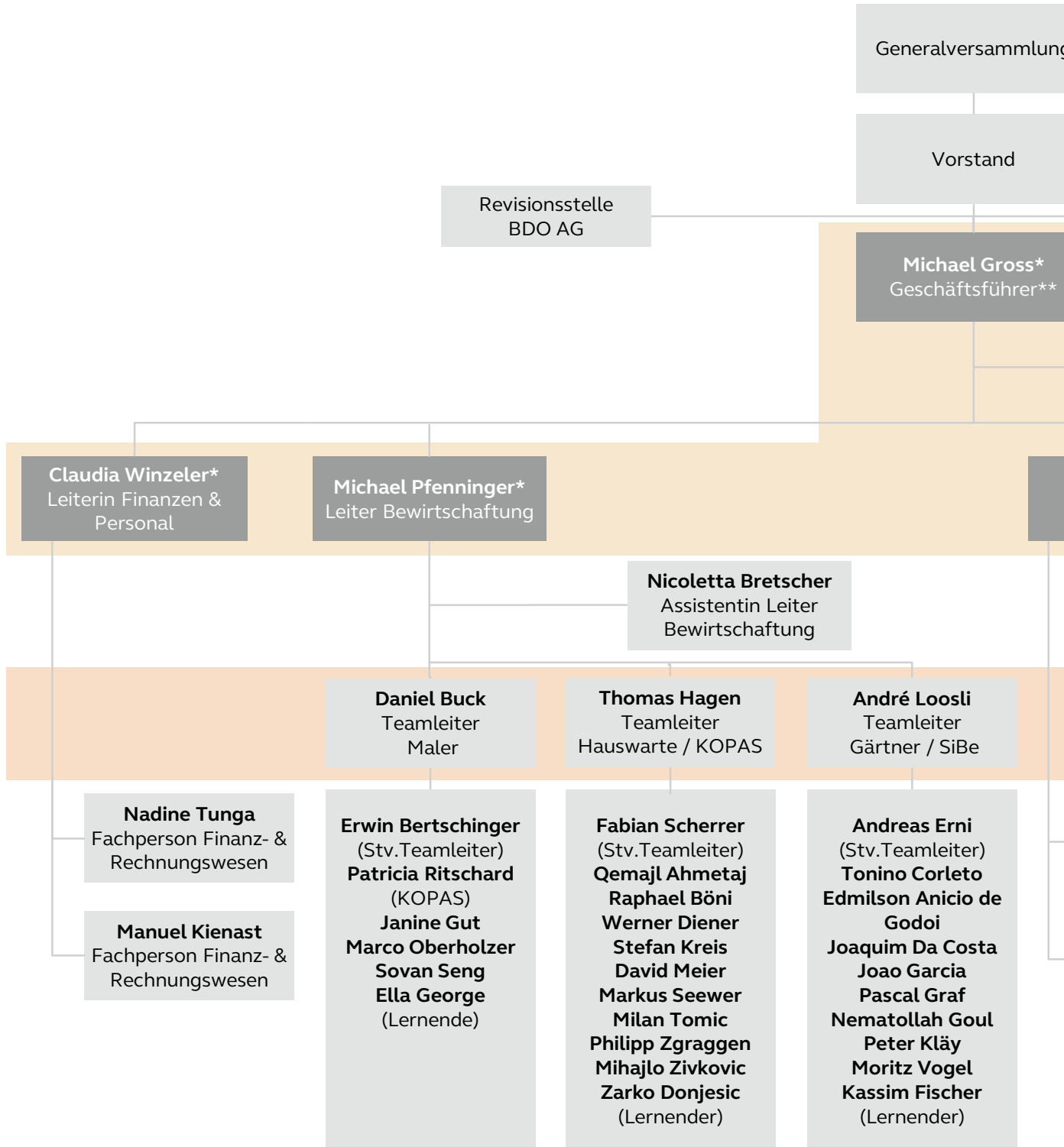
### Austritte

<b>Geschäftsstelle</b> Manuel Kienast Carlos Garcia	
<b>Hauswarte</b> Qemajl Ahmetaj Stefan Kreis	Mario Moramarco
<b>Gärtner</b> Edmilson Anicio de Godoi Nematollah Goul	Ernst Kern, pensioniert Pascal Graf
<b>Vorstand</b>	Arnold Meier

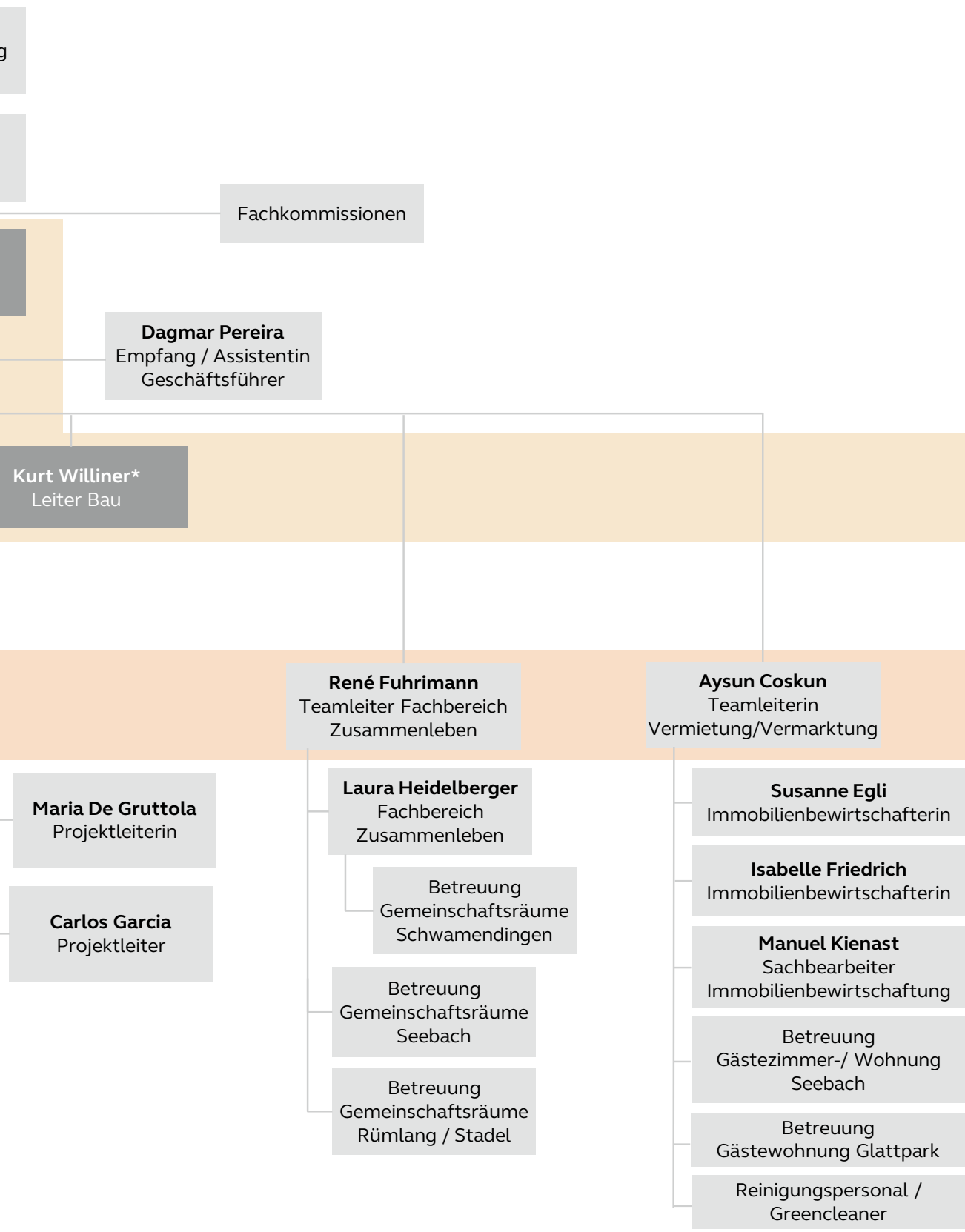
Im Vergleich zu anderen Genossenschaften und den verwalteten Wohnungen ist unsere Verwaltung nach wie vor schmal aufgestellt.



## Organigramm – Mitarbeitende



- \* = Mitglied der Geschäftsleitung
- \*\* = Schutzverantwortlicher COVID 19
- SiBe = Sicherheitsbeauftragter
- KOPAS = Kontaktperson Arbeitssicherheit



## Vermietung und Vermarktung

Die Vermietungsabteilung blickt auf ein spannendes, arbeitsintensives 2021 zurück. Im Januar starteten die Abbrucharbeiten der Etappe 4 im Schwamendinger-Dreieck. Die betroffenen Mehrfamilien- wie auch Reiheneinfamilienhäuser mussten dem Ersatzneubau «Im Schuppis II» weichen. Die vollständige Umsiedlung der Bewohnenden war bereits im Vorjahr erfolgt. Im November 2020 wurden alle Wohnungen und Reihenhäuser abgenommen, damit anfangs 2021 mit den Rückbauarbeiten begonnen werden konnte.

Ende Februar wurden sämtliche Wohnungen der Siedlung Riedacker abgegeben und Anfang April abgebrochen. Die im Jahr 1955 erbaute Siedlung war 66 Jahre lang für viele Bewohnende ein beliebtes, familienfreundliches und sehr preisgünstiges Zuhause. Langjährige Mieterinnen und Mieter blicken auf eine schöne Zeit in der Überbauung zurück und verliessen ihre Wohnung deshalb mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Mit viel Engagement suchten wir zuvor passende Wohnungsangebote für Umsiedlungswillige. Wie bisher konnte ausnahmslos für alle Genossenschaftsmitglieder, die gerne bei der BGZ wohnhaft bleiben wollten, eine Ersatzwohnung gefunden werden. Ein grosser Erfolg!

Mit der Erneuerung und Aufstockung in bewohntem Zustand der Siedlung Saatlen II und den Erstvermietungen Birchstrasse und Glasi Bülach war die Vermietungsabteilung im Geschäftsjahr 2021 sehr gefordert.

Der Ersatzneubau Riedacker ist aktuell im Bau und wird voraussichtlich im Sommer 2023 bezugsbereit sein. Neu wird die Siedlung Wohnraum für insgesamt 83 Mietparteien bieten (bisher standen 44 Wohnungen zur Verfügung). Die Erstvermietung der Wohnungen startet im Sommer 2022. Wie üblich haben bestehende Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler Vorrang, bevor sich externe Interessierte für die Wohnungen anmelden können.

Nachdem bereits im Jahr 2020 in Schwamendingen eine grössere Erneuerung im bewohnten Zustand stattgefunden hatte, war im Berichtsjahr wie geplant, die Siedlung Saatlen II an der Reihe. Entsprechend wurden alle Bewohnenden frühzeitig über dieses Vorhaben informiert – aufgrund der pandemischen Lage erstmalig mit vertonter Präsentation (sowie schriftlichen Unterlagen) anstatt vorgängiger physischer Infoveranstaltung.

Viele langjährige Genossenschaftsmitglieder haben sich trotz unseres Angebots für Ersatzwohnmöglichkeiten dazu entschieden, während der Erneuerungsphase in ihrer Wohnung wohnhaft zu bleiben. Es wurde eine sehr umfangreiche Erneuerung vorgenommen. Die Fassade sowie sämtliche Leitungen wurden erneuert bzw. ersetzt. In den Wohnungen wurden alle Küchen und Bäder vollständig ausgetauscht und auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Zusätzlich entstanden auf zwei Häusern dank einer Aufstockung insgesamt sechs weitere attraktive Wohnungen. Diese Erneuerung war für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Die schlechte Witterung, die Covid19-Situation und Lieferengpässe bei den Handwerksbetrieben sorgten dafür, dass die Nerven arg strapaziert wurden.



### **Gemeinschaftsraum Siedlung Saatlen**

*Im Rahmen der Gesamterneuerung erhielten die Bewohnenden der Siedlung Saatlen neben den sechs zusätzlichen Wohnungen der Aufstockung auch einen Pavillon, der als Gemeinschaftsraum dient.*



ziert wurden. Letztlich konnten die Arbeiten mit einer Verzögerung von zwei Monaten abgeschlossen werden.

Im Sommer 2021 haben wir mit der Erstvermietung unserer neuen Siedlung Glasi in Bülach begonnen. Die BGZ ist eine von drei Eigentümerschaften und baut sechs Mehrfamilienhäuser im Glasi-Quartier. Es entstehen in dieser Kleinstadt seitens BGZ 170 Mietwohnungen, diverse Gewerbeflächen und weitere Nebenobjekte. Wir waren alle sehr gespannt, wie die Vermietung anlaufen würde – und wurden nach dem Erstvermietungsstart überrannt, da das gesamte Projekt auf riesiges Interesse stiess. Bereits Ende 2021 konnten wir einen Vermietungsstand von 90 Prozent verzeichnen. Die Wohnungen sind ab Sommer 2022 gestaffelt bezugsbereit. Wir freuen uns bereits heute auf ein lebendiges Quartier und darauf, schon bald alle unsere neuen Genossenschaftsmitglieder und Gewerbetreibenden begrüßen zu dürfen.

In Zürich-Seebach neigen sich die Bauarbeiten des Ersatzneubaus Birchstrasse dem Ende zu. Die 34 Neubauwohnungen werden im Juni 2022 bezogen. Mit der Erstvermietung starteten wir im Oktober 2021 und konnten bereits Ende Jahr eine Vollvermietung verzeichnen. Mehrheitlich wurden wie geplant Genossenschaftsmitglieder der Siedlung Buchwiesen in diese Wohnungen umgesiedelt, da der Abbruch der 1. Etappe Buchwiesen bereits im Herbst 2022 erfolgen wird. Wir freuen uns sehr, für

diese Bewohnenden eine passende Folgelösung gefunden zu haben und sind überzeugt, dass sich alle im Ersatzneubau rasch einleben und wohlfühlen werden.

Nebst den Bauprojekten, den Erstvermietungen, den Umsiedlungen, den sonstigen internen Wohnungswechseln und den Kündigungen sind im Berichtsjahr auch viele weitere Themen angefallen. Anregungen, Unstimmigkeiten oder gar Unzufriedenheit wurden mit sehr viel Einsatz bearbeitet und es konnten meist gute Lösungen gefunden werden. Zudem wurden im Jahr 2021 über mehrere Monate und mit viel Aufwand diverse Reglemente überarbeitet und so weit angepasst, dass diese den heutigen Gegebenheiten entsprechen.

Wir danken allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ein spannendes Jahr und freuen uns auf ein ebenso erfolgreiches und gutes Vermietungsjahr 2022.





**Siedlungsfest Schuppis I**

Am 4. September 2021 konnte nach einem schwierigen Corona Jahr endlich das erste Siedlungsfest Im Schuppis I durchgeführt werden.



## Bauwesen

### Bautätigkeiten 2021

Das Jahr 2021 war geprägt durch eine aussergewöhnlich umfangreiche Bautätigkeit. Vier Neubauten und eine Erneuerung befanden sich in der Ausführungsphase.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ereignisse in den einzelnen Sparten aufgelistet.

### Neubauten

#### Glasi-Quartier Bülach

Das neue Stadtquartier hat schon deutlich Kontur angenommen. Mit rund 560 Wohnungen und über 20'000 Quadratmetern Gewerbefläche bietet das «Glasi» viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Sein.

In sechs Gebäuden entstehen dabei für die BGZ ca. 170 Wohnungen. Der Bezug ist gestaffelt ab Sommer 2022 geplant.

Im September 2021 waren die Rohbauten der 19 Wohn- und Gewerbehäuser fertiggestellt (zwei stehen noch aus). Die Installationen und die Innenausbauten schreiten zügig voran. Dem schrittweisen Bezug im Jahr 2022 steht somit nichts mehr im Weg.

### Ersatzneubauten

#### Siedlung Birchstrasse

Das lange, zeilenförmige Gebäude fasst zusammen mit der Siedlung Hertenstein einen offenen Gartenhof ein. Die Fassade besteht aus einem verputzten Einsteinmauerwerk. Über drei teilweise natürlich belichtete Treppenhäuser werden die sehr zweckmässig gegliederten 34 Wohnungen erschlossen.

Die Fertigstellung des Rohbaus konnte im September mit einer kleinen Aufrichte gefeiert werden. Auch die Innenausbauten verlaufen termingerecht und so kann der Bezug der neuen Wohnungen wie geplant im Juni 2022 erfolgen.

### Im Schuppis II

Die drei neuen Zeilen ergänzen die erste Etappe zu einem harmonischen Ganzen. Realisiert werden 109 Wohnungen mit 1 ½- bis 5 ½-Zimmern, sechs Separatzimmer sowie diverse Gewerbe- und Hobbyräume.

Im Januar 2021 startete das Bauvorhaben mit dem Rückbau und der Bauteilverwertung der Bestandsgebäude. Im Anschluss an die Aushubarbeiten erfolgte das Rammen der Pfahlfundation. Im August übernahm dann der Baumeister das Zeppter auf der Baustelle, und so konnten bis Ende Jahr nebst den umfangreichen Untergeschossen auch die ersten Erdgeschosswände erstellt werden. Der Wohnungsbezug ist gestaffelt ab April 2023 geplant.

### Riedacker

Das Projekt bildet zwei flache, vier- und fünfgeschossige Körper aus, welche mit Vor- und Rücksprüngen ihre Längen unterspielen und sich mit dem Aussenraum verzahnen. Der viergeschossige Neubau befindet sich topografisch höher, im «Innern» des Areals, das fünfgeschossige Haus erstreckt sich zur tiefer liegenden Altwiesenstrasse. In den Gebäuden sind gesamthaft 83 Wohnungen mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmern vorgesehen.

Der Baubeginn dieses Vorhabens erfolgte im April 2021. Nach Rückbau und Aushub begannen im August die erforderlichen Pfählungen. Bis Ende Jahr konnte ein Teil der Untergeschosse erstellt werden. Der Bezug der neuen Wohnungen ist ab Mai 2023 vorgesehen.

## Erneuerungen

### Saatlen II

Mit der ersten Gesamterneuerung dieser Siedlung konnte im März 2021 begonnen werden. Nebst der Erneuerung der bestehenden 54 Wohnungen entstanden sechs zusätzliche Wohnungen in zwei Aufstockungen und im Erdgeschoss beim Haus 47 ein Anbau, der den Gemeinschaftsraum für das Siedlungsgebiet Saatlen beherbergt.

Die Erneuerung erfolgte teilweise im bewohnten Zustand. Im April konnte mit den Arbeiten gestartet werden. Die Coronavirus-Pandemie verursachte erheblich mehr Aufwand bei der Suche nach Ausweichobjekten. Zudem waren viele Baustoffe kaum verfügbar und Liefertermine wurden mehrfach nicht eingehalten. Diese Verzögerungen führen dazu, dass ein Teil der Arbeiten erst im Frühling 2022 fertiggestellt werden kann.

## Planungen

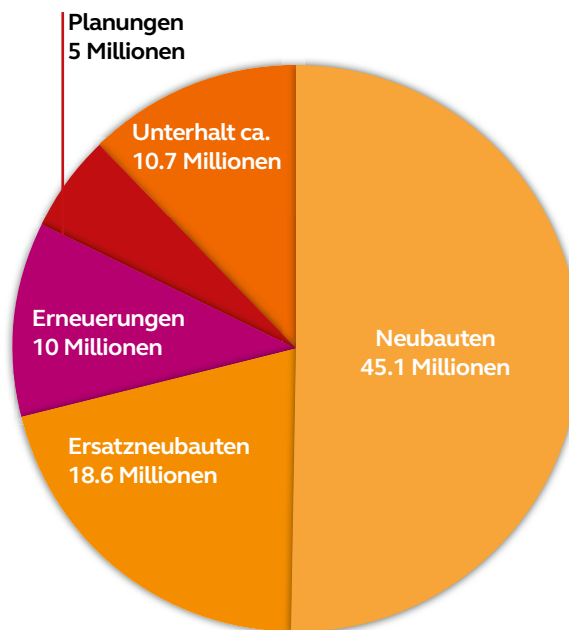
### Buchwiesen, Ersatzneubauten

An der schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom Juni 2021 wurde das Projekt mit einem Ja-Stimmenanteil von 74 Prozent bewilligt. Das im Anschluss erarbeitete Bauprojekt konnte im September eingereicht werden. Die Realisierung der ersten Etappe ist ab Herbst 2022 vorgesehen.

### Neuwiesen, Ersatzneubauten

Im Zusammenhang mit der sich im Bau befindenden Einhausung mussten schon einige Gebäude der BGZ abgebrochen werden. Die noch bestehenden Bauten auf dem angrenzenden Grundstück sollen ersetzt werden. Damit reagiert die BGZ auf die neue Situation.

Zur Erlangung von Projektvorschlägen wurde ein einstufiger anonymer Projektwettbewerb im



Ausgaben Bau und Unterhalt 2021

selektiven Verfahren durchgeführt. Ende März 2021 erkor die Jury das Projekt von BS+EMI zum Sieger.

Das Projekt und der Baukredit gelangen an der Generalversammlung 2022 zur Abstimmung.

### Baufeld B – Schwamendinger-Dreieck, Ersatzneubauten

Die beiden Erneuerungsetappen 5 und 6 sollen gemäss dem Projekt der Architekten Graber Pulver Architekten AG und Hager Partner AG (Sieger des entsprechenden Wettbewerbsverfahrens) bebaut werden.

Durch das Grundstück der BGZ verläuft ein eingedolter Entwässerungsgraben. Diese Tatsache erforderte umfangreiche Abklärungen auch auf kantonaler Ebene. Bis Ende Jahr konnten nun die Grundlagen für das erforderliche Gewässerbauprojekt erarbeitet werden. Es ist geplant, die Projektierungsarbeiten auch am Hochbauprojekt im nächsten Jahr voranzutreiben.



### Liegenschaftenerhalt

Unsere Baugenossenschaft wächst weiterhin kontinuierlich und damit nimmt das Volumen des zu bewirtschaftenden Liegenschaftenbestandes zu. Nebst einer Vielzahl an unterschiedlichen Gebäuden und technischen Anlagen existiert auch ein breiter Mix an Bausubstanz, was einen individuellen und gezielten Unterhalts- und Wartungsaufwand erfordert.

Das Jahr 2021 war ein ausserordentlich stürmisches Jahr für die technischen Dienste der BGZ. Schon früh im Jahr ging es los, als ein heftiger Wintereinbruch während Wochen grosse Massen an Schnee mit sich brachte. Die Schneemengen führten dabei vielerorts zu Schäden an der Bepflanzung – vor allem an den Bäumen, die unter den Lasten auseinanderbrachen oder umstürzten. Kaum war der Winter vorüber und die Schäden beseitigt, ging es weiter mit etlichen Wasserrohrbrüchen im Kanalisationsnetz der BGZ und der Stadt Zürich.

Ab Juni 2021 begann dann der Sommer mit sehr viel Regen sowie zahlreichen Unwettern. Schliesslich beendete ein heftiger Sturm am 13. Juli 2021 diese turbulente Zeit. Dabei kam es zu Überschwemmungen und flächendeckenden Schäden an Häusern, in Kellern und Technikräumen in den Gebieten Schwamendingen, Seebach und dem Glattpark. Und auch der Baumbestand, insbesondere im Schwamendinger-Dreieck, wurde von den Naturgewalten nochmals enorm dezimiert. Die Aufräum- und Reparaturarbeiten zogen sich über Monate hin – Geduld und Verständnis von allen Beteiligten war gefragt.

Aber selbstverständlich war das Jahr nicht nur von ausserordentlichen Ereignissen geprägt. Spannende Entwicklungsthemen im Bereich der

Umgebungs- und Dachpflege, der Elektromobilität und der Betriebsoptimierung wurden ebenso vorangetrieben.

Weiter entsteht ein Naschgarten im Sinne der Biodiversität in der Siedlung «Am Katzenbach II». An einem Mitmach-Tag Ende November 2021 setzten dort interessierte Genossenschaftsmitglieder mit Unterstützung unserer Gärtner die Pflanzen in die Erde.

Im Frühling 2022 wird dann die Begegnungszone mit den zusätzlichen Sitzgelegenheiten, einer Pergola und dem Garten fertiggestellt. Der Garten trägt danach hoffentlich schon bald viele Früchte und lädt ein, sich zu treffen und zu verweilen und nicht zuletzt auch, sich an den frischen Früchten zu verköstigen.



*Schwamendingen nach dem Sturm vom 13. Juli 2021*



*Überflutete Technikzentrale im Glattpark ebenfalls am 13. Juli 2021*



## Fachbereich Zusammenleben

Die Pandemie hatte auch im Jahr 2021 starken Einfluss auf das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Siedlungen. Anlässe wurden verschoben oder erst gar nicht in Betracht gezogen. Das Risiko, Zeit in die Planung zu investieren und dann zum Schluss trotzdem absagen zu müssen, hat viele entmutigt. Fanden die Anlässe statt, dann meistens mit weniger Teilnehmenden als in der Vergangenheit – aber viele waren froh, sich überhaupt wieder mal treffen zu können. So mussten auch die AG Nachbarschaft und die Koko Seebach viele ihrer Anlässe absagen. Die monatlichen Treffen der AG Nachbarschaft fanden teilweise online statt. In Stadel konnte das Siedlungsfest im kleineren Rahmen stattfinden. Die Bewohnenden der Siedlung Saatlen mussten ihr Sommerfest absagen, und auch in der Siedlung Pfaffenlebern in Rümlang fanden leider keine Anlässe statt.

Ebenso war die Nutzung der Gemeinschaftsräume wegen der Pandemie zeitweise nicht und später nur mit Schutzmassnahmen möglich. Trotz allem gab es im vergangenen Jahr ein paar Highlights: Zum Beispiel das erste Siedlungsfest in der neuen Siedlung Im Schuppis, der Vernetzungs- und Dankes Anlass der Aktiven Gruppen und der Pflanztag für den Naschgarten in der Siedlung Am Katzenbach.

Die Ü-60-Hausgemeinschaft an der Katzenbachstrasse 20 hatte sich ihre erste gemeinsame Zeit sicher einfacher vorgestellt. Erst dank der Impfung wurde es mit der Zeit wieder möglich, sich in den Gemeinschaftsräumen zu treffen. Trotzdem hat eine Zwischenauswertung im November gezeigt, dass die Zufriedenheit unter den Bewohnenden sehr hoch ist. Selbst mit der nötigen Distanz hielten sie die Kontakte untereinander aufrecht und halfen sich wo nötig gegenseitig.

Mit dem Aufbau einer zweiten Hausgemeinschaft in Schwamendingen per 2023 wurde das Alterslimit für beide Hausgemeinschaften von 60 auf 55 Jahre gesenkt. Die Vermietung erhält so mehr Flexibilität. Neu gilt für diese Wohnform die Bezeichnung Hausgemeinschaft 55plus.

Die Mitwirkungskommission hat insgesamt elf Anliegen und Ideen aus den Siedlungen bearbeitet. Sieben Projekte konnten mit einem finanziellen Beitrag unterstützt werden.

## Das Zusammenleben Im Schuppis erwacht

Aus dem Mitwirkungsprozess in Schuppis entstanden verschiedene Arbeitsgruppen mit rund 30 engagierten Bewohnenden. Sie organisierten verschiedene Aktivitäten, um das Zusammenleben in der Siedlung anzukurbeln. Unter anderem entstanden eine Bauwandbemalung, eine



*Aus einer spontanen Nachbarschaftsaktion entstand ein Halloween Rundgang durch die Siedlung Im Schuppis I.*

Spielzeugbörse, ein Samichlaus-Besuch und ein regelmässig stattfindendes Siedlungskafi.

Auch spontan organisierte Nachbarschaftsaktionen, wie ein gemeinsamer Halloween-Rundgang durch die Siedlung, waren zu beobachten. Solche spontanen Aktionen zeigen, dass man sich in der Nachbarschaft immer vertrauter fühlt und ein toller Zusammenhalt am Entstehen ist.

Das Highlight in der Siedlung war das Sommerfest anfangs September. Nach einem wiederum schwierigen Corona-Jahr waren rund 150 Bewohnende motiviert, endlich ein Fest zu besuchen, um das Zusammenleben in der Siedlung gemeinsam zu zelebrieren und sich besser kennenzulernen.

Die Arbeitsgruppe Siedlungsfest sorgte mit ihrem grossen Einsatz bei der Organisation des Sommerfestes für einen reibungslosen Ablauf. Beim Aufbau und während dem Fest waren viele Helfer und Helferinnen aus der Nachbarschaft im Einsatz. Es gab verschiedene Parcours-Stände, damit die Kinder beschäftigt waren und die Erwachsenen sich unterhalten konnten.

Am Siedlungsfest zeigte sich das aufblühende Zusammenleben in der neuen Siedlung. Im Schuppis für alle sichtbar.



*Mitwirkungskommission: v.l.n.r Esther Tobler, Petra Roth, Marion Schrade, Bojana Stanojevic, Barbara Oberpriller und Christian Guler. Es fehlen Laura Hitz und Mia Mrdjenovic.*

### **Mitwirkungskommission mit neuem Personal**

Nach einer Amtsdauer von drei Jahren verabschieden sich Bojana Stanojevic (Saatlen), Christian Guler (Katzenbach) und Laura Hitz (ausserhalb Stadt Zürich) im November aus der Mitwirkungskommission. Der BGZ-Vorstand hat für die nächsten drei Jahre (2022-2024) folgende Mitglieder gewählt: Mia Mrdjenovic (Vertreterin der Siedlungen ausserhalb der Stadt Zürich), Barbara Oberpriller (Vertreterin der Siedlungen im Stadtkreis 11) und Esther Tobler (Vertreterin der Siedlungen im Stadtkreis 12). Der Vorstand bedankt sich bei den bisherigen für die wertvolle Aufbauarbeit und heisst die neuen Mitglieder herzlich willkommen.

## In memoriam

### Im Jahr 2021 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

Bajraktari Fadil	Zürcherstrasse 27f
Brunner Susanna	Saatlenstrasse 277
Brupbacher Ruth	Unterfeldstrasse 43
Buljubasic Zeyr	Kronwiesenstrasse 51
Büschlen Hansruedi	Kirchenfeld 91
Füglistaler Fritz	Luegislandstrasse 53c
Honegger Grete	Kronwiesenstrasse 29
Huber Otto	Unterfeldstrasse 45
Imhof Margarethe	Winterthurerstrasse 652
Jacoby Peter	Grosswiesenstrasse 82
John Margrit	Kronwiesenstrasse 62
Kannchen Maria	Winterthurerstrasse 624
Köhler Alice	Kirchenfeld 14
Kohlmeier Angelika	Zürcherstrasse 25
Krügel Anna-Rosa	Unterfeldstrasse 45
Landis Dolores	Altwiesenstrasse 67
Lang Trudy	Luegislandstrasse 49
Lorenz Ruth	Katzenbachstrasse 31
Mandlehr Arnold	Katzenbachstrasse 31
Meili Eduard	Kronwiesenstrasse 64

Miric Zvonko	Altwiesenstrasse 61
Papageorgiadis Konstantinos	Winterthurerstrasse 570
Pfenninger Johanna	Altwiesenstrasse 63
Ramseyer-Brunko Margrit	Katzenbachstrasse 161
Sahinler Mehmed	Luegislandstrasse 55
Sebesta Hazue	Kronwiesenstrasse 35
Silva Maria	Winterthurerstrasse 628
Städeli Annelies	Kirchenfeld 86
Szabo Josef	Winterthurerstrasse 636
Töngi Jakob	Katzenbachstrasse 161
Trütsch Karolina	Glattwiesenstrasse 189
Walser Jeannette	Grosswiesenstrasse 68
Willi Silvia	Unterfeldstrasse 43

Den Angehörigen sprechen wir nochmals unser herzliches Beileid aus.



## Lagebericht

### Allgemein

Unsere Bautätigkeit befindet sich in diesen Jahren auf einem Höchststand. Insbesondere Erneuerungen mit den nicht aktivierbaren, werterhaltenden Investitionen beeinflussen unsere Jahresergebnisse - so auch in diesem Jahr. Es war dieses Jahr enorm herausfordernd, eine wiederum schriftlich durchgeführte GV vorzubereiten. Denn die Mitglieder hatten über das grosse Ersatzneubauprojekt Buchwiesen abzustimmen sowie den Vorstand zu wählen – ganz ohne den Austausch, der an einer Präsenz-GV möglich ist. Trotzdem genehmigten sie den Projektkredit mit grosser Mehrheit und wählten alle Vorstandsmitglieder, die sich zur Wahl gestellt hatten. Das Neubauprojekt Glasi Bülach und das Ersatzneubauprojekt Birchstrasse gehen dem Ende entgegen und die Erstvermietungen liefen hervorragend, sodass von Vollvermietung ausgegangen werden kann! Die Ersatzneubauprojekte Im Schuppis II und Riedacker laufen auf Hochtouren und die Erneuerung Saatlen II konnte trotz widriger Umstände und vieler Schwierigkeiten abgeschlossen werden – am Ende zur Zufriedenheit aller. Das Resultat kann sich sehen lassen. An den Ersatzneubau-Projekten Buchwiesen, Neuwiesen I und Baufeld B wird weiterhin fleissig geplant. Die BGZ wächst weiter: von heute ca. 2'000 auf

Mit der Bautätigkeit, die sich in diesen Jahren auf einem Höchststand befindet, steigt auch der Kapitalbedarf.

rund 2'600 Wohnungen im Jahr 2026. Unsere kostengünstigen Wohnungen sind nach wie vor sehr gefragt. Trotz zahlreicher Ersatzneubauten macht der mietgünstige Altbaubestand immer noch über 46 Prozent unseres Liegenschaftsbestandes aus.

### Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 60,8 Mio. Franken erfolgten zum grössten Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital – entsprechend hat der Bestand an Hypotheken und Darlehen um 61 Mio. auf insgesamt 422 Mio. Franken zugenommen. Da wir wiederum kostenbewusst gearbeitet haben, dürfen wir trotz ER-Belastung aufgrund der nicht aktivierbaren hohen Kosten der Erneuerung Saatlen II auf ein finanziell solides Jahr mit positivem Abschluss blicken. Die Staats- und Bundessteuern sind bis und mit 2018 (Stand Berichtserstellung) gemäss den eingereichten Steuererklärungen definitiv veranlagt worden.

### Durchführung einer Risikobeurteilung

Alle wesentlichen Risiken werden durch die Fachkommission Finanzen und Personal weiterhin laufend erfasst/beleuchtet und beurteilt. Mittels eines terminierten Prüfplanes werden diese Risiken im Jahresverlauf z.T. mehrmals überprüft und bei Bedarf die notwendigen Massnahmen getroffen. Der daraus entstandene Risikobericht wurde detailliert erstellt und durch den Gesamtvorstand geprüft und genehmigt. Aktuell sehen wir uns von keinem wesentlichen Risiko bedroht.

Die hohen Investitionen lohnen sich, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ungebrochen ist.

### **Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)**

Nachdem im letzten Jahr die Prüfung aufgrund der Pandemie nicht wie üblich stattfinden konnte, wurde im Berichtsjahr nun wie früher nach genauem Prüfplan intensiv und detailliert die Umsetzung des IKS auf der Geschäftsstelle geprüft. Die Prüfung war erfolgreich und ergab keine wesentlichen Abweichungen oder sich aufdrängende Massnahmen.

### **Vermietungssituation**

Im Jahr 2021 gab es keine Neubezüge. Für die Erstbezüge Birchstrasse und Glasi Bülach wird, wie bereits erwähnt, eine Vollvermietung erwartet. Bei den bestehenden Wohnungen waren mit Ausnahme der Abbruchliegenschaften kaum Leerstände zu verzeichnen. Weiterhin bleibt der Leerwohnungsbestand bei den gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich äusserst tief.

### **Bauleitbild**

Die Projektgruppe Bauleitbild 3 nahm im Frühling 2021 ihre Tätigkeit auf, begleitet von externen Fachleuten. So erwarten wir im Laufe des Jahres 2022 das wiederum gut durchdachte und mit vertieftem Augenmerk auf die Nachhaltigkeit ausgearbeitete Bauleitbild 3.

### **Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt, welche die Jahresrechnung positiv oder negativ beeinflussen würden.

### **Entwicklungen**

Nach der Referenzzinssatzsenkung im Jahr 2020 von 1,5 auf 1,25 Prozent gibt es aktuell keine Anzeichen für eine weitere Veränderung. Nachdem das Pilotprojekt «Individuelle Wasserabrechnung» in der Administration und im Betrieb rückblickend unverhältnismässig teuer war, wurde die Wasserabrechnung im Jahr 2021 auf die im Genossenschaftsumfeld immer noch übliche pauschale Wasserabrechnung zurückgesetzt.

Die Fremdkapitalzinsen bewegen sich weiterhin auf einem tiefen Niveau, wenn auch zwischenzeitlich mit leichten Wellen und steigender Tendenz. Wir konnten mit unseren Banken weiterhin die notwendigen günstigen Hypotheken aushandeln, was langfristig massgebend für gute und stabile Jahresergebnisse unserer Genossenschaft ist. Wie eingangs bereits erwähnt, befinden wir uns in diesen Jahren auf einem Höchststand bezüglich Bauaktivitäten. Deshalb steigt der Kapitalbedarf weiter an. Im Berichtsjahr 2021 benötigten wir insgesamt 61 Mio. Franken, und für das Jahr 2022 rechnen wir mit zusätzlich benötigten Mitteln von ca. 60 Mio. Franken.

Die sich abzeichnenden Vollvermietungen in den Ersatzneubauten zeigen, dass sich diese hohen Investitionen lohnen, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ungebrochen ist.



**Im Geschäftsjahr 2021 hat das imposante Neubauprojekt Glasi in Bülach nach und nach Gestalt angenommen.**



Überblick über das Bauareal



klar erkennbar die Form vom Haus Luigi



Haus Niklaus



die Energiezentrale mit der Holzschnitzelheizung



Fassadenarbeiten an den Häusern Oscar (links) und Maria (rechts)

# Weitblick

## Im Spannungsfeld der verschiedenen Ansprüche

Die Fähigkeit, vorauszublicken, frühzeitig künftige Entwicklungen und Erfordernisse zu erkennen und sie richtig einzuschätzen, ist wichtig für eine Baugenossenschaft wie die BGZ. Denn unser Kerngeschäft ist ein sehr langfristiges: Was wir heute bauen oder erneuern, muss auch in Jahrzehnten noch bestehen. Mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit bekommt dies zusätzliche Brisanz.

Denn Nachhaltigkeit bedeutet, wir handeln so, dass nachfolgende Generationen mindestens dieselben Bedingungen antreffen wie wir heute.

Indem wir mit Weitblick bewusst in die Zukunft schauen, Zeichen frühzeitig erkennen, Ziele definieren und entsprechende Massnahmen einleiten, stellen wir unsere Weichen richtig. Dabei ist es wichtig im Spannungsfeld der verschiedenen Ansprüche die richtige Strategie zu finden und in all den Themenbereichen die Aspekte der Nachhaltigkeit miteinzubeziehen.

### Neue Technologien zur Verbesserung der Energie- und Ökobilanz

Eine der Kernaufgaben der BGZ ist das Bauen und Erneuern. Dabei werden wir regelmässig mit neuen Technologien konfrontiert, die wir laufend auf deren Einsatzmöglichkeit prüfen. Oft versprechen diese Neuerungen Verbesserungen in der Energie- oder Ökobilanz der Bauten oder während des Betriebes; beispielsweise:

- Kontrollierte Wohnungslüftung / Lüftungssysteme
- Einsatz von Recyclingmaterialien
- Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Gebäudeansicht und der Hitzeminderung
- Massnahmen zur Verbesserung der Biodiversität im Aussenraum

Im Betrieb erweisen sich solche neuen Technologien leider häufig als sehr kosten-, zeit- und personalintensiv.

### Mit steigenden Anforderungen ans Bauen entstehen Zielkonflikte

Die BGZ orientiert sich laufend über Veränderungen bezüglich gesetzlicher Vorgaben oder wird von Stadt, Kanton und Bund darüber informiert. Es gibt Auflagen der Behörden, die wir in unseren Bauprojekten stark spüren. Mitunter verursachen diese Vorgaben und Anordnungen Zielkonflikte:

- Neue erstellte Wohnungen sollen möglichst subventionsfähig sein (das bedeutet Kostenbegrenzung) und gleichzeitig möglichst nachhaltig gebaut werden.

Einerseits verfolgt die BGZ das Ziel, nach den Regeln der Wohnbauförderung zu bauen, so dass die Wohnungen dank günstiger Bauweise subventionsfähig und für Menschen mit tieferen Einkommen zugänglich sind. Andererseits sehen wir, wie in der aktuellen Planung des Ersatzneubaus Neuwiesen, dass diese Kostenlimiten kaum eingehalten werden können, wenn wir möglichst nachhaltig bauen und die Umgebung für unsere Genossenschaftsmitglieder vielfältig gestalten wollen. Zudem erschwert die massive Verteuerung von Bau-Rohstoffen wie Holz und Metall am Kostenziel festzuhalten.

- Die gesetzlichen Anforderungen und die Ansprüche ans nachhaltige Bauen benötigen vermehrt zusätzliche Fachleute für die Planung und die Ausführung.

Wo früher der Architekt und der Bauingenieur meist die einzigen Fachplaner waren, gibt es heute Landschaftsarchitekten, Heizungs- und Lüftungsfachplaner, Energieberater, Fachpersonen



für die Spielplatzgestaltung und viele mehr. Zwar steigt so die Qualität der Bauten, doch haben diese Fachleute auch ihren Preis. Sie verteuern unsere Bauwerke oder schmälern das Budget für die ausführenden Unternehmer und die Beschaffung von hochwertigem Material.

### **Deutung gesellschaftlicher Trends**

Im Alltag sind wir mit gesellschaftlichen Entwicklungstrends konfrontiert. Dabei müssen wir strategisch und bedacht überlegen, ob diese Trends langfristig bestehen und der Haltung der BGZ entsprechen.

So setzen wir uns am Beispiel Homeoffice damit auseinander, welchen Einfluss dieser Trend auf die künftige Nutzung des Wohnraumes hat. Verträgt sich der Bedarf nach mehr Wohnraum mit unseren Belegungsvorschriften? Wollen wir eine Verlagerung des Arbeitsplatzes in die Abgeschiedenheit der eigenen vier Wände oder stellen wir speziell dafür vorgesehene gemeinsam nutzbare Arbeitsräume zur Verfügung?

Oder wir fragen uns, ob wir mit dem oft ausgesprochenen Wunsch nach Waschtürmen in der eigenen Wohnung die Entwicklung hin zum anonymen Wohnen beschleunigen. Dem entgegengesetzt schaffen wir Begegnungszonen in aufgewerteten gemeinsamen Waschküchen, weil wir den genossenschaftlichen Gedanken höher gewichten.

Während der Pandemie setzten wir uns stark mit der Digitalisierung auseinander. Nun stellt sich die Frage, wie weit wir diese Errungenschaften beibehalten wollen. Als Beispiel in Form einer reinen digitalen Geschäftsstelle (nur noch auf einer App oder Webseite). Oder setzen wir wie zuvor auf persönliche Kontakte vor Ort.

### **Entwicklung der Geschäftsstelle**

Unser Weitblick erfasst noch weitere Themen, die uns beschäftigen. Es ist strategisch unabdingbar und deshalb ein wichtiges Ziel, auch die Geschäftsstelle für zukünftige Herausforderung fit zu machen:

- Die BGZ wächst mit ihrem Wohnungsbestand bis ins Jahr 2026 von heute rund 2'000 bis auf etwa 2'600 Wohnungen. Also um ca. 30 Prozent. Entsprechend benötigen wir sukzessive mehr Personal, um mit diesem Wachstum Schritt zu halten.
- Durch die vielen Ersatzneubauten entstehen neue Siedlungen, die zu Beginn in vieler Hinsicht eine intensivere Betreuung benötigen.
- Die Komplexität der einzelnen Funktionen nimmt zu. «Gärtchendenken» ist längst Vergangenheit, eine abteilungsübergreifende Denkweise und entsprechendes Handeln ist heute die gängige Praxis. Dies setzen wir aktuell in einem Pilotprojekt um: Die Mitarbeitenden der Vermietung, der Betriebe und des Fachbereichs Zusammenleben besprechen aufkommende Themen ihrer Einzugsgebiete gemeinsam. So können Unstimmigkeiten frühzeitig erkannt und unter Einbezug der verschiedenen Sichtweisen Lösungen gefunden werden.

**Kostengünstiger Wohnungsbau bleibt unser oberstes Ziel**

Unter all den vorhergenannten Einflüssen, ist und bleibt unser Kernziel der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Hier ist die langfristige Planung essenziell. Denn wir fällen unsere Entscheidungen stets in der Gewissheit, dass wir ein Gebäude bis ans Ende seines Lebenszyklus bewirtschaften.

Wenn wir erneuern, dann nicht um ein Haus gewinnbringend zu verkaufen – sondern um die Wohnqualität zu erhalten, auf zeitgemässen Stand zu bringen oder womöglich zu steigern. Deshalb verbauen wir dauerhafte Materialien und langlebige Geräte – möglichst kostengünstig, aber nicht billig!

So können wir unsere Wohnungen im Mietenvergleich mit privaten Investoren rund 1/3 günstiger anbieten – und das soll auch in Zukunft so bleiben.

**Fazit**

Für nachhaltiges Denken und Verhalten ist ein vorausschauender Weitblick unabdingbar. Um allen Anforderungen gerecht zu werden, müssen viele Aspekte zu Themen wie neue Technologien, gesellschaftliche Trends, Abwägung von Zielkonflikten und die Ressourcenbereitstellung besprochen, bewertet und in unsere Entscheidungen miteinbezogen werden. Dabei sind wir aber auch offen für die Inputs unserer Genossenschaftsmitglieder.

Diese oft sehr anspruchsvolle Aufgabe versucht der Vorstand zusammen mit der Geschäftsleitung im Sinne unserer gesamten Baugenossenschaft zu lösen – sachlich, fachlich und ausgewogen – eben mit Weitblick. Diese Strategie werden wir auch zukünftig verfolgen und freuen uns, wenn Sie uns dafür Ihr Vertrauen schenken.

# Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Siedlung	Bemerkung in Fussnote	Erstellungsjahr	Letzte Renovationen	Anzahl MFH	1-Zimmer	1 1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5-Zimmer
3.	Buchwiesen		1946/47	1976/78										
4.	Roswiesen		1947/48	1987	23			12	1	114		3		
5.	Altwiesen	1	1948/49	2020	12					32				
6.	Neuwiesen I		1949	1981	11			4		45	9		4	
8.	Kronwiesen I		1951	1991	13			5		79	11			
9.	Winterthurer-/Dübendorferstr.	2	1952	1987/88	4					6		2		
10.	Kronwiesen II		1951/52	1992	4			4		9	11			
11.	Kronwiesen III	3	1953/54	1994	23	6		17	9	84	16	17		6
12.	Riedacker	4	1955	1980/90										
13.	Kronwiesen IV		1955/56	1995	10			17		34		17		
14.	Neuwiesen II		1956/57	1996	5			8		24		4		
15.	Luchswiesen I		1959	1998	8			22		26	4	9	9	
16.	Luchswiesen II		1959	1997	8			8	4	36	4	18		
17.	Grünhalden		1966	2002	1			4	9		2			
18.	Ahorn		1973	2009/10	4		12		12		12			
19.	Saatlen I		1974/75	2010/11	10			12	13		63		48	
20.	Rümlangstrasse 1		1975	2014	1		10		10				2	
21.	Hertenstein		1979	2013	3		3		24		3		4	
22.	Neuwiesen III		1985		4				12		7		7	1
23.	Saatlen II	5	1986		4			2	20		18		18	
24.	Alte Post		1952											
26.	Am Katzenbach I		2007		12				14		36		39	
27.	Am Katzenbach II		2010		13				13		42		40	
28.	Am Katzenbach III		2013		6			3	9		22		14	
29.	Am Katzenbach IV		2015		5				3		30		12	
30.	Stadel I		2012		1				5		3		6	
31.	Stadel II		2013/14		8			2	6		25		8	1
32.	Wrightshouse		2014		2				36		39		6	
33.	Pfaffenlebern		2018		7				32		21		28	
34.	Dübendorfstrasse 25		1917		1					3				
35.	Am Katzenbach V	6	2019		4			12	31		29		10	
36.	Im Schuppis I	7	2019		12			11	13	20	36	12	12	4
41.	Dübendorfstrasse 21+ 23		1942		0									
<b>Total</b>					<b>219</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>143</b>	<b>276</b>	<b>512</b>	<b>443</b>	<b>82</b>	<b>267</b>	<b>12</b>

**Fussnoten:**

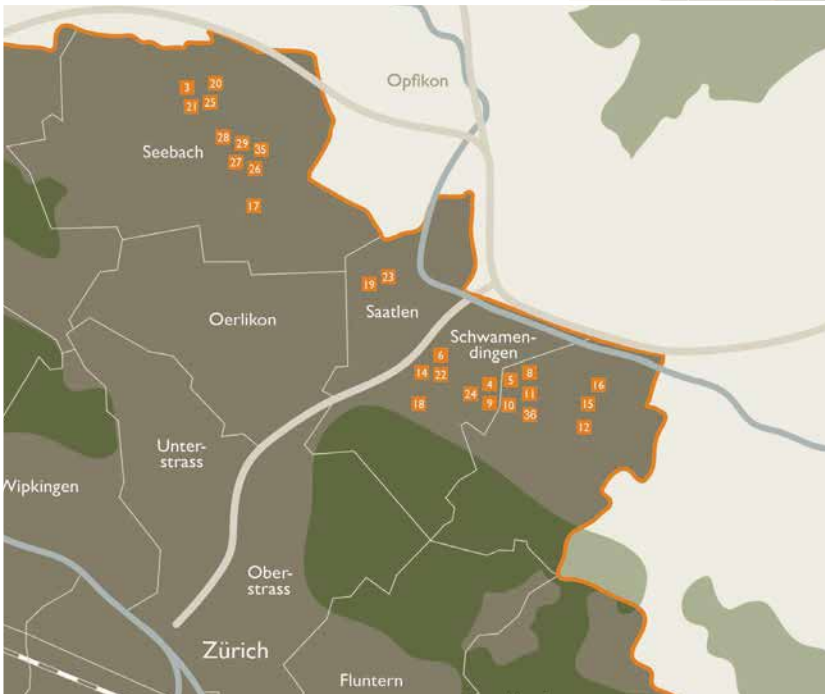
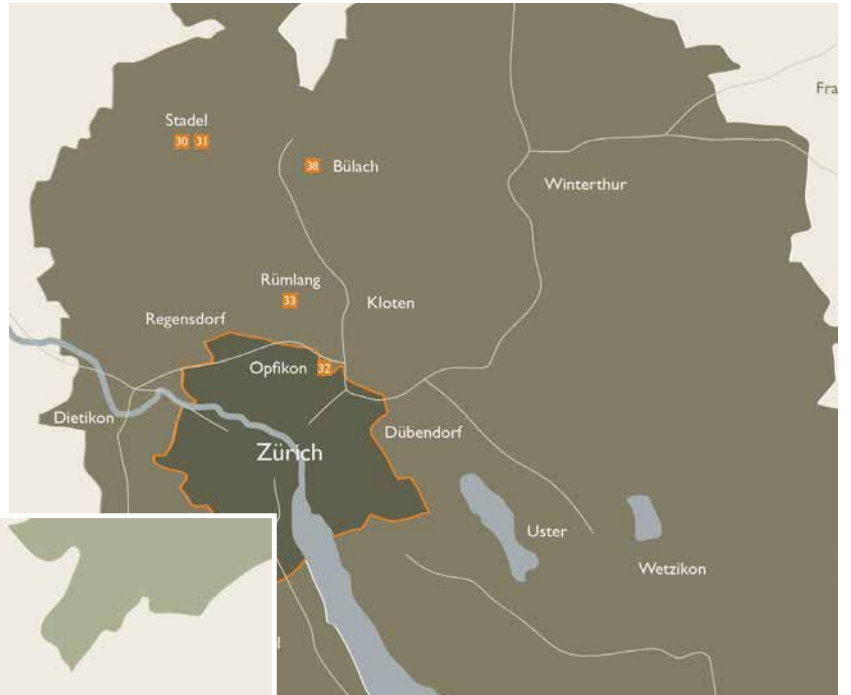
- 1 Teilabbruch Januar 2021
- 2 1 Betagtenheim
- 3 Geschäftsstelle BGZ
- 4 Abbruch April 2021

- 5 Aufstockung Nov 2021 6 Wohnungen
- 6 je 1 Aufenthaltsraum+Werkraum im HG55 plus Haus
- 7 inkl.1 Satellit der BGZ / Bei den Anlagewerten der Siedlung 36, Im Schuppis I, handelt es sich noch nicht um die definitiven Werte.

5 1/2-Zimmer	6 1/2-Zimmer	Total Wohnungen	4-Zimmer EFH	5-Zimmer-EFH	Total EFH	Total Wohneinheiten	Separatzimmer	Gewerberäume	BGZ-Werkstatt	Gemeinschaftsraum	Kindergarten Hort	(Gross)-WG	subventionierte WHG	behindertengerechte WHG	Anlagekosten	Versicherungswert
			90	20	110	<b>110</b>									7'885'913	33'389'940
		130				<b>130</b>		5							8'800'000	28'014'925
		32	22		22	<b>54</b>					1				6'859'867	14'945'000
		62				<b>62</b>		1							4'367'620	11'916'545
		95	11		11	<b>106</b>		1			1				9'800'000	25'136'000
		8				<b>8</b>									1'600'000	6'586'880
		24				<b>24</b>									2'500'000	5'753'010
		155	10		10	<b>165</b>					1				16'859'000	39'774'690
		0				<b>0</b>									-	-
		68				<b>68</b>									6'425'000	14'201'820
		36				<b>36</b>									3'295'340	7'267'910
		70				<b>70</b>			1	1					7'000'000	17'990'005
		70				<b>70</b>									6'640'000	14'627'020
		15				<b>15</b>									3'738'700	3'680'000
		36				<b>36</b>									8'100'000	9'465'920
7		143				<b>143</b>									42'500'000	43'872'800
		22				<b>22</b>									6'400'000	8'650'000
		34				<b>34</b>									8'400'000	11'520'000
		27				<b>27</b>									5'126'000	9'097'500
2		60				<b>60</b>			1	1					14'188'891	18'370'000
								1							1'100'000	2'684'950
16		105				<b>105</b>	9	1				1	26		40'950'000	44'139'537
20	2	117				<b>117</b>	4		1	1		1			49'000'000	51'587'000
		48				<b>48</b>			2				18		17'370'000	16'439'800
12		57				<b>57</b>					2		27		24'550'000	24'110'000
		14				<b>14</b>									6'200'000	4'045'990
7		49				<b>49</b>		1							25'575'000	19'518'204
		81				<b>81</b>		5							48'900'000	29'376'930
		81				<b>81</b>	3		1	1					43'750'000	27'973'810
		3				<b>3</b>									950'000	712'975
		82				<b>82</b>	10	1	1	1					27'670'000	27'709'950
16		124				<b>124</b>	12	3	1	1			40		53'880'000	49'260'000
			1		1	<b>1</b>									1'500'000	604'580
<b>80</b>	<b>2</b>	<b>1848</b>	<b>134</b>	<b>20</b>	<b>154</b>	<b>2002</b>	<b>38</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>511'881'331</b>	<b>622'423'691</b>



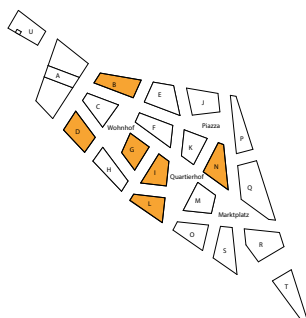
## Siedlungsübersicht



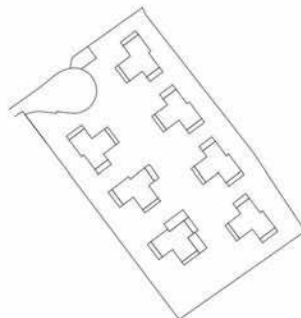
32 Wriighthouse Glattpark



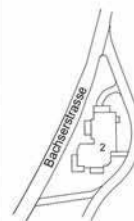
38 Glasi Bülach



33 Areal Pfaffenlebern Rümlang



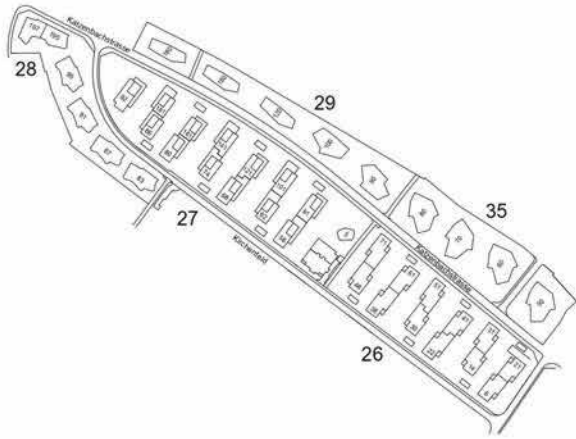
30 Stadel I



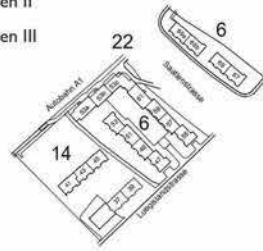
31 Stadel II



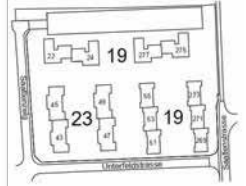
- 26 Am Katzenbach I
- 27 Am Katzenbach II
- 28 Am Katzenbach III
- 29 Am Katzenbach IV
- 35 Am Katzenbach V



- 6 Neuwiesen I
- 14 Neuwiesen II
- 22 Neuwiesen III



- 19 Saatlen I
- 23 Saatlen II



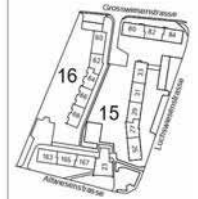
- 17 Grünhalden



- 12 Riedacker



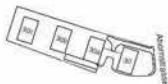
- 15 Luchwiesen I
- 16 Luchwiesen II



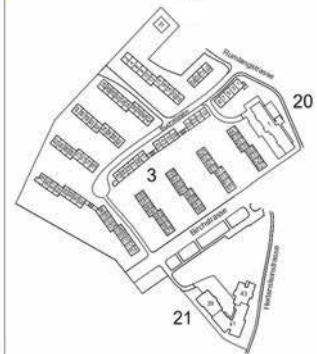
- 4 Roswiesen
- 5 Altwiesen
- 8 Kronwiesen I
- 9 Winterthurer-/Dübendorfstrasse
- 10 Kronwiesen II
- 11 Kronwiesen III
- 13 Kronwiesen IV
- 24 Alte Post
- 36 Im Schuppis I



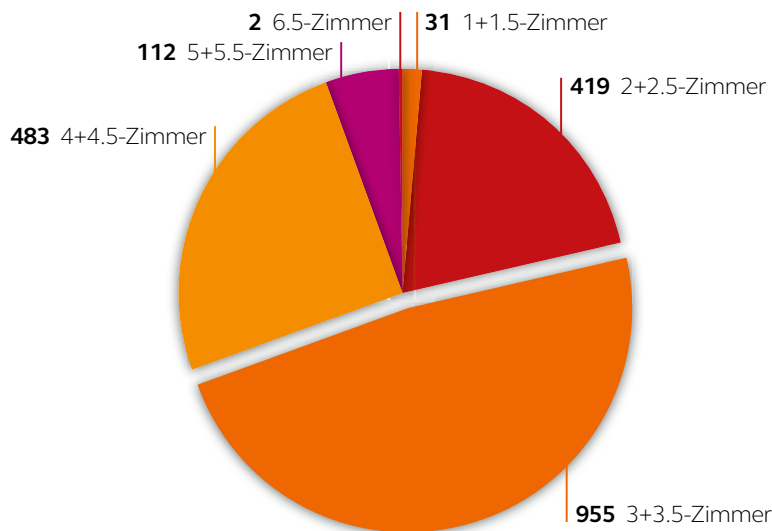
- 18 Ahorn



- 3 Buchwiesen
- 20 Rümliangstrasse I
- 21 Hertenstein



## Wohnungsgrössentypen



# Jahresrechnung nach OR

## Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2021	2020
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'259'038	2'242'305
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	9'594	62'672
Übrige kurzfristige Forderungen		75'975	116'678
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	766'246	2'397'327
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>3'110'852</b>	<b>4'818'982</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	3	8'128'750	8'128'750
Sachanlagen	4	544'556'269	485'268'483
Immaterielle Werte		24'254	0
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		49'200	30'300
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>552'758'473</b>	<b>493'427'533</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>555'869'325</b>	<b>498'246'515</b>

PASSIVEN	Anhang	2021	2020
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'773'179	90'354
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		164'350	164'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	341'675	542'867
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	3'844'562	4'325'049
Kurzfristige Rückstellungen		0	300'000
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>6'123'766</b>	<b>5'422'620</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	443'538'162	380'908'281
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	8	14'994'612	15'175'628
Rückstellungen	9	71'007'614	76'586'605
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>529'540'388</b>	<b>472'670'514</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	10	18'234'155	18'221'600
Gesetzliche Gewinnreserve		1'084'000	1'054'000
Gewinnvortrag		665'962	405'089
Jahresgewinn		221'054	472'691
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>20'205'171</b>	<b>20'153'381</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>555'869'325</b>	<b>498'246'515</b>



## Erfolgsrechnung

	2021	2020
	CHF	CHF
Mietzinserträge	26'393'615	27'221'835
Nebenkosten	659'006	681'745
Mieterzahlungen	249'133	210'791
Übriger Ertrag	938'963	671'198
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>28'240'716</b>	<b>28'785'568</b>
Unterhalt und Reparaturen	-7'373'389	-4'460'325
Baurechts- und Pachtzinsen	-47'170	-47'330
Versicherungen	-203'057	-210'726
Abgaben und Gebühren	-1'477'294	-1'782'223
Einlage Erneuerungsfonds	-4'196'984	-3'889'878
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-13'297'894</b>	<b>-10'390'482</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>14'942'822</b>	<b>18'395'087</b>
Betrieb	-3'230'165	-3'150'515
Geschäftsstelle	-1'553'100	-1'637'944
<b>Personalaufwand</b>	<b>-4'783'265</b>	<b>-4'788'459</b>
Büro- und Verwaltungsaufwand	-860'580	-879'997
Organkosten	-166'388	-161'881
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-1'026'968</b>	<b>-1'041'878</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>9'132'589</b>	<b>12'564'750</b>

	2021	2020
Einlage Amortisationskonto	-7'823'132	-8'132'155
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-50'613	-84'403
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-7'932'938</b>	<b>-8'275'752</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'199'651</b>	<b>4'288'998</b>
Zinsaufwand Hypotheken	-2'382'060	-3'388'327
Zinsaufwand Darlehenskasse	-455'162	-448'261
Übriger Finanzaufwand	-2'952	-3'565
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-2'840'174</b>	<b>-3'840'153</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>208'444</b>	<b>201'549</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1'432'079</b>	<b>650'394</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand</b>	<b>1'693'132</b>	<b>0</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>261'054</b>	<b>650'394</b>
Direkte Steuern	-40'000	-177'703
<b>Jahresgewinn</b>	<b>221'054</b>	<b>472'691</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

#### **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

#### **Liegenschaften**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

#### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen wird wie folgt abgeschrieben:

Gebäude auf eigenem Land:	2 % degressiv auf Gebäude ohne Land
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
Mobiliar und Einrichtungen:	10 Jahre
Fahrzeuge:	7 Jahre
Maschinen:	5 Jahre
EDV-Anlagen:	3 Jahre
Immaterielle Anlagen	3-5 Jahre

#### **Erneuerungsfonds**

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich geüfnet.

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

<b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forderungen gegenüber Dritten	26'898	22'324
Forderungen gegenüber Genossenschaffern (ausstehende Mieten)	10'696	68'348
Delkredere	-28'000	-28'000
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>9'594</b>	<b>62'672</b>
<b>2 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Heizkostenaufwand	740'873	706'660
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	25'373	1'690'666
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>766'246</b>	<b>2'397'327</b>
<b>3 Finanzanlagen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktien Logis Suisse SA	8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>8'128'750</b>	<b>8'128'750</b>
<b>4 Sachanlagen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gebäude auf eigenem Land	470'363'641	467'763'583
Bebautes Land	41'537'337	41'546'477
Amortisationskonto	-87'185'837	-84'173'353
Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
Heimfallfonds	-2'447'957	-2'388'763
Sachanlagen im Bau	110'283'068	50'463'910
Übrige Sachanlagen	515'109	515'109
WB übrige Sachanlagen	-347'792	-297'180
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>544'556'269</b>	<b>485'268'483</b>



## Erläuterungen zur Jahresrechnung

5 <b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	2021	2020
Verrechnungssteuer Darlehenskasse	157'270	154'548
Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	0	44'600
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	181'016	181'016
Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	0	9'010
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	3'389	153'693
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>341'675</b>	<b>542'867</b>

6 <b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	2021	2020
Vorausbezahlte Mietzinsen	859'751	936'059
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'506'155	1'575'407
Akontozahlungen Wasserkosten	0	251'363
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'478'656	1'562'220
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3'844'562</b>	<b>4'325'049</b>

7 <b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	2021	2020
Hypotheken	406'664'975	345'229'325
Darlehenskasse	36'873'187	35'678'956
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>443'538'162</b>	<b>380'908'281</b>

### Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.25%.

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

<b>8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Darlehen Stadt Zürich	8'070'310	8'070'310
Darlehen Kanton Zürich	6'924'302	7'105'318
<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>14'994'612</b>	<b>15'175'628</b>

<b>9 Rückstellungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erneuerungsfonds	64'444'423	69'281'036
Spezialfonds (versteuert)	463'191	478'466
Akquisitionsfonds (versteuert)	5'950'000	5'950'000
Rückstellungen für wärmetechnische Gebäudesanierung (versteuert)	0	727'103
Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	150'000	150'000
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>71'007'614</b>	<b>76'586'605</b>

### 10 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<b>11 Vorstand- und Bauentschädigungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vorstandsentschädigung	109'890	111'525
Bauentschädigung	180'000	180'000

<b>12 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mehrwertsteuer Rückvergütung 2015-2020	25'373	0
Auflösung Erneuerungsfonds	573'746	0
Entschädigung Landabtretung Neuwiesen	1'094'014	0
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>1'693'132</b>	<b>0</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

### 13 Nettoauflösung stiller Reserven

Auflösung versteuerter Rückstellungen

2021	2020
739'822	0

### 14 Sonstige Angaben

Zur Sicherstellung der Hypotheken und Darlehen dienen die Liegenschaften mit folgenden Anschaffungs- bzw. Buch- und Versicherungswerten:

	2021	2020
Hypotheken und Darlehen	422'004'953	360'750'319
Anlagewert Liegenschaften	523'739'678	521'148'760
Buchwert Liegenschaften	434'105'884	434'586'643
Gebäudeversicherungswert	622'423'691	644'653'361

### 15 Baurechtsverträge

Grünhalden

Ahorn

Zins p.a.	Laufzeit
14'619	31.12.2062
32'289	22.12.2033

### 16 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt:

	2021	2020
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-465'419	-661'970

### 17 Anzahl Vollzeitstellen

Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12

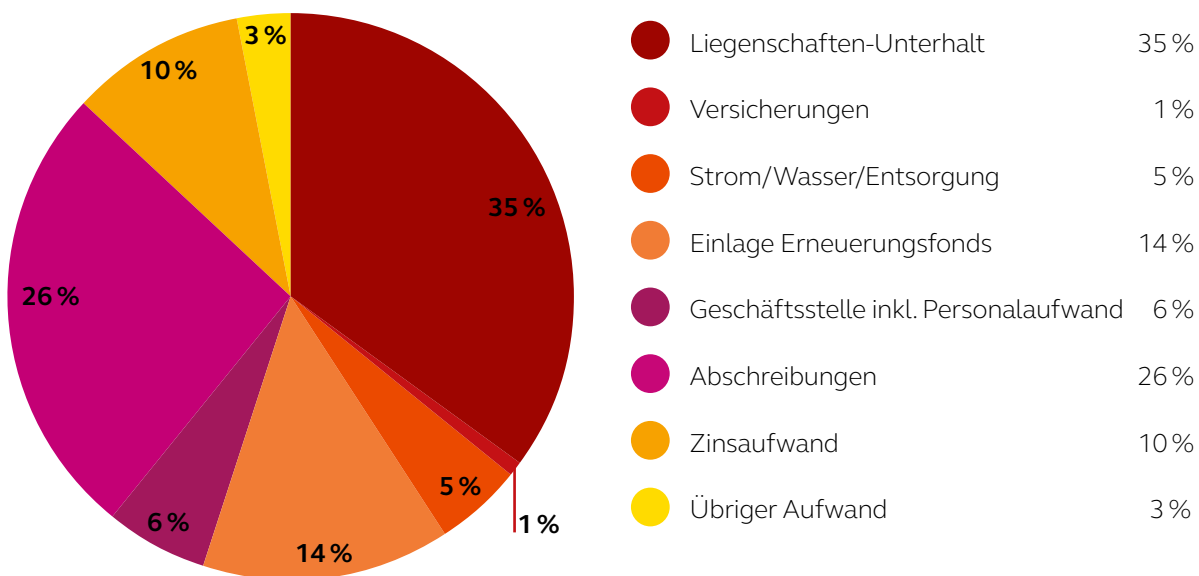
2021	2020
44.5	41.5

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	665'962	405'089
Jahresgewinn	221'054	472'691
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>887'016</b>	<b>877'781</b>
Verzinsung Anteilkapital zu 1.0 %	-180'535	-181'818
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>676'481</b>	<b>665'962</b>

## Mieterfranken



## Bericht der Revisionsstelle

### An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

#### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 38-46) 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) 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

Zürich, 26. Januar 2022  
BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

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.

**Jahresrechnung nach «Swiss GAAP FER»**

Die schweizerischen Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellte BGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der BGZ-Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

# Impressum

Auflage	2'700 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion Co-Redaktion	Michael Gross Mike Weibel, diktum.ch
Lektorat	Dagmar Pereira
Texte	Aysun Coskun René Fuhrmann Isabel Gebhard Michael Gross Laura Heidelberger Thomas Lohmann Dagmar Pereira Michael Pfenninger Kurt Williner Claudia Winzeler
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich
Gestaltung/Satz	R hoch 2 AG, Reto Rahm, Augst BL
Druck	Sprüngli Druck AG, Villmergen
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Zustellung von Belegexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich erbeten.





Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich  
T 043 299 44 44 · [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)  
[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)