

JAHRES- BERICHT 2021

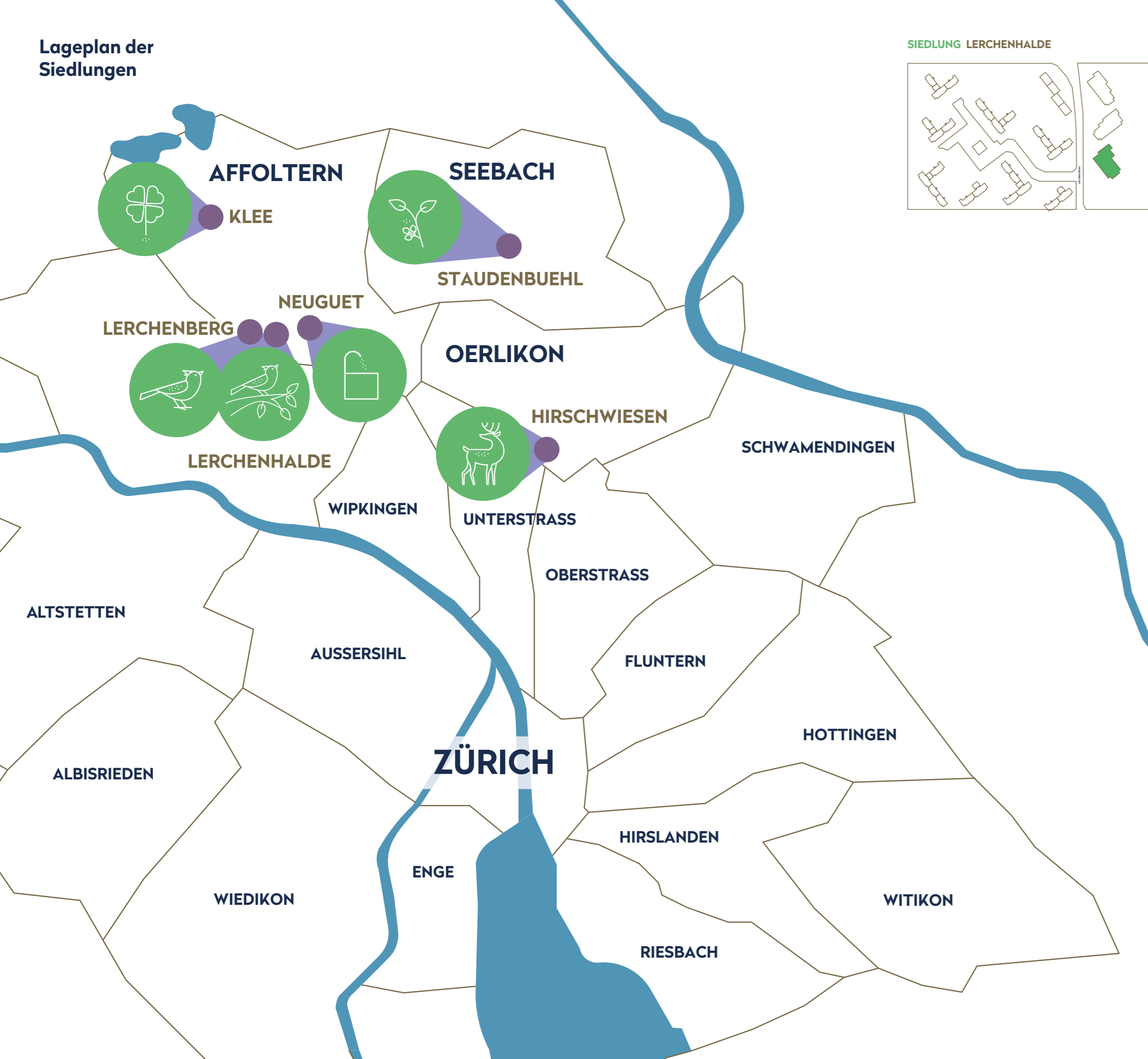


**«Die Zusammenarbeit
der Menschen in einer
Genossenschaft trägt
zu einer nachhaltigen
Zukunft bei.**

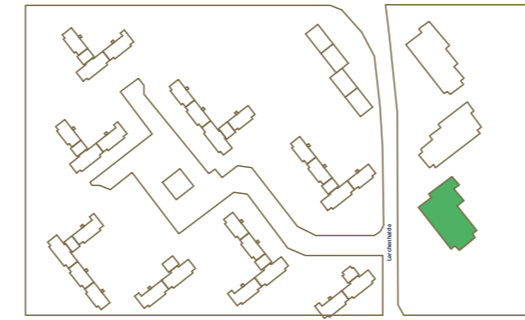
**Es waren sechs schöne
Jahre und ich möchte
mich bei allen von ganzem
Herzen bedanken.»**

Stefan Kessler, Vorstandsmitglied

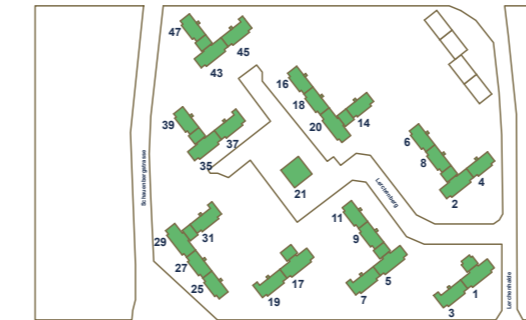
Lageplan der Siedlungen



SIEDLUNG LERCHENHALDE



SIEDLUNG LERCHENBERG



SIEDLUNG NEUGUET



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

Konzept und Redaktion:
Kommunikationskommission, Luisa Sirianni

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

Titelbild: Karin Müller, Hirschwiese
Fotos: Lea Reutimann, Marcus Fauster, Roberto Lepore,
Fischer Architekten AG, Anna Ioannou, Luisa Sirianni,
Günter Rink, Reto Krapf

Druck: Druckerei Kyburz AG
Auflage: 1'200/April 2022

Inhalt



Editorial

1

*Aus dem
Vorstand*

3

*Wir halten
die Siedlungen
up-to-date*

5

Personelles

11

Die Zahlen

15

EDITORIAL



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Anfang des Jahres 2021 fand der erfolgreiche Führungswechsel auf der Geschäftsstelle von Alice Zinniker zu Markus Schmid statt. Da sich damit verbunden auch Stellenprozente verändert haben, konnten wir eine neue Stelle «Zusammenleben und Kommunikation» realisieren und mit Luisa Sirianni ideal besetzen. Die Rückkehr zur Normalität nach der Pandemiezeit soll damit zusätzlich unterstützt und gleichzeitig mit neuem Schwung belebt werden. An dieser Stelle nochmals herzlichen Dank an Alice Zinniker für ihren Einsatz, welchen sie während 7 Jahren für die Baugenossenschaft Hagenbrünneli geleistet hat. Ein Schwerpunktthema in unserer Genossenschaft bleibt die Förderung des Zusammenlebens. Gerade in Zeiten von Corona-Massnahmen und Isolation haben Begegnungen und Aktivitäten gelitten, gleichzeitig aber auch an Bedeutung gewonnen. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an alle Siedlungskommissions-Mitglieder für ihren Einsatz in dieser schwierigen und unplanbaren Zeit! Aus finanzieller Sicht waren wir im Berichtsjahr gewohnt nachhaltig unterwegs. Dank einem stabilen Jahresgewinn und einem weiterhin tiefen Zinsumfeld mussten im Jahr 2021 keine generellen Mietzinsanpassungen vorgenommen werden. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, das Genossenschaftskapital erneut mit 1.5 % zu verzinsen.

An der Generalversammlung vom 10. Juni 2022 findet, wie alle drei Jahre, die Wahl des Vorstandes statt. Der gesamte Vorstand, mit Ausnahme von Stefan Kessler, wird sich der Wiederwahl stellen. Für die Nachfolge stellen sich zwei interessante Kandidat:innen zur Wahl. Der Vorstand kann sich eine Zusammenarbeit mit

den beiden Bewerber:innen gut vorstellen und hat deshalb entschieden, auf eine Wahlempfehlung zu verzichten. Die zwei Kandidat:innen sind in der Wahlbeilage porträtiert und werden sich an der Generalversammlung persönlich vorstellen. Der Vorstand wünscht beiden Kandidat:innen viel Erfolg bei der Wahl. Ein grosses Dankeschön geht an Stefan Kessler für sein langjähriges Engagement im Vorstand unserer Genossenschaft.

Die extremen Wetterereignisse im Jahr 2021 machten erneut deutlich, dass dringend gemeinsame Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels ergriffen werden müssen. Daher sind wir besonders stolz, dass wir im vergangenen Jahr die Photovoltaikanlagen in den Siedlungen Staudenbühl und Lerchenberg in Betrieb nehmen konnten, welche einen Grossteil des Allgemeinstrombedarfs unserer Genossenschaft decken.

Und zuletzt noch ein Blick in die Zukunft; im Herbst 2022 können voraussichtlich die Bauarbeiten für unsere neue Siedlung Lerchenhalde beginnen. Mit den geplanten rund 50 Wohneinheiten für Personen im Alter von 60plus, reagieren wir auf die stetige Nachfrage älterer Menschen, möglichst lange selbstbestimmt und nach ihren individuellen Bedürfnissen zu Hause leben zu können.

Wir freuen uns auf die Zukunft mit Ihnen!

**Marcus Fauster, Präsident &
Markus Schmid, Geschäftsleiter**

AUS DEM VORSTAND

Workshops Leitbild
Ersatzneubau Hirschwiese

Gemeinsamer Ausflug von
Vorstand und Geschäftsstelle

Schon wieder eine
schriftliche GV

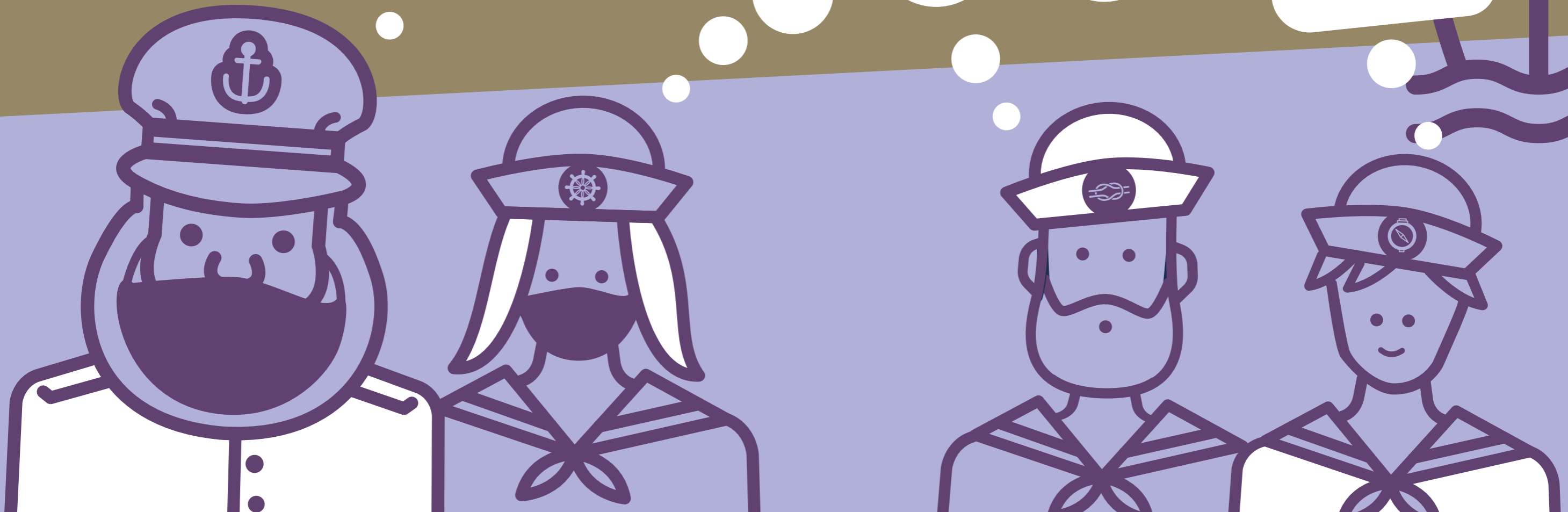
Baugenehmigung für
die Lerchenhalde

Es gibt wieder Siedlungs-
anlässe – die BGH erwacht
aus dem Coronaschlaf

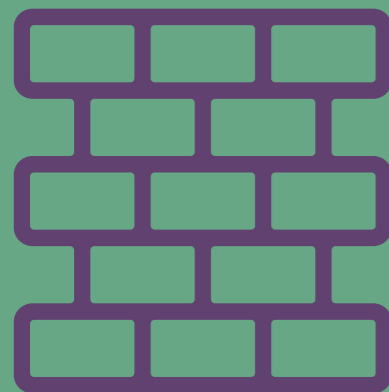
Erfolgreicher Führungswechsel
in der Geschäftsleitung

Schaffung und Besetzung
neue Stelle Zusammenleben &
Kommunikation

Kraftwerk BGH



WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE



Lerchenberg



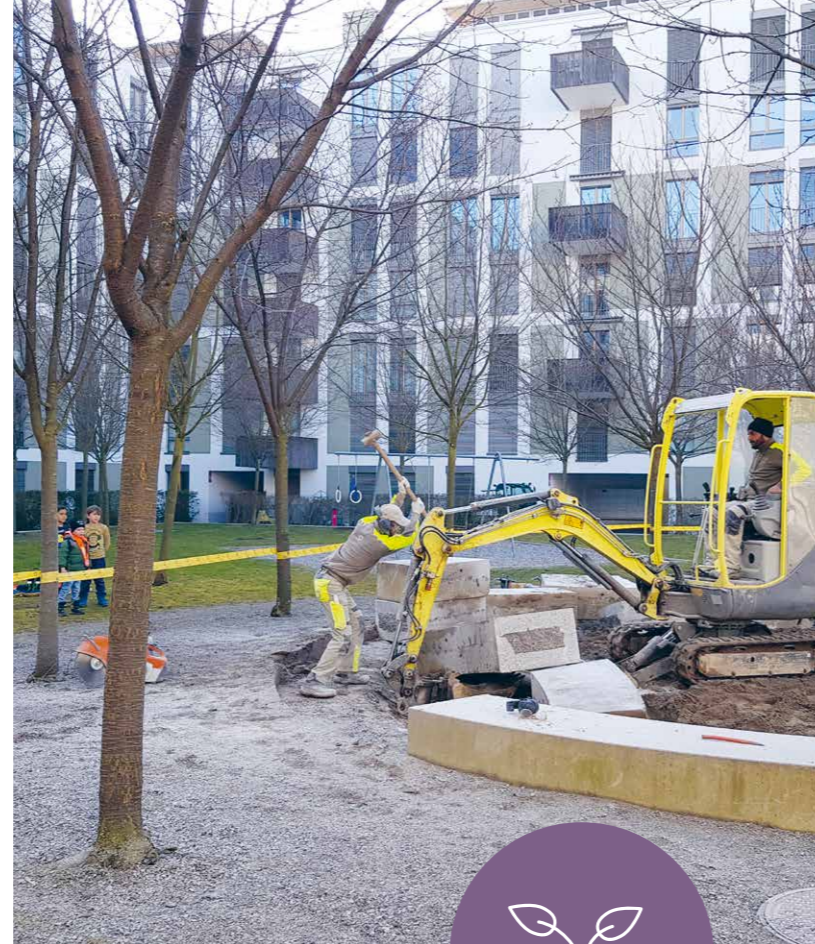
Im Berichtsjahr wurde die erste Etappe der Fassadensanierung im Lerchenberg durchgeführt. Neben den alten Kittfugen zwischen den Beton-elementen der Fassade wurden bei den Balkonen der Sonnenschutz ersetzt und bei allen Fenstern neue Lamellenstoren montiert. In der Startphase hielten sich leider nicht alle Handwerker:innen an die vereinbarten Termine, was für die Bauleitung, unsere Geschäftsstelle und natürlich für die betroffenen Genossenschafter:innen sehr ärgerlich war. Wir sind bemüht, aus den Erfahrungen zu lernen und streben in der 2. Etappe einen reibungsloseren Ablauf und eine bessere Kommunikation an. Die Photovoltaikanlagen im Lerchenberg und Staudenbühl konnten im Frühling ihren Betrieb aufnehmen und haben bis Ende 2021 bereits über 585 MWh Strom produziert. Damit sollte zukünftig über 80% des jährlichen Alltagsstrom-Bedarfs der gesamten Baugenossenschaft Hagenbrünneli abgedeckt werden können. Die Daten unseres «Kraftwerks BGH» sind auf unserer Website unter www.hagenbruenneli.ch/kraftwerk-bgh/ ersichtlich und werden zudem auf einem Display bei der Geschäftsstelle angezeigt.



An dieser Stelle möchte sich der Vorstand bei allen Bewohner:innen für das entgegengebrachte Verständnis für alle Unannehmlichkeiten bedanken.

«Wir bauen heute wie wir morgen wohnen.»

Roberto Lepore, Leiter Bau und Unterhalt



Klee

Die Siedlung Klee wurde im Berichtsjahr 10-jährig. Wegen den Einschränkungen infolge der Covid-Pandemie mussten die geplanten Festivitäten für die Jubiläumsfeier jedoch verschoben werden. Der neue Spielplatz hingegen konnte gemeinsam mit der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) realisiert werden und erfreut sich seither grosser Beliebtheit. Aufgrund punktuell festgestellter Feuchtigkeit in der Fassade, laufen derzeit Abklärungen, um längerfristige Schäden zu vermeiden.



Staudenbühl

Im Frühling wurde kurz nach der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage im Lerchenberg auch die Anlage im Staudenbühl ans Netz des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) angeschlossen. Kurz vor Weihnachten wurde der letzte von vier neuen, überdachten Veloständern montiert.



Neuguet

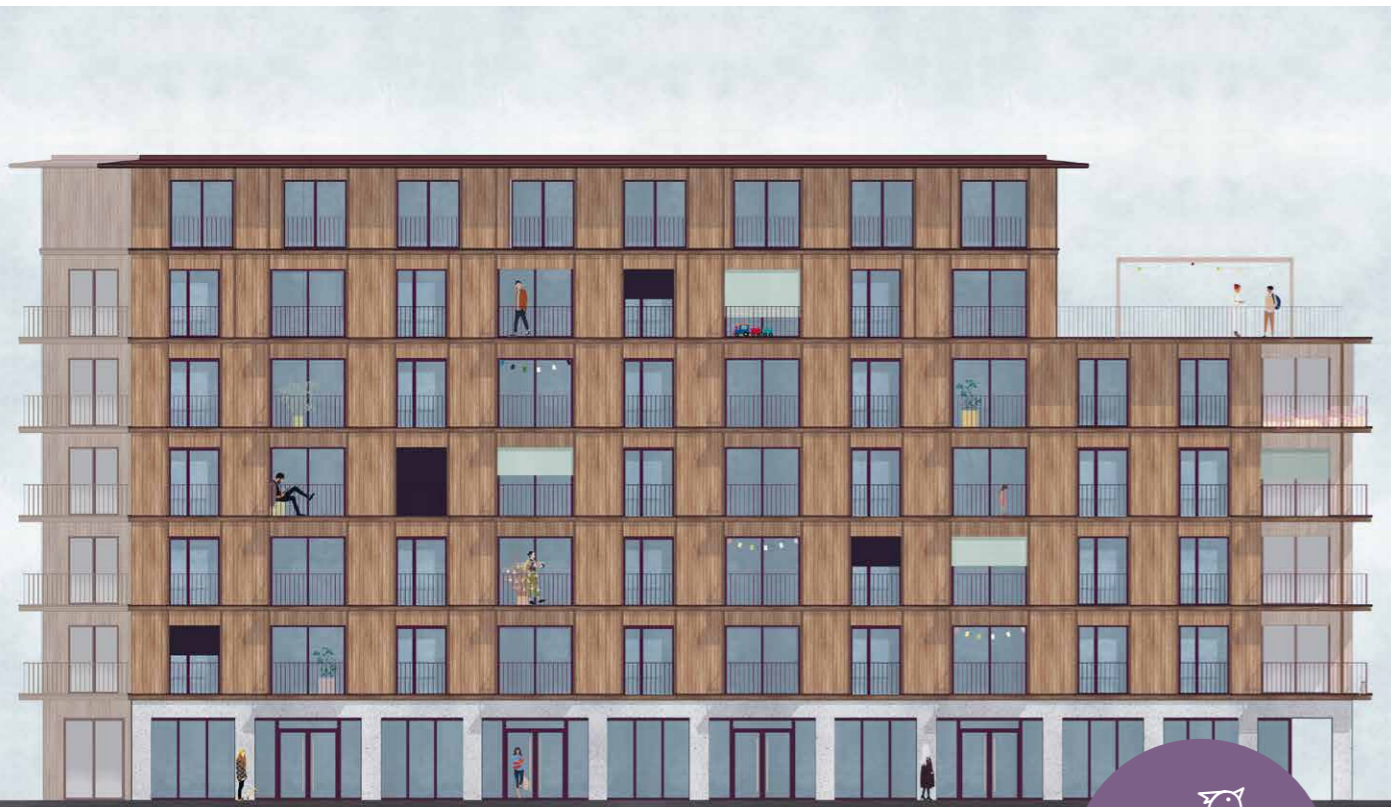
In der Siedlung Neuguet wurden die Küchengeräte, welche das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hatten, rechtzeitig vor Weihnachten ersetzt. Wie in allen anderen Siedlungen wurden notwendige kleinere Reparaturen und Unterhaltmassnahmen an den Gebäuden und in den Wohnungen laufend durchgeführt.



Hirschwiese

Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand intensiv mit der zukünftigen Siedlung auseinandergesetzt und die Vision dafür in einem Leitbild zusammengefasst. Dieses wurde vom Vorstand an einem Infoabend allen interessierten Genossenschaftler:innen präsentiert, diskutiert und anschliessend finalisiert. Das Leitbild dient als Grundlage für den im 2022 geplanten Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau und kann auf unserer Website unter www.hagenbruenneli.ch/siedlungen/hirschwiese/ heruntergeladen werden. Den Wettbewerb führen wir gemeinsam mit der Familie Geering durch, welche das Haus am Hirschgartnerweg Nr. 22 besitzt, welches sich mitten in unserer Siedlung befindet. Die bisherige Zusammenarbeit mit der Familie ist sehr konstruktiv.

Neubau Lerchenhalde



Fassadenansicht Lerchenhalde

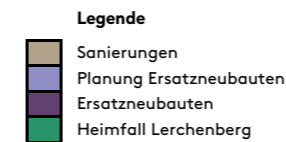
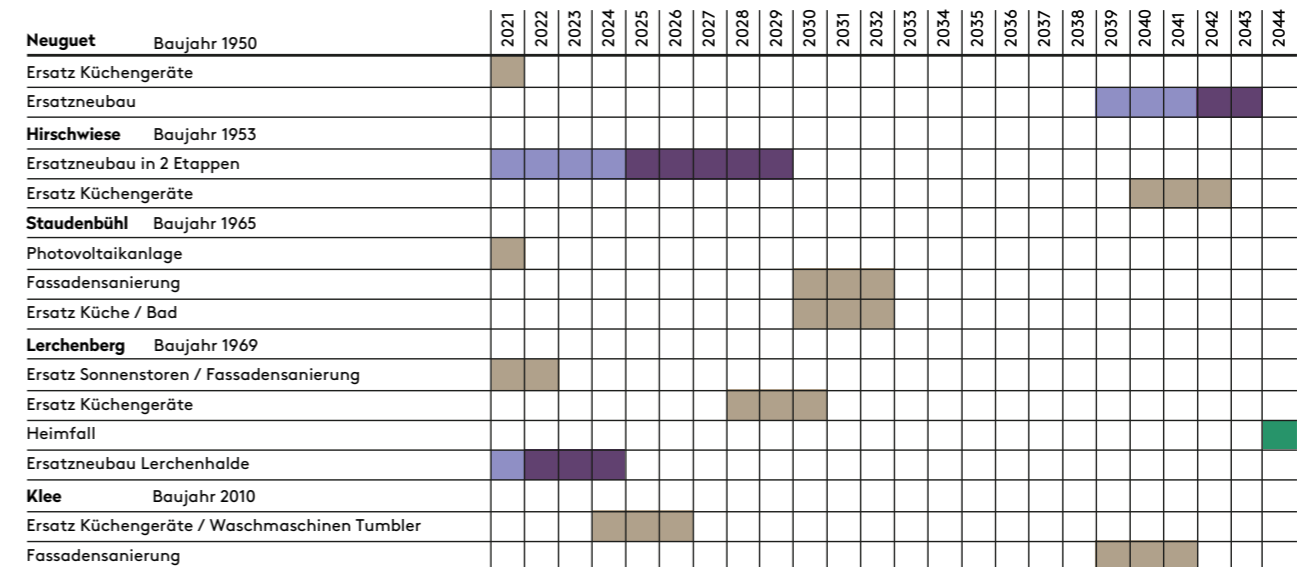


Das Baugesuch für das 60plus-Haus als Ersatz für das Restaurant Lerchenberg wurde zusammen mit den beiden Wohngebäuden der Baugenossenschaft Turicum (BGT) eingereicht, um vom Arealbonus profitieren zu können. Mehrere Einsprachen von Mietenden der BGT haben jedoch zu einer Verzögerung bei der Bewilligung geführt. Die Differenzen konnten aussergerichtlich bereinigt werden und die Baubewilligung liegt inzwischen rechtsgültig vor.

Die Verzögerung zieht eine Verschiebung des Baustarts in die zweite Jahreshälfte 2022 nach sich.

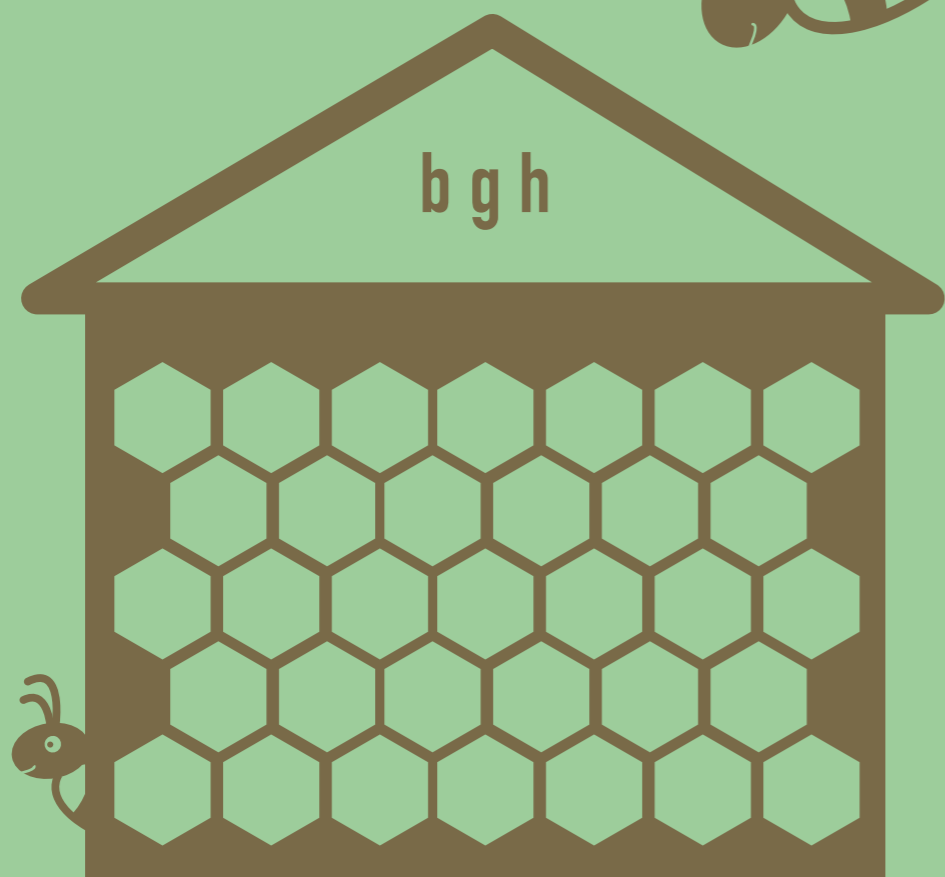
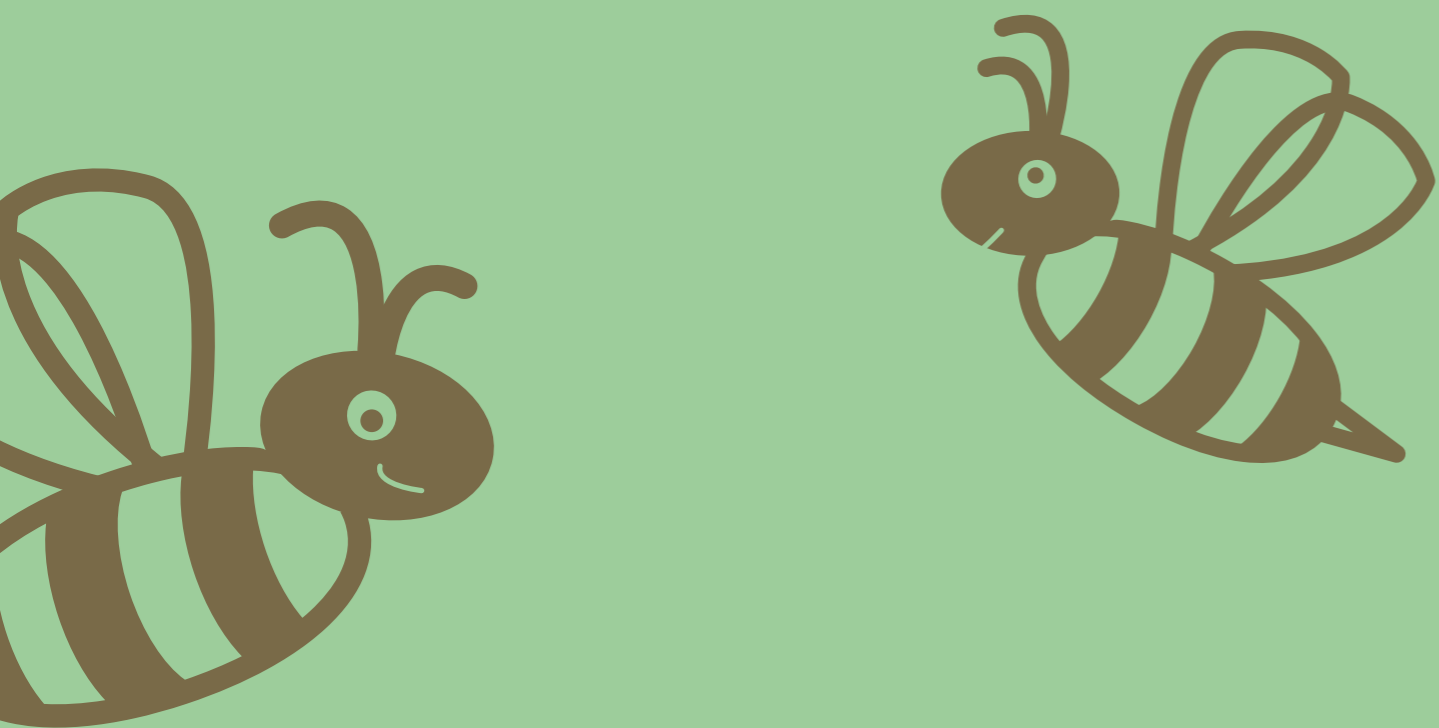
Als Auswirkung der Covid-Pandemie sind die Preise im Bausektor global unerwartet und stark gestiegen. Diese Entwicklung wird vom Vorstand laufend beobachtet.

Strategische Planung



Um den Erfolg der Genossenschaft in Zukunft weiter zu bewahren, ist die mittel- und langfristige strategische Bauplanung von grosser Bedeutung. Neben den laufenden Unterhaltsarbeiten sind vor allem die grösseren Erhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen relevant. Durch vorausschauende und sorgfältige Planung dieser baulichen Eingriffe, kann die hohe Qualität unserer Siedlungen aufrechterhalten werden. Dabei werden die unterschiedlichen Lebenszyklen unserer Gebäude berücksichtigt. Die strategische Planung erlaubt uns auch, die Investitionen und Finanzierungen optimal zu steuern und im richtigen Moment zu tätigen, um die Mietzinse weiterhin tief halten zu können. Sie wird jährlich kritisch überprüft und bei Bedarf ergänzt und angepasst.

PERSONELLES



Aus der Geschäftsstelle



Zoran Tasic

– Nach 28 Jahren im Dienst der Baugenossenschaft Hagenbrünneli verabschieden wir *Zoran Tasic*, unseren ehemaligen Hauswart der Siedlung Neuguet. Für seine geleistete Arbeit und seine Dienstleistungsbereitschaft gegenüber unseren Bewohner:innen sagen wir Danke und wünschen für die Zukunft alles Gute.



Viola Hofmann

– Nach 1.5-jährigem Engagement im Bereich der Kommunikation, haben wir Ende Oktober *Viola Hofmann* verabschiedet. Sie begleitete den Relaunch der neuen Webseite und entwickelte die Herausgaben der Wohnzeiten und des Jahresberichtes weiter.



Luisa Sirianni

Auf dieser Basis konnte die Stelle «Zusammenleben und Kommunikation» geschaffen und mit *Luisa Sirianni* ab November kompetent besetzt werden. Wir wünschen Luisa Sirianni viel Freude beim Aufbau der Stelle und Viola Hofmann alles Gute in ihrem zukünftigen Tätigkeitsbereichen.



Alice Zinniker



Markus Schmid

– Ende Februar 2021 durften wir *Alice Zinniker* in den wohlverdienten Ruhestand entlassen. Mit viel Herzblut leitete sie während 7 Jahren die Geschäftsstelle unserer Genossenschaft. Trotz Corona konnte die Übergabe der Geschäftsführung Anfang des Jahres wie geplant an ihren Nachfolger *Markus Schmid* stattfinden. Für die Pensionierung wünschen wir Alice Zinniker nur das Beste und freuen uns gleichzeitig mit Markus Schmid die Zukunft der Baugenossenschaft Hagenbrünneli zu gestalten.



Davide Andreetto

– *Davide Andreetto* unterstützte in seiner Springerfunktion alle Hauswarte unserer Siedlungen für eine kurze Zeitspanne. Für seine private und berufliche Zukunft wünschen wir ihm alles Gute.



Anna Ioannou

– Von März 2018 bis Ende Januar 2021 war *Anna Ioannou* als Reinigungsfachfrau für die Räumlichkeiten der Siedlung Neuguet zuständig. Für die zuverlässige und hilfsbereite Arbeitsweise möchten wir uns hiermit bedanken.

Dienstjubiläum durften feiern:



Max Pecoraro

30 Jahre:
Max Pecoraro,
Hauswart
Siedlung Lerchenberg
(am 1. April 2021)



Rita Ziörjen-Kälin

20 Jahre:
Rita Ziörjen-Kälin,
Reinigungsfachfrau
Siedlung Neuguert
(am 1. August 2021)



Günter Rink

10 Jahre:
Günter Rink,
Gärtner
(am 15. August 2021)



Irena Zambonin

5 Jahre:
Irena Zambonin,
Mietwesen
(am 1. Februar 2021)

Wir danken den Jubilar:innen für
ihre Loyalität, die Firmentreue sowie ihren
verlässlichen und verantwortungsvollen Einsatz
zum Wohle unserer Genossenschafter:innen.



DIE ZAHLEN

3

6

3

1



Zum Geschäftsergebnis 2021 Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Die im Vergleich zum Vorjahr etwas höheren flüssigen Mittel wurden anfangs Januar 2022 bereits wieder benötigt für Rechnungen im Zusammenhang mit den laufenden Investitionen. Dem Liquiditätsmanagement kommt in Zeiten von Negativzinsen, welche Banken für höhere Guthaben belasten, eine wichtige Rolle zu. Dies hat unsere Buchhaltung gut im Griff.

Die neuen Photovoltaikanlagen (PV) auf den Gebäuden der Siedlung Lerchenberg und Staudenbühl sind in zwei Positionen separat bilanziert. Einerseits wurde die Vorauszahlung für deren Betrieb und Unterhalt aktiviert und wird nun jährlich der Erfolgsrechnung belastet und andererseits werden die Photovoltaikanlagen unter den Sachanlagen abgeschrieben. Die Gebäude auf eigenem Land verzeichneten eine leichte Zunahme um rund CHF 0.25 Mio. Dabei handelt es sich um die wertvermehrenden Anteile des Küchenapparate-Ersatzes in der Siedlung Neuguet und der neuen Veloständer in der Siedlung Staudenbühl. Bei den Wertberichtigungen, den Sonderabschreibungen und dem Heimfallfonds haben wir die maximalen Einlagen resp. Zuweisungen getätigt. Diese Tatsachen führten insgesamt zu einer Abnahme der Immobilien im Anlagevermögen um CHF 2 Mio. Die Baukonten haben dagegen um knapp CHF 1 Mio. zugenommen. Details zu den laufenden Bauprojekten sind im Anhang 2.2 ersichtlich. Die Entschädigungen an die involvierten Vorstandsmitglieder für die im Jahr 2021 abgerechneten Bauprojekte beliefen sich insgesamt auf CHF 45'860.00 und sind in den Baukosten enthalten.

Passiven

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten fallen per Ende 2021 erneut tiefer aus als im Vorjahr. Darin enthalten sind auch sämtliche im 2022 geplanten Amortisationen von Hypotheken und Darlehen wie auch die fälligen Festhypotheken. Details dazu sind im Anhang 2.3 ersichtlich.

Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten haben gegenüber dem Vorjahr insgesamt um rund CHF 1 Mio. zugenommen (siehe Anhang 2.5). Darin enthalten ist auch unsere Depositenkasse, deren Bestand sich erfreulicherweise erneut erhöht hat auf beachtliche CHF 16.9 Mio.

Die Erneuerungsfonds weisen insgesamt eine Abnahme um knapp CHF 0.8 Mio. auf. Für die Fassadenrenovation in der Siedlung Lerchenberg haben wir eine Teilkonsolidierung des Baukontos per Ende 2021 vorgenommen. Diese Investitionen waren werterhaltend, wofür wir Entnahmen von CHF 2.4 Mio. aus dem Erneuerungsfonds tätigen konnten. Weitere Entnahmen haben wir für den Küchenapparate-Ersatz der Siedlung Neuguet getätigt. Entnahmen geben uns die Möglichkeit, die jährlichen Einlagen wieder zu tätigen, da die Höhe der Fonds aus steuerlicher Sicht begrenzt ist. Die Details finden Sie auf Seite 31. Für unsere Siedlungen Hirschwiese und Lerchenhalde können wir keine Einlagen mehr in die Erneuerungsfonds tätigen. Dafür verbuchen wir Sonderabschreibungen für diese beiden Siedlungen (Details siehe S. 32). Bei Beginn unseres Neubaus Lerchenhalde (60plus) im Jahr 2022 werden wir den Anlagewert des bestehenden Gebäudes von rund CHF 3.8 Mio (siehe S. 33) mit dem angesparten Erneuerungsfonds und den (Sonder-) Abschreibungen auf Null ausgleichen. Aus den erwähnten Gründen nahm das Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr leicht zu.

Das Genossenschaftskapital hat erneut leicht abgenommen. Neumieter:innen in unseren Siedlungen Hirschwiese und Lerchenhalde erhalten einen befristeten Mietvertrag bis zum geplanten Baubeginn. Diese Neumieter:innen werden nicht als Genossenschaftler:innen in die Baugenossenschaft Hagenbrünneli aufgenommen. Diese vorübergehende Reduktion des Genossenschaftskapitals ist seit 2018 zu verzeichnen und wird auch in den kommenden Jahren noch festzustellen sein. Anlässlich der Vermietung der Neubausiedlungen und der Aufnahme der Mieter:innen als neue Genossenschaftler:innen wird das Genossenschaftskapital dann wieder deutlich ansteigen. 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 fallen die Mietzins-erträge um rund CHF 0.3 Mio. tiefer aus. Hauptgrund dafür ist die Mietzinssenkung ab 1. Juli 2020, die nun im Vorjahresvergleich für das ganze Jahr 2021 zu tieferen Einnahmen führte. Im Mietzinsausfallkonto sind die Leerstände bei Mieterwechsel aller Siedlungen enthalten. Diese Leerstandszeiten benötigen wir für Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten bis zur Neuvermietung der Wohnungen.

Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand insgesamt bewegt sich ungefähr auf Vorjahresniveau. Bei den Erneuerungsfonds haben wir die maximal möglichen Einlagen vorgenommen, der Baurechtszins Lerchenberg blieb konstant.

Der Personalaufwand (Betrieb und Geschäftsstelle) ist gegenüber dem Vorjahr um ca. CHF 0.17 Mio. tiefer ausgefallen, trotz zu Beginn des Jahres 2021 doppelt belegter Geschäftsleiterstelle. Hauptgrund dafür waren krankheitsbedingte Ausfälle, wofür die Baugenossenschaft Hagenbrünneli Versicherungsleistungen erhielt. Für Überbrückungen haben wir wenige temporäre Aushilfskräfte engagiert – diese Kosten sind im höheren Liegenschaftsaufwand «Unterhalt und Reparaturen» enthalten.

Die Abschreibungen und Fondseinlagen auf Positionen des Anlagevermögens haben leicht zugenommen. Die Zunahme ist hauptsächlich auf die neuen Abschreibungen auf den Photovoltaikanlagen zurückzuführen.

Der Finanzaufwand hat sich leicht reduziert, zurückzuführen auf die Zinssatzsenkung der Depositenkasse ab 1. Juli 2020, die nun für das ganze Jahr 2021 wirksam war. Der Finanzertrag resultierte aus der erstmaligen Verzinsung des Anteilscheinkapitals über CHF 25'000, welches wir im Jahr 2019 gezeichnet haben als Unterstützung für ein neues Projekt in Winterthur der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen.

Für das Geschäftsjahr 2021 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 97'498.12.

Gewinnverwendung

Über die Verwendung des Bilanzgewinns (Jahresgewinn 2021 zuzüglich Gewinnvortrag 2020) wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden (siehe S. 27). Der Vorstand wird der Generalversammlung beantragen, das Genossenschaftskapital wiederum zu 1.50% p.a. zu verzinsen, was im aktuellen Zinsumfeld eine sehr attraktive Rendite für unsere Genossenschafter:innen ergibt.

Vorstandsentschädigungen

Die auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen: Ordentliche Entschädigung CHF 88'500.00, gemäss Art. 19, Rechnungsreglement der Stadt Zürich, Finanzdepartement.

Reto Krapf, Vorstandsmitglied

«Auch das zweite Corona-Jahr hat die BGH finanziell gut gemeistert. Die ausserordentliche Amortisation für die Siedlung Hirschwiese konnte sogar aus dem laufenden Cashflow getilgt werden. Die langfristige strategische Bau- und Finanzierungsplanung sowie das sorgfältige Liquiditätsmanagement haben sich einmal mehr bewährt. Und nicht zuletzt hat auch die hervorragende Zahlungsmoral unserer Genossenschafter:innen zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen.»

Sabrina Pöhner, Vorstandsmitglied

Bilanz

2021

2020

AKTIVEN	Anhang	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel			
Kassa		3'841.95	2'593.35
Postkonto		133'652.32	66'264.27
Banken		1'372'852.32	1'123'989.07
TOTAL FLÜSSIGE MITTEL		1'510'346.59	1'192'846.69
Forderungen aus Leistungen gegenüber Genossenschaftler:innen		10'129.35	8'694.85
übrige kurzfristige Forderungen		2'159.67	0.00
Heizölvorrat		106'011.15	66'066.68
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	507'404.20	367'135.87
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'136'050.96	1'634'744.09

ANLAGEVERMÖGEN

Finanzanlagen		30'000.00	30'000.00
Vorauszahlung Betrieb und Unterhalt PV-Anlagen		693'735.55	0.00
Sachanlagen			
Gebäude auf eigenem Land		127'299'326.65	127'053'358.00
Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-26'049'864.25	-24'776'871.00
Landwerte Boden		25'054'697.00	25'054'697.00
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-7'487'793.00	-6'785'974.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde		-1'724'148.00	-1'293'000.00
Gebäude auf Land im Baurecht		55'830'620.00	55'830'620.00
Heimfallfonds auf Land im Baurecht (siehe Seite 32)		-22'905'150.00	-22'080'462.00
PV-Anlagen		907'068.65	0.00
Immobilien		150'924'757.05	153'002'368.00
Baukonten	2.2	2'132'713.40	1'166'675.85
Übrige Sachanlagen		43'032.95	33'130.25
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		0.00	0.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		153'824'238.95	154'232'174.10
TOTAL AKTIVEN		155'960'289.91	155'866'918.19

2021

2020

PASSIVEN	Anhang	CHF	CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'349'121.70	915'960.45
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	2'163'500.00	2'663'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'956'274.48	1'940'376.73
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		5'468'896.18	5'519'837.18
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (siehe Seite 34)	2.5	113'741'226.35	112'758'077.20
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds (siehe Seite 31)	2.6	27'070'016.02	27'848'223.52
Rückstellung Tanksanierung		65'343.50	63'843.50
Mietzinsreserve		55'481.60	76'086.60
Teuerungszulagen Pensionierte		8'991.00	9'316.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		140'941'058.47	140'755'546.82
TOTAL FREMDKAPITAL		146'409'954.65	146'275'384.00

EIGENKAPITAL

Genossenschaftskapital	2.7		
Pflicht-Genossenschaftskapital		6'677'300.00	6'709'500.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		339'500.00	339'500.00
TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		7'016'800.00	7'049'000.00
Reserven			
Gesetzliche Gewinnreserve		832'859.65	828'659.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
Total Reserven		2'332'859.65	2'328'659.65
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		103'177.49	130'104.24
Jahresgewinn		97'498.12	83'770.30
TOTAL BILANZGEWINN		200'675.61	213'874.54
TOTAL EIGENKAPITAL		9'550'335.26	9'591'534.19
TOTAL PASSIVEN		155'960'289.91	155'866'918.19

Erfolgsrechnung

2021

2020

NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN

	CHF	CHF
Mietzinserträge		
Neuguet	1'084'668.00	1'100'788.00
Neuguet 19	43'020.00	43'596.00
Hirschwiese	1'851'276.00	1'881'188.00
Staudenbühl	1'562'812.50	1'589'898.00
Lerchenberg	4'460'117.00	4'615'197.90
Lerchenhalde	70'210.00	80'820.00
Klee	3'003'959.00	3'093'866.85
./. Mietzinsausfallkonto	-79'450.97	-111'143.26
	11'996'611.53	12'294'211.49
übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	62'932.30	48'741.80
Waschkartenabrechnung	82'419.52	80'869.93
Pauschalerträge	343'523.10	342'075.00
	488'874.92	471'686.73
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN	12'485'486.45	12'765'898.22

LIEGENSCHAFTSAUFWAND

Unterhalt und Reparaturen	1'777'546.13	1'687'053.80
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	3'003.58	2'908.30
Kantonale Gebäudeversicherung GVZ	77'333.65	76'920.90
Übrige Versicherungen	57'475.45	58'209.55
Allgemeinstrom	112'612.25	113'401.30
Wasser und Abwasser	359'079.45	417'053.70
Kehricht	38'723.80	41'992.10
Heizkostenabrechnung	9'601.55	10'408.35
Vermietungsaufwand	1'474.00	3'498.70
Einlage in Erneuerungsfonds	1'922'864.52	1'902'614.52
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'192'112.00	1'192'112.00
	5'551'826.38	5'506'173.22

PERSONALAUFWAND

Betriebspersonal	865'869.75	993'570.15
Geschäftsstelle	596'448.60	620'157.60
übriger Personalaufwand	88'971.55	109'286.05
	1'551'289.90	1'723'013.80

ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	202'695.40	184'573.85
Siedlungskommissionen	22'517.50	23'734.50
Vorstandsentschädigungen	88'500.00	88'501.00
Generalversammlungen, Veranstaltungen	18'550.40	46'401.30
Revisionsstelle	14'001.00	17'016.60
	346'264.30	360'227.25

BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN

5'036'105.87 5'176'483.95

2021

2020

	CHF	CHF
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	5'036'105.87	5'176'483.95
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	16'108.85	3'093.60
Einlage Amortisationskonto	1'272'993.25	1'270'533.60
Sonderabschreibungen Hirschwiese	701'819.00	701'819.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde	431'148.00	431'000.00
Einlage Heimfall	824'688.00	824'688.00
Abschreibung PV-Anlagen	39'437.00	0.00
	3'286'194.10	3'231'134.20
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	1'749'911.77	1'945'349.75
FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Darlehen & Hypotheken	1'459'628.65	1'460'654.82
Zinsaufwand Depositenkasse	166'868.55	181'937.45
Postfinance- / Bankspesen	6'933.25	6'235.63
	173'801.80	188'173.08
Finanzertrag	411.80	0.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	116'893.12	296'521.85
AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND UND ERTRAG		
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand (siehe Anhang 4)	0.00	-213'116.55
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag (siehe Anhang 4)	20'605.00	20'540.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	137'498.12	103'945.30
DIREKTE STEUERN	40'000.00	20'175.00
JAHRESGEWINN	97'498.12	83'770.30

Geldflussrechnung

	2021	2020
	CHF	CHF
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	97'498	83'770
+ Einlage in Erneuerungsfonds	1'922'865	1'902'614
+ Einlage in Amortisationskonto	1'272'993	1'270'534
+ Einlage in Heimfallkonto	824'688	824'688
+ Sondereinlage Hirschwiese	701'819	701'819
+ Sondereinlage Lerchenhalde	431'148	431'000
+ Abschreibungen PV-Anlagen	39'437	0.00
+ Übrige Abschreibungen	16'109	3'094
+ Zinsen Depositenkasse	109'420	119'388
+ Bildung übrige Rückstellungen	1'500	1'500
- Auflösung übrige Rückstellungen	-20'930	-37'342
Cash Flow	5'396'547	5'301'065
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-3'594	-3'650
+/- Veränderung Vorräte	-39'944	20'736
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	-140'268	80'092
+/- Veränderung Vorauszahlung Betrieb & Unterhalt PV-Anlagen	-693'736	0.00
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	433'161	355'294
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	15'898	-29'102
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4'968'064	5'724'434
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-2'158'512	-1'366'090
- Investitionen in übrige Anlagen	-26'012	-16'835
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	-2'701'072	-2'066'482
- Investitionen in Finanzanlagen	0	0
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-4'885'595	-3'449'407
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	-163'500	-2'663'500
+/- Veränderung Depositenkasse	537'229	336'560
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-32'200	-29'910
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-106'497	-125'594
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	235'032	-2'482'444
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		
	317'500	-207'417
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1.1.	1'192'847	1'400'264
Flüssige Mittel per 31.12.	1'510'347	1'192'847
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	317'500	-207'417

Anhang per 31. Dezember 2021

	2021	2020
	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	467'678.40	360'254.47
Vorausbezahlte Aufwendungen	39'725.80	6'881.40
	507'404.20	367'135.87
2.2 BAUKONTEN		
Siedlung Hirschwiese; Strategische Planung Ersatzneubau	218'362.95	170'340.45
Siedlung Lerchenhalde; Ersatzneubau	1'723'770.30	770'219.95
Siedlung Lerchenberg; PV-Anlage auf Flachdächern	0.00	7'235.40
Siedlung Staudenbühl; PV-Anlage auf Flachdächern	0.00	6'600.60
Siedlung Staudenbühl; Veloständer	1'538.75	0.00
Siedlung Klee; Unterhalt	42'746.25	0.00
Siedlung Klee; Innenhofgestaltung	0.00	1'485.00
Siedlung Lerchenberg; Fassaden-/Aussensanierung	63'156.95	210'794.45
Siedlung Lerchenberg; Treppenhäuser Streichen	77'753.20	0.00
Siedlung Lerchenberg; Gehwegsanierung	5'385.00	0.00
	2'132'713.40	1'166'675.85
2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Rückzahlungen fester Vorschüsse, fällig im Folgejahr	1'400'000.00	1'900'000.00
Amortisationen von Hypotheken, fällig im Folgejahr	500'000.00	500'000.00
Amortisationen von Darlehen, fällig im Folgejahr	263'500.00	263'500.00
	2'163'500.00	2'663'500.00
2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Ausstehende Aufwendungen	561'628.03	571'669.28
Vorausbezahlte Mietzinse	732'803.10	700'626.45
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	654'343.35	655'481.00
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	7'500.00	12'600.00
	1'956'274.48	1'940'376.73

2021 2020

	CHF	CHF
2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Hypotheken (siehe Seite 34)	85'050'000.00	84'450'000.00
Darlehen (siehe Seite 34)	11'828'500.00	12'092'000.00
Depositenkasse*	16'862'726.35	16'216'077.20
	113'741'226.35	112'758'077.20
2.6 ERNEUERUNGSFONDS (siehe Seite 31)		
Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		
Genossenschaftskapital	6'677'300.00	6'709'500.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital	339'500.00	339'500.00
	7'016'800.00	7'049'000.00
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	20'605.00	20'540.00
4 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG		
Periodenfremder Aufwand «Verfügung Steuerjahr 2017/2018 – Sonderabschreibung Hirschwiese» werden nicht gebilligt	0.00	-213'116.55
Periodenfremder Ertrag aus Mietzinsreserve «Nettoauflösung stiller Reserven» Neuguet 19	20'605.00	20'540.00
	20'605.00	-192'576.55

* 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.

2021 2020

	CHF	CHF
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-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt, siehe Seite 34.		
Kontraktwert	27'000'000.00	27'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-1'554'553.77	-2'316'342.66
7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN		
Pensionskasse der Stadt Zürich	18'617.50	0.00
8 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN		
Buchwert Liegenschaften	150'924'757.05	153'002'368.00
9 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN		
Gebäudeversicherungswert (siehe Seite 33)	241'996'190.00	239'947'232.00
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 Seiten 39 und 40)		

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2021

	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	103'177.49	130'104.24
Jahresgewinn	97'498.12	83'770.30
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	200'675.61	213'874.54
VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG		
Verzinsung des Genossenschaftskapital zu 1.5 % (2020 zu 1.5 %)	105'900.85	106'497.05
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	4'900.00	4'200.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	89'874.76	103'177.49

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Zürich, 10. Februar 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 19 bis 27), für das am 31. Dezember 2021 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 Fehlansagen 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 2021

Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag
Jahresgewinn
Steuern

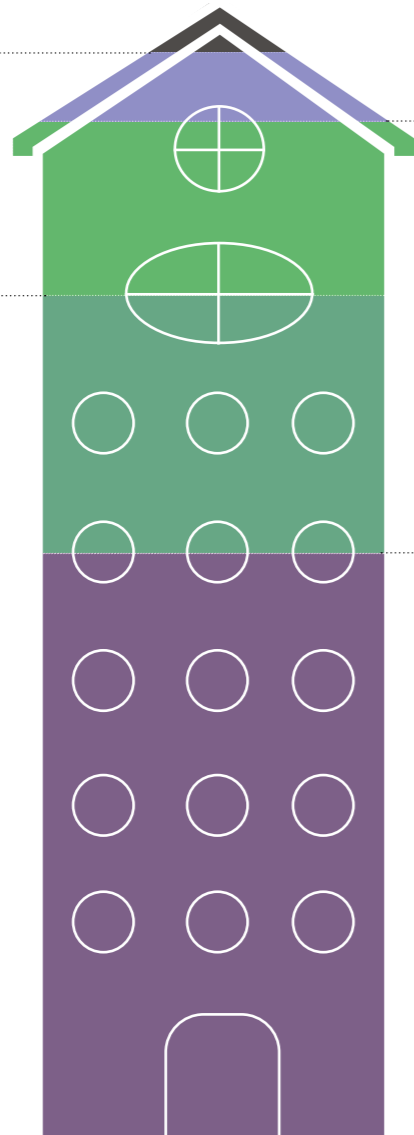
1.0%

Personalaufwand

12.4%

Erneuerungsfonds
Unterhalt und Reparaturen
Abschreibungen

56.0%



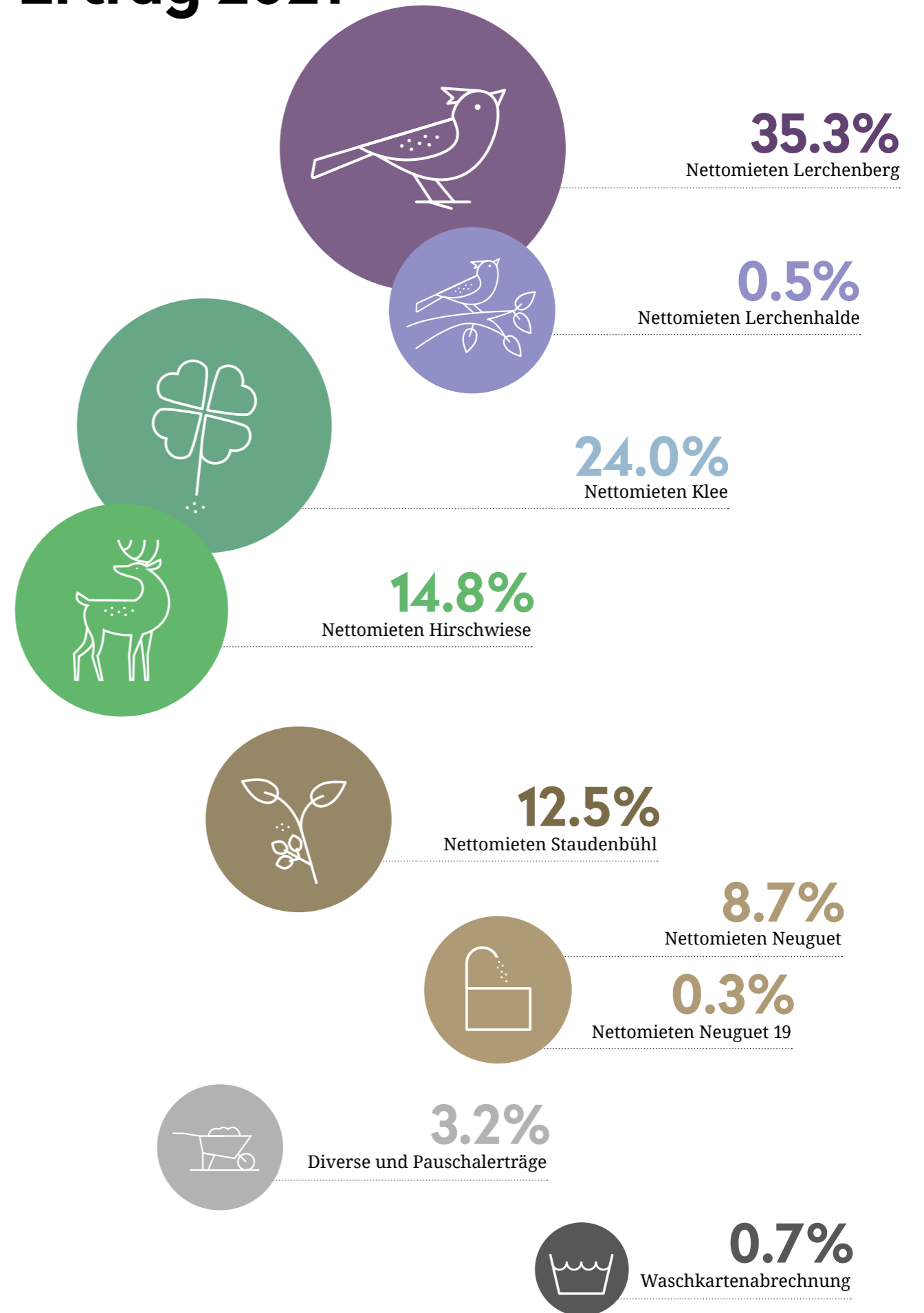
Versicherungen
Verwaltung
Abgaben und Gebühren

8.0%

Baurechtszins
Finanz-/Zinsaufwand

22.6%

Ertrag 2021



Erneuerungsfonds

	2021	2020
	CHF	CHF
NEUGUET		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	746'864.80	504'722.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	242'142.80	242'142.80
Entnahme für Sanierungsarbeiten	- 278'985.07	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	710'022.53	746'864.80
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	17'000.00	8'500.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	8'500.00	8'500.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	25'500.00	17'000.00
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	3'627'699.12	5'270'855.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	369'216.12	362'316.12
Entnahme für Sanierungsarbeiten	- 22'086.94	-2'005'472.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	3'974'828.30	3'627'699.12
LERCHENBERG		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	10'715'683.60	10'056'038.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	734'005.60	720'655.60
Entnahme für Sanierungsarbeiten	- 2'400'000.00	-61'010.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	9'049'689.20	10'715'683.60
LERCHENHALDE		
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	5'655'000.00	5'086'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	569'000.00	569'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'224'000.00	5'655'000.00
TOTAL EINLAGEN	1'922'864.52	1'902'614.52
TOTAL ENTNAHMEN	-2'701'072.01	-2'066'482.00
TOTAL ERNEUERUNGSFONDS	27'070'016.03	27'848'223.52

Amortisationskonten

	2021	2020
	CHF	CHF
NEUGUET		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'789'240.65	3'629'805.30
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	160'631.00	159'435.35
BESTAND AM 31. DEZEMBER	3'949'871.65	3'789'240.65
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	72'000.00	54'000.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	18'000.00	18'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	90'000.00	72'000.00
HIRSCHWIESE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	13'972'842.40	13'028'556.30
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	242'467.10	242'467.10
Sonderabschreibungen Hirschwiese	701'819.00	701'819.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	14'917'128.50	13'972'842.40
STAUDENBÜHL		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	6'675'203.30	6'447'653.85
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	228'432.90	227'549.45
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'903'636.20	6'675'203.30
LERCHENHALDE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	2'743'273.25	2'274'250.50
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	38'022.75	38'022.75
Sonderabschreibungen Lerchenhalde	431'148.00	431'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	3'212'444.00	2'743'273.25
KLEE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	5'603'285.40	5'018'226.45
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	585'439.50	585'058.95
BESTAND AM 31. DEZEMBER	6'188'724.90	5'603'285.40
TOTAL EINLAGEN + SONDERABSCHREIBUNGEN	2'405'960.25	2'403'352.60
TOTAL AMORTISATIONSKONTO	35'261'805.25	32'855'845.00

Heimfallkonto

LERCHENBERG		
Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	22'080'462.00	21'255'774.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	824'688.00	824'688.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	22'905'150.00	22'080'462.00

Anlagewert

Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	2020	2021	2022	Assekuranz- summe*** 01.01.22
		Anlagewert * 31.12.20	Anlagewert* 31.12.21	Anlagewert** 31.12.21	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
NEUGUET 1950					
Bestand	(72'164.00) 5.00/m²	16'015'700.00	16'135'265.05	16'063'101.05	24'214'280.00
NEUGUET 19 2017					
Bestand	(600'000.00) 857.00/m²	2'400'000.00	2'400'000.00	1'800'000.00	850'000.00
HIRSCHWIESE 1952/53					
Bestand	(954'088.00) 52.00/m²	25'200'800.00	25'200'800.00	24'246'712.00	44'798'713.00
STAUDENBÜHL 1965					
Bestand	(2'374'457.00) 179.00/m²	25'129'400.00	25'217'747.75	22'843'290.75	36'921'612.00
LERCHENBERG 1969/73					
Bestand	(Baurecht)	55'830'620.00	55'830'620.00	55'830'620.00	73'400'560.00
LERCHENHALDE 2018					
Bestand	(7'000'000.00) 2'031.00/m²	10'802'276.00	10'802'276.00	3'802'276.00	4'911'025.00
KLEE 2011					
Bestand	(14'053'988.00) 1'019.00/m²	72'559'879.00	72'597'934.85	58'543'946.85	56'900'000.00
GESAMTTOTAL	25'054'697.00	207'938'675.00	208'184'643.65	183'129'946.65	241'996'190.00

* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis
 ** beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis
 *** Gebäudekostenindex 1025 % v. Basiswert

Hypotheken-Verzeichnis

	2020		2021
	Bestand am 31.12.20	+ Aufstockung - Amortisation	Bestand am 31.12.21
	CHF	CHF	CHF
NEUGUET			
ZKB	8'450'000.00	1'800'000.00	10'250'000.00
HIRSCHWIESE			
UBS	5'400'000.00	-1'200'000.00	4'200'000.00
STAUDENBÜHL			
EGW	11'000'000.00	0.00	11'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'848'500.00	-23'500.00	1'825'000.00
	12'848'500.00	-23'500.00	12'825'000.00
LERCHENBERG			
ZKB	8'100'000.00	-300'000.00	7'800'000.00
UBS	9'200'000.00	-200'000.00	9'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	10'507'000.00	-240'000.00	10'267'000.00
	27'807'000.00	-740'000.00	27'067'000.00
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	99'205'500.00	-163'500.00	99'042'000.00
TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	-2'663'500.00	500'000.00	-2'163'500.00
TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN & DARLEHEN	96'542'000.00	336'500.00	96'878'500.00
TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE	16'216'077.20	646'649.15	16'862'726.35
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	112'758'077.20	983'149.15	113'741'226.35
EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBOR/SARON-VERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:			
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 W	M	AP
NEUGUET	18		20		33	1	12	18	1	85	10	21
HIRSCHWIESE	23		15	25	59		18	19	15	151	12	23
STAUDENBÜHL	17	11			36	25		36	11	119	21	79
LERCHENBERG	26	20		20		122		79	27	268	29	223
LERCHENHALDE	1											2
KLEE	10	(6)		35		85		45	8	173	25	167
	94	31	35	80	128	233	30	197	62	796	97	515

H = Häuser M = Motos/Velos
W = Wohnungen/Studios AP = Autoparkfelder

Weitere Räumlichkeiten

NEUGUET 	1 Siedlungslokal mit Küche 23 Disporäume/ Kellerräume 1 Büroraum 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
HIRSCHWIESE 	1 Siedlungslokal mit Küche 21 Disporäume/ Kellerräume 3 Gewerberäume 1 Werkstatt für Maler 1 Werkstatt für Hauswart 5 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
STAUDENBÜHL 	1 Siedlungslokal mit Küche 9 Disporäume/ Kellerräume 2 Gewerberäume 1 Restaurant 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 1 SiKo Lagerraum 3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
LERCHENBERG 	1 Geschäftsstelle 1 Siedlungslokal mit Küche 60 Disporäume/ Kellerräume 1 SiKo Lagerraum 1 Gewerberaum 2 Archiv 1 Spielgruppe Lagerraum 1 Werkstatt für Hauswart 1 Werkstatt für Maler 12 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
LERCHENHALDE	6 Büro- und Gewerberäume 2 Disporäume/ Kellerräume
KLEE 	2 Siedlungslokale mit Küche (DG mit Terrasse und Holzofen) 8 Disporäume 1 Büro für Hauswart 1 Werkstatt für Hauswart 1 SiKo Lagerraum 4 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze

Auszug über Nettomieten und Nebenkosten Stand 1. Juli 2021

Siedlungen / Wohnungstypen	Nettomiete CHF	Heizung + Warmwasser CHF	Treppenhaus/Lift CHF	Waschküche CHF	Bioabfall CHF	Anteilschein-kapital CHF
NEUGUET						
2-Zimmerwohnung	880.00	108.00	32.00	5.00	1.00	4'300.00
3-Zimmerwohnung	1'025.00	135.00	32.00	5.00	1.00	4'800.00
4-Zimmerwohnung	1'140.00	170.00	32.00	5.00	1.00	5'100.00
4.5-Zimmerwohnung	1'175.00	180.00	32.00	5.00	1.00	5'600.00
5.5-Zimmerwohnung	1'380.00	233.00	18.00	5.00	1.00	6'600.00
NEUGUET 19						
3-Zimmerwohnung	990.00	135.00	32.00	8.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'795.00	150.00	32.00	8.00	1.00	7'000.00
HIRSCHWIESE						
2-Zimmerwohnung	715.00	100.00	30.00	5.00	1.00	4'300.00
2.5-Zimmerwohnung	860.00	130.00	30.00	5.00	1.00	4'900.00
3-Zimmerwohnung	890.00	140.00	30.00	5.00	1.00	5'100.00
4-Zimmerwohnung	1'045.00	165.00	30.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'130.00	185.00	30.00	5.00	1.00	6'800.00
5-Zimmerwohnung	1'515.00	230.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
5.5-Zimmerwohnung	1'295.00	225.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
STAUDENBÜHL						
1.5-Zimmerwohnung	600.00	60.00	29.00	5.00	1.00	3'600.00
3-Zimmerwohnung	895.00	90.00	29.00	5.00	1.00	5'800.00
3.5-Zimmerwohnung	965.00	105.00	29.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'130.00	110.00	29.00	5.00	1.00	7'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'325.00	135.00	29.00	5.00	1.00	9'100.00
LERCHENBERG						
1.5-Zimmerwohnung	750.00	55.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	4'600.00
2.5-Zimmerwohnung	1'000.00	85.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'205.00	105.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	7'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'465.00	125.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	8'700.00
5.5-Zimmerwohnung	1'650.00	150.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	9'500.00
KLEE						
Studio	280.00	35.00	15.00/*13.00		1.00	5'000.00
2.5-Zimmerwohnung	990.00	65.00	35.00/*17.00		1.00	11'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'245.00	85.00	35.00/*17.00		1.00	15'000.00
4.5-Zimmerwohnung	1'510.00	106.00	35.00/*17.00		1.00	17'000.00
5.5-Zimmerwohnung	1'705.00	118.00	35.00/*17.00		1.00	18'000.00

Bei den oben aufgeführten Zahlen handelt es sich um durchschnittliche Monatsmieten und Nebenkosten.

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
	Thomas Fässler	Siedlung Lerchenberg	faessler@wohnenzuerich.ch	2020
	Sabrina Pöhner	Siedlung Neuguet	poehner@wohnenzuerich.ch	2020
städtischer Vertreter	Stefan Businger	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich	businger@wohnenzuerich.ch	2015
Ehrenpräsident	Werner Berger			2016

KONTROLLSTELLE

	Adresse	seit
BDO AG	Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich	2008

GESCHÄFTSSTELLE UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

	Adresse
Baugenossenschaft Hagenbrünneli	Lerchenberg 21, 8046 Zürich, info@wohnenzuerich.ch, www.wohnenzuerich.ch, 044 377 60 40

	Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Geschäftsleiter:in	Markus Schmid	044 377 60 41	schmid@wohnenzuerich.ch	2021
	Alice Zinniker			2014 2021
Leiter Bau & Unterhalt	Roberto Lepore	044 377 60 47	lepore@wohnenzuerich.ch	2014
Mietwesen				
Staudenbühl/ Klee	Susanne Hollenstein	044 377 60 46	hollenstein@wohnenzuerich.ch	2014
Hirschwiese/Neuguet/ Lerchenberg	Irena Zambonin	044 377 60 42	zambonin@wohnenzuerich.ch	2016
Buchhaltung & Depositenkasse	Marianne Voss	044 377 60 43	voss@wohnenzuerich.ch	2004
Zusammenleben & Kommunikation	Luisa Sirianni	044 377 60 49	sirianni@wohnenzuerich.ch	2021
Kommunikation	Viola Hofmann			2020 2021

BETRIEBSPERSONAL

	Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Hauswarte				
Neuguet	Daniel Busslinger	076 331 60 08	hauswart-ne@wohnenzuerich.ch	2020
	Zoran Tosic			1992 2021
Hirschwiese	Martin Stutz	076 331 60 03	hauswart-hi@wohnenzuerich.ch	2018
	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/-gärtner)	079 489 66 51		2014
Staudenbühl	Chris Conradin	076 331 60 05	hauswart-st@wohnenzuerich.ch	2012
Lerchenberg	Max Pecoraro	076 331 60 16	hauswart-le@wohnenzuerich.ch	1991
	Salomon Stalder (Hilfshauswart)			2008
Klee	Marc Alain Thommen	076 331 60 13	hauswart-kl@wohnenzuerich.ch	2010
alle Siedlungen	Diogo Lavaredo (Lernender 3. Lehrjahr)			2019
	Davide Andreetto (Hilfshauswart)			2020 2021

	Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Maler				
alle Siedlungen	Raul Galindo	079 631 42 34	maler@wohnenzuerich.ch	2014

	Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Gärtner				
alle Siedlungen	Günter Rink	076 323 60 15	gaertner@wohnenzuerich.ch	2011
	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/-gärtner)		gaertner@wohnenzuerich.ch	2014

	Eintritt	Austritt
Reinigung		
Neuguet	Rita Ziörjen-Kälin	2001
	Silvia Mandrà	2010
Hirschwiese	Rita Ziörjen-Kälin	2001
Staudenbühl	Angeliki Zarampoukas	1990
	Anna Ioannou	2018 2021

Adressen

UNSERE GESCHÄFTSMIETER:INNEN

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

HIRSCHWIESE

Dr. Anthi Georgaki Sutter / Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Filomena Maiorano / Coiffeur Salon «Let's Cut»	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Urs Kopp / Body Sun, Sonnenstudio & Self Solarium	Schaffhauserstrasse 194, 8057 Zürich

STAUDENBÜHL

ASTECC, AG für Mess- und Überwachungstechnik	Seebacherstrasse 165, 8052 Zürich
Paul Deponds / Dental-Labor	Birchstrasse 289, 8052 Zürich
Burim Berisha / Restaurant Pizzeria Fantasia	Seebacherstrasse 167, 8052 Zürich

LERCHENBERG

TCL Tennis-Club Lerchenberg	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Sieglinde Sedleger / Massage-Studio	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Ruth Pöhner / Praxis Lerchenberg	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Yvonne Zimmermann-Scheifele / Coiffeursaloon Lerchenberg	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Nedeljko Rasuo / SolidWorks Consulting + Care	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Raphael Jansen / Morpheus Media GmbH	Lerchenhalde 2, 8046 Zürich
Wildmann Hedvig / HarmoNadi – Massagepraxis für vitalen Energiefluss	Lerchenberg 21, 8046 Zürich



Siedlung Neuguet

BGH 2021 auf einen Blick

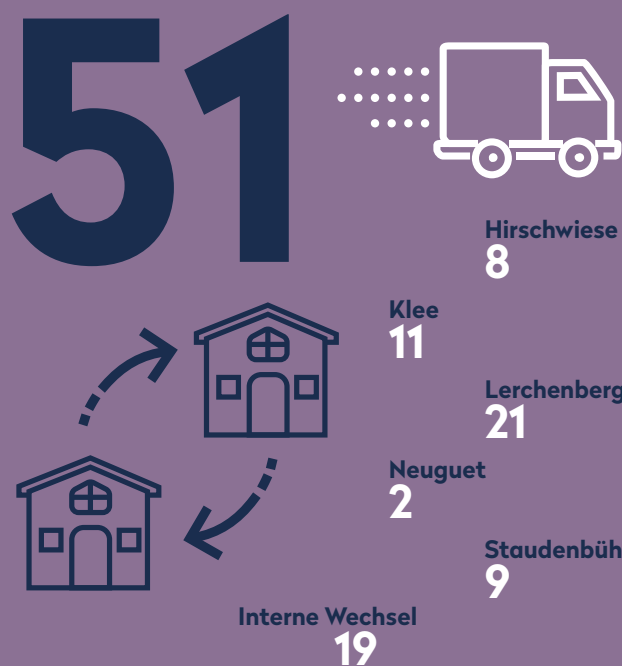
Geburten



Anzahl Siedlungen



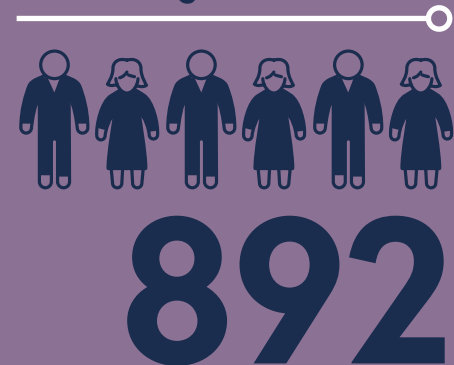
Anzahl Wohnungswechsel



Anzahl Hochzeiten



Anzahl Mitglieder



Anzahl Todesfälle



Anzahl Wohnungen



b g h | BAUGENOSSENSCHAFT
HAGENBRÜNNELI

Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Lerchenberg 21 | 8046 Zürich
Tel. 044 377 60 40
info@wohnenzuerich.ch
www.wohnenzuerich.ch