

JAHRES- BERICHT 2019

«Nur gemeinsam können wir in der Genossenschaft unsere Ziele erreichen. Toleranz und Respekt in der Genossenschaft ist sehr wichtig für ein Miteinander jetzt und in Zukunft.»

Stefan Kessler, Vorstandsmitglied

Inhalt



Editorial

1

*Aus dem
Vorstand*

3

*Wir halten
die Siedlungen
up-to-date*

5

Personelles

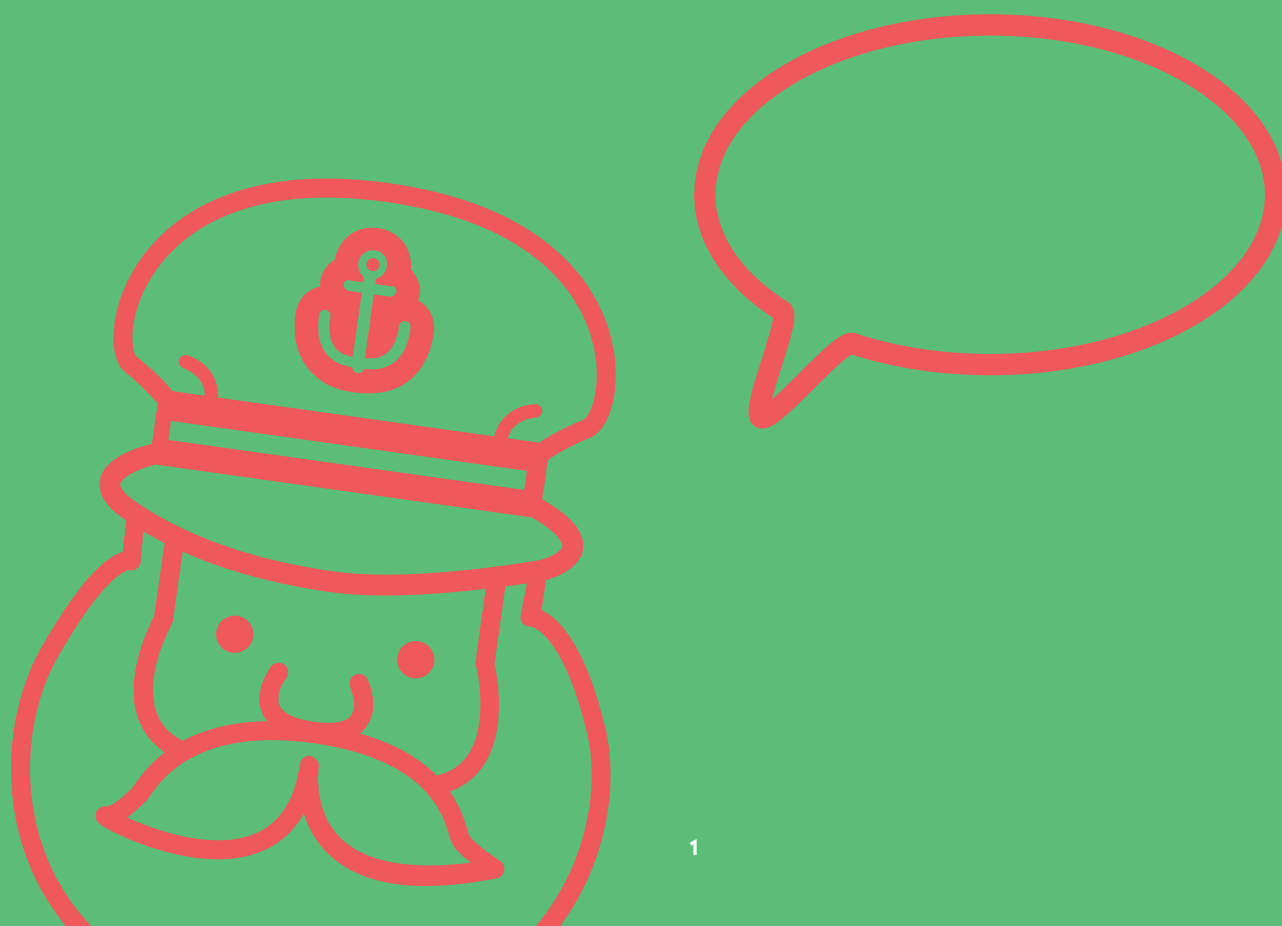
11

Die Zahlen

13

VORWORT

EDITORIAL



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie grün soll es denn sein?

Der Coronavirus hat die Welt im Griff. Die Debatte um Nachhaltigkeit, Klimaschutz und CO₂-Reduktion ist etwas in den Hintergrund geraten. Nichtsdestotrotz wird uns die Klimafrage die nächsten Jahre weiter beschäftigen. Die Meinungen, wie wir zukünftig mit unserer Umwelt umgehen sollen, gehen in unserer Gesellschaft allerdings weit auseinander.

Für mich ist es keine Frage, wir sind gerade als Baugenossenschaft unserer Nachwelt verpflichtet. Wir sind aufgefordert, mit unseren Ressourcen schonend umzugehen. Dies gilt für unsere geplanten Neubauten genauso wie für den laufenden Betrieb unserer fünf bestehenden Siedlungen. Dem Thema Nachhaltigkeit sollten wir insbesondere bei unseren geplanten Neubauten eine grössere Beachtung schenken.

Diese Aufgabe ist aber sehr komplex und vielschichtig. Ist es zum Beispiel sinnvoller, eine Siedlung energetisch zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen? Denn abgesehen von einer guten Energiebilanz ist es auch unsere Aufgabe, attraktiven und günstigen Wohnraum anbieten zu können. Diese Überlegungen spielen insbesondere auch eine Rolle in der Siedlung Lerchenberg, wo ein Baurechtsvertrag besteht, welcher zu einem bestimmten Zeitpunkt auslaufen wird. Beachtet man alle Aspekte, kann dies manchmal auch zu Zielkonflikten führen.



Den Fragen der Erneuerungsplanung haben wir uns im Vorstand deshalb bereits 2008 gestellt und resultierend daraus die Langfristplanung erstellt. Im Wesentlichen ist diese nach wie vor gültig und dient als Grundlage für künftige Investitionsentscheide. Mehr zur aktuellen strategischen Planung finden Sie auf der Seite 9 dieses Geschäftsberichtes. Mit der energetischen Fassadensanierung der Siedlung Neuguet haben wir einen Schritt in eine ökologischere Zukunft gemacht. Auch mit der geplanten Erstellung von Solaranlagen auf den Flachdächern in den Siedlungen Lerchenberg und Staudenbühl folgt im Jahr 2020 ein weiteres grösseres Projekt in diese Richtung. Ebenfalls versuchen wir mit kleineren Massnahmen, wie etwa der Umrüstung der Beleuchtung auf LED an verschiedenen Orten und dem Einsatz von energieeffizienteren Geräten, den Energiebedarf weiter zu senken.

Damit stellen wir unseren zukünftigen Bewohner*innen eine Basis für einen möglichst kleinen ökologischen Fussabdruck zur Verfügung. Nun liegt es an Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Ihren persönlichen Fussabdruck auch in anderen Lebensbereichen klein zu halten. Wir versuchen, die uns möglichen Schritte zu machen und freuen uns, wenn Sie mit Ihrem Verhalten den Nachhaltigkeitsgedanken mittragen.

Marcus Fauster, Präsident

AUS DEM VORSTAND

Austausch mit
Siedlungskommissionen

Biodiversität
Siedlung Neuguet

Schaffung neuer Stelle
auf der Geschäftsstelle im
Bereich «Soziales»

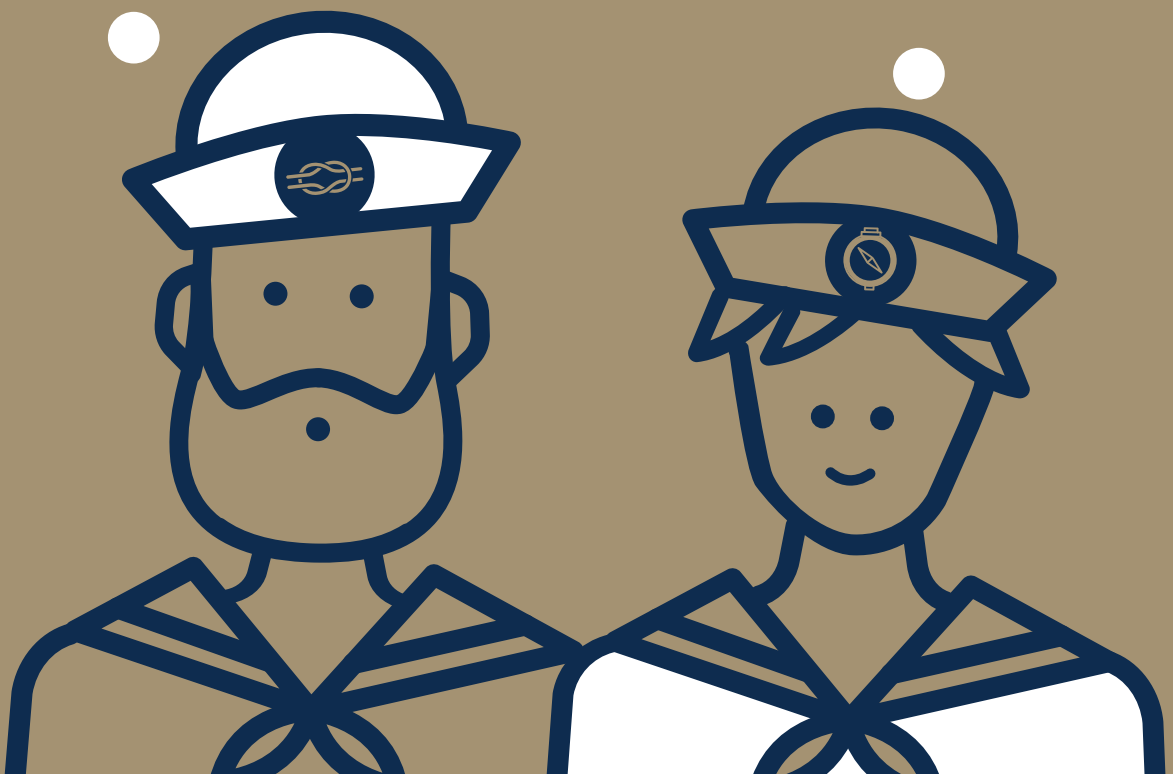


Suche nach neuen
Vorstandsmitgliedern

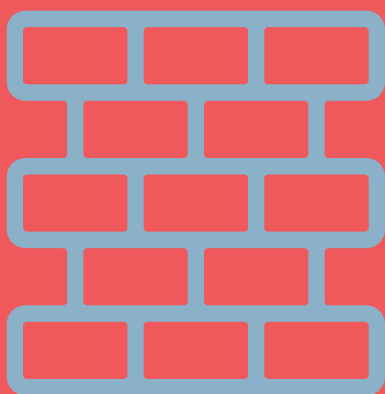
Planung Photovoltaik
Lerchenberg und Staudenbühl

Architekturwettbewerb
Ersatzneubau Lerchenhalde

Statutenrevision



WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE



Zu den Siedlungen



Im Berichtsjahr 2019 verzeichneten wir in unseren fünf Siedlungen wenig bauliche Tätigkeiten. In der Siedlung Neuguet wurden diverse Aussenraumarbeiten nach der Fassadensanierung fertiggestellt. In der Siedlung Klee wurde ein Velounterstand angebracht. In den anderen Siedlungen wurde in erster Linie der laufende bauliche Unterhalt durchgeführt. Die Erstellung der geplanten Solaranlagen in den Siedlungen Lerchenberg und Staudenbühl wurde von der EWZ wegen des anzuwendenden öffentlichen Beschaffungswesens auf Sommer 2020 verschoben. Wir freuen uns, wenn ab dem Jahr 2020 die Sonne für unseren Allgemiestrom aufkommt und damit unseren ökologischen Fussabdruck etwas verkleinert – und dies ohne nennenswerte Mehrkosten!



Die Baukommission befasste sich, in dieser aus baulicher Sicht gesehen ruhigeren Zeit, intensiv mit der Vorbereitung des Architekturwettbewerbes für den Ersatzneubau des Restaurants Lerchenberg. In mehreren Sitzungen wurden gemeinsam mit der Baugenossenschaft Turicum die Rahmenbedingungen, welche die zwölf Architekturteams erfüllen sollen, definiert. Ebenfalls konnten interessierte Genossenschaftler*innen anlässlich eines Workshops ihre Ideen und Vorstellungen platzieren und einbringen. Die Jurierung des Wettbewerbes erfolgte an zwei Jurytagen im Januar und März 2020. Anschliessend wurden alle eingereichten Projekte im Clublokal des Tennisclub Lerchenberg für die Genossenschaftler*innen ausgestellt. An der Generalversammlung 2020 wird das Siegerprojekt vorgestellt. Ziel ist, die Planung bis Ende 2021 soweit abgeschlossen zu haben, damit 2022 die Bagger auffahren können. Wir freuen uns, mit diesem Projekt zukünftig ca. 50 zusätzliche Wohnungen für die Generation 60 Plus in der Stadt Zürich anbieten zu können.





An der letzten Generalversammlung wurde dem Antrag des Vorstands für einen möglichen Landabtausch in der Siedlung Hirschwiese zugestimmt. Dies ermöglicht im geplanten Architekturwettbewerb eine grössere Freiheit betreffend Positionierung der neuen Gebäude. Wie bereits seit längerem kommuniziert, ist vorgesehen, die Siedlung in der Hirschwiese ab 2025 in zwei Etappen durch einen Neubau zu ersetzen. Im Berichtsjahr hat ein erstes Gespräch mit der Familie Geering stattgefunden, um die zukünftige Zusammenarbeit aufzugleisen. Die Familie Geering besitzt die Liegenschaft Hirschgartnerweg 22, welche mitten in unserer Siedlung liegt. Die Beziehung zu Familie Geering ist seit vielen Jahren sehr angenehm. Es ist erfreulich zu sehen, dass es auch private Investoren gibt, welche die Maximierung der Rendite nicht an erste Stelle setzen. Wir sind sehr zuversichtlich, einen gemeinsamen Weg zu finden, der für beide Parteien eine gute Lösung bieten wird.

Im Jahr 2020 wird der Vorstand an verschiedenen internen Workshops die Zielsetzungen für die künftige Siedlung Hirschwiese definieren. Dabei sollen auch einzelne Workshops mit interessierten Genossenschafter*innen durchgeführt werden, um gemeinsam die beste Strategie für die Zukunft dieser Siedlung zu erarbeiten. Die Themen und Termine wird der Vorstand rechtzeitig kommunizieren.

Strategische Planung



Für den Erfolg der Genossenschaft ist die strategische Bauplanung von entscheidender Bedeutung. Ziel ist es, die bauliche Qualität der Siedlungen und der Gebäude durch eine vorausschauende Massnahmenplanung für die heutigen Genossenschafter*innen zu erhalten und auch für künftige Generationen zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer von Bauteilen und Gebäuden geht es darum, die finanziellen Ressourcen für die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen nachhaltig zu planen. Investitionen sowie Finanzierungen können so optimiert und die Mietzinsen tief gehalten werden. Neben den laufenden Unterhaltmassnahmen sind vor allem die grösseren Erhaltungs- und/oder Erneuerungsmassnahmen, welche mittel- und langfristig notwendig sind, von Bedeutung. Diese strategische Planung der BGH wird periodisch überprüft und gegebenenfalls ergänzt oder angepasst.

Im Berichtsjahr 2019 standen die Planungen der Photovoltaikanlagen (für die Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg) und die Balkonerweiterung inklusive Ersatz der Rollläden und Sonnenstoren in der Siedlung Staudenbühl sowie die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb des Neubaus in der Lerchenhalde im Vordergrund. Die Umsetzung dieser Projekte sowie die Planung des Wettbewerbs für den Ersatzneubau der Siedlung Hirschwiese wird uns weiter beschäftigen. Mittel- und langfristig ist in der Langfristplanung Bau neben der Planung von Instandsetzungsmassnahmen auch der Ablauf des Baurechtsvertrages der Siedlung Lerchenberg zu berücksichtigen.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Neuguet Baujahr 1950																										
Fassadensanierung inkl. Balkonerweiterung																										
Umgebungsgestaltung	■																									
Ersatz Küchengeräte		■	■																							
Ersatzneubau																						■	■	■	■	■
Hirschwiese Baujahr 1953																										
Ersatzneubau in 2 Etappen			■	■	■	■	■	■	■	■	■															
Ersatz Küchengeräte																							■	■	■	
Staudenbühl Baujahr 1965																										
Photovoltaikanlage	■	■																								
Balkonoptimierung	■	■																								
Ersatz Rolläden und Sonnenstoren	■	■																								
Fassadensanierung												■	■	■												
Ersatz Küche / Bad												■	■	■												
Lerchenberg Baujahr 1969																										
Photovoltaikanlage	■	■																								
Ersatz Sonnenstoren / Fassadensanierung		■	■																							
Ersatz Küchengeräte										■	■	■														
Heimfall																										■
Ersatzneubau Lerchenhalde 2		■	■	■	■																					
Klee Baujahr 2010																										
Ersatz Küchengeräte / Waschmaschinen, Tumbler							■	■	■																	
Fassadensanierung																						■	■	■		

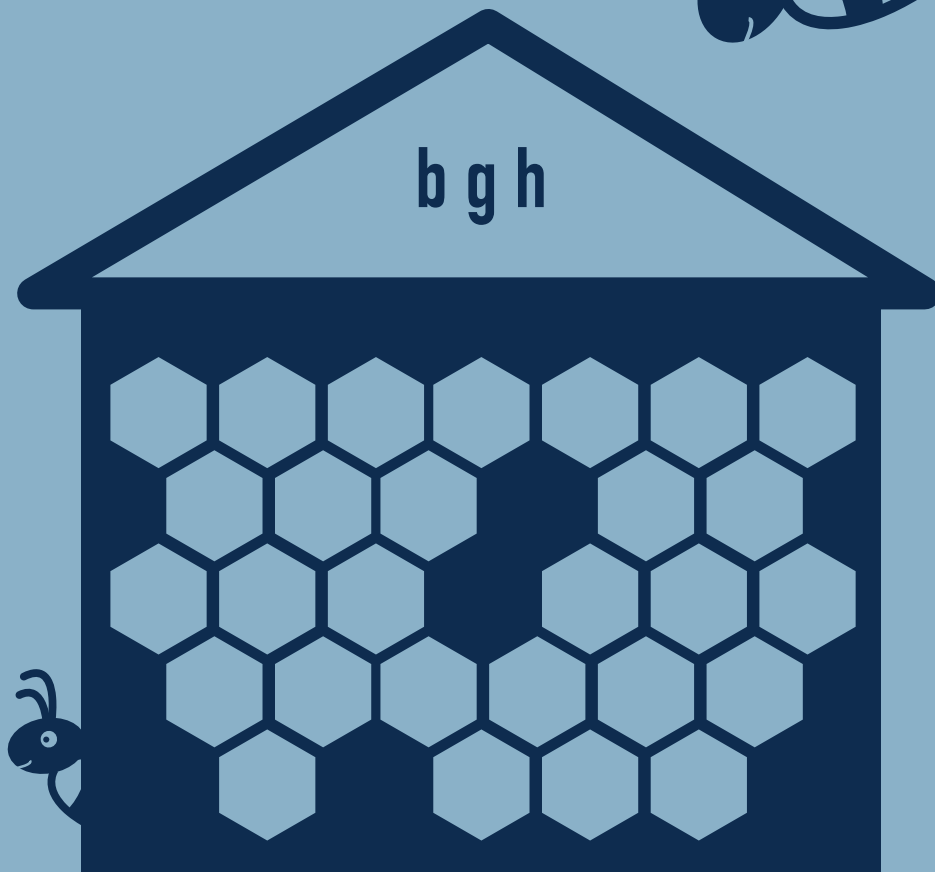
Legende

- Sanierungen
- Planung Ersatzneubauten
- Ersatzneubauten
- Heimfall Lerchenberg

«Die offene Kommunikationskultur innerhalb unserer Kommissionen bereitet mir stets Freude und Lust auf zukünftige Fragestellungen und Bauprojekte. Immer die beste Lösung zu finden ist auch in Zukunft mein primäres Ziel um unsere BGH weiterhin attraktiv und kostengünstig mitzugestalten.»

Pedro Cardoso, Vorstandsmitglied

PERSONELLES



Aus der Geschäftsstelle



– *Unser Lernender, Luca Grossenbacher*, welcher im August 2016 die Lehre zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ begann, konnte sein Diplom im August 2019 entgegennehmen. Wir gratulieren ihm zum erfolgreichen Abschluss der Prüfungen. Ein grosses Dankeschön gebührt den Berufsausbildnern im Betrieb, allen voran unserem Hauswart Marc Thommen, welcher den Lernenden begleitet und ihm alles beigebracht hat, um für die Abschlussarbeiten gut vorbereitet zu sein. Wir wünschen Luca Grossenbacher auch für seine künftigen Ziele viel Erfolg und gutes Gelingen.

– Aufgrund der guten Erfahrungen haben wir uns entschieden, weiterhin einen Ausbildungsplatz anzubieten. Es freute uns sehr, im August 2019 *Diogo Lavaredo als Lernenden* zum Fachmann Betriebsunterhalt EFZ in unserem Team begrüßen zu dürfen. Er hat sich inzwischen gut eingelebt. Wir wünschen Diogo Lavaredo, dass auch er im August 2022 stolzer Empfänger des Eidgenössischen Diploms sein wird.

– *Marianne Voss, Buchhalterin*, zuständig für die Finanz-, Kreditoren- und Debitorenbuchhaltung sowie beauftragt mit der Führung der Depositenkasse, konnte am 1. Mai 2019 ihr 15-jähriges Dienstjubiläum feiern. Für ihre langjährige Firmentreue und ihren verlässlichen und verantwortungsvollen Einsatz danken wir herzlich.

Das 5-jährige Dienstjubiläum feierten

- im März die *Geschäftsleiterin Alice Zinniker*,
- im April aus der *Abteilung Vermietung Susanne Hollenstein*,
- im Oktober der *Leiter Bau & Unterhalt Roberto Lepore* und der *Maler Raul Galindo*
- sowie im November der *Hilfsgärtner/-hauswart Vitja Dementjev*.

Allen Jubilaren gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz bei der BGH.

DIE ZAHLEN

3

6



3

1

Zum Geschäftsergebnis 2019

Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Die flüssigen Mittel weisen stichtagsbezogen einen höheren Stand als im Vorjahr auf. Die Zunahme bei den Finanzanlagen ist auf unsere Zeichnung von Anteilscheinkapital bei der Baugenossenschaft *mehrs wohnen* von CHF 25'000 zurückzuführen. Diese Baugenossenschaft hat für ein neues Wohnprojekt in Winterthur auf diesem Weg Kapital beschafft. Die BGH hat sich zusammen mit vielen anderen Baugenossenschaften solidarisch gezeigt und damit den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt.

Die Gebäude auf eigenem Land verzeichneten eine geringe Zunahme, da wir im Geschäftsjahr 2019 nur noch die restlichen wertvermehrenden Investitionen auf die Anlagekosten der Siedlung Neuguet verbuchen konnten. Der grösste Teil der Investitionen in der Siedlung Neuguet haben wir mit einer Teilkonsolidierung bereits im Geschäftsjahr 2018 verbucht. Die geringe Investitionstätigkeit ist auf Verzögerungen bei Bauprojekten zurückzuführen, bei denen wir im Jahr 2019 mit der Planung begonnen haben, wie aus der Übersicht der Baukonti (*Anhang Punkt 2.2*) hervorgeht. Bei den Wertberichtigungen und Abschreibungen haben wir die maximalen Einlagen von rund CHF 2.1 Mio. getätigt. Diese Tatsachen führten insgesamt zu einer Abnahme der Immobilien im Anlagevermögen. Die Entschädigungen für die abgerechneten Bauprojekte an die involvierten Vorstandsmitglieder beliefen sich im Jahr 2019 auf CHF 9'900.05 und sind im erwähnten Betrag enthalten.

Passiven

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten fallen höher aus als im Vorjahr. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf die geplante Rückzahlung einer Festhypothek zurückzuführen, die wir im Folgejahr (2020) zurückzahlen möchten. Beträge für geplante Rückzahlungen und weitere (ausser-)ordentliche Amortisationen müssen von Gesetzes wegen im Vorjahr im kurzfristigen Fremdkapital aufgeführt werden. Details dazu sind im Anhang Punkt 2.3 ersichtlich. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten haben gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4.9 Mio. deutlich abgenommen. Aufgrund der Verzögerungen bei Bauprojekten haben wir die Liquidität zur zusätzlichen Rückzahlung von Hypo-

theken verwendet, dies auch damit wir keine Negativzinsen auf unseren Guthaben bei den Banken und der PostFinance bezahlen müssen. Sämtliche Instandhaltungskosten aller Siedlungen wie auch die umfassende Sanierung der Umgebung in der Siedlung Neuguet und die Kosten der Vorprojekte neuer Bauvorhaben konnten wir aus Eigenmitteln finanzieren. Die Einlagen in die Depositenkasse haben sich erhöht und der Bestand beläuft sich auf beachtliche CHF 15.8 Mio (*siehe Anhang Punkt 2.5*).

Aufgrund der geringen Investitionstätigkeit im Jahr 2019 konnten wir auch nur bescheidene Entnahmen aus den Erneuerungsfonds tätigen: CHF 280'000 wurden für werterhaltende Sanierungsarbeiten nach Vorlage der definitiven Bauabrechnung in der Siedlung Neuguet verwendet. Hingegen haben wir die maximal möglichen Einlagen von CHF 1.9 Mio. in die Fonds unserer Siedlungen inklusive Baurechtsliegenschaft Lerchenberg vorgenommen. Die Angaben zur Entwicklung der Erneuerungsfonds finden Sie auf Seite 29. Für unsere Siedlungen Hirschwiese und Lerchenhalde 2 können wir keine Einlagen mehr in den Erneuerungsfonds vornehmen, aufgrund der beabsichtigten Ersatzneubauten. Dafür verbuchen wir Sonderabschreibungen für diese beiden Siedlungen (*Details siehe Seite 30*).

Aufgrund der erwähnten Ereignisse nahm das Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rund CHF 1.8 Mio. ab.

Das Genossenschaftskapital hat erneut leicht abgenommen. Neumieter*innen in der Siedlung Hirschwiese wie auch in der Lerchenhalde 2 erhalten nur noch einen befristeten Mietvertrag bis zum geplanten Abriss und werden auch nicht als Genossenschafter*innen in die BGH aufgenommen. Diese vorübergehende Reduktion des Genossenschaftskapitals wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren zu verzeichnen sein, bevor sie bei der Vermietung der neu erstellten Wohnungen und der damit verbundenen Aufnahme der Mieter*innen als neue Genossenschaft*innen wieder deutlich ansteigen wird. Bei den Reserven tätigen wir jeweils die vorgeschriebene Zuweisung im Rahmen der von der Generalversammlung bewilligten Gewinnverteilung.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Ertrag

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mietzinserträge auf rund CHF 12.5 Mio. Grund dafür sind die Mietzinserhöhungen ab 1. Juli 2019 in der Siedlung Neuguet nach Vorliegen der Bauabrechnung und der daraus erfolgten Mietzinskalkulationen auf den wertvermehrenden Investitionen. Die Mietzinserträge in der Lerchenhalde 2 (ehemals Restaurant Lerchenberg) erzielen wir aus der Zwischennutzung bis zum Baubeginn. Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich aus einer buchhalterischen Anpassung, was dafür auch zu einer entsprechenden Reduktion des Mietzinsausfallkontos geführt hat. Im Mietzinsausfallkonto sind die Leerstände bei Mieterwechsel aller Siedlungen enthalten. Diese Zeit des Leerstands wird für Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten benötigt.

Aufwand

Der laufende Liegenschaftsaufwand bewegt sich insgesamt ungefähr auf Vorjahresniveau. Bei den Erneuerungsfonds haben wir die maximal möglichen Einlagen vorgenommen. Der Baurechtzinsaufwand Lerchenberg fällt aufgrund der alle 5 Jahre wiederkehrenden Berechnung des Teuerungsindex etwas geringer aus.

Der Personalaufwand (Betrieb und Verwaltung) ist gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer ausgefallen. Die betrieblichen Kosten (Liegenschaftsaufwand, Personal und übriger betrieblicher Aufwand) waren im Vergleich zum Vorjahr sehr stabil.

Die Abschreibungen und Fondseinlagen auf Positionen des Anlagevermögens haben nur unwesentlich abgenommen und belaufen sich auf ungefähr CHF 3.3 Mio.

Der Finanzaufwand erfuhr im letzten Jahr eine leichte Abnahme, zurückzuführen auf die Rückzahlung von Hypotheken. Hingegen hat sich der Zinsaufwand bei der Depositenkasse erhöht, da erfreulicherweise weitere Einlagen durch unsere Genossenschafter*innen getätigt wurden.

Das kantonale Steueramt hat unsere Sonderabschreibungen für die Siedlung Hirschwiese für das Jahr 2017 nicht akzeptiert und beim damaligen Gewinn aufgerechnet. Daraus hat sich eine Steuernachzahlung von CHF 215'777.15 ergeben, die wir als ausserordentlichen Aufwand im Geschäftsjahr 2019 verbuchen mussten. Wir haben Rekurs dagegen erhoben und zusammen mit Steuerrechtsexperten und weiteren fachkundigen Personen das Gespräch gesucht, um dem Steueramt die Sachlage zu erläutern. All dies hat bisher allerdings zu keinem positiven Ergebnis geführt. Das weitere Vorgehen ist derzeit offen und weitere Gespräche werden folgen. Damit wir bei einem allfälligen Unterliegen nicht noch zusätzliche Verzugszinsen bezahlen müssen, haben wir diesen Betrag zulasten unserer Erfolgsrechnung verbucht (*siehe Anhang Punkt 4*).

Gewinnverwendung

Über die Verwendung des Bilanzgewinns (Jahresgewinn 2019 zuzüglich Gewinnvortrag 2018) wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden (*siehe Seite 25*). Der Vorstand wird bei der Generalversammlung beantragen, das Genossenschaftskapital weiterhin zu 1.75 % zu verzinsen, was im aktuellen Zinsumfeld eine sehr attraktive Rendite für die Genossenschafter*innen ergibt.

Vorstandsentschädigungen

Die auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen: Ordentliche Entschädigung CHF 88'499.95, gemäss Art. 19, Rechnungsreglement der Stadt Zürich, Finanzdepartement.



Reto Krapf, Vorstandsmitglied

Bilanz

2019

2018

Aktiven

	ANHANG	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassa		3'621.10	1'341.35
Postkonto		192'590.97	24'121.50
Banken		1'204'051.80	723'818.13
TOTAL FLÜSSIGE MITTEL		1'400'263.87	749'280.98
FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN GEGENÜBER GENOSSENSCHAFTER*INNEN			
Mieterausstände		5'044.50	6'935.80
TOTAL FORDERUNGEN AUS LEISTUNGEN GEGENÜBER GENOSSENSCHAFTER*INNEN		5'044.50	6'935.80
ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN		0.00	506.75
HEIZÖLVORRAT		86'802.50	74'617.40
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	2.1	447'227.53	418'811.45
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		1'939'338.40	1'250'152.38
ANLAGEVERMÖGEN			
FINANZANLAGEN		30'000.00	5'000.00
SACHANLAGEN			
Gebäude auf eigenem Land		126'523'779.00	126'074'779.00
Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-23'506'337.40	-22'241'099.60
Landwerte Boden		25'054'697.00	25'054'697.00
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-6'084'155.00	-5'382'336.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde 2		-862'000.00	-431'000.00
Gebäude auf Land im Baurecht		55'830'620.00	55'830'620.00
Heimfallfond auf Land im Baurecht (siehe Seite 30)		-21'255'774.00	-20'431'086.00
IMMOBILIEN		155'700'829.60	158'474'574.40
BAUKONTEN	2.2	330'164.45	293'436.11
ÜBRIGE SACHANLAGEN		19'389.25	11'309.60
NICHT EINBEZAHLTES GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		23'290.00	15'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		156'103'673.30	158'799'320.11
TOTAL AKTIVEN		158'043'011.70	160'049'472.49

Passiven

2019

2018

	ANHANG	CHF	CHF
FREMDKAPITAL			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		560'666.80	702'978.25
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	3'963'500.00	2'163'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'969'479.31	2'177'800.65
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		6'493'646.11	5'044'278.90
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (s. Seite 32)	2.5	113'665'628.40	118'538'094.54
RÜCKSTELLUNGEN			
Erneuerungsfonds (s. Seite 29)	2.6	28'012'091.00	26'391'731.00
Rückstellung Tanksanierung		62'343.50	60'843.50
Mietzinsreserve	3.0	96'626.60	121'626.60
Teuerungszulagen Pensionierte		26'118.00	26'118.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		141'862'807.50	145'138'413.64
TOTAL FREMDKAPITAL		148'356'453.61	150'182'692.54
EIGENKAPITAL			
GENOSSENSCHAFTSKAPITAL			
Pflicht Genossenschaftskapital	2.7	6'760'400.00	6'839'400.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		341'800.00	345'400.00
TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		7'102'200.00	7'184'800.00
RESERVEN			
Gesetzliche Gewinnreserve		827'159.65	825'159.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
TOTAL RESERVEN		2'327'159.65	2'325'159.65
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag		228'149.25	324'659.87
Jahresgewinn		29'049.19	32'160.43
TOTAL BILANZGEWINN		257'198.44	356'820.30
TOTAL EIGENKAPITAL		9'686'558.09	9'866'779.95
TOTAL PASSIVEN		158'043'011.70	160'049'472.49

Erfolgsrechnung

2019

2018

	CHF	CHF
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN		
MIETZINSERTRÄGE		
Neuguet	1'032'582.00	949'124.00
Neuguet 19	44'172.00	44'172.00
Hirschwiese	1'911'060.00	1'911'060.00
Staudenbühl	1'620'228.00	1'619'804.00
Lerchenberg	4'763'899.50	4'771'881.50
Lerchenhalde 2	80'610.00	165'235.00
Klee	3'184'128.00	3'184'128.00
./. Mietzinsausfallkonto	-117'196.87	-234'575.48
	12'519'482.63	12'410'829.02
ÜBRIGE ERLÖSE AUS LEISTUNGEN		
Diverse Erträge	59'145.49	56'492.80
Waschkartenabrechnung	78'788.31	71'314.18
Pauschalerträge	341'947.70	342'276.90
	479'881.50	470'083.88
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN	12'999'364.13	12'880'912.90
LIEGENSCHAFTSAUFWAND		
Unterhalt und Reparaturen	1'560'993.40	1'632'332.60
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	219'999.80	69'782.00
Kantonale Gebäudeversicherung GVZ	76'729.45	75'968.15
Übrige Versicherungen	52'774.75	58'196.55
Allgemeinstrom	137'797.80	153'014.55
Wasser und Abwasser	381'053.71	380'988.50
Kehricht	39'873.25	40'679.55
Heizkostenabrechnung	13'068.70	11'255.15
Vermietungsaufwand	3'502.95	3'637.95
Einlage in Erneuerungsfonds	1'900'360.00	1'900'360.00
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'192'112.00	1'208'590.35
	5'578'265.81	5'534'805.35
PERSONALAUFWAND		
Betriebspersonal	1'068'893.37	1'097'227.65
Geschäftsstelle	648'955.76	632'640.64
übriger Personalaufwand	94'985.80	98'405.00
	1'812'834.93	1'828'273.29
ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND		
Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	169'450.45	201'129.61
Siedlungskommissionen	31'766.25	26'837.70
Vorstandsentschädigungen	88'499.95	88'502.00
Generalversammlungen, Veranstaltungen	63'956.40	60'639.55
Revisionsstelle	21'863.10	14'647.20
	375'536.15	391'756.06
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	5'232'727.24	5'126'078.20

2019

2018

	CHF	CHF
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	5'232'727.24	5'126'078.20
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	68'093.10	58'745.40
Einlage Amortisationskonto	1'265'237.80	1'260'747.80
Sonderabschreibungen Hirschwiese	701'819.00	759'668.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde 2	431'000.00	431'000.00
Einlage Heimfall	824'688.00	823'646.00
	3'290'837.90	3'333'807.20
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	1'941'889.34	1'792'271.00
FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Darlehen & Hypotheken	1'511'804.04	1'582'282.32
Zinsaufwand Depositenkasse	185'109.95	166'865.35
Postfinance- / Bankspesen	6'432.86	6'592.35
	191'542.81	173'457.70
FINANZERTRAG		
Zinsertrag Post / Banken	0.00	0.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	238'542.49	36'530.98
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag		
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand (s. Anhang 4)	-215'777.15	0.00
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag (s. Anhang 4)	25'000.00	25'000.00
	-190'777.15	25'000.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	47'765.34	61'530.98
DIREKTE STEUERN	18'716.15	29'370.55
JAHRESGEWINN	29'049.19	32'160.43

Geldflussrechnung

2019

2018

	CHF	CHF
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	29'049	32'160
+ Einlage in Erneuerungsfonds	1'900'360	1'900'360
+ Einlage in Amortisationskonto	1'265'238	1'260'748
+ Einlage in Heimfallkonto	824'688	823'646
+ Sondereinlage Hirschwiese	701'819	759'668
+ Sondereinlage Lerchenhalde	431'000	431'000
+ Übrige Abschreibungen	68'093	58'745
+ Zinsen Depositenkasse	185'110	166'865
+ Bildung Rückstellungen Sanierung	-	-
- Auflösung Rückstellungen Sanierungen	-	-
+ Bildung übrige Rückstellungen	1'500	1'500
- Auflösung übrige Rückstellungen	-25'000	-25'000
CASH FLOW	5'381'857	5'409'693
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	2'398	12'508
+/- Veränderung Vorräte	-12'185	17'443
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	-28'416	22'164
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-142'311	-300'833
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	-208'321	228'447
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4'993'021	5'389'421
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-485'728	-9'247'417
- Investitionen in übrige Anlagen	-76'173	-30'686
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	-280'000	-3'021'882
- Investitionen in Finanzanlagen	-25'000	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-866'901	-12'299'986
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	-4'663'500	1'936'500
+/- Veränderung Depositenkasse	1'405'924	3'327'528
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-90'890	-27'600
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-126'671	-126'448
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-3'475'137	5'109'980
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	650'983	-1'800'584
NACHWEIS		
Flüssige Mittel per 1.1.	749'281	2'549'865
Flüssige Mittel per 31.12.	1'400'264	749'281
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	650'983	-1'800'584

**«Mein Ziel ist es,
dass die Zahlen
der BGH jederzeit
stimmen.»**

Marianne Voss

Anhang per 31. Dezember 2019

2019

2018

	CHF	CHF
1 ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
2 ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNG		
2.1 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Heiz- und Nebenkosten	399'526.83	418'469.80
Vorausbezahlte Aufwendungen	47'700.70	341.65
	447'227.53	418'811.45
2.2 BAUKONTEN		
Siedlung Hirschwiese:		
Vorprojekt Rückbau/Neubau	160'033.70	156'321.25
Siedlung Neuguet: Fassadensanierung (Teilaktivierung CHF 4.4 Mio. 2018)	0.00	80'243.76
Siedlung Lerchenhalde 2:		
Vorprojekt Rückbau/Neubau	111'357.45	56'871.10
Siedlung Lerchenberg:		
Vorprojekt PV-Anlage auf Flachdächern	145.40	0.00
Siedlung Staudenbühl:		
Vorprojekt PV-Anlage auf Flachdächern	2'945.60	0.00
Siedlung Staudenbühl:		
Vorprojekt Balkonoptimierung/Teilsanierung	53'905.25	0.00
Siedlung Klee:		
Vorprojekt Ladestationen E-Fahrzeuge	1'777.05	0.00
	330'164.45	293'436.11
2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Rückzahlungen fester Vorschüsse, fällig im Folgejahr	1'900'000.00	1'400'000.00
Amortisationen von Hypotheken, fällig im Folgejahr	1'800'000.00	500'000.00
Amortisationen von Darlehen, fällig im Folgejahr	263'500.00	263'500.00
	3'963'500.00	2'163'500.00
2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Ausstehende Aufwendungen	578'439.11	831'823.85
Vorausbezahlte Mietzinse	692'057.05	645'864.80
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	654'683.15	653'612.00
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	44'300.00	46'500.00
	1'969'479.31	2'177'800.65
2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Hypotheken (siehe Seite 32)	85'550'000.00	91'750'000.00
Darlehen (siehe Seite 32)	12'355'500.00	12'619'000.00
Depositenkasse*	15'760'128.40	14'169'094.54
	113'665'628.40	118'538'094.54
* Die Depositenkasse wird unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert, 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.		

	CHF	CHF
2.6 ERNEUERUNGSFONDS (siehe Seite 29) Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL Genossenschaftskapital Freiwilliges Genossenschaftskapital	6'760'400.00 341'800.00	6'839'400.00 345'400.00
	7'102'200.00	7'184'800.00
Statuten, Art. 18, Abs.3; Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert zwölf Monaten nach Beendigung der Mitgliedschaft. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei in diesem Fall die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt (Art. 864 Abs. 3 OR).		
3 NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN Entnahme aus Mietzinsreserve «nicht gedeckte Mietzinseinnahmen» Neuguet 19 nach Kostenmiete	25'000.00	25'000.00
4 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG Periodenfremder Aufwand «Verfügung Steuerjahr 2017 – Sonderabschreibung Hirschwiese werden nicht gebilligt» Periodenfremder Ertrag aus Mietzinsreserve «Nettoauflösung stiller Reserven» Neuguet 19	-215'777.15 25'000.00	0.00 25'000.00
	-190'777.15	25'000.00
5 VERPFLICHTUNGEN AUS BAURECHTSVERTRÄGEN Die Genossenschaft hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2044 abgeschlossen, welcher um weitere 25 Jahre verlängert werden kann. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt CHF 1'192'112.00.		
6 DERIVATE FINANZINSTRUMENTE Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheiken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt, s. Seite 32.		
Kontraktwert Wiederbeschaffungswert	27'000'000.00 -2'716'214.44	27'000'000.00 -2'909'488.35
7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN Pensionskasse der Stadt Zürich	20'603.60	21'182.60
8 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN Buchwert Liegenschaften	155'700'829.60	158'474'574.40
9 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN Gebäudeversicherungswert (siehe Seite 31)	239'716'400.00	239'716'400.00
10 DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen des Vorstandes dokumentiert.		
11 ANZAHL MITARBEITENDE Die Anzahl Vollzeitstellen betrug sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr weniger als 50 (siehe Seite 35 und 36).		

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2019

2019

2018

	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	228'149.25	324'659.87
Jahresgewinn	29'049.19	32'160.43
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	257'198.44	356'820.30
VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG		
Verzinsung des Genossenschaftskapital zu 1.75%	125'594.20	126'671.05
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	1'500.00	2'000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	130'104.24	228'149.25

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

**an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich**

Zürich, 5. Februar 2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 17 bis 25), für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlausagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision. Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Aufwand 2019

Ausserordentlicher Aufwand
Jahresgewinn
Steuern
Ausserordentlicher Ertrag

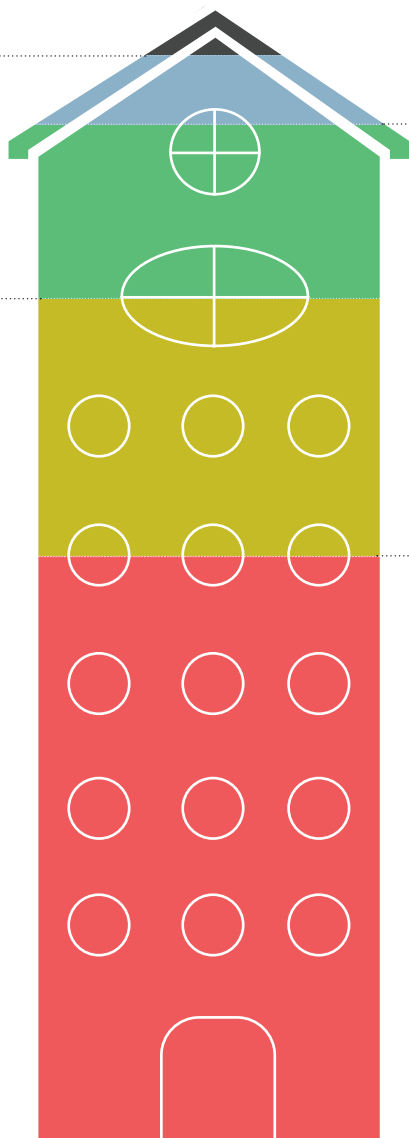
2.2%

Personalaufwand

13.9%

Erneuerungsfonds
Unterhalt und Reparaturen
Abschreibungen

53.4%



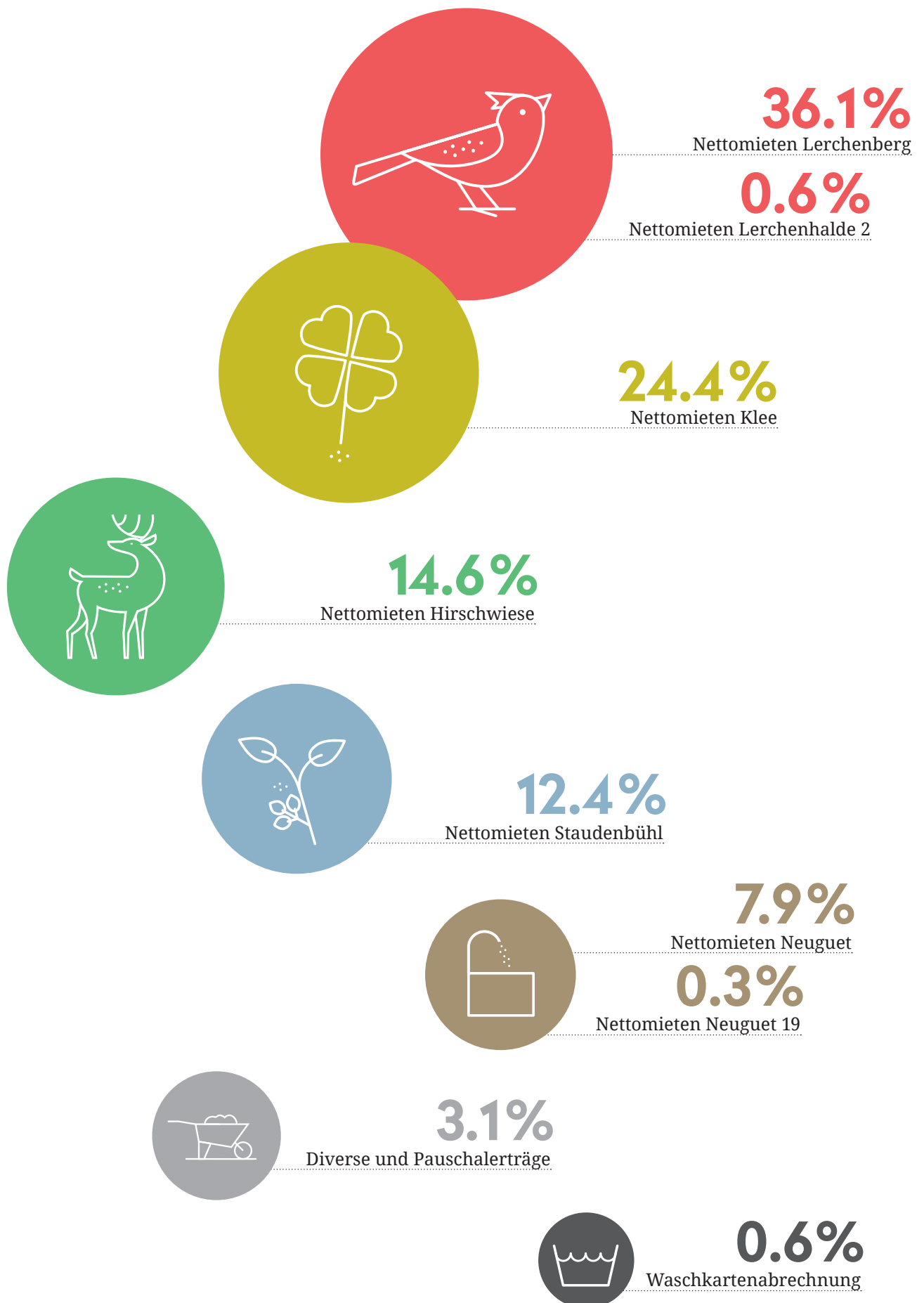
Versicherungen
Verwaltung
Abgaben und Gebühren

8.3%

Baurechtszins
Finanz-/Zinsaufwand

22.2%

Ertrag 2019



Erneuerungsfonds

2019

2018

	CHF	CHF
NEUGUET		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	542'606.00	3'265'490.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	242'116.00	242'116.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	-280'000.00	-2'965'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	504'722.00	542'606.00
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	0.00	8'382.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	8'500.00	8'500.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	-16'882.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	8'500.00	0.00
HIRSCHWIESE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	6'496'144.00	6'496'144.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	0.00	0.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'496'144.00	6'496'144.00
STAUDENBÜHL		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	4'910'538.00	4'550'221.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	360'317.00	360'317.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	5'270'855.00	4'910'538.00
LERCHENBERG		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	9'335'611.00	8'655'184.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	720'427.00	720'427.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	-40'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	10'056'038.00	9'335'611.00
LERCHENHALDE 2		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	589'832.00	589'832.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	0.00	0.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	589'832.00	589'832.00
KLEE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	4'517'000.00	3'948'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	569'000.00	569'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	5'086'000.00	4'517'000.00
TOTAL EINLAGEN	1'900'360.00	1'900'360.00
TOTAL ENTNAHMEN	-280'000.00	-3'021'882.00
TOTAL ERNEUERUNGSFONDS	28'012'091.00	26'391'731.00

Amortisationskonten

2019

2018

	CHF	CHF
NEUGUET		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'470'369.95	3'315'424.60
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	159'435.35	154'945.35
BESTAND AM 31. DEZEMBER	3'629'805.30	3'470'369.95
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	36'000.00	18'000.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	18'000.00	18'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	54'000.00	36'000.00
HIRSCHWIESE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	12'084'270.20	11'082'135.10
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	242'467.10	242'467.10
Sonderabschreibungen Hirschwiese	701'819.00	759'668.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	13'028'556.30	12'084'270.20
STAUDENBÜHL		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	6'225'114.40	6'002'574.95
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	222'539.45	222'539.45
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'447'653.85	6'225'114.40
LERCHENHALDE 2		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	1'805'227.75	1'336'205.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	38'022.75	38'022.75
Sonderabschreibungen Lerchenhalde 2	431'000.00	431'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'274'250.50	1'805'227.75
KLEE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	4'433'453.30	3'848'680.15
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	584'773.15	584'773.15
BESTAND AM 31. DEZEMBER	5'018'226.45	4'433'453.30
TOTAL EINLAGEN UND SONDERABSCHREIBUNGEN	2'398'056.80	2'451'415.80
TOTAL AMORTISATIONSKONTO	30'452'492.40	28'054'435.60

Heimfallkonto

2019

2018

	CHF	CHF
LERCHENBERG		
Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	20'431'086.00	19'607'440.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	824'688.00	823'646.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	21'255'774.00	20'431'086.00

Anlagewert

2018

2019

2020

	BEZUGS- JAHR	URSPRÜNGLICHER LANDKAUFPREIS	ANLAGEWERT * 31.12.18	ANLAGEWERT* 31.12.19	ANLAGEWERT** 31.12.19	ASSEKURANZ- SUMME*** 01.01.20
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
NEUGUET	1950					
Bestand		(72'164.00) 5.00/m ²	15'566'700.00	16'015'700.00	15'943'536.00	24'211'600.00
NEUGUET 19	2017					
Bestand		(600'000.00) 857.00/m ²	2'400'000.00	2'400'000.00	1'800'000.00	850'000.00
HIRSCHWIESE	1952/53					
Bestand		(954'088.00) 52.00/m ²	25'200'800.00	25'200'800.00	24'246'712.00	44'769'400.00
STAUDENBÜHL	1965					
Bestand		(2'374'457.00) 179.00/m ²	24'628'400.00	24'628'400.00	22'253'943.00	36'031'700.00
LERCHENBERG	1969/73					
Bestand		(Baurecht)	55'830'620.00	55'830'620.00	55'830'620.00	72'042'700.00
LERCHENHALDE 2	2018					
Bestand		(7'000'000.00) 2'031.00/m ²	10'802'276.00	10'802'276.00	3'802'276.00	4'911'000.00
KLEE	2011					
Bestand		(14'053'988.00) 1'019.00/m ²	72'531'300.00	72'531'300.00	58'477'312.00	56'900'000.00
GESAMTTOTAL		25'054'697.00	206'960'096.00	207'409'096.00	182'354'399.00	239'716'400.00

* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis

** beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis

*** Gebäudekostenindex 1025% v. Basiswert

Hypotheken-Verzeichnis

2018

2019






	BESTAND AM 31.12.18	+ AUFSTOCKUNG - AMORTISATION	BESTAND AM 31.12.19
	CHF	CHF	CHF
NEUGUET			
ZKB	10'350'000.00	-1'700'000.00	8'650'000.00
HIRSCHWIESE			
UBS	9'300'000.00	-2'200'000.00	7'100'000.00
STAUDENBÜHL			
EGW	11'000'000.00	0.00	11'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'895'500.00	-23'500.00	1'872'000.00
	12'895'500.00	-23'500.00	12'872'000.00
LERCHENBERG			
ZKB	8'700'000.00	-300'000.00	8'400'000.00
UBS	9'600'000.00	-200'000.00	9'400'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	10'987'000.00	-240'000.00	10'747'000.00
	29'287'000.00	-740'000.00	28'547'000.00
KLEE			
ZKB	21'700'000.00	0.00	21'700'000.00
EGW	13'000'000.00	0.00	13'000'000.00
SUVA	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00
	44'700'000.00	0.00	44'700'000.00
TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	106'532'500.00	-4'663'500.00	101'869'000.00
TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	-2'163'500.00	-1'800'000.00	-3'963'500.00
TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN & DARLEHEN	104'369'000.00	-6'463'500.00	97'905'500.00
TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE	14'169'094.54	1'591'033.86	15'760'128.40
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	118'538'094.54	-4'872'466.14	113'665'628.40
EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBORVERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:			CHF
1. SWAP UBS	9'000'000.00	0.00	9'000'000.00
2. SWAP ZKB	10'000'000.00	0.00	10'000'000.00
3. SWAP ZKB	8'000'000.00	0.00	8'000'000.00
TOTAL	27'000'000.00	0.00	27'000'000.00

Siedlungsverzeichnis

	H	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5½	TOTAL	G	M	P
NEUGUET	17		20		32		12	18	1	83	25	9	
NEUGUET 19	1				1	1				2	2		1
HIRSCHWIESE	23		15	25	59		18	19	15	151	15	6	11
STAUDENBÜHL	17	11			36	25		36	11	119	79	19	3
LERCHENBERG	26	20		20		122		79	27	268	242	24	60
KLEE	10	(6)		35		85		45	8	173	169	25	
	94	31	35	80	128	233	30	197	62	796	532	83	75

H = Häuser M = Motos/Velos
G = Garagen P = Parkfelder

Weitere Räumlichkeiten

NEUGUET 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 3 Magazine 13 Disporäume 1 Freizeitraum
NEUGUET 19	<ul style="list-style-type: none"> 1 Büroraum
HIRSCHWIESE 	<ul style="list-style-type: none"> 3 Ladenlokale 1 Gesellschaftsraum mit Küche 1 Werkstatt für Maler 1 Werkstatt für Hauswart 4 Magazinräume 19 Disporäume 1 Veloraum
STAUDENBÜHL 	<ul style="list-style-type: none"> 2 Ladenlokale 1 Gesellschaftsraum mit Küche 1 Restaurant 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 3 Magazine 12 Disporäume
LERCHENBERG IM ZENTRUM-PAVILLON 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltung 1 Gesellschaftsraum mit Küche 1 Magazin 16 Disporäume 1 SiKo-Raum 1 Gewerberaum 2 Archive
IN WOHNHÄUSERN	<ul style="list-style-type: none"> 10 Disporäume
BEI GARAGE 2	<ul style="list-style-type: none"> 3 Werkstattträume mit Toilette
LERCHENHALDE 2	<ul style="list-style-type: none"> 2 Büroräume / Damen-Herren-Kinder-Coiffeur / Tennis / Massage
KLEE 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Werkstatt für Hauswart 1 Büro mit Dusche für Hauswart 2 Gesellschaftsräume mit Küche und Toiletten (DG mit Terrasse und Holzofen) 8 Disporäume 1 SiKo-Raum

Auszug über Nettomieten und Nebenkosten seit 1. Juli 2019

SIEDLUNGEN / WOHNUNGSTYPEN	NETTO- MIETE	HEIZUNG + WARM- WASSER	TREPPEN- HAUS/ *LIFT	WASCH- KÜCHE	BIO- ABFALL	ANTEIL- SCHEIN- KAPITAL
	AB CHF	AKONTO CHF	PAUSCHAL CHF	AKONTO CHF	AKONTO CHF	CHF
NEUGUET						
2-Zimmerwohnung	937.00	108.00	32.00	5.00	1.00	4'300.00
3-Zimmerwohnung	1'066.00	135.00	32.00	5.00	1.00	4'800.00
4-Zimmerwohnung	1207.00	170.00	32.00	5.00	1.00	5'100.00
4.5-Zimmerwohnung	1'236.00	180.00	32.00	5.00	1.00	5'600.00
NEUGUET 19						
3-Zimmerwohnung	1'021.00	135.00	32.00	8.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'850.00	150.00	32.00	8.00	1.00	7'000.00
HIRSCHWIESE						
2-Zimmerwohnung	790.00	100.00	30.00	5.00	1.00	4'300.00
2.5-Zimmerwohnung	895.00	130.00	30.00	5.00	1.00	4'900.00
3-Zimmerwohnung	935.00	140.00	30.00	5.00	1.00	5'100.00
4-Zimmerwohnung	1'065.00	165.00	30.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'165.00	185.00	30.00	5.00	1.00	6'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'350.00	255.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
STAUDENBÜHL						
1.5-Zimmerwohnung	650.00	60.00	29.00	5.00	1.00	3'600.00
3-Zimmerwohnung	915.00	90.00	29.00	5.00	1.00	5'800.00
3.5-Zimmerwohnung	995.00	105.00	29.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'150.00	110.00	29.00	5.00	1.00	7'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'350.00	135.00	29.00	5.00	1.00	9'100.00
LERCHENBERG						
1.5-Zimmerwohnung	810.00	55.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	4'600.00
2.5-Zimmerwohnung	1'065.00	85.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'290.00	105.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	7'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'580.00	125.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	8'700.00
5.5-Zimmerwohnung	1'770.00	150.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	9'500.00
KLEE						
2.5-Zimmerwohnung	1'050.00	65.00	35.00/*17.00		1.00	11'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'305.00	85.00	35.00/*17.00		1.00	15'000.00
4.5-Zimmerwohnung	1'650.00	105.00	35.00/*17.00		1.00	17'000.00
5.5-Zimmerwohnung	1'835.00	115.00	35.00/*17.00		1.00	18'000.00

Die oben aufgeführten Zahlen gelten als Richtlinien. Die durchschnittlichen monatlichen Mieten und Nebenkosten sind im Quervergleich über die Wohnungsgrössen pro Mietobjekt und Siedlungen zu verstehen.

Adressen

VORSTAND

		ADRESSE	E-MAIL	EINTRITT	AUSTRITT
Präsident	Marcus Fauster	Siedlung Hirschwiese	fauster@wohnenzuerich.ch	2004	
Vize-Präsidentin	Brigitte Horrisberger	Siedlung Lerchenberg	horrisberger@wohnenzuerich.ch	2019	
Vize-Präsident	Reto Krapf	Siedlung Klee	krapf@wohnenzuerich.ch	2015	
Mitglieder	Stefan Kessler	Siedlung Klee	kessler@wohnenzuerich.ch	2016	
	Pedro Cardoso	Siedlung Klee	cardoso@wohnenzuerich.ch	2019	
	Natalie Gerlach	Siedlung Klee	keine Mailadresse mehr	2019	2019
	Denise Widmer	Siedlung Klee	keine Mailadresse mehr	2013	2019
	Pia Krebs	Siedlung Lerchenberg	keine Mailadresse mehr	2016	2019
	Othmar Räbsamen	Extern, Zürich-Höngg	keine Mailadresse mehr	2016	2019
städtischer Vertreter	Stefan Businger	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich	businger@wohnenzuerich.ch	2015	
Ehrenpräsident	Werner Berger	Weinbergstrasse 29, 8107 Buchs		2016	

KONTROLLSTELLE

	ADRESSE	seit
BDO AG	Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich	2008

GESCHÄFTSSTELLE UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

	ADRESSE
BGH	Lerchenberg 21, 8046 Zürich, info@wohnenzuerich.ch, www.wohnenzuerich.ch, Tel. 044 377 60 40, Fax 044 377 60 48

		TELEFONNUMMER DIREKT	EINTRITT	AUSTRITT
Geschäftsleitung	Alice Zinniker	Tel. 044 377 60 41	2014	
Leiter Bau & Unterhalt	Roberto Lepore	Tel. 044 377 60 47	2014	
Vermietung / Telefon & Empfang:				
Staudenbühl / Klee:	Susanne Hollenstein	Tel. 044 377 60 46	2014	
Hirschwiese / Lerchenberg / Neuguet:	Irena Zambonin	Tel. 044 377 60 42	2016	
Buchhaltung	Marianne Voss	Tel. 044 377 60 43	2004	
Kommunikation	Karin Müller		2017	

BETRIEBSPERSONAL

HAUSWARTE		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
Neuguet	Zoran Totic	Erchenbühlstrasse 35, 8046 Zürich	076 331 60 08	1998	
Hirschwiese	Martin Stutz	Blumenfeldstrasse 19, 8046 Zürich	076 331 60 03	2018	
	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/- gärtner)	Hirschgartnerweg 21, 8057 Zürich	079 489 66 51	2014	
Staudenbühl	Achilleas Zarampoukas	Seebacherstrasse 161, 8052 Zürich	076 331 60 05	1990	
Lerchenberg	Max Pecoraro	Schulstrasse 1, 8192 Glattfelden	076 331 60 16	1991	
	Salomon Stalder (Hilfshauswart)	Erchenbühlstrasse 40, 8046 Zürich	076 705 49 95	2008	
Klee	Marc Alain Thommen	Kästhal 92, 5078 Effingen	076 331 60 13	2010	
alle Siedlungen	Chris Conradin (Hilfshauswart)	Erchenbühlstrasse 25, 8046 Zürich	079 375 66 91	2012	
	Luca Grossenbacher (Lernender)	Rebrainstrasse 22, 8106 Adlikon (Lernender 3. Lehrjahr; im August 2019 erfolgreich beendet)	079 863 29 47	2016	2019
	Diogo Lavaredo (Lernender 1. Lehrjahr)	Tüffenwies 33, 8064 Zürich	078 739 45 80	2019	

MALER		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
alle Siedlungen	Erich Imhof	Lerchenberg 20, 8046 Zürich	076 533 92 13	1993	
	Raul Galindo	Lerchenberg 14, 8046 Zürich	079 631 42 34	2014	
	Achilleas Zarampoukas	Seebacherstrasse 161, 8052 Zürich	076 331 60 05	1990	

GÄRTNER		ADRESSE	TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
alle Siedlungen	Günter Rink	Islerenstrasse 20, 8964 Rudolfstetten	076 323 60 15	2011	
	Vitja Dementjev	Hirschgartnerweg 21, 8057 Zürich	079 489 66 51	2014	

REINIGUNG		TELEFON	EINTRITT	AUSTRITT
Neuguet	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
	Silvia Mandrà		2010	
Hirschwiese	Rita Ziörjen-Kälin		2001	
Staudenbühl	Angeliki Zarampoukas		1990	
	Anna Ioannou		2018	

Adressen

UNSERE GESCHÄFTSMIETER

Bitte berücksichtigen Sie unsere Geschäftsmieter und Dienstleistungsbetriebe, die auch Genossenschafter sind.

HIRSCHWIESE

Dr. Anthi Georgaki Sutter, Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192
Filomena Maiorano, Coiffeur Salon «Let's Cut»	Schaffhauserstrasse 192
Urs Kopp, Body Sun, Sonnenstudio /Self Solarium	Schaffhauserstrasse 194

STAUDENBÜHL

ASTEJ, AG für Mess- und Überwachungstechnik	Seebacherstrasse 165
Burim Berisha, Pizzeria Fantasia	Seebacherstrasse 167

LERCHENBERG

TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Sieglinde Sedleger, Massage-Studio	Lerchenhalde 2
Ruth Pöhner, Praxis Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Yvonne Zimmermann-Scheifele, Coiffeursaloon Lerchenberg	Lerchenhalde 2
Nedeljko Rasuo, SolidWorks Consulting + Care	Lerchenhalde 2
Raphael Jansen, Morpheus Media GmbH	Lerchenhalde 2
Wildmann Hedi, HarmoNadi – Massagepraxis für vitalen Energiefluss	Lerchenberg 21



BGH 2019 auf einen Blick

Geburten



Anzahl Siedlungen



Anzahl Wohnungswechsel



Interne Wechsel
12

Klee
10

Hirschwiese
13
davon 12
befristete

Lerchenberg
19

Neuguet
5

Staudenbühl
9

Anzahl Hochzeiten



Anzahl Mitglieder



906

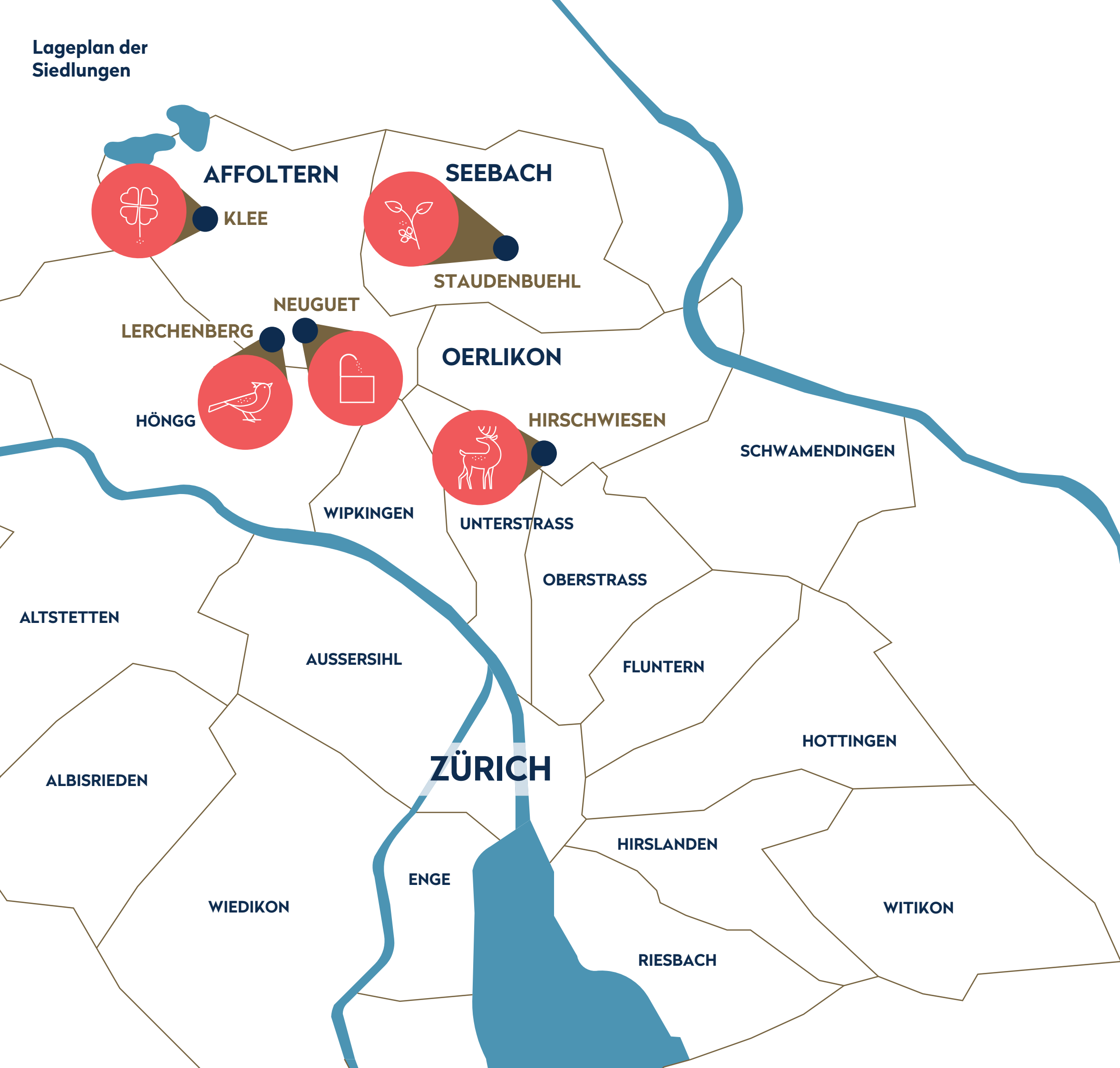
Anzahl Todesfälle



Anzahl Wohnungen



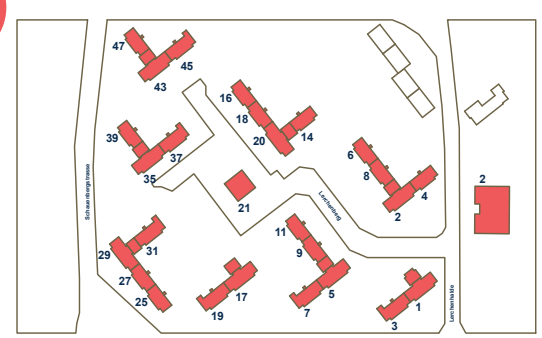
Lageplan der Siedlungen



SIEDLUNG NEUGUET



SIEDLUNG LERCHENBERG



SIEDLUNG HIRSCHWIESEN



SIEDLUNG STAUDENBUEHL



SIEDLUNG KLEE



Impressum

Herausgeberin:
 Baugenossenschaft Hagenbrünneli
 Lerchenberg 21, 8046 Zürich
 info@wohnenzuerich.ch
 www.wohnenzuerich.ch
 Tel. 044 377 60 40, Fax 044 377 60 48

Konzept und Redaktion:
 Denise Widmer, Kommunikationskommission

Gestaltung:
 Nora Vögeli, Zürich, www.noravoegeli.ch

Fotos: Ruedi Walti (Titelbild), Vitja Dementjev,
 Martin Bichsel, Karin Müller, Stefan Kessler,
 Marcus Fauster

Druck: Druckerei Kyburz AG
 Auflage: 1'200/April 2020