

**b g h** | BAUGENOSSENSCHAFT  
HAGENBRÜNNELI

# JAHRES- BERICHT 2022

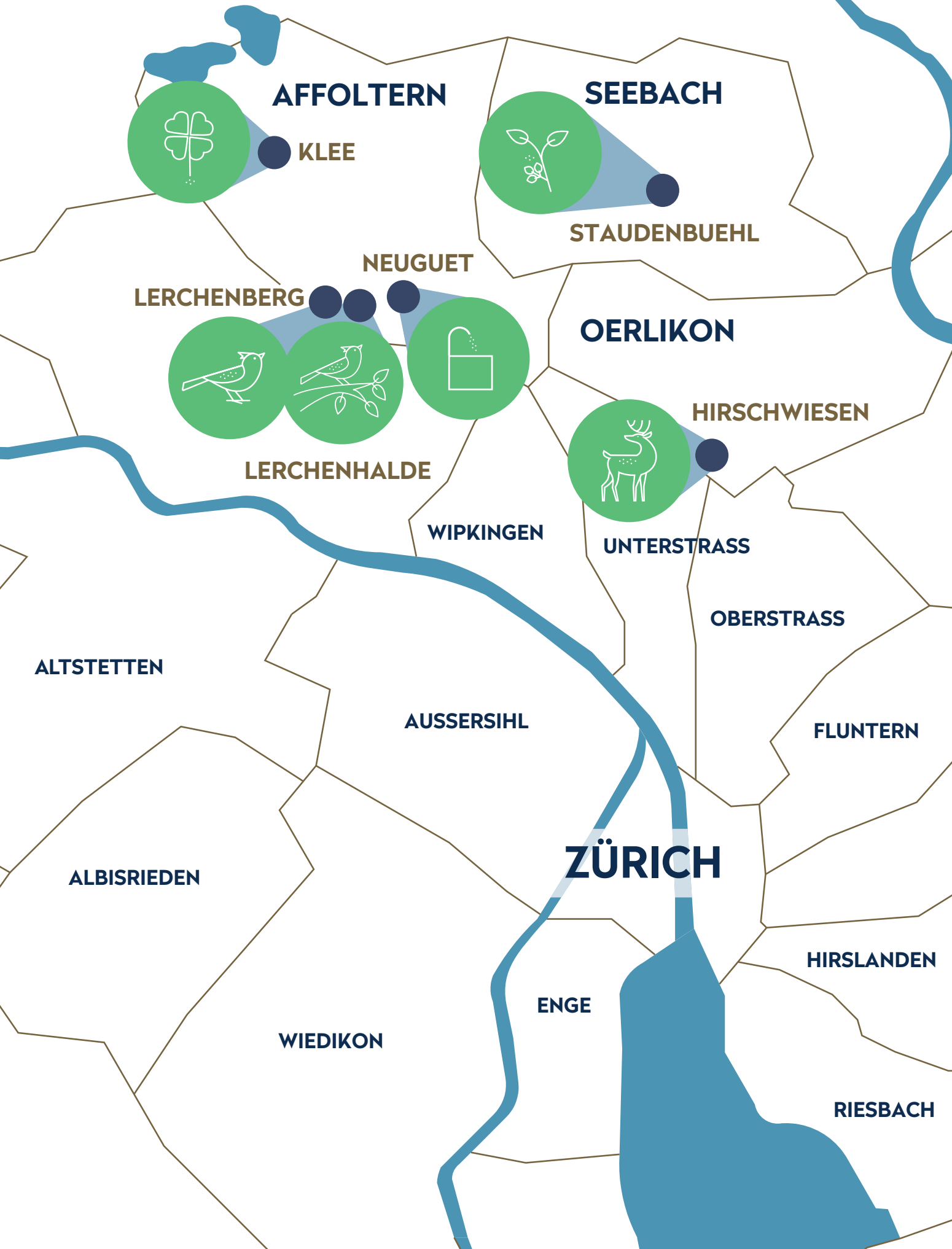


**«Am Morgen aufzuwachen und dem Tag erfreut entgegenblicken zu können, ist ein Geschenk.**

**Wenn dies auch noch stimmt, wenn man zur Arbeit gehen darf, dann ist es ein Segen. Daher kommt der Spruch von Konfuzius meiner Einstellung zur Arbeit sehr nahe: «Wähle einen Beruf, den du liebst und du brauchst keinen Tag in deinem Leben mehr zu arbeiten.»**

**Susanne Hollenstein, Mietwesen**

# Lageplan der Siedlungen



**AFFOLTERN**

**SEEBACH**

**KLEE**

**STAUDENBUEHL**

**NEUGUET**

**LERCHENBERG**

**OERLIKON**

**LERCHENHALDE**

**HIRSCHWIESEN**

**WIPKINGEN**

**UNTERSTRASS**

**OBERSTRASS**

**ALTSTETTEN**

**AUSSERSIHL**

**FLUNTERN**

**ZÜRICH**

**ALBISRIEDEN**

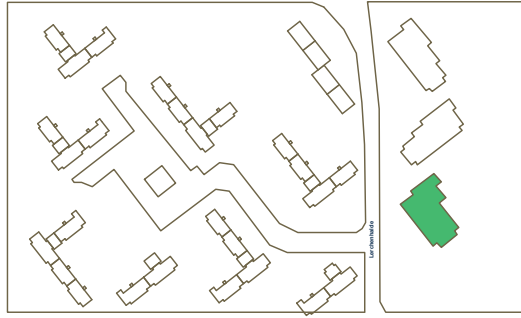
**HIRSLANDEN**

**ENGE**

**WIEDIKON**

**RIESBACH**

**SIEDLUNG LERCHENHALDE**



**SIEDLUNG LERCHENBERG**



**SIEDLUNG NEUGUET**



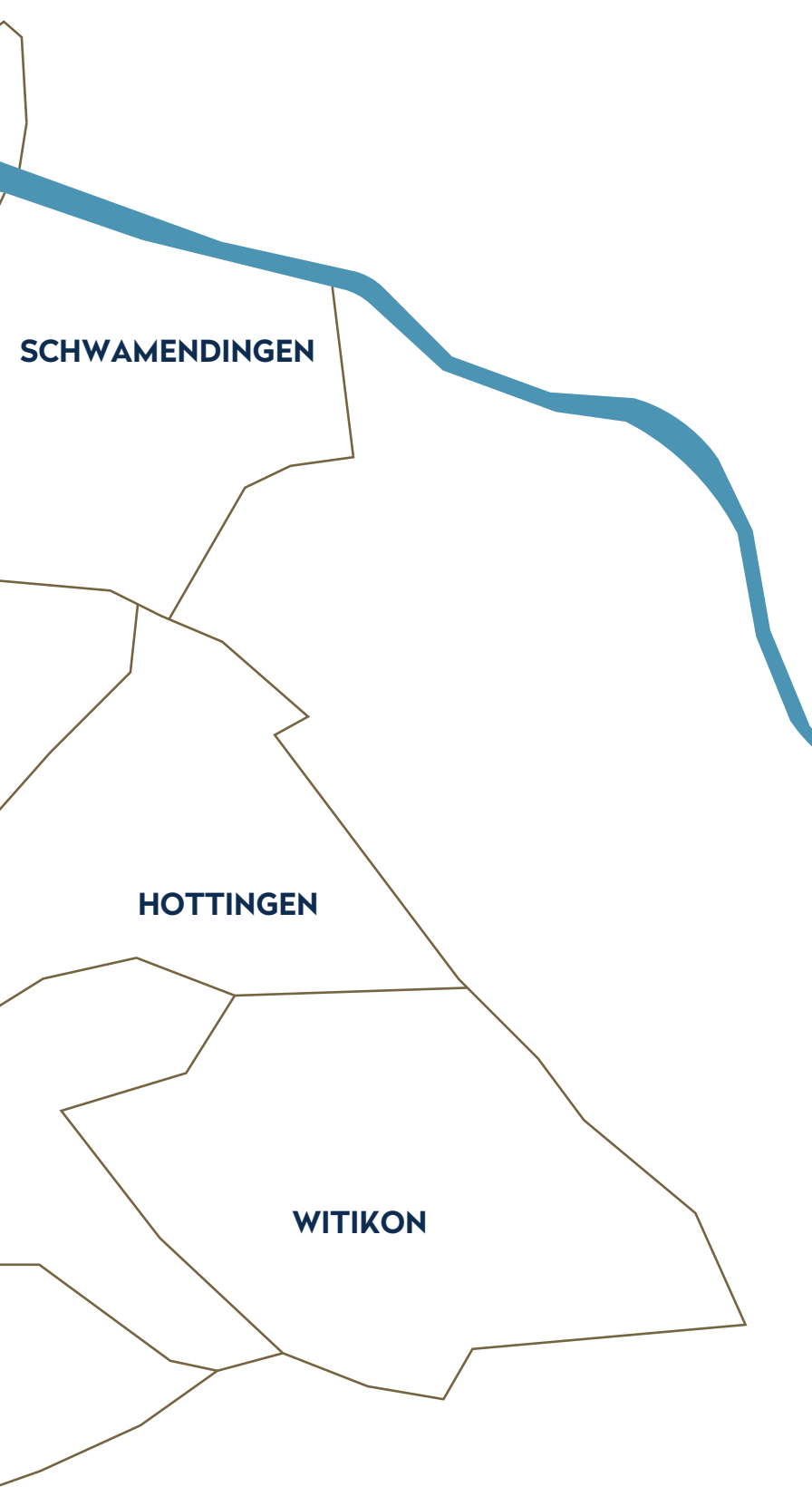
**SIEDLUNG HIRSCHWIESEN**



**SIEDLUNG STAUDENBUEHL**



**SIEDLUNG KLEE**



**SCHWAMENDINGEN**

**HOTTINGEN**

**WITIKON**



# Inhalt



---

*Editorial*

**1**

---

*Aus dem  
Vorstand*

**3**

---

*Wir halten  
die Siedlungen  
Up-to-date*

**5**

---

*Personelles*

**11**

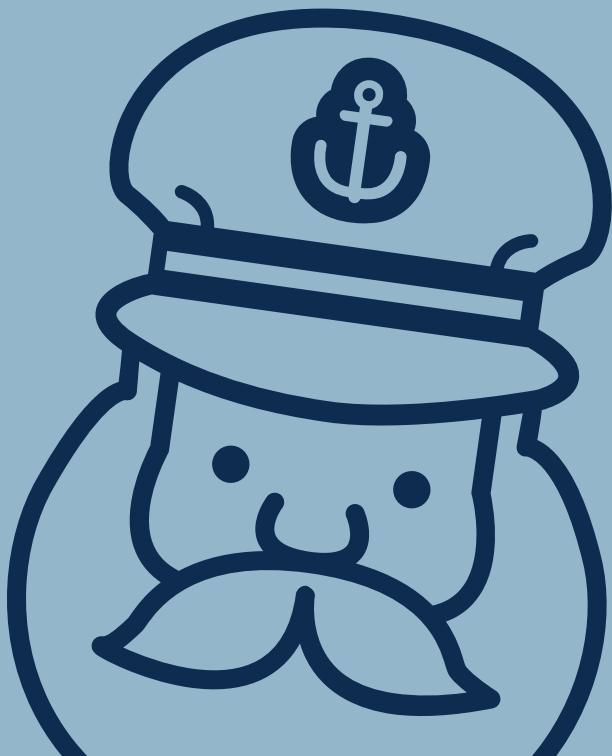
---

*Die Zahlen*

**13**

VORWORT

# EDITORIAL





## Geschätzte Genossenschafter:innen

Das Jahr 2022 startete nach zwei Jahren Pandemie ganz im Zeichen der Rückkehr zur Normalität. Auf den abrupten Kriegsausbruch in der Ukraine anfangs Frühling folgten wirtschaftliche Herausforderungen, Energiemangellage und in vielen Bereichen steigende Kosten. Die Planungssicherheit nahm ab, der Planungsaufwand dafür zu. So in etwa könnte die nüchterne Berichterstattung für das vergangene Geschäftsjahr abgebildet werden.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten, zu welchen der vorliegende Jahresbericht finanziell detailliert Auskunft gibt, waren es aber auch soziale Themen, die das Jahr geprägt haben. Für die Flüchtlinge aus der Ukraine konnten wir der Asylorganisation Zürich zwei Wohnungen zur Verfügung stellen und dadurch einen kurzfristigen Beitrag für diese Notsituation leisten.

Das Thema Wohnungsnot ist aber kein kurzfristiges Phänomen. Seit Jahrzehnten spitzt sich die Situation zu und mündet, insbesondere in der Stadt Zürich, in rekordhohen Mietpreisen und tiefen Leerstandsquoten. Auf politischer Ebene wird heftig diskutiert, was sich dagegen tun lässt.

Unserer Meinung nach sollten wir als Baugenossenschaft die Gelegenheiten, welche sich uns bieten, packen und umsetzen. Neu bauen, wenn wir es uns leisten können und sinnvoll verdichten, wenn der Lebenszyklus der Siedlungen erreicht ist. In der Lerchenhalde entstehen so im Moment rund 50 neue Wohnungen, welche nach aktueller Planung in der 2. Jahreshälfte 2025 bezugsbereit sein sollten. In der Siedlung Hirschwiese wird diese Aufgabe grösser und anspruchsvoller. Dazu hat im November der Architekturwettbewerb begonnen,

welcher in zwei Stufen über das Jahr 2023 durchgeführt wird. Wir erwarten, voraussichtlich auf die Generalversammlung 2024 hin, das Siegerprojekt zusammen mit einem Planungskreditantrag präsentieren zu können.

Gefreut hat uns auch, dass im Jahr 2022 wieder eine physische Generalversammlung und in den Siedlungen Aktivitäten und Feste durchgeführt werden konnten. Ein besonderes Highlight war sicher das nachgeholte 10-jährige Jubiläum in der Siedlung Klee. Der Dank gebührt den Siedlungskommissionen und allen, die sich vor oder hinter den Kulissen für die Genossenschaft und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander engagiert haben.

Abschliessend möchten wir uns auch bei allen Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern für das grosse Engagement und die tolle Zusammenarbeit in diesen anspruchsvollen Zeiten bedanken.

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

# AUS DEM VORSTAND

Baufinanzierung  
Lerchenhalde

Baubeginn  
Lerchenhalde

Energiemangellage

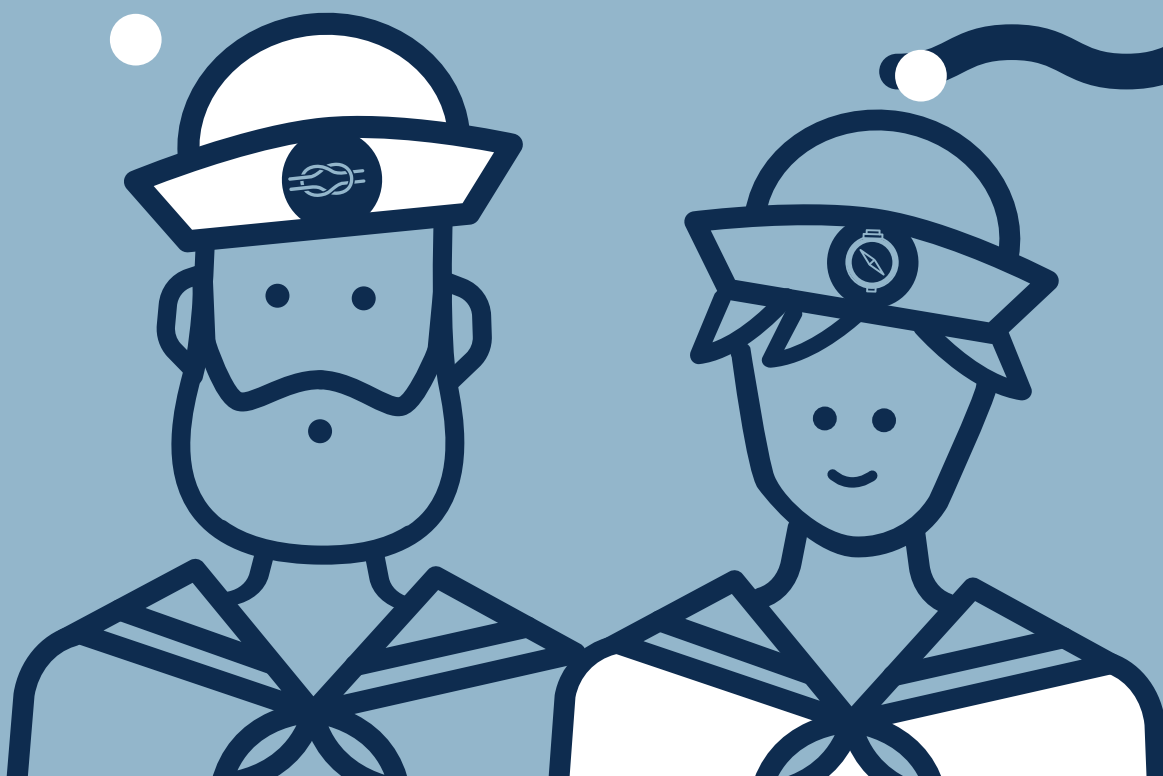




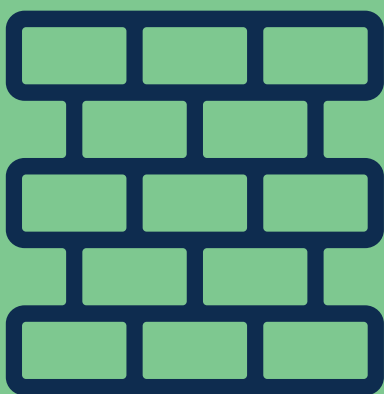
**Physische Jubiläums-GV**

**Jubiläumsausgabe  
WohnZeit**

**Wettbewerb Erneuerung  
Hirschwiese**



# WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE





# Lerchenberg

Die zweite und damit letzte Etappe der Sanierung der Fassaden in der Siedlung Lerchenberg konnte letztes Jahr wie geplant abgeschlossen werden. Sämtliche Kittfugen wurden ersetzt, die Waschbetonelemente gereinigt. Darüber hinaus wurden sämtliche Lamellenstoren auf den Balkonen und Balkonmarkisen ersetzt. Erfreulicherweise konnten die Arbeiten trotz der angestiegenen Teuerung unter dem Kostenvoranschlag abgerechnet werden.



An dieser Stelle bedankt sich der Vorstand bei allen Bewohner:innen der Siedlung Lerchenberg für das entgegengebrachte Verständnis für alle Unannehmlichkeiten.



# Hirschwiese

Der Wettbewerb für die Erneuerung der Siedlung Hirschwiese ist Ende 2022 gestartet. Um eine möglichst breite Palette an architektonischen Lösungen zu erhalten, wurde ein offenes, anonymes Verfahren gewählt, bei welchem alle interessierten Architekturbüros mitmachen können. Der Wettbewerb findet in zwei Stufen statt, wobei in einem ersten Schritt insbesondere die städtebauliche Idee bewertet wird. In einem zweiten Schritt werden die 8-12 besten Projekte vertieft weiterbearbeitet und schliesslich final juriiert.





**Klee**



# Staudenbühl



**Neuguet**



Im Berichtsjahr wurden in den Siedlungen Klee, Staudenbühl und Neuguet keine grösseren baulichen Massnahmen umgesetzt. Wie in allen Siedlungen wurde der laufende Unterhalt durch unsere engagierten Hauswarte durchgeführt.





# Lerchenhalde



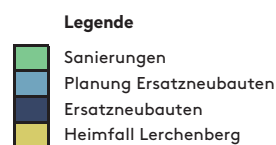
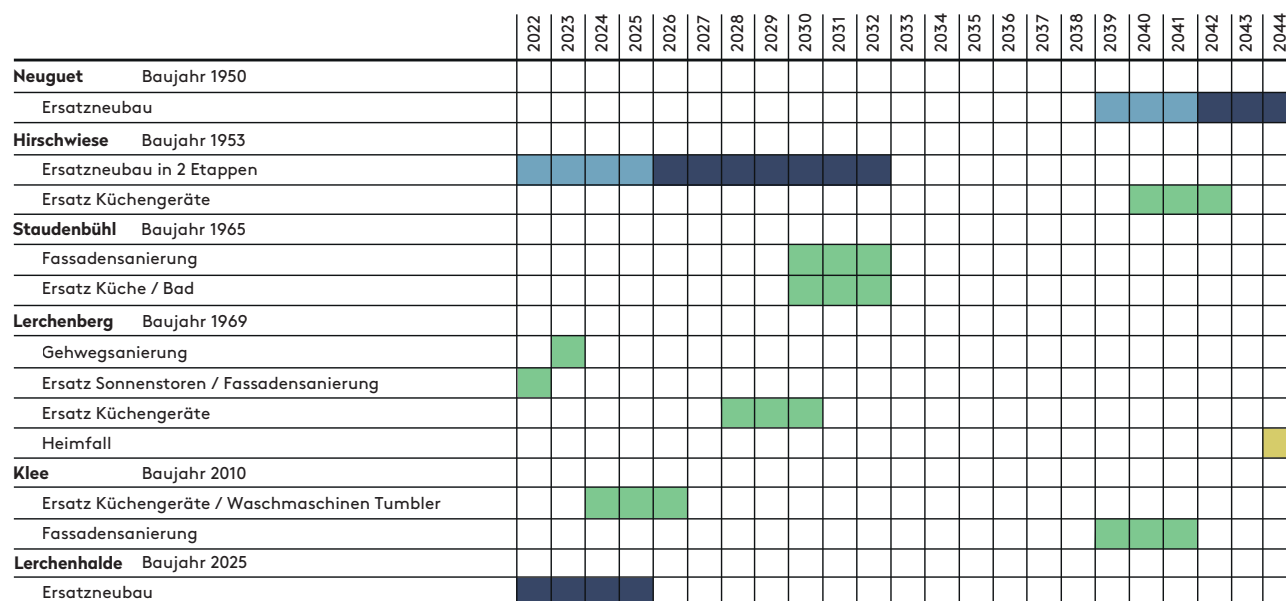
Ausschnitt Webcam 27.3.23

Die Arbeiten für den Neubau 60plus sind Ende 2022 mit dem Rückbau des alten Restaurantgebäudes gestartet. Während den anschliessenden Aushubarbeiten wurde festgestellt, dass der Baugrund nicht die erwartete Tragfähigkeit aufweist. Aus diesem Grund musste das Fundationskonzept kurzfristig auf eine Pfahlfundation angepasst werden.

Das Jahr 2022 war von verschiedenen Unsicherheiten geprägt. Neben langen Lieferzeiten stiegen die Preise bei gewissen Materialien wie Stahl oder Holz ungewöhnlich stark an. Der Vorstand beobachtet die weitere Entwicklung.

Für interessierte Genossenschafter:innen besteht nach wie vor die Möglichkeit, sich auf eine Interessentenliste für die Wohnungen im 60plus-Haus setzen zu lassen. Sobald die Baukosten genauer eingegrenzt werden können und sich abzeichnet, wie sich der Referenzzinssatz entwickelt, werden wir Sie über die zu erwartenden Mietzinse informieren.

# Strategische Planung

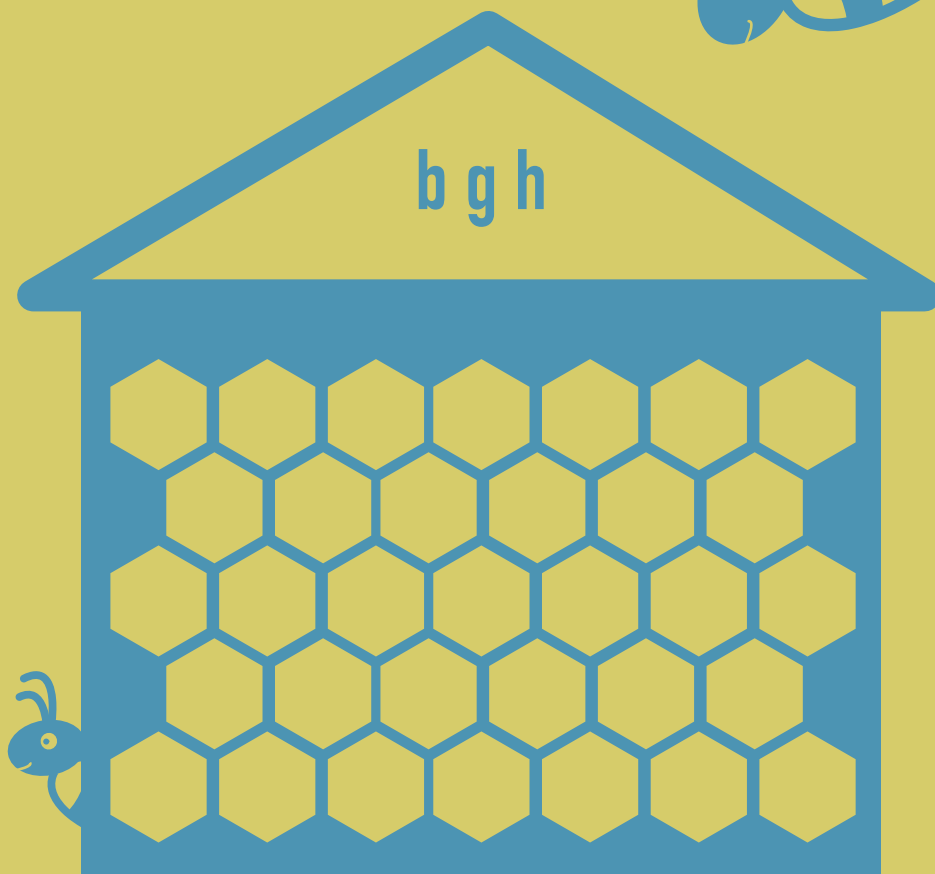


Um den Erfolg der Genossenschaft in Zukunft weiter zu bewahren, ist die mittel- und langfristige strategische Bauplanung von grosser Bedeutung. Neben den laufenden Unterhaltsarbeiten sind vor allem die grösseren Erhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen relevant. Durch vorausschauende und sorgfältige Planung 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.





# PERSONNELLES





# Aus der Geschäfts- stelle



Chris Conradin

10-jähriges Jubiläum: Wir danken unserem Hauswart der Siedlungen Staudenbühl und Klee *Chris Conradin* für seine Loyalität und Treue, sowie seinen verlässlichen und verantwortungsvollen Einsatz zum Wohle aller Genossenschafter:innen.



Diogo Lavareda

Erfolgreicher Lehrabschluss: Wir gratulieren *Diogo Lavareda* für seine bestandene Lehrabschlussprüfung. Während diesen anspruchsvollen und lehrreichen drei Jahren durften wir ihn zum Fachmann Betriebsunterhalt mit eidgenössischem Fähigkeitszeugnis ausbilden. Wir wünschen ihm auf seinem weiteren Lebensweg privat wie auch beruflich nur das Beste.

Unser herzliches Dankeschön gilt besonders *Marc Alain Thommen* und allen Hauswarten, welche *Diogo Lavareda* begleitet haben.



Niko Nifoudis

Von Januar 2022 bis Juni 2022 war *Niko Nifoudis* als Springer-Hauswart für die Räumlichkeiten aller Siedlungen zuständig. Für die zuvorkommende und stets hilfsbereite Arbeitsweise bedanken wir uns.

# DIE ZAHLEN

3

6



3



# Zum Geschäftsergebnis 2022

## Kommentar zur Bilanz

### Aktiven

Die Negativzinsen auf hohen Liquiditätsständen gehören zum Glück der Vergangenheit an. Die leicht höhere Liquidität hat aber nichts damit zu tun, denn wir benötigten diese unter anderem, um die laufenden Rechnungen unserer Sanierungs- und Bauvorhaben pünktlich zu bezahlen.

Bei den Immobilien-Positionen fällt die Null bei den Sonderabschreibungen Lerchenhalde auf. Im letzten Quartal 2022 haben mit dem Abriss der alten Liegenschaft die Bauarbeiten unseres 60plus-Hauses begonnen. Aus diesem Grund haben wir das abgerissene Gebäude in unserer Buchhaltung durch Auflösung des Erneuerungsfonds und des Amortisationskontos inkl. der in den letzten Jahren getätigten und separat ausgewiesenen Sonderabschreibungen Lerchenhalde auf Null gesetzt. Diese Buchungen führten zu der deutlichen Abnahme der Position «Gebäude auf eigenem Land».

Bei den Wertberichtigungen, der Sonderabschreibung für die Siedlung Hirschwiese und dem Heimfallfonds haben wir die maximalen Einlagen resp. Zuweisungen getätigt. Diese Vorgänge führten insgesamt zu einer Abnahme der Immobilien im Anlagevermögen um CHF 3.2 Mio. Die Baukonten haben dagegen um CHF 1.5 Mio. zugenommen, auf insgesamt rund CHF 3.7 Mio. Dabei handelt es sich hauptsächlich um den begonnenen Neubau Lerchenhalde und die angelaufene Planung des Ersatzneubaus Hirschwiese. Details zu den laufenden Bauprojekten sind aus dem Anhang 2.2 ersichtlich. Die Entschädigungen an die involvierten Vorstandsmitglieder für die im Jahr 2022 abgerechneten Bauprojekte beliefen sich insgesamt auf CHF 29'641.00 und sind in den Baukosten enthalten.

### Passiven

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten fallen per Ende 2022 tiefer aus als im Vorjahr. Darin enthalten sind auch sämtliche im Jahr 2023 geplanten Amortisationen von Hypotheken und Darlehen wie auch die fälligen Festhypotheken. Details dazu sind im Anhang 2.3 ersichtlich.

Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten haben im Vergleich zum Vorjahr leicht zugenommen (siehe Anhang 2.5). Darin enthalten ist auch unsere Depositenkasse, deren Bestand sich erneut leicht erhöht hat auf inzwischen beachtliche CHF 17.3 Mio. Einerseits leisten wir vertragliche Amortisationen auf den Darlehen und Hypotheken und andererseits ist je nach Investitionstätigkeit auch die Aufnahme neuer Hypotheken notwendig.

Die Erneuerungsfonds weisen insgesamt eine Abnahme um knapp CHF 0.7 Mio. auf. Den zweiten Teil der Fassadenrenovation Lerchenberg konnten wir vor Ende 2022 erfolgreich abschliessen. Für diese Investitionen haben wir eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von CHF 2.0 Mio. getätigt. Die Details finden Sie auf Seite 29. Für unsere Siedlung Hirschwiese können wir aufgrund des geplanten Ersatzneubaus keine Einlagen mehr in den Erneuerungsfonds tätigen. Dafür verbuchen wir Sonderabschreibungen für diese Siedlung. Die heutige Planung geht von einem um ein Jahr späteren Baustart aus, weshalb die Sonderabschreibungen nun auf ein Jahr länger verteilt werden und dieser Betrag deshalb tiefer ausfällt (Details siehe Seite 30). Aus den erwähnten Gründen nahm das Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1.4 Mio. ab.

Das Genossenschaftskapital hat erneut leicht abgenommen. Im Gebäude Lerchenhalde gibt es keine Mieter:innen mit Genossenschaftskapital mehr und Neumieter:innen in unserer Siedlung Hirschwiese erhalten einen befristeten Mietvertrag bis zum geplanten Baubeginn des Ersatzneubaus. Diese Neumieter:innen werden nicht als Genossenschafter:innen in die bgh aufgenommen. Die vorübergehende Reduktion des Genossenschaftskapitals ist seit 2018 zu verzeichnen und wird auch in den kommenden Jahren noch festzustellen sein. Anlässlich der Vermietung des Neubaus Lerchenhalde und der Aufnahme der Mieter:innen als neue Genossenschafter: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

Die Mietzinserlöse bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres, da wir 2022 keine Mietzinsanpassungen vorgenommen haben. Im Mietzinsausfallkonto sind die Leerstände bei Mieter:innenwechseln aller Siedlungen enthalten. Diese Leerstandzeiten benötigen wir für Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten bis zur Neuvermietung der Wohnungen.

## Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand liegt insgesamt um rund CHF 0.4 Mio. höher als im Vorjahr. Negativ zu Buche geschlagen sind hier höhere Unterhaltsarbeiten, positiv ausgewirkt haben sich dafür die deutlich tieferen Abgaben an die Stadt Zürich für Wasser und Abwasser. Bei den Erneuerungsfonds haben wir die maximal möglichen Einlagen vorgenommen, der Baurechtzins Lerchenberg blieb konstant.

Der Personalaufwand (Betrieb und Geschäftsstelle) blieb gegenüber dem Vorjahr fast unverändert.

Die Abschreibungen und Fondseinlagen auf Positionen des Anlagevermögens haben im Vorjahresvergleich um CHF 0.7 Mio. abgenommen. Dies ist auf die erwähnte Reduktion der Sonderabschreibungen Hirschwiese und den Wegfall der Sonderabschreibung Lerchenhalde zurückzuführen.

Der Finanzaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert. Dies ist auf die Aufhebung der Negativzinsen seitens der Schweizerischen Nationalbank im September 2022 zurückzuführen. Dadurch haben sich die Kosten auf den Swaps deutlich reduziert, dagegen wurden die Saron-Hypotheken teurer.

Für das Geschäftsjahr 2022 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 360'274.73.

## Gewinnverwendung

Über die Verwendung des Bilanzgewinns (Jahresgewinn 2022 zuzüglich Gewinnvortrag 2021) wird auf Antrag des Vorstandes die Generalversammlung entscheiden (siehe Seite 25). Der Vorstand wird der Generalversammlung vorschlagen, das Genossenschaftskapital wiederum zu 1.50 % p.a. zu verzinsen.

## Vorstandsentschädigungen

Die auszahlenden Entschädigungen für den Vorstand werden wie folgt ausgewiesen: Ordentliche Entschädigung CHF 88'501.00, gemäss Art. 19, Rechnungsreglement der Stadt Zürich, Finanzdepartement.

## Aussichten 2023

Die Zeit der Negativzinsen ist seit September 2022 zu Ende. Seither haben sich die Hypothekarzinsen teils deutlich erhöht. Der Durchschnitt aller Hypothekarzinsen in der Schweiz dient als Basis für den Referenzzinssatz, der vom Bundesamt für Wohnungswesen quartalsweise berechnet wird. Diese Entwicklung dürfte im Laufe des Jahres 2023 zu einer erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes seit dessen Einführung im Jahr 2008 führen. Der aktuelle Referenzzinssatz liegt bei 1.25 %. Die Mieten bei der bgh basieren seit Einführung der Negativzinsen im Jahr 2015 auf einem um 0.25 % darüberliegenden Niveau, aktuell also auf einem Referenzzinssatz von 1.50 % .

Aufgrund des allgemein gestiegenen Preisniveaus, insbesondere auch im Bauwesen, hat zudem die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich eine Anpassung des Versicherungsindex per 1. Januar 2023 verfügt. Damit sind die Gebäudeversicherungswerte um rund 10 % angestiegen (siehe Seite 31). Diese Gebäudeversicherungswerte stellen einen zentralen Basiswert bei der Berechnung der Kostenmiete dar.

Wir werden Sie bezüglich der Entwicklung dieser beiden Aspekte und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Mietzinsen zu gegebenem Zeitpunkt wieder informieren.

**Reto Krapf, Co-Vizepräsident**

**«Die vergangenen Monate waren geprägt durch Lieferengpässe, Krieg und Energiekrise. Diese Unsicherheiten machten Voraussagen bezüglich der Zins- und Kostenentwicklung schwierig. Die bgh hat die Krisen in finanzieller Hinsicht dennoch gut überstanden und kann auch für 2022 ein erfolgreiches Jahresergebnis präsentieren.**

**Bemerkenswert finde ich die weiterhin gute Zahlungsmoral unserer Mieter:innen trotz stark gestiegener Heizkosten. Zudem hat die Umstellung von Daueraufträgen auf QR-Rechnungen im Zahlungsverkehr recht gut funktioniert. Ein weiterer Höhepunkt im abgelaufenen Jahr war für die Finanzkommission die erfolgreiche Sicherung der Finanzierung unseres Neubaus Lerchenhalde.»**

Thomas Fässler, Vorstandsmitglied

# Bilanz

2022

2021

AKTIVEN	Anhang	CHF	CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassa		1'950.35	3'841.95
Postkonto		229'109.07	133'652.32
Banken		1'580'327.27	1'372'852.32
<b>TOTAL FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>1'811'386.69</b>	<b>1'510'346.59</b>
<b>Forderungen aus Leistungen gegenüber Genossenschafter:innen</b>		<b>19'822.50</b>	<b>10'129.35</b>
<b>übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>525.00</b>	<b>2'159.67</b>
<b>Heizölvorrat</b>		<b>99'461.50</b>	<b>106'011.15</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2.1</b>	<b>637'328.25</b>	<b>507'404.20</b>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>2'568'523.94</b>	<b>2'136'050.96</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>		<b>30'000.00</b>	<b>30'000.00</b>
<b>Vorauszahlung Betrieb und Unterhalt PV-Anlagen</b>		<b>663'574.55</b>	<b>693'735.55</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Gebäude auf eigenem Land		123'497'050.65	127'299'326.65
Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-25'796'538.75	-26'049'864.25
Landwerte Boden		25'054'697.00	25'054'697.00
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-7'953'685.00	-7'487'793.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde		0.00	-1'724'148.00
Gebäude auf Land im Baurecht		55'830'620.00	55'830'620.00
Heimfallfonds auf Land im Baurecht (siehe Seite 30)		-23'729'838.00	-22'905'150.00
PV-Anlagen		867'631.65	907'068.65
<b>Immobilien</b>		<b>147'769'937.55</b>	<b>150'924'757.05</b>
<b>Baukonten</b>	<b>2.2</b>	<b>3'680'885.60</b>	<b>2'132'713.40</b>
<b>Übrige Sachanlagen</b>		<b>39'846.10</b>	<b>43'032.95</b>
<b>Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital</b>		<b>6'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>152'190'243.80</b>	<b>153'824'238.95</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>154'758'767.74</b>	<b>155'960'289.91</b>



2022

2021

<b>PASSIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'282'463.00	1'349'121.70
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	1'163'500.00	2'163'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'096'697.20	1'956'274.48
<b>TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>4'542'660.20</b>	<b>5'468'896.18</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (siehe Seite 32)	2.5	113'966'311.78	113'741'226.35
<b>Rückstellungen</b>			
Erneuerungsfonds (siehe Seite 29)	2.6	26'404'248.52	27'070'016.02
Rückstellung Tanksanierung		66'843.50	65'343.50
Mietzinsreserve		55'481.60	55'481.60
Teuerungszulagen Pensionierte		1'613.00	8'991.00
<b>TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>140'494'498.40</b>	<b>140'941'058.47</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>145'037'158.60</b>	<b>146'409'954.65</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Genossenschaftskapital</b>			
Pflicht-Genossenschaftskapital	2.7	6'594'200.00	6'677'300.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		339'500.00	339'500.00
<b>TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>		<b>6'933'700.00</b>	<b>7'016'800.00</b>
<b>Reserven</b>			
Gesetzliche Gewinnreserve		837'759.65	832'859.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
<b>Total Reserven</b>		<b>2'337'759.65</b>	<b>2'332'859.65</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag		89'874.76	103'177.49
Jahresgewinn		360'274.73	97'498.12
<b>TOTAL BILANZGEWINN</b>		<b>450'149.49</b>	<b>200'675.61</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>9'721'609.14</b>	<b>9'550'335.26</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>154'758'767.74</b>	<b>155'960'289.91</b>

# Erfolgsrechnung

2022

2021

## NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN

CHF

CHF

<b>Mietzinserträge</b>		
Neuguet	1'084'488.00	1'084'668.00
Neuguet 19	43'020.00	43'020.00
Hirschwiese	1'851'276.00	1'851'276.00
Staudenbühl	1'578'460.50	1'562'812.50
Lerchenberg	4'461'934.50	4'460'117.00
Lerchenhalde	48'995.00	70'210.00
Klee	3'005'638.95	3'003'959.00
./. Mietzinsausfallkonto	-91'835.79	-79'450.97
	<b>11'981'977.16</b>	<b>11'996'611.53</b>
<b>übrige Erlöse aus Leistungen</b>		
Diverse Erträge	63'546.20	62'932.30
Waschkartenabrechnung	81'342.39	82'419.52
Pauschalerträge	343'223.60	343'523.10
	<b>488'112.19</b>	<b>488'874.92</b>
<b>NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN</b>	<b>12'470'089.35</b>	<b>12'485'486.45</b>

## LIEGENSCHAFTSAUFWAND

Unterhalt und Reparaturen	1'657'639.89	1'777'546.13
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	691'051.10	3'003.58
Kantonale Gebäudeversicherung GVZ	77'129.40	77'333.65
Übrige Versicherungen	60'039.30	57'475.45
Allgemeinstrom	101'550.35	112'612.25
Wasser und Abwasser	204'526.40	359'079.45
Kehricht	38'023.30	38'723.80
Heizkostenabrechnung	6'898.60	9'601.55
Vermietungsaufwand	159.90	1'474.00
Einlage in Erneuerungsfonds	1'924'064.50	1'922'864.52
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'192'112.00	1'192'112.00
	<b>5'953'194.74</b>	<b>5'551'826.38</b>

## PERSONALAUFWAND

Betriebspersonal	872'663.60	865'869.75
Geschäftsstelle	622'912.25	596'448.60
übriger Personalaufwand	48'604.95	88'971.55
	<b>1'544'180.80</b>	<b>1'551'289.90</b>

## ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	185'427.70	202'695.40
Siedlungskommissionen	16'173.50	22'517.50
Vorstandsentschädigungen	88'501.00	88'500.00
Generalversammlungen, Veranstaltungen	106'989.20	18'550.40
Revisionsstelle	14'108.70	14'001.00
	<b>411'200.10</b>	<b>346'264.30</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>4'561'513.71</b>	<b>5'036'105.87</b>

2022

2021

	CHF	CHF
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>	<b>4'561'513.71</b>	<b>5'036'105.87</b>
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	15'177.25	16'108.85
Einlage Amortisationskonto	1'234'970.50	1'272'993.25
Sonderabschreibungen Hirschwiese	465'892.00	701'819.00
Sonderabschreibungen Lerchenhalde	0.00	431'148.00
Einlage Heimfall	824'688.00	824'688.00
Abschreibung PV-Anlagen	39'437.00	39'437.00
	<b>2'580'164.75</b>	<b>3'286'194.10</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>1'981'348.96</b>	<b>1'749'911.77</b>

**FINANZAUFWAND**

<b>Zinsaufwand Darlehen &amp; Hypotheken</b>	<b>1'348'205.25</b>	<b>1'459'628.65</b>
Zinsaufwand Depositenkasse	171'001.90	166'868.55
Postfinance- / Bankspesen	6'862.03	6'933.25
	<b>177'863.93</b>	<b>173'801.80</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>250.00</b>	<b>411.80</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>455'529.78</b>	<b>116'893.12</b>

**AUSSERORDENTLICHER,  
EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER  
AUFWAND UND ERTRAG**

ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag (siehe Anhang 4)	1'512.90	20'605.00
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>457'042.68</b>	<b>137'498.12</b>
<b>DIREKTE STEUERN</b>	<b>96'767.95</b>	<b>40'000.00</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>360'274.73</b>	<b>97'498.12</b>

# Geldflussrechnung

2022

2021

<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Jahresergebnis	360'275	97'498
+ Einlage in Erneuerungsfonds	1'924'065	1'922'865
+ Einlage in Amortisationskonto	1'234'971	1'272'993
+ Einlage in Heimfallkonto	824'688	824'688
+ Sondereinlage Hirschwiese	465'892	701'819
+ Sondereinlage Lerchenhalde	-	431'148
+ Abschreibungen PV-Anlagen	39'437	39'437
+ Übrige Abschreibungen	15'177	16'109
+ Zinsen Depositenkasse	112'148	109'420
+ Bildung übrige Rückstellungen	1'500	1'500
- Auflösung übrige Rückstellungen	-7'378	-20'930
<b>Cash Flow</b>	<b>4'970'774</b>	<b>5'396'547</b>
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-8'058	-3'594
+/- Veränderung Vorräte	6'550	-39'944
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	-129'924	-140'268
+/- Veränderung Vorauszahlung Betrieb & Unterhalt PV-Anlagen	30'161	-693'736
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-66'659	433'161
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	140'423	15'898
<b>GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>4'943'266</b>	<b>4'968'064</b>

## INVESTITIONSTÄTIGKEIT

+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-1'548'172	-2'158'512
- Investitionen in übrige Anlagen	-11'990	-26'012
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	-2'000'000	-2'701'072
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-3'560'163</b>	<b>-4'885'595</b>

## FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	-1'163'500	-163'500
+/- Veränderung Depositenkasse	276'437	537'229
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-89'100	-32'200
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-105'901	-106'497
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-1'082'064</b>	<b>235'032</b>

## VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL

<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel per 1.1.	1'510'347	1'192'847
Flüssige Mittel per 31.12.	1'811'387	1'510'347
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>301'040</b>	<b>317'500</b>

# Anhang per 31. Dezember 2022

2022

2021

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

	2022	2021
<b>2.1 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>		
Heiz- und Nebenkosten	611'159.25	467'678.40
Vorausbezahlte Aufwendungen	26'169.00	39'725.80
	<b>637'328.25</b>	<b>507'404.20</b>
<b>2.2 BAUKONTEN</b>		
<b>Siedlung Hirschwiese;</b> Projektierung Ersatzneubau	352'722.10	218'362.95
<b>Siedlung Lerchenhalde;</b> Ersatzneubau	3'249'773.65	1'723'770.30
<b>Siedlung Staudenbühl;</b> Ladestationen E-Mobilität	50'000.00	0.00
<b>Siedlung Staudenbühl;</b> Veloständer	0.00	1'538.75
<b>Siedlung Klee;</b> Unterhalt Fassade	0.00	42'746.25
<b>Siedlung Lerchenberg;</b> Fassaden-/Aussensanierung	0.00	63'156.95
<b>Siedlung Lerchenberg;</b> Treppenhäuser Streichen	0.00	77'753.20
<b>Siedlung Lerchenberg;</b> Gehwegsanierung	28'389.85	5'385.00
	<b>3'680'885.60</b>	<b>2'132'713.40</b>
<b>2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Rückzahlungen fester Vorschüsse, fällig im Folgejahr	400'000.00	1'400'000.00
Amortisationen von Hypotheken, fällig im Folgejahr	500'000.00	500'000.00
Amortisationen von Darlehen, fällig im Folgejahr	263'500.00	263'500.00
	<b>1'163'500.00</b>	<b>2'163'500.00</b>
<b>2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>		
Ausstehende Aufwendungen	646'852.80	561'628.03
Vorausbezahlte Mietzinse	691'407.00	732'803.10
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	686'337.40	654'343.35
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	72'100.00	7'500.00
	<b>2'096'697.20</b>	<b>1'956'274.48</b>

2022

2021

CHF

CHF

	2022	2021
<b>2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Hypotheken (siehe Seite 32)	85'150'000.00	85'050'000.00
Darlehen (siehe Seite 32)	11'565'000.00	11'828'500.00
Depositenkasse*	17'251'311.78	16'862'726.35
	<b>113'966'311.78</b>	<b>113'741'226.35</b>
<b>2.6 ERNEUERUNGSFONDS</b> (siehe Seite 29) Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
<b>2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>		
Genossenschaftskapital	6'594'200.00	6'677'300.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital	339'500.00	339'500.00
	<b>6'933'700.00</b>	<b>7'016'800.00</b>
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).		
<b>3 NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN</b>		
Entnahme aus Mietzinsreserve «nicht gedeckte Mietzinseinnahmen» Neuguet 19 nach Kostenmiete	0.00	20'605.00
<b>4 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Periodenfremder Ertrag «Auflösung Schuldbrief»	600.00	0.00
Periodenfremder Ertrag «Gutschrift für Baubewilligungen»	912.90	0.00
Periodenfremder Ertrag aus Mietzinsreserve «Nettoauflösung stiller Reserven» Neuguet 19	0.00	20'605.00
	<b>1'512.90</b>	<b>20'605.00</b>

\* 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.



2022

2021

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 Saron-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt, siehe Seite 32.

Kontraktwert	27'000'000.00	27'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-94'735.72	-1'554'553.77

**7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN**

Pensionskasse der Stadt Zürich	19'357.70	18'617.50
--------------------------------	-----------	-----------

**8 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN**

Buchwert Liegenschaften	147'769'937.55	150'924'757.05
-------------------------	----------------	----------------

**9 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN**

Gebäudeversicherungswert (siehe Seite 31)	237'205'165.00	241'996'190.00
---	----------------	----------------

**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 35 und 36).

# Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2022

	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	89'874.76	103'177.49
Jahresgewinn	360'274.73	97'498.12
<b>BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG</b>	<b>450'149.49</b>	<b>200'675.61</b>

## VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG

Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.5 % (2021 zu 1.5 %)	104'967.50	105'900.85
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	18'100.00	4'900.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
<b>GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>327'081.99</b>	<b>89'874.76</b>

# Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

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

---

*Zürich, 8. Februar 2023*

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 2022 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

---

**BDO AG**

**Andreas Blattmann**  
*Zugelassener Revisionsexperte*

**ppa. Remo Inderbitzin**  
*Leitender Revisor*  
*Zugelassener Revisionsexperte*

# Aufwand 2022

Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag  
Jahresgewinn  
Steuern

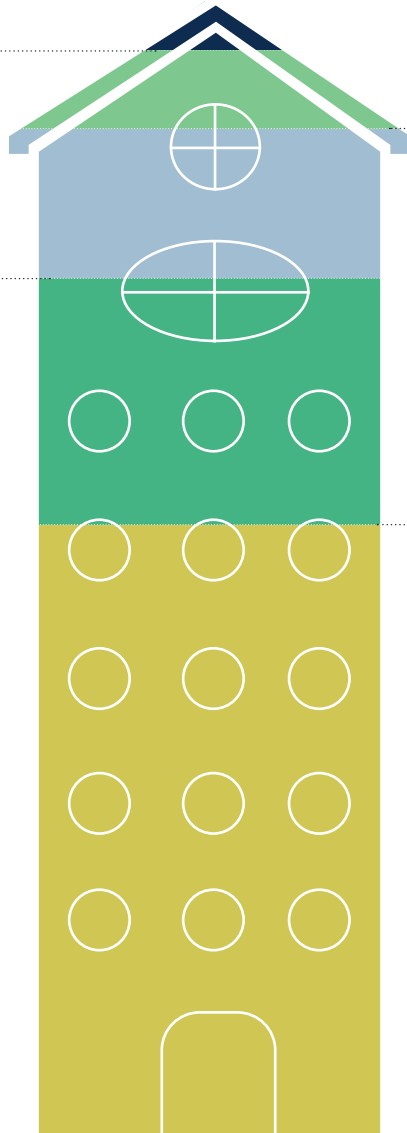
**3.6%**

Personalaufwand

**12.4%**

Erneuerungsfonds  
Unterhalt und Reparaturen  
Abschreibungen

**55.0%**



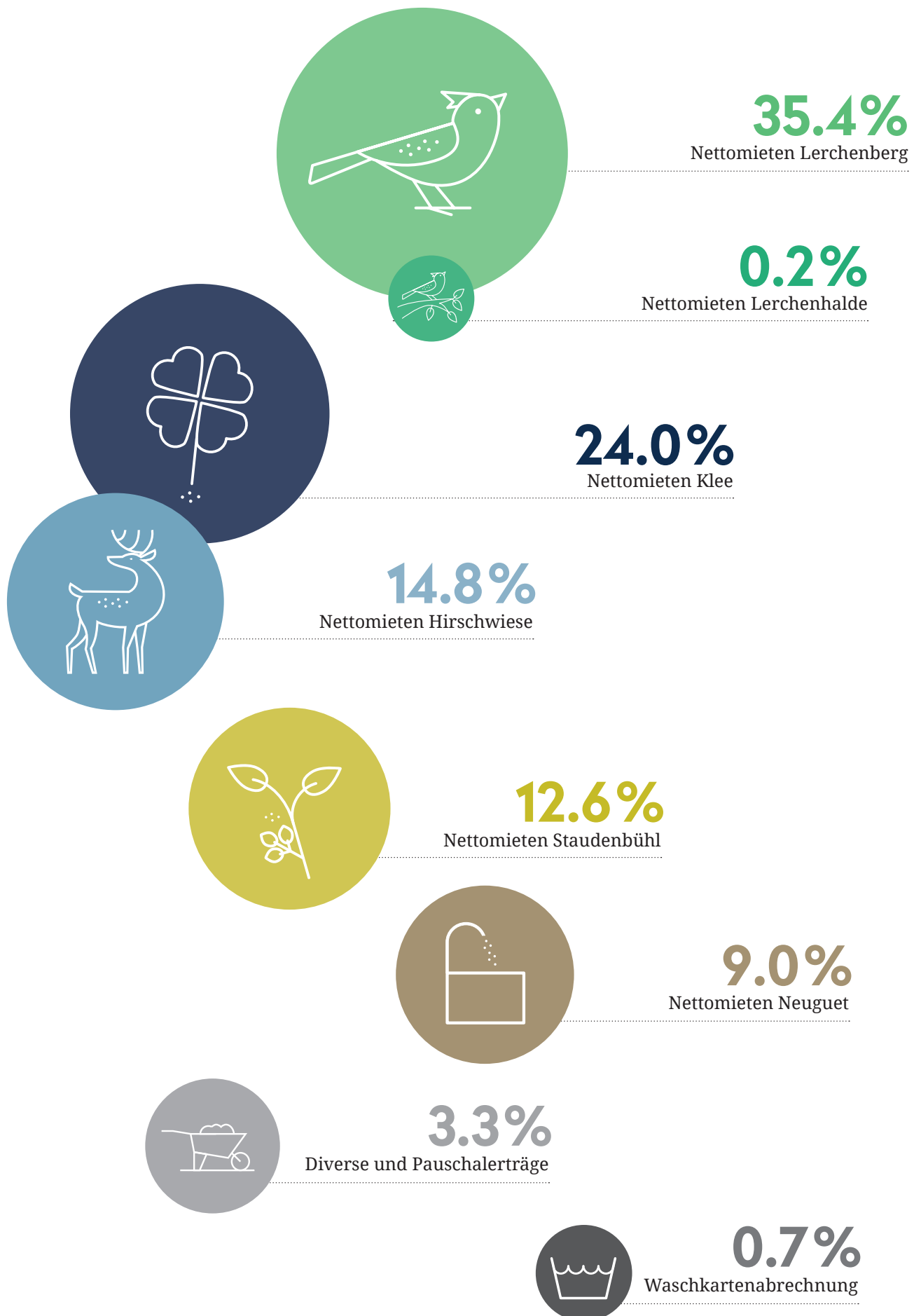
Versicherungen  
Verwaltung  
Abgaben und Gebühren

**7.2%**

Baurechtszins  
Finanz-/Zinsaufwand

**21.8%**

# Ertrag 2022





# Erneuerungsfonds

2022

2021

CHF

CHF

## NEUGUET

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	710'022.53	746'864.80
Einlage 1% vom Assekuranzwert	242'142.80	242'142.80
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	- 278'985.07
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>952'165.33</b>	<b>710'022.53</b>

## NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	25'500.00	17'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	8'500.00	8'500.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>34'000.00</b>	<b>25'500.00</b>

## 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
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>6'496'144.00</b>	<b>6'496'144.00</b>

## STAUDENBÜHL

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	3'974'828.30	3'627'699.12
Einlage 1% vom Assekuranzwert	370'416.10	369'216.12
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	- 22'086.94
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>4'345'244.40</b>	<b>3'974'828.30</b>

## LERCHENBERG

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	9'049'689.20	10'715'683.60
Einlage 1% vom Assekuranzwert	734'005.60	734'005.60
Entnahme für Sanierungsarbeiten	-2'000'000.00	-2'400'000.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>7'783'694.80</b>	<b>9'049'689.20</b>

## LERCHENHALDE

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	589'832.00	589'832.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	0.00	0.00
Auflösung infolge Gebäudeabbruch	-589'832.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>0.00</b>	<b>589'832.00</b>

## KLEE

Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	6'224'000.00	5'655'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	569'000.00	569'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>6'793'000.00</b>	<b>6'224'000.00</b>

<b>TOTAL EINLAGEN</b>	<b>1'924'064.50</b>	<b>1'922'864.52</b>
<b>TOTAL ENTNAHMEN</b>	<b>-2'589'832.00</b>	<b>-2'701'072.01</b>
<b>TOTAL ERNEUERUNGSFONDS</b>	<b>26'404'248.53</b>	<b>27'070'016.03</b>

# Amortisationskonten

2022

2021

	CHF	CHF
<b>NEUGUET</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'949'871.65	3'789'240.65
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	160'631.00	160'631.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>4'110'502.65</b>	<b>3'949'871.65</b>
<b>NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	90'000.00	72'000.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	18'000.00	18'000.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>108'000.00</b>	<b>90'000.00</b>
<b>HIRSCHWIESE</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	14'917'128.50	13'972'842.40
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	242'467.10	242'467.10
Sonderabschreibungen Hirschwiese	465'892.00	701'819.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>15'625'487.60</b>	<b>14'917'128.50</b>
<b>STAUDENBÜHL</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	6'903'636.20	6'675'203.30
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	228'432.90	228'432.90
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>7'132'069.10</b>	<b>6'903'636.20</b>
<b>LERCHENHALDE</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	3'212'444.00	2'743'273.25
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	0.00	38'022.75
Sonderabschreibungen Lerchenhalde	0.00	431'148.00
Auflösung infolge Gebäudeabbruch	-3'212'444.00	0.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>0.00</b>	<b>3'212'444.00</b>
<b>KLEE</b>		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	6'188'724.90	5'603'285.40
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	585'439.50	585'439.50
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>6'774'164.40</b>	<b>6'188'724.90</b>
<b>TOTAL EINLAGEN + SONDERABSCHREIBUNGEN</b>	<b>1'700'862.50</b>	<b>2'405'960.25</b>
<b>TOTAL AUFLÖSUNG</b>	<b>-3'212'444.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AMORTISATIONSKONTO</b>	<b>33'750'223.75</b>	<b>35'261'805.25</b>

# Heimfallkonto

## LERCHENBERG

Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	22'905'150.00	22'080'462.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	824'688.00	824'688.00
<b>BESTAND AM 31. DEZEMBER</b>	<b>23'729'838.00</b>	<b>22'905'150.00</b>

# Anlagewert

			2021	2022	2022	2023
Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	Anlagewert * 31.12.21	Anlagewert* 31.12.22	Anlagewert** 31.12.22	Assekuranzsumme*** 31.12.22	
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>NEUGUET</b>	1950					
Bestand	(72'164.00) 5.00/m <sup>2</sup>	16'135'265.05	16'135'265.05	16'063'101.05	24'214'280.00	
<b>NEUGUET 19</b>	2017					
Bestand	(600'000.00) 857.00/m <sup>2</sup>	2'400'000.00	2'400'000.00	1'800'000.00	850'000.00	
<b>HIRSCHWIESE</b>	1952/53					
Bestand	(954'088.00) 52.00/m <sup>2</sup>	25'200'800.00	25'200'800.00	24'246'712.00	44'798'713.00	
<b>STAUDENBÜHL</b>	1965					
Bestand	(2'374'457.00) 179.00/m <sup>2</sup>	25'217'747.75	25'217'747.75	22'843'290.75	37'041'612.00	
<b>LERCHENBERG</b>	1969/73					
Bestand	(Baurecht)	55'830'620.00	55'830'620.00	55'830'620.00	73'400'560.00	
<b>LERCHENHALDE</b>	2018					
Bestand	(7'000'000.00) 2'031.00/m <sup>2</sup>	10'802'276.00	7'000'000.00	0.00	0.00	
<b>KLEE</b>	2011					
Bestand	(14'053'988.00) 1'019.00/m <sup>2</sup>	72'597'934.85	72'597'934.85	58'543'946.85	56'900'001.00	
<b>GESAMTTOTAL</b>		25'054'697.00	208'184'643.65	204'382'367.65	179'327'670.65	237'205'166.00

\* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis

\*\* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis

\*\*\* Gebäudekostenindex 1025 % v. Basiswert / per 1.1.23 erhöht sich der Basiswert auf 1130 Punkte und ergibt einen Gesamtwert von **261'504'235.00**

# Hypotheken-Verzeichnis

2021

2022

	Bestand am 31.12.21	+ Aufstockung - Amortisation	Bestand am 31.12.22
	CHF	CHF	CHF
<b>NEUGUET</b>			
ZKB	10'250'000.00	-200'000.00	10'050'000.00
<b>HIRSCHWIESE</b>			
UBS	4'200'000.00	-200'000.00	4'000'000.00
<b>STAUDENBÜHL</b>			
EGW	11'000'000.00	0.00	11'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'825'000.00	-23'500.00	1'801'500.00
	12'825'000.00	-23'500.00	12'801'500.00
<b>LERCHENBERG</b>			
ZKB	7'800'000.00	-300'000.00	7'500'000.00
UBS	9'000'000.00	-200'000.00	8'800'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	10'267'000.00	-240'000.00	10'027'000.00
	27'067'000.00	-740'000.00	26'327'000.00
<b>KLEE</b>			
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
<b>TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>99'042'000.00</b>	<b>-1'163'500.00</b>	<b>97'878'500.00</b>
<b>TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>-2'163'500.00</b>	<b>1'000'000.00</b>	<b>-1'163'500.00</b>
<b>TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN &amp; DARLEHEN</b>	<b>96'878'500.00</b>	<b>-163'500.00</b>	<b>96'715'000.00</b>
<b>TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE</b>	<b>16'862'726.35</b>	<b>388'585.43</b>	<b>17'251'311.78</b>
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>113'741'226.35</b>	<b>225'085.43</b>	<b>113'966'311.78</b>
<b>EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBOR/SARON-VERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:</b>			
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
<b>TOTAL</b>	<b>27'000'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>27'000'000.00</b>

# Siedlungsverzeichnis

	H	S	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5½	W	BP	EP	MP	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	14	12	21	79
LERCHENBERG	26		20		20		122		79	27	268		8	29	223
LERCHENHALDE	0														0
KLEE	10	(6)			35		85		45	8	179		3	25	167
	<b>94</b>	<b>6</b>	<b>31</b>	<b>35</b>	<b>80</b>	<b>128</b>	<b>233</b>	<b>30</b>	<b>197</b>	<b>62</b>	<b>796</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>97</b>	<b>513</b>

H = Häuser

W = Wohnungen

S = Studios






MP = Motorparkplätze

AP = Autoparkplätze

BP = E-Bike-Parkplätze

EP = Parkplätze mit E-Ladestationen

## Weitere Räumlichkeiten

<b>NEUGUET</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Siedlungslokal mit Küche</li> <li>23 Disporäume/ Kellerräume</li> <li>1 Büroraum</li> <li>1 Werkstatt für Hauswart und Maler</li> <li>3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze</li> </ul>
<b>HIRSCHWIESE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Siedlungslokal mit Küche</li> <li>21 Disporäume/ Kellerräume</li> <li>3 Gewerberäume</li> <li>1 Werkstatt für Maler</li> <li>1 Werkstatt für Hauswart</li> <li>5 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze</li> </ul>
<b>STAUDENBÜHL</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Siedlungslokal mit Küche</li> <li>9 Disporäume/ Kellerräume</li> <li>2 Gewerberäume</li> <li>1 Restaurant</li> <li>1 Werkstatt für Hauswart und Maler</li> <li>1 SiKo Lagerraum</li> <li>3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze</li> </ul>
<b>LERCHENBERG</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Geschäftsstelle</li> <li>1 Siedlungslokal mit Küche</li> <li>60 Disporäume/ Kellerräume</li> <li>1 SiKo Lagerraum</li> <li>1 Gewerberaum</li> <li>2 Archiv</li> <li>1 Spielgruppe Lagerraum</li> <li>1 Werkstatt für Hauswart</li> <li>1 Werkstatt für Maler</li> <li>12 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze</li> </ul>
<b>LERCHENHALDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0 projektiertes Ersatzneubau</li> </ul>
<b>KLEE</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Siedlungslokale mit Küche (DG mit Terrasse und Holzofen)</li> <li>8 Disporäume</li> <li>1 Büro für Hauswart</li> <li>1 Werkstatt für Hauswart</li> <li>1 SiKo Lagerraum</li> <li>4 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze</li> </ul>



# Auszug über Nettomieten und Nebenkosten Stand 1. Juli 2022

	Nettomiete	Heizung + Warmwasser	Treppenhaus/*Lift	Waschküche	Bioabfall	Anteilschein-kapital
Siedlungen / Wohnungstypen	CHF	Akonto CHF	Pauschal CHF	Akonto CHF	Akonto CHF	CHF
<b>NEUGUET</b>						
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
<b>NEUGUET 19</b>						
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
<b>HIRSCHWIESE</b>						
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
<b>STAUDENBÜHL</b>						
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
<b>LERCHENBERG</b>						
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
<b>KLEE</b>						
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
<b>Präsident</b>	Marcus Fauster	Siedlung Hirschwiese	fauster@wohnenzuerich.ch	2004	
<b>Vize-Präsidentin</b>	Brigitte Horrisberger	Siedlung Lerchenberg	horrisberger@wohnenzuerich.ch	2019	
<b>Vize-Präsident</b>	Reto Krapf	Siedlung Klee	krapf@wohnenzuerich.ch	2015	
<b>Mitglieder</b>	Pedro Cardoso	Siedlung Klee	cardoso@wohnenzuerich.ch	2019	
	Thomas Fässler	Siedlung Lerchenberg	faessler@wohnenzuerich.ch	2020	
	Valeska Gogrewé	Siedlung Klee	gogrewé@wohnenzuerich.ch	2022	
	Stefan Kessler	Siedlung Klee		2016	2022
	Sabrina Pöhner	Siedlung Neuguet	poehner@wohnenzuerich.ch	2020	
<b>städtischer Vertreter</b>	Stefan Businger	Amt für Hochbauten, Stadt Zürich	businger@wohnenzuerich.ch	2015	
<b>Ehrenpräsident</b>	Werner Berger			2016	

## KONTROLLSTELLE

	Adresse	seit
<b>BDO AG</b>	Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich	2008

## GESCHÄFTSSTELLE UND SITZ DER GENOSSENSCHAFT

	Adresse				
<b>Baugenossenschaft Hagenbrünneli</b>	Lerchenberg 21, 8046 Zürich, www.wohnenzuerich.ch, 044 377 60 40				
		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
<b>Geschäftsleiter</b>	Markus Schmid	044 377 60 41	schmid@wohnenzuerich.ch	2021	
<b>Leiter Bau &amp; Unterhalt</b>	Roberto Lepore	044 377 60 47	lepore@wohnenzuerich.ch	2014	
<b>Mietwesen</b>					
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	
<b>Buchhaltung &amp; Depositenkasse</b>	Marianne Voss	044 377 60 43	voss@wohnenzuerich.ch	2004	
<b>Zusammenleben &amp; Kommunikation</b>	Luisa Sirianni	044 377 60 49	sirianni@wohnenzuerich.ch	2021	

## BETRIEBSPERSONAL

Hauswarte		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
<b>Neuguet</b>	Daniel Busslinger	076 331 60 08	hauswart-ne@wohnenzuerich.ch	2020	
<b>Hirschwiese</b>	Martin Stutz	076 331 60 03	hauswart-hi@wohnenzuerich.ch	2018	
<b>Staudenbühl</b>	Chris Conradin	076 331 60 05	hauswart-st@wohnenzuerich.ch	2012	
<b>Lerchenberg</b>	Max Pecoraro	076 331 60 16	hauswart-le@wohnenzuerich.ch	1991	
<b>Klee</b>	Marc Alain Thommen	076 331 60 13	hauswart-kl@wohnenzuerich.ch	2010	
	Chris Conradin	076 331 60 05	hauswart-kl@wohnenzuerich.ch	2012	
<b>alle Siedlungen</b>	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/-gärtner)			2014	
	Diogo Lavaredo (Lernender 3. Lehrjahr)			2019	2022
	Niko Nifoudis (Springer-Hauswart)			2022	2022
	Salomon Stalder (Hilfshauswart)			2008	

Maler		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
<b>alle Siedlungen</b>	Raúl Galindo		maler@wohnenzuerich.ch	2014	

Gärtner		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
<b>alle Siedlungen</b>	Günter Rink		gaertner@wohnenzuerich.ch	2011	
	Vitja Dementjev (Hilfshauswart/-gärtner)		gaertner@wohnenzuerich.ch	2014	

Reinigung				Eintritt	Austritt
<b>Neuguet</b>	Rita Ziörjen-Kälin			2001	
	Silvia Mandrà			2010	
<b>Hirschwiese</b>	Rita Ziörjen-Kälin			2001	
<b>Staudenbühl</b>	Angeliki Zarampoukas			1990	

# Adressen

---

## UNSERE GESCHÄFTSMIETER:INNEN

---

Bitte berücksichtigen Sie unsere Geschäftsmieter:innen und Dienstleistungsbetriebe, die auch Genossenschaftsmglieder sind (Stand 31.12.2022)

---

## 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

---

ASTEC, 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
Wildmann Hedvig / Harmoniadi – Massagepraxis für vitalen Energiefluss	Lerchenberg 21, 8046 Zürich

---

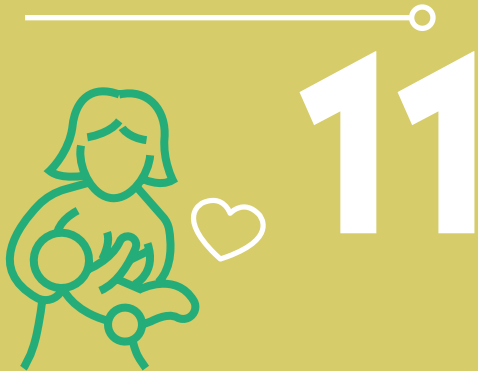






# bgh 2022 auf einen Blick

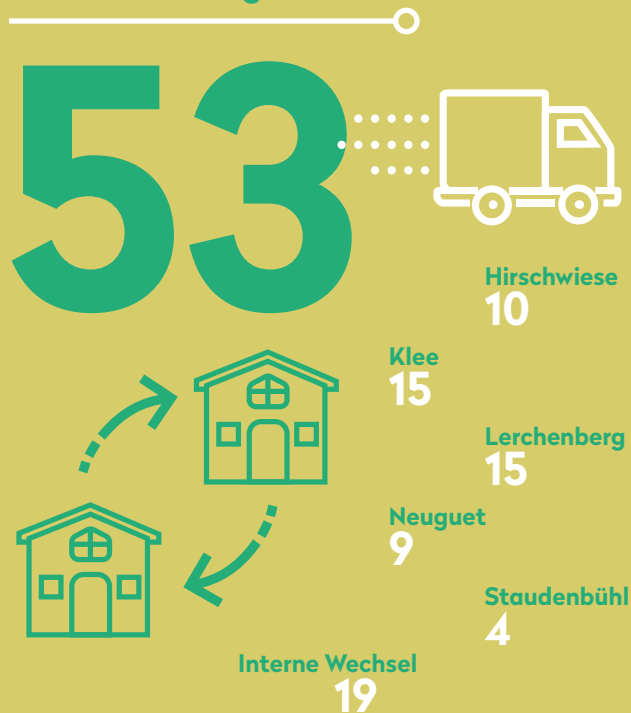
## Geburten



## Anzahl Siedlungen



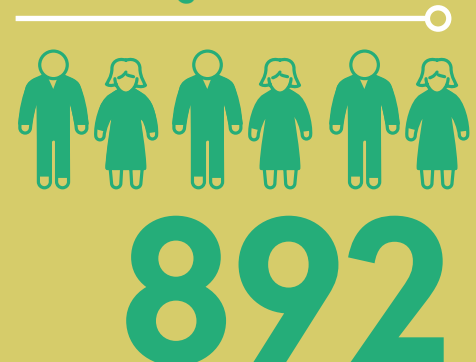
## Anzahl Wohnungswechsel



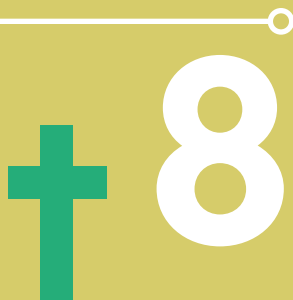
## Anzahl Hochzeiten



## Anzahl Mitglieder



## Anzahl Todesfälle



## Anzahl Wohnungen



## Impressum

Herausgeberin:  
Baugenossenschaft Hagenbrünneli  
Lerchenberg 21, 8046 Zürich  
[info@wohnenzuerich.ch](mailto:info@wohnenzuerich.ch)  
[www.wohnenzuerich.ch](http://www.wohnenzuerich.ch)  
Tel. 044 377 60 40

Konzept und Redaktion:  
Finanzkommission, Kommunikationskommission,  
Geschäftsstelle, Pedro Cardoso, Markus Fauster

Gestaltung:  
Nora Vögeli, Zürich, [www.noravoegeli.ch](http://www.noravoegeli.ch)

Titelbild: Vitja Dementjev, Neuguet  
Fotos: Vitja Dementjev, Lea Reutimann,  
Salomon Stalder

Druck: Druckerei Kyburz AG  
Auflage: 1'000/April 2023

**b g h** | BAUGENOSSENSCHAFT  
HAGENBRÜNNELI

**Baugenossenschaft Hagenbrünneli**  
Lerchenberg 21 | 8046 Zürich | 044 377 60 40  
[info@wohnenzuerich.ch](mailto:info@wohnenzuerich.ch) | [www.wohnenzuerich.ch](http://www.wohnenzuerich.ch)