

b g h | BAUGENOSSENSCHAFT
HAGENBRÜNNELI

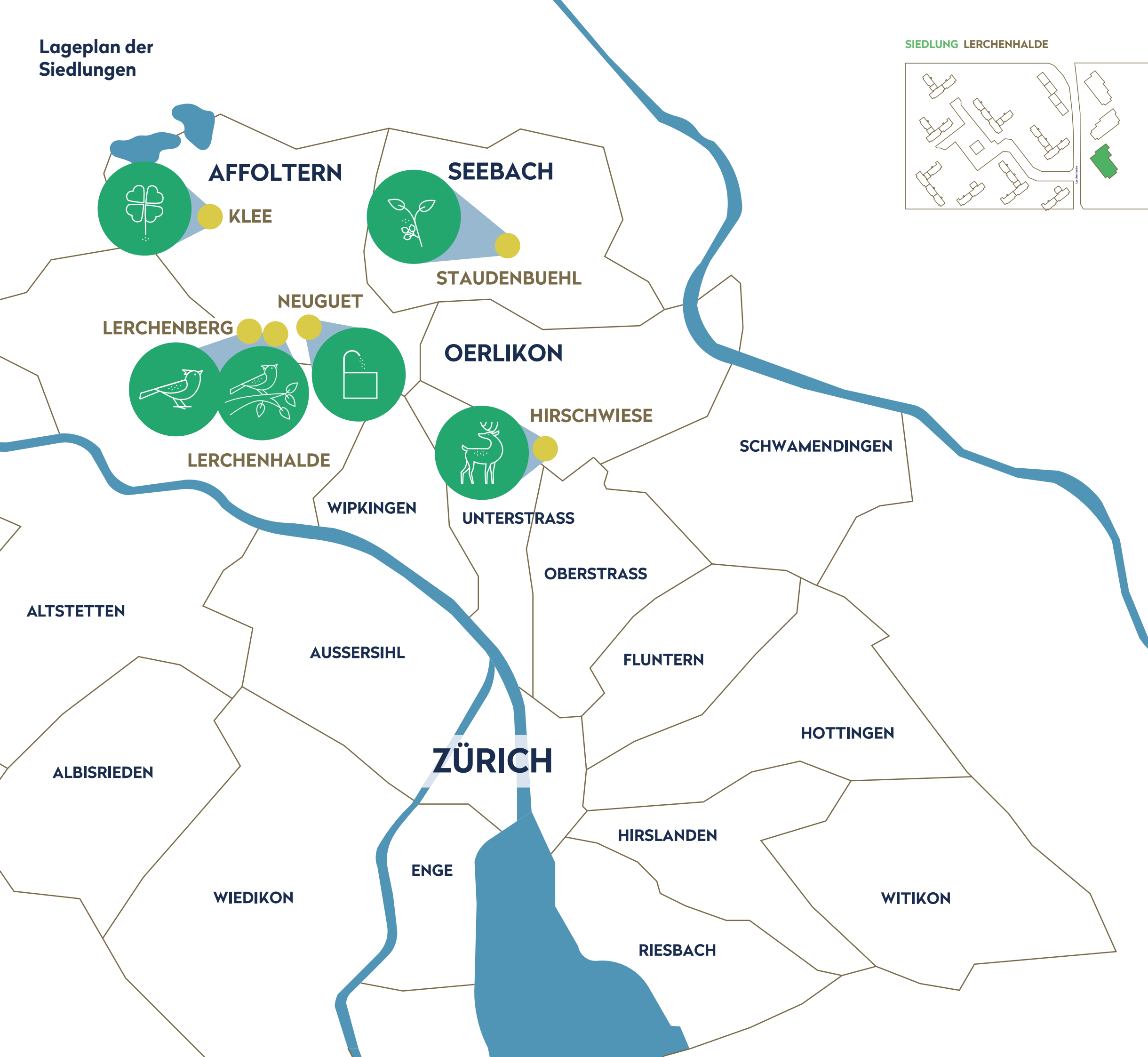
JAHRES- BERICHT 2023



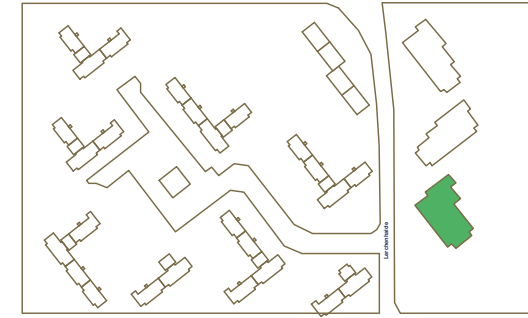
**«Ein Team ist nur
zu Grossem
imstande, wenn
jeder Einzelne
sein Bestes gibt.»**

Tinko Hoppe, Hauswart

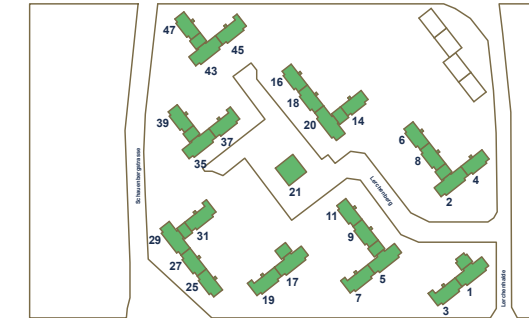
Lageplan der Siedlungen



SIEDLUNG LERCHENHALDE



SIEDLUNG LERCHENBERG



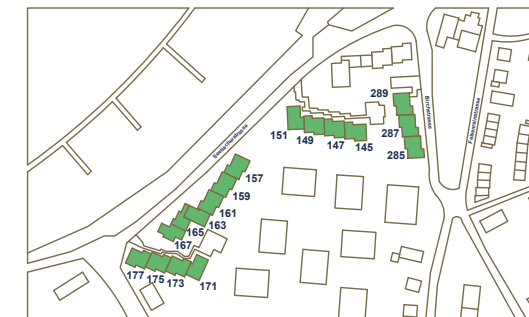
SIEDLUNG NEUGUET



SIEDLUNG HIRSCHWIESE



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:
Baukommission, Finanzkommission,
Kommunikationskommission, Geschäftsstelle,
Marcus Fauster, Tinko Hoppe, Sabrina Pöhner,
Markus Schmid

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

Titelbild: Salomon Stalder, Siedlung Lerchenberg
Fotos: Chris Conradin, Vitja Dementjev, Lea Reutimann,
Salomon Stalder

Druck: Druckerei Kyburz AG
Auflage: 1000 / März 2024

Inhalt



Editorial

1

*Aus dem
Vorstand*

3

*Wir halten
die Siedlungen
Up-to-date*

5

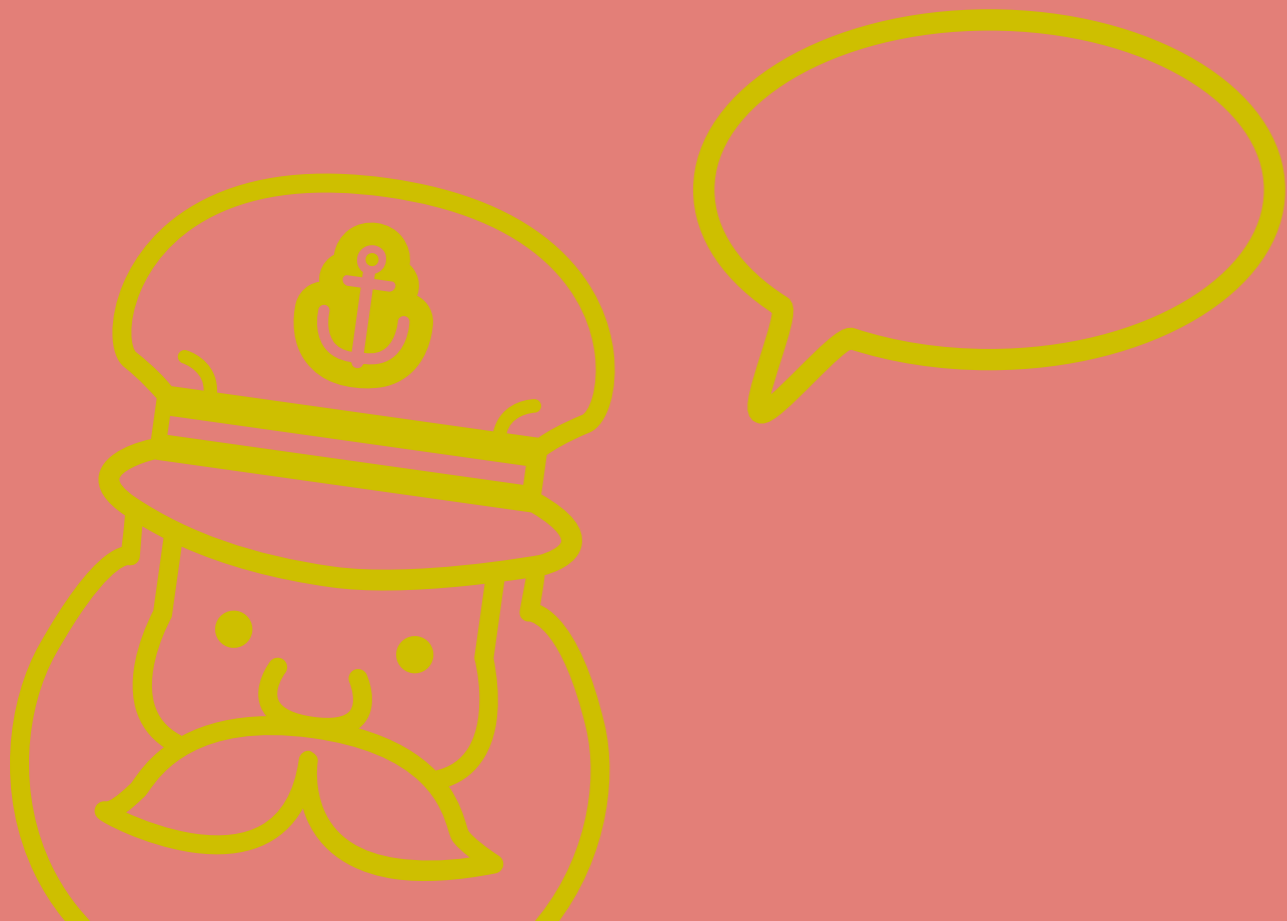
Personelles

11

Die Zahlen

15

EDITORIAL



Geschätzte Genossenschafter:innen

«Der Wohnungsmarkt macht den Zürcherinnen und Zürchern immer grössere Sorgen». So eine Schlagzeile im Tagesanzeiger nach erfolgter Bevölkerungsumfrage der Stadt Zürich Ende 2023. Über 80% der Befragten bewerten das Wohnungsangebot mit einer ungenügenden Note. Kein Wunder; freie Wohnungen in der Stadt sind nicht nur rar, sondern in vielen Fällen auch sehr teuer und damit für viele nicht mehr bezahlbar.

In diesem Zusammenhang sind die Wohnungen der Baugenossenschaften interessant, da diese ihre Mieten nach der Kostenmiete anbieten. Entsprechend glücklich ist, wer Genossenschafter:in einer Baugenossenschaft sein darf. Dass Genossenschaftswohnungen äusserst beliebt sind, zeigt sich auch, wenn wir ein Inserat im Internet aufschalten. Dieses lassen wir nur wenige Stunden online, was bereits genügt, um über hundert Anfragen zu erhalten. Gerne würden wir mehr Menschen den Zugang zu unseren Wohnungen mit fairem Mietzins ermöglichen. Wir versuchen dies mit den Neubauten in der Lerchenhalde und in der Siedlung Hirschwiese zu erreichen. Neben der Erstellung einer dichteren Bebauung würde unserer Ansicht nach, ein weiteres Potenzial in effizienter belegten Wohnungen bestehen. In unserem Vermietungsreglement ist die Mindestbelegung wie folgt definiert: Anzahl Personen + 2.5 = max. Wohnungsgrösse. Im Kontext mit der heutigen Wohnraumknappheit in der Stadt Zürich ist diese Regelung auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften liberal.

Mit dem 60Plus Haus in der Lerchenhalde versuchen wir daher im Lerchenberg, die teils unterbelegten Grosswohnungen wieder für Familien verfügbar zu machen. Als weitere Massnahme hat der Vorstand entschieden, für das 60Plus Haus das Vermietungsreglement auf Anzahl Personen + 1.5 anzupassen. Durch die interne Warteliste ist es auch in den anderen Siedlungen immer möglich, von einer grösseren Wohnung in eine kleinere zu wechseln, wenn sich die Wohnsituation verändert hat. Wir möchten diese Wohnmobilität, wie wir sie nennen, fördern und damit einen zusätzlichen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich leisten.

Wussten Sie übrigens, dass die Stadt Zürich Ende 1962 ca. 440'000 Einwohnende zählte? Danach gingen die Zahlen bis ins Jahr 1990 auf 359'000 Einwohnende zurück, ehe sie erst im Jahr 2022 den Wert von 440'000 Einwohnenden wieder überschritt. Heute liegt die Zahl bei ca. 445'000.

Mit diesen und ähnlichen Gedanken beschäftigten sich im Jahr 2023 nicht nur die Stadt, sondern auch wir in unserer Baugenossenschaft. Wir hoffen, mit unseren Bauprojekten einen Schritt in die richtige Richtung beitragen zu können und würden uns für unsere Genossenschaft eine höhere Wohnmobilität wünschen.

Marcus Fauster, Präsident & Markus Schmid, Geschäftsleiter

AUS DEM VORSTAND

Definitive
Steuerveranlagung

Erstvermietungsreglement
Lerchenhalde
60Plus

Grundsteinlegung
Lerchenhalde
60Plus

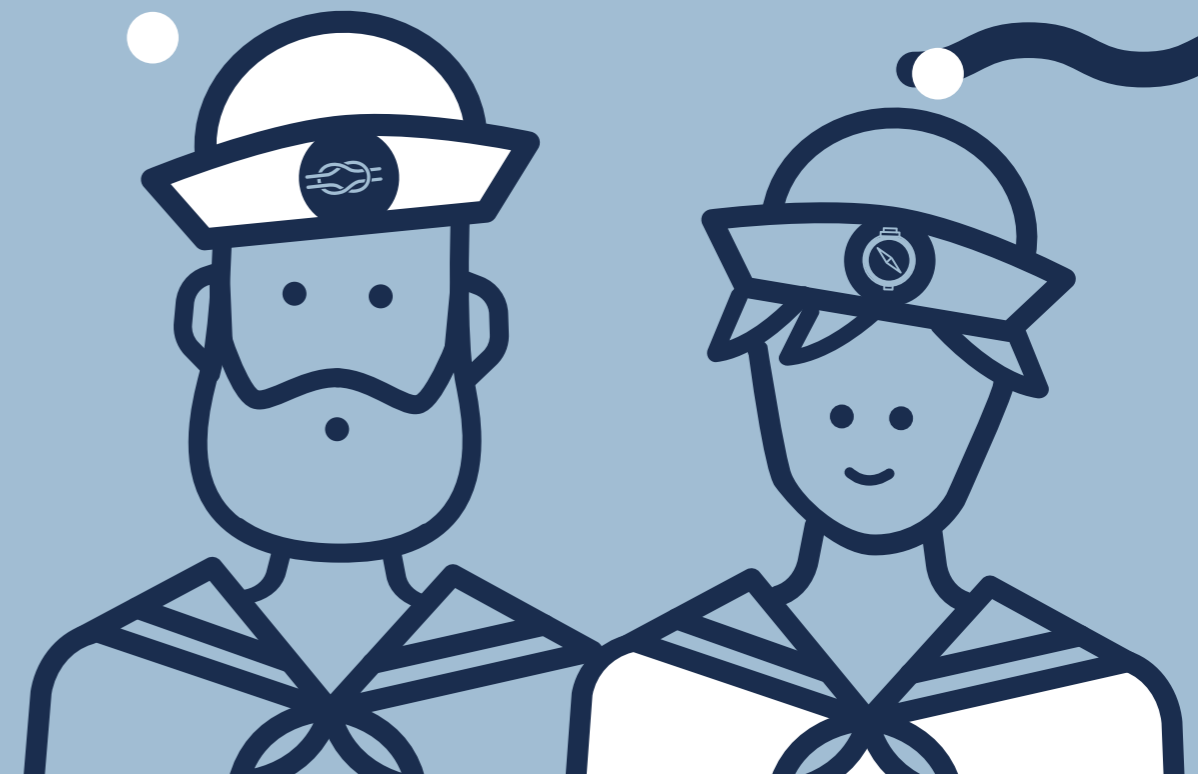
Gastrobereich
Lerchenhalde
60Plus

Erhöhungen Gebäudeversicherungs-
wert und Referenzzinssatz

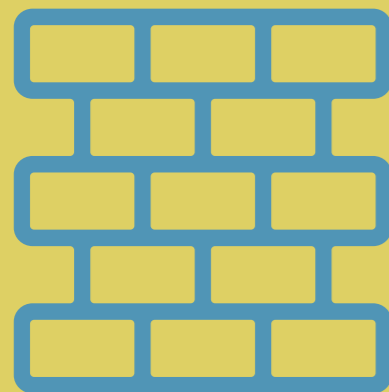
Teuerung

Führung bei der Baugenossenschaft
mehr als wohnen auf
dem Hunzikerareal

Jurierung Architekturwettbewerb
Hirschwiese



WIR HALTEN DIE SIEDLUNGEN UP-TO-DATE



Lerchenhalde

Der 60Plus-Neubau in der Lerchenhalde konnte nach anfänglichen kleineren Verzögerungen Ende 2022 mit dem Rückbau des alten Restaurantgebäudes gestartet werden. Im Anschluss wurde festgestellt, dass der Baugrund unerwartet schlechter war als ursprünglich geplant, was eine Pfählung des Baugrunds zur Folge hatte. Dank engagiertem Einsatz aller Beteiligten konnten die erforderlichen Pfähle kurzfristig geplant und eingesetzt werden. Die Baumeisterarbeiten wurden mit etwas mehr als zwei Monaten Verzug aufgenommen.

Am 25. Mai 2023 fand die offizielle Grundsteinlegung statt, zu welcher alle unsere Genossenschafter:innen eingeladen waren. Bei trockenem Wetter wurden von anwesenden Personen unterschiedliche Gegen-

stände wie eine Tageszeitung, den ersten Arbeitsvertrag von Max Pecoraro und ganz viele gute Wünsche für den Neubau und deren zukünftigen Bewohner:innen in eine Metallkiste gelegt, welche danach unter der Bodenplatte versenkt wurde. Der sehr geglückte Anlass endete bei Wurst und Brot mit interessanten Gesprächen.

Seitdem kommen die Arbeiten zügig und nach Plan voran. Ende 2023 konnten die Betonarbeiten bis ins 5.OG fertiggestellt werden. Nach der Vollendung des 6. und damit obersten Geschosses im ersten Quartal 2024 wird um den betonierten Treppenhauskern der Holzbau aufgerichtet und danach mit dem Innenausbau gestartet. Der Erstbezug ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen.



Hirschwiese

In der Siedlung Hirschwiese wurde im Berichtsjahr der Architekturwettbewerb durchgeführt. Der offene und anonyme Wettbewerb (das bedeutet, dass jedes Architekturbüro teilnehmen darf und bis und mit Entscheidung des Siegerteams die Anonymität durch das ganze Verfahren gewährleistet ist) erfolgte in zwei Stufen. In der ersten Stufe haben 49 interessierte Architekturteams ein Projekt abgegeben. Nach einer ersten Jurierung der 49 Projekte vor den Sommerferien wurden die 10 besten Projekte für die zweite Stufe ausgewählt. Nach einer gut dreimonatigen Überarbeitungszeit wurden die nun konkretisierten Projekte final juriert. Dabei wurde das Projekt «Pasta mista» am 15. Dezember 2023 als Siegerprojekt erkoren. Wir freuen uns, im Jahr 2024 das Projekt weiter zu planen.

Klee

In den einzelnen Siedlungen wurden im Berichtsjahr nur wenige bauliche Eingriffe vorgenommen. Wie jedes Jahr wurde auch im 2023 in allen Siedlungen der laufende Unterhalt durch unser Fachpersonal durchgeführt, damit die Wohnungen für die Zukunft bestens gerüstet sind.

In der Siedlung Klee wurde aufgrund der grossen Nachfrage Anfangs 2023 ein weiterer Velounterstand installiert. Wegen Feuchtstellen in der Fassade wurden einzelne Stellen neu abgedichtet.

In der Siedlung Lerchenberg wurden die alten Gehwege mit ihren grossen Betonplatten durch einen durchgehenden Asphaltbelag ersetzt. Gesamthaft wurden so die über 1.1 km Gehweg in Bezug auf Stolperfallen und besser durchführbarem Winterdienst instand gesetzt. Die zusätzlich geplanten Velounterstände können aufgrund von Lieferschwierigkeiten und Verzögerungen der Baubewilligung erst im 1. Quartal 2024 aufgestellt werden.

Wirft man einen Blick auf unsere strategische Planung, so ist ersichtlich, dass in den einzelnen Siedlungen kurz und mittelfristig keine grösseren baulichen Massnahmen vorgesehen sind.



Neuguet



Lerchenberg



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

Staudenbühl



Strategische Planung

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Siedlung Neuguet Baujahr 1950																							
Ersatzneubau																							
Siedlung Hirschwiese Baujahr 1953																							
Erneuerung in 2 Etappen																							
Siedlung Staudenbühl Baujahr 1965																							
Fassadensanierung																							
Siedlung Lerchenberg Baujahr 1969																							
Gehwegsanierung																							
Heimfall																							
Siedlung Klee Baujahr 2010																							
Fassadensanierung																							
Lerchenhalde 60Plus Baujahr 2025																							
Ersatzneubau																							

- Sanierungen
- Planung Ersatzneubauten
- Ersatzneubau
- Heimfall Lerchenberg

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. Im Sinne der Nachhaltigkeit hat der Vorstand entschieden, den Ersatz von Küchengeräten und Waschmaschinen/Tumbler zu künftig laufend durchzuführen, anstatt nach einem fixen Zyklus. Den Ersatz der Küchengeräte haben wir darum aus der strategischen Planung entfernt. Durch vorausschauende und sorgfältige Planung der baulichen Eingriffe kann der hohe Qualitätsstandard 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.



Siedlung Hirschwiese

PERSONELLES



Aus der Geschäftsstelle

Aus- und Eintritte



Günter Rink

Günter Rink war von August 2011 bis April 2023 als Gärtner angestellt, bis er aus gesundheitlichen Gründen die bgh verlassen hat. Sein Steckpferd war die Förderung der Biodiversität. Seine Begeisterung für ein lebendiges und ausbalanciertes Ökosystem war ansteckend. Er erschuf nicht nur ein ästhetisches Aussenbild unserer Siedlungen, sondern leistete auch einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Umwelt.



Vitja Dementjev

Von November 2014 bis April 2023 war *Vitja Dementjev* bei der bgh tätig. Als Mitarbeiter des Hauswartteams packte er stets mit an und war vielseitig einsetzbar. Auch in seiner Funktion als Gärtner setzte er sich mit grossem Engagement für den Aussenraum aller Siedlungen ein. Für seine zuvorkommende und hilfsbereite Arbeitsweise bedanken wir uns und wünschen ihm auf seiner neuen beruflichen Reise spannende Herausforderungen.



Daniel Busslinger

Von September 2020 bis November 2023 war *Daniel Busslinger* als Hauswart für die Siedlung Neuguet zuständig. Neben seiner handwerklichen Geschicklichkeit und Einsatzbereitschaft ist seine Affinität für die Biodiversität zu erwähnen. Dies zeigte sich in einem bewussten Handeln, sei es durch die Pflanzung von vielfältigen Stauden, den Schutz bedrohter Arten oder die Förderung nachhaltiger Praktiken. Für die bevorstehende Auszeit, welche mit einer Reise in den Fernen Osten beginnt, wünschen wir ihm neue Inspirationen für seinen weiteren beruflichen Werdegang.



Mario Parletta
Gärtner

Eintritt: 1. April 2023



Tinko Hoppe
Mitarbeiter Hauswart-Team

Eintritt: 1. Mai 2023



Edib Abdulai
Lernender Fachmann
Betriebsunterhalt EFZ

Eintritt: 1. August 2023

Jubilare



Salomon Stalder

15-jähriges Jubiläum: Wir bedanken uns bei *Salomon Stalder* für seine Zuverlässigkeit und Einsatzbereitschaft in den letzten 15 Jahren in der Siedlung Lerchenberg. Sein grosser Einsatz und insbesondere seine Freundlichkeit tragen zum Wohlbefinden unserer Bewohnenden bei. Wir freuen uns auf weitere Jahre der Zusammenarbeit.



Martin Stutz

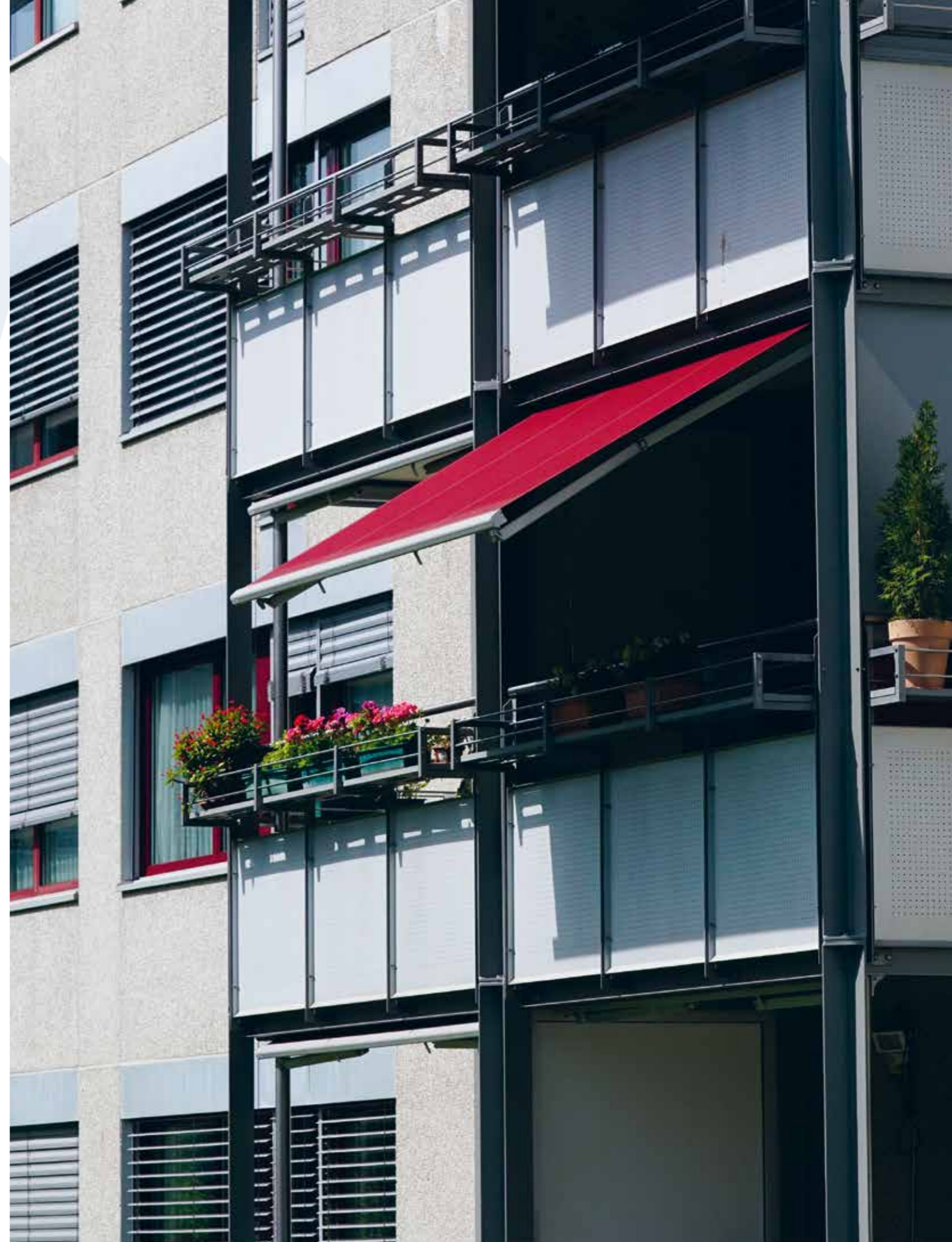
5-jähriges Jubiläum: Für die Bewohnenden der Siedlung Hirschwiese ist *Martin Stutz* stets bereit die Extrameile zu gehen. Er ist für sein proaktives Handeln, sein grosses Engagement und nicht zuletzt für seinen Humor bekannt. Dieses fördert das angenehme Zusammenleben der Hirschwiesler, dafür bedanken wir uns herzlich. Wir freuen uns auf seinen weiteren Einsatz.

Pensionierung



Marc Alain Thommen

Von Juni 2010 bis Oktober 2023 war *Marc Alain Thommen* für die bgh anfangs als Gärtner und später als Hauswart angestellt. Er hat massgeblich zum Aufbau der Siedlung Klee beigetragen. Durch seine Präsenz, Hingabe und Professionalität hat er nicht nur die Instandhaltung der Siedlungen gewährleistet, sondern auch ein Gefühl von Gemeinschaft und Sicherheit geschaffen. Wir wünschen ihm für die wohlverdiente Pensionierung alles Gute. Möge dieser neue Lebensabschnitt voller Entspannung und erfüllender Erlebnisse sein.



Siedlung Lerchenberg

DIE ZAHLEN

3

6

3

1



Zum Geschäftsergebnis 2023 Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Die flüssigen Mittel sind leicht höher als im Vorjahr. Wir halten bewusst genug flüssige Mittel vor, um erwartete Rechnungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Architekturwettbewerb für die Hirschwiese fristgerecht bezahlen zu können.

Der Wert der Immobilien ist insgesamt um rund CHF 2.45 Mio. gesunken. Diese Senkung resultiert aus den Wertberichtigungen der Gebäude auf eigenem Land (normale Abschreibung), der Sonderabschreibung der Hirschwiese sowie der jährlichen Erhöhung des Heimfallfonds auf Land im Baurecht.

Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital ist gesamthaft rund CHF 0.5 Mio niedriger als im Vorjahr, vor allem aufgrund deutlich geringerer Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bleiben auf dem Niveau des Vorjahres. Details dazu finden Sie im Anhang 2.3. Die passiven Rechnungsabgrenzungen hingegen sind etwas höher als 2022, mit Details im Anhang 2.4.

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben gegenüber der Vergleichsperiode abgenommen, insbesondere bei der Depositenkasse. Weitere Informationen sind unter Punkt 2.5 im Anhang aufgeführt.

Die Erneuerungsfonds weisen zum Ende 2023 einen Wert von CHF 28.5 Mio. aus, ohne dass in der Berichtsperiode Investitionen getätigt wurden, welche den Fonds entnommen wurden. Die genaue Aufstellung der Erneuerungsfonds finden Sie auf S. 31.

Das Genossenschaftskapital hat erwartungsgemäss leicht abgenommen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Neumieter in der Hirschwiese im Hinblick auf den Ersatzbau nicht mehr als Genossenschafter:innen mit Genossenschaftskapital aufgenommen werden, sondern als Mieter:innen mit befristetem Mietvertrag und Mietkaution.

Bei den Reserven erfolgt jeweils die vorgeschriebene Zuweisung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Gewinnverteilung.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Ertrag

Die Mietzinslöse haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.15 Mio erhöht. Die Nettoerlöse aus Leistungen sind um 1.3 % auf total CHF 12.63 Mio. gestiegen.

Aufwand

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen ist um etwa CHF 0.2 Mio. gesunken. Zugleich erhöhten sich die Einlagen in die Erneuerungsfonds und der Baurechtszinsaufwand für die Lerchenhalde stieg, so dass der Liegenschaftsaufwand insgesamt nahezu unverändert blieb.

Der Personalaufwand (Betrieb und Geschäftsstelle) sank im Vergleich zu 2022 leicht, bedingt durch nicht besetzte Stellen. Der übrige betriebliche Aufwand stieg 2023 aufgrund der allgemeinen Teuerung und der Bautätigkeit deutlich an und erreichte CHF 0.48 Mio.

Die Abschreibungen und Fondseinlagen auf Positionen des Anlagevermögens sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.1 Mio. gesunken, hauptsächlich bedingt durch die Senkung der Sonderabschreibung Hirschwiese um ungefähr diesen Betrag. Der Finanzaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter leicht reduziert. Für das Geschäftsjahr 2023 resultiert ein Jahresgewinn von CHF 654'154.48.

Gewinnverwendung und Vorstandsentschädigung

Über die Verwendung des Bilanzgewinns (Jahresgewinn 2023 zuzüglich Gewinnvortrag aus 2022) wird die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes entscheiden (siehe Seite 25). Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, das Genossenschaftskapital zu 1.75 % p.a. zu verzinsen (gegenüber 1.5 % im Jahr 2022).

Vorstandsentschädigungen

Die ausgezahlten Entschädigungen für den Vorstand betragen gemäss Art. 19, Rechnungsreglement der Stadt Zürich, Finanzdepartement für die Ordentliche Entschädigung CHF 90'334.00. Separat ausgewiesen werden im Berichtsjahr 2023 die «Bauhonorare Vorstand» im Umfang von CHF 32'866.30. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Entschädigungen für die zusätzlichen Sitzungen und Aufwände im Zusammenhang mit den beiden grossen Bauprojekten.

Aussichten 2024

Nach der letzten angekündigten Erhöhung per 02.12.2023 beträgt der der hypothekarische Referenzzinssatz aktuell 1.75%. Neben dem Referenzzinssatz bildet der Gebäudeversicherungswert einen zentralen Basiswert zur Berechnung der Kostenmiete. Dieser wurde per 1. Januar 2024 erneut um rund 5% erhöht. Zusätzlich hat sich der Baurechtszins für den Lerchenberg erhöht.

Wie angekündigt, werden die Mietzinsen per 1. Juli 2024 auf den neuen Referenzzinssatz angepasst. Gleichzeitig wird für die Siedlung Lerchenberg auch der neue höhere Baurechtszins in die Mietzinsberechnung miteinbezogen. Derzeit berücksichtigen wir die höheren Gebäudeversicherungswerte dagegen nicht und verzichten auf diesen Teil der Mietzinserhöhung – diese Erhöhung bleibt aber ausdrücklich vorbehalten für die Zukunft.

Für das Jahr 2024 wird derzeit glücklicherweise keine weitere Steigerung des Referenzzinssatzes erwartet, sodass voraussichtlich keine weitere Mietzinserhöhung erwartet werden muss. Im Zuge unserer kontinuierlichen Verbesserung führen wir 2024 eine neue Buchhaltungssoftware ein, um unsere Prozesse effizienter und transparenter zu gestalten. Die neue Siedlung Lerchenhalde 60Plus sollte wie geplant 2025 fertig gestellt und bezugsbereit sein. Die Vermietung wird im Herbst 2024 starten. Ein weiteres Highlight wird 2024 sicher unser 77-Jahr-Jubiläum sein, welches zusammen mit der Generalversammlung am 13. April 2024 stattfinden wird.

Thomas Fässler, Vorstandsmitglied

Das Jahr 2023 war auch in finanzieller Hinsicht ein erfolgreiches Jahr für die bgh.

Die Lerchenhalde 60Plus schreitet nicht nur baulich voran. 2023 konnten wir weitere CHF 1.5 Mio. an Eigenmittel aus dem operativen Cashflow in den Bau einbringen, so dass wir zuversichtlich sind, dass die neue Siedlung auf Basis von Eigen- und Fremdkapital solide finanziert sein wird.

Auch hat sich 2023 Bewegung im Steuerthema ergeben. In diesem Zusammenhang wurden die Land- und Anlagewerte der Siedlungen Neuguet und Hirschwiese per 31.12.2023 geringfügig angepasst.

Sabrina Pöhner, Vorstandsmitglied

Bilanz

2023

2022

AKTIVEN	Anhang	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel			
Kassa		1'657.60	1'950.35
Postkonto		158'988.07	229'109.07
Banken		1'729'791.60	1'580'327.27
TOTAL FLÜSSIGE MITTEL		1'890'437.27	1'811'386.69
Forderungen aus Leistungen gegenüber Genossenschaftler:innen		29'144.25	19'822.50
übrige kurzfristige Forderungen		0.00	525.00
Heizölvorrat		98'718.20	99'461.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	521'787.30	637'328.25
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'540'087.02	2'568'523.94
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen		30'000.00	30'000.00
Vorauszahlung Betrieb und Unterhalt PV-Anlagen		633'413.55	663'574.55
Sachanlagen			
Gebäude auf eigenem Land		122'983'656.65	123'497'050.65
Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-27'026'375.35	-25'796'538.75
Landwerte Boden		25'568'091.00	25'054'697.00
Sonderabschreibungen Hirschwiese		-8'317'428.00	-7'953'685.00
Gebäude auf Land im Baurecht		55'830'620.00	55'830'620.00
Heimfallfonds auf Land im Baurecht (siehe Seite 32)		-24'554'526.00	-23'729'838.00
PV-Anlagen		828'194.65	867'631.65
Immobilien		145'312'232.95	147'769'937.55
Baukonten	2.2	8'178'990.70	3'680'885.60
Übrige Sachanlagen		36'367.50	39'846.10
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		13'100.00	6'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		154'204'104.70	152'190'243.80
TOTAL AKTIVEN		156'744'191.72	154'758'767.74

2023

2022

PASSIVEN	Anhang	CHF	CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		554'103.40	1'282'463.00
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	1'163'500.00	1'163'500.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	2'364'215.65	2'096'697.20
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		4'081'819.05	4'542'660.20
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten (siehe Seite 34)	2.5	113'786'498.53	113'966'311.78
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds (siehe Seite 31)	2.6	28'525'901.97	26'404'248.52
Rückstellung Tanksanierung		66'881.45	66'843.50
Mietzinsreserve		55'481.60	55'481.60
Teuerungszulagen Pensionierte		1'613.00	1'613.00
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		142'436'376.55	140'494'498.40
TOTAL FREMDKAPITAL		146'518'195.60	145'037'158.60
EIGENKAPITAL			
Genossenschaftskapital	2.7		
Pflicht-Genossenschaftskapital		6'549'400.00	6'594'200.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital		339'500.00	339'500.00
TOTAL GENOSSENSCHAFTSKAPITAL		6'888'900.00	6'933'700.00
Reserven			
Gesetzliche Gewinnreserve		855'859.65	837'759.65
Freiwillige Gewinnreserven		1'500'000.00	1'500'000.00
TOTAL RESERVEN		2'355'859.65	2'337'759.65
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		327'081.99	89'874.76
Jahresgewinn		654'154.48	360'274.73
TOTAL BILANZGEWINN		981'236.47	450'149.49
TOTAL EIGENKAPITAL		10'225'996.12	9'721'609.14
TOTAL PASSIVEN		156'744'191.72	154'758'767.74

Erfolgsrechnung

2023

2022

NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN

	CHF	CHF
Mietzinserträge		
Neuguet	1'093'056.00	1'084'488.00
Neuguet 19	43'728.00	43'020.00
Hirschwiese	1'887'120.00	1'851'276.00
Staudenbühl	1'629'473.50	1'578'460.50
Lerchenberg	4'510'916.35	4'461'934.50
Lerchenhalde	0.00	48'995.00
Klee	3'046'858.30	3'005'638.95
./. Mietzinsausfallkonto	-73'244.54	-91'835.79
	12'137'907.61	11'981'977.16
übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	82'746.35	63'546.20
Waschkartenabrechnung	69'300.29	81'342.39
Pauschalerträge	343'716.70	343'223.60
	495'763.34	488'112.19
NETTOERLÖSE AUS LEISTUNGEN	12'633'670.95	12'470'089.35

LIEGENSCHAFTSAUFWAND

Unterhalt und Reparaturen	1'444'984.75	1'657'639.89
Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	682'578.35	691'051.10
Kantonale Gebäudeversicherung GVZ	75'858.25	77'129.40
Übrige Versicherungen	60'084.60	60'039.30
Allgemeinstrom	102'000.80	101'550.35
Wasser und Abwasser	198'634.15	204'526.40
Kehricht	21'359.30	38'023.30
Heizkostenabrechnung	9'586.30	6'898.60
Vermietungsaufwand	0.00	159.90
Einlage in Erneuerungsfonds	2'121'653.45	1'924'064.50
Baurechtszinsaufwand Lerchenberg	1'212'439.50	1'192'112.00
	5'929'179.45	5'953'194.74

PERSONALAUFWAND

Betriebspersonal	758'106.55	872'663.60
Geschäftsstelle	634'867.85	622'912.25
übriger Personalaufwand	62'031.25	48'604.95
	1'455'005.65	1'544'180.80

ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

Büro- und Verwaltungsaufwand, Raummiete	174'582.75	185'427.70
Siedlungskommissionen	21'451.10	16'173.50
Vorstandsentschädigungen	90'334.00	88'501.00
Bauhonorare Vorstand	32'866.30	0.00
Generalversammlungen, Veranstaltungen	144'799.65	106'989.20
Revisionsstelle	18'129.65	14'108.70
	482'163.45	411'200.10
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	4'767'322.40	4'561'513.71

2023

2022

	CHF	CHF
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN	4'767'322.40	4'561'513.71
Abschreibungen übrige Sachanlagen (Mobilien)	15'154.30	15'177.25
Einlage Amortisationskonto	1'229'836.60	1'234'970.50
Sonderabschreibungen Hirschwiese	363'743.00	465'892.00
Einlage Heimfall	824'688.00	824'688.00
Abschreibung PV-Anlagen	39'437.00	39'437.00
	2'472'858.90	2'580'164.75
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	2'294'463.50	1'981'348.96
FINANZAUFWAND		
Zinsaufwand Darlehen & Hypotheken	1'541'047.42	1'348'205.25
Zinsaufwand Depositenkasse	170'462.05	171'001.90
Postfinance- / Bankspesen	4'269.75	6'862.03
	174'731.80	177'863.93
Finanzertrag	250.00	250.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	578'934.28	455'529.78
AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND UND ERTRAG		
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag (siehe Anhang 3)	110'321.60	1'512.90
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	689'255.88	457'042.68
DIREKTE STEUERN	35'101.40	96'767.95
JAHRESGEWINN	654'154.48	360'274.73

Geldflussrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	654'154.48	360'274.73
+ Einlage in Erneuerungsfonds	2'121'653.45	1'924'064.50
+ Einlage in Amortisationskonto	1'229'836.60	1'234'970.50
+ Einlage in Heimfallkonto	824'688.00	824'688.00
+ Sondereinlage Hirschwiese	363'743.00	465'892.00
+ Abschreibungen PV-Anlagen	39'437.00	39'437.00
+ Übrige Abschreibungen	15'154.30	15'177.25
+ Zinsen Depositenkasse	111'991.15	112'148.20
+ Bildung übrige Rückstellungen	37.95	1'500.00
- Auflösung übrige Rückstellungen	0.00	-7'378.00
Cash Flow	5'360'695.93	4'970'774.18
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-8'796.75	-8'058.48
+/- Veränderung Vorräte	743.30	6'549.65
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	115'540.95	-129'924.05
+/- Veränderung Vorauszahlung Betrieb & Unterhalt PV-Anlagen	30'161.00	30'161.00
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-728'359.60	-66'658.70
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	267'518.45	140'422.72
GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	5'037'503.28	4'943'266.32
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
+/- Investitionen / Desinvestitionen Liegenschaften	-4'498'105.10	-1'548'172.20
- Investitionen in übrige Anlagen	-11'675.70	-11'990.40
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00	-2'000'000.00
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-4'509'780.80	-3'560'162.60
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+/- Aufnahme / Amortisation Hypotheken	1'536'500.00	-1'163'500.00
+/- Veränderung Depositenkasse	-1'828'304.40	276'437.23
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-51'900.00	-89'100.00
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-104'967.50	-105'900.85
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-448'671.90	-1'082'063.62
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	79'050.58	301'040.10
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1.1.	1'811'386.69	1'510'346.59
Flüssige Mittel per 31.12.	1'890'437.27	1'811'386.69
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	79'050.58	301'040.10

Anhang per 31. Dezember 2023

	2023	2022
	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	483'742.35	611'159.25
Vorausbezahlte Aufwendungen	38'044.95	26'169.00
	521'787.30	637'328.25
2.2 BAUKONTEN		
Siedlung Hirschwiese; Projektierung Ersatzneubau	541'958.75	352'722.10
Siedlung Lerchenhalde; Ersatzneubau	7'637'031.95	3'249'773.65
Siedlung Staudenbühl; Ladestationen E-Mobilität	0.00	50'000.00
Siedlung Lerchenberg; Gehwegsanierung	0.00	28'389.85
	8'178'990.70	3'680'885.60
2.3 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Rückzahlungen fester Vorschüsse, fällig im Folgejahr	400'000.00	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
	1'163'500.00	1'163'500.00
2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN		
Ausstehende Aufwendungen	833'569.60	646'852.80
Vorausbezahlte Mietzinse	730'326.50	691'407.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	766'519.55	686'337.40
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	33'800.00	72'100.00
	2'364'215.65	2'096'697.20
2.5 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN		
Hypotheken (siehe Seite 34)	86'950'000.00	85'150'000.00
Darlehen (siehe Seite 34)	11'301'500.00	11'565'000.00
Depositenkasse*	15'534'998.53	17'251'311.78
	113'786'498.53	113'966'311.78
2.6 ERNEUERUNGSFONDS (siehe Seite 31)		
Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		

2023

2022

CHF

CHF

2.7 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Genossenschaftskapital	6'549'400.00	6'594'200.00
Freiwilliges Genossenschaftskapital	339'500.00	339'500.00
	6'888'900.00	6'933'700.00

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 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

Periodenfremder Ertrag «Auflösung Schuldbrief»	0.00	600.00
Periodenfremder Ertrag «Gutschrift für Baubewilligungen»	0.00	912.90
Periodenfremder Ertrag «Rückerstattung Fassadensanierung Lerchenberg»	110'321.60	0.00
	110'321.60	1'512.90

4 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 1'255'641.00.

5 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 34.

Kontraktwert	18'000'000.00	27'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-94'420.54	-94'735.72

6 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN

Pensionskasse der Stadt Zürich	17'652.70	19'357.70
--------------------------------	------------------	------------------

7 VERPFÄNDETE AKTIVEN FÜR EIGENE VERPFLICHTUNGEN

Buchwert Liegenschaften	145'312'232.95	147'769'937.55
-------------------------	-----------------------	-----------------------

8 BRANDVERSICHERUNGSWERTE FÜR SACHANLAGEN

Gebäudeversicherungswert (siehe Seite 33)	261'553'191.00	237'205'165.00
---	-----------------------	-----------------------

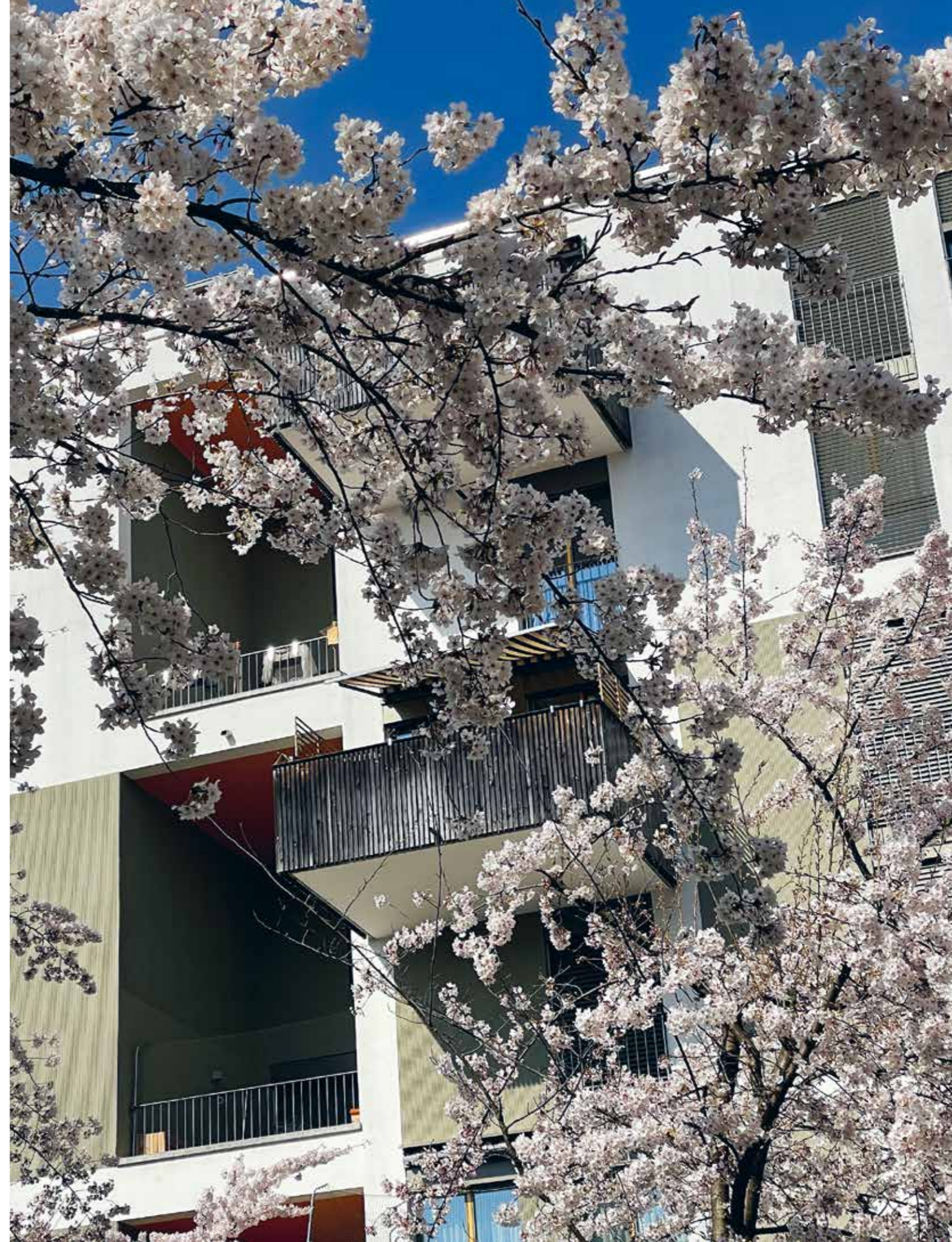
9 DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

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.

10 ANZAHL MITARBEITENDE

Die Anzahl Vollzeitstellen betrug sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr weniger als 50 (siehe Seiten 37 und 38).

* 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.



Siedlung Klee

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns 2023

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1. Jahresgewinn	327'081.99 654'154.48	89'874.76 360'274.73
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	981'236.47	450'149.49
VORSCHLAG GEWINNVERWENDUNG		
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.75 % (2022 zu 1.5 %)	121'589.25	104'967.50
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	32'800.00	18'100.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	826'847.22	327'081.99

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli, Zürich

Zürich, 2. Februar 2024

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 2023 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.

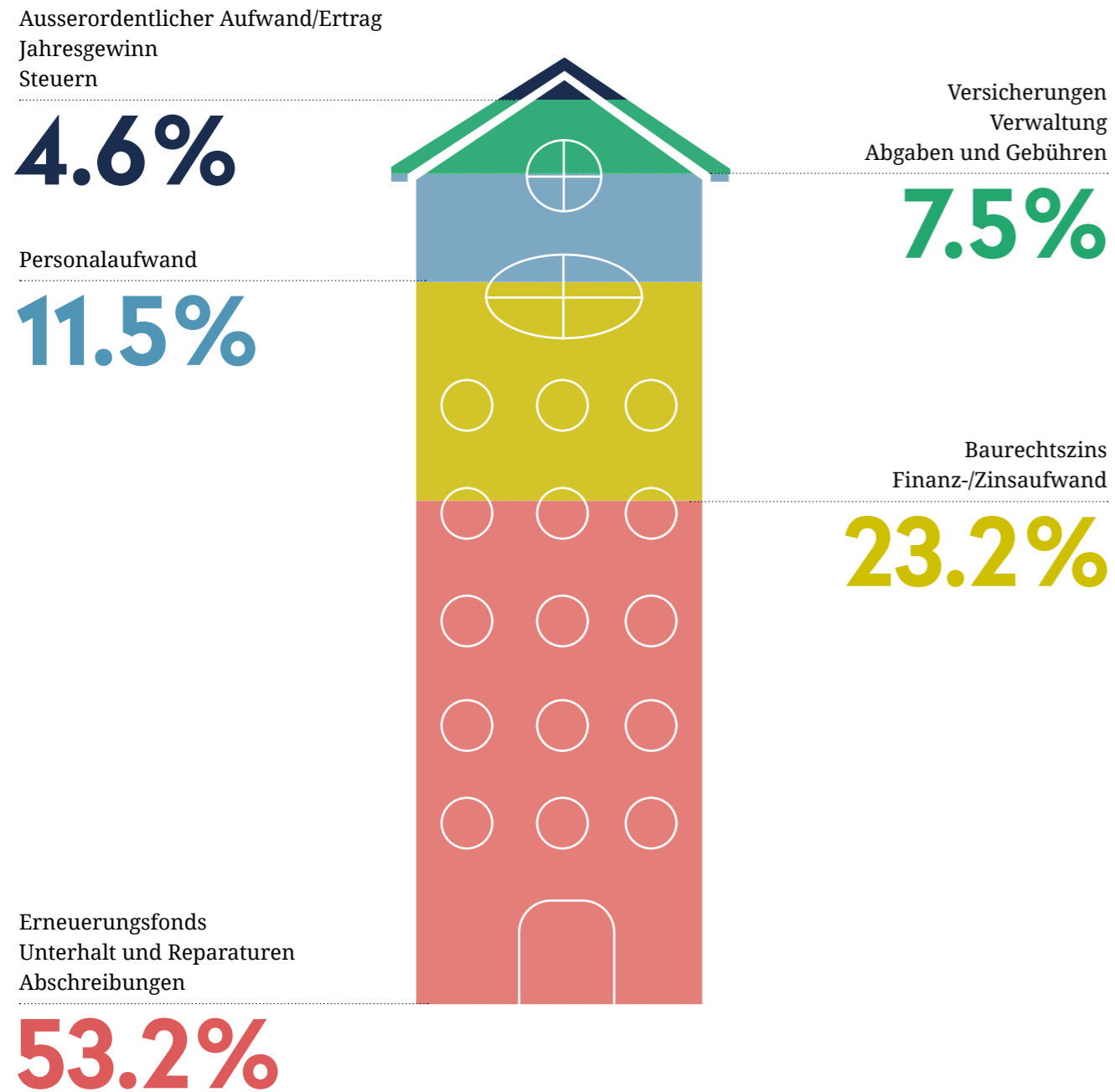
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

BDO AG

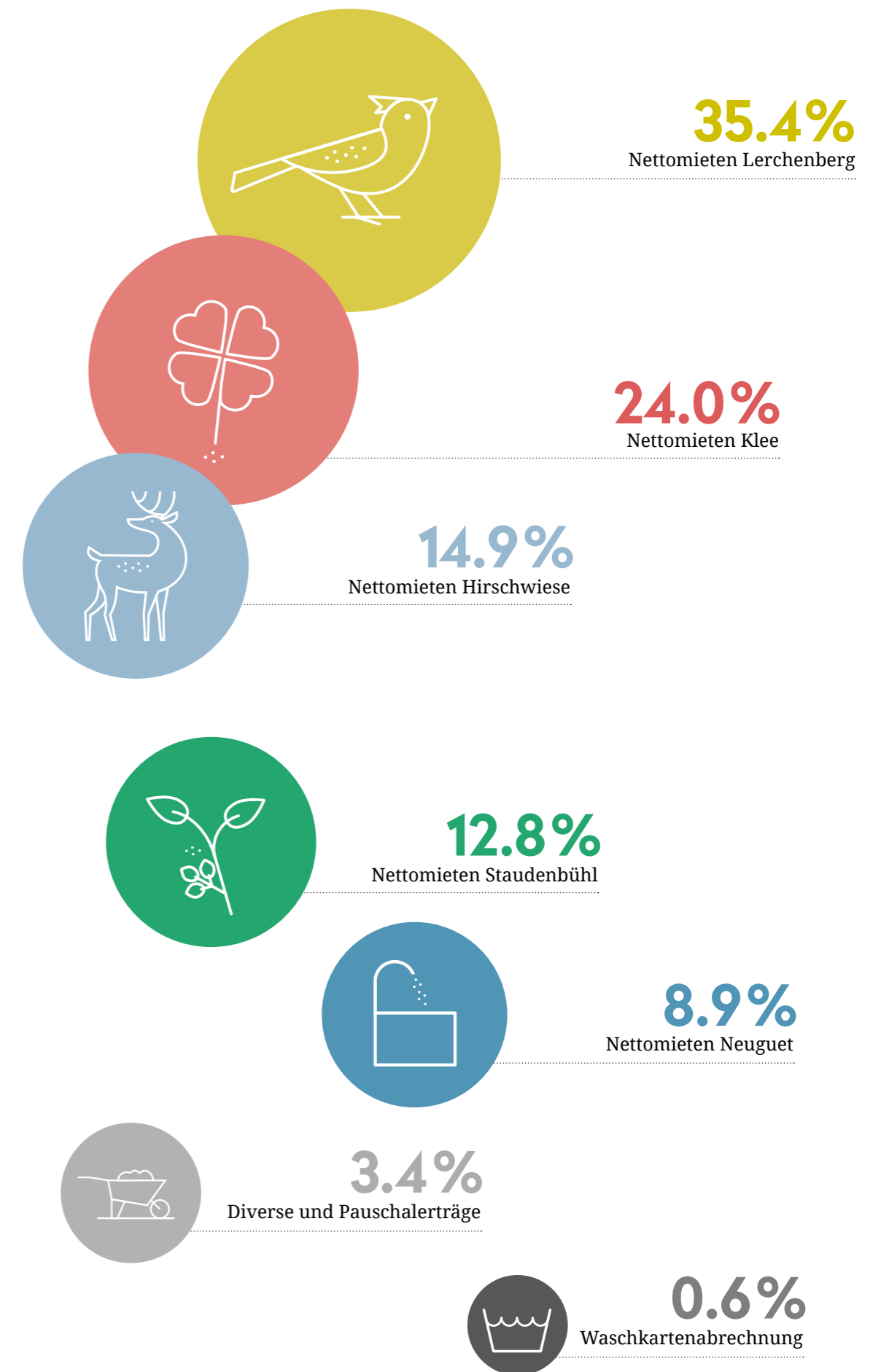
Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Aufwand 2023



Ertrag 2023



Erneuerungsfonds

	2023	2022
	CHF	CHF
NEUGUET		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	952'165.33	710'022.53
Einlage 1% vom Assekuranzwert	266'947.75	242'142.80
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	1'219'113.08	952'165.33
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	34'000.00	25'500.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	9'370.75	8'500.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	43'370.75	34'000.00
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	4'345'244.39	3'974'828.29
Einlage 1% vom Assekuranzwert	408'850.70	370'416.10
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	4'754'095.09	4'345'244.39
LERCHENBERG		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	7'783'694.80	9'049'689.20
Einlage 1% vom Assekuranzwert	809'196.45	734'005.60
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	-2'000'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	8'592'891.25	7'783'694.80
LERCHENHALDE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	0.00	589'832.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	0.00	0.00
Auflösung infolge Gebäudeabbruch	0.00	-589'832.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	0.00	0.00
KLEE		
Erneuerungsfonds Bestand am 1. Januar	6'793'000.00	6'224'000.00
Einlage 1% vom Assekuranzwert	627'287.80	569'000.00
Entnahme für Sanierungsarbeiten	0.00	0.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	7'420'287.80	6'793'000.00
TOTAL EINLAGEN	2'121'653.45	1'924'064.50
TOTAL ENTNAHMEN	0.00	-2'589'832.00
TOTAL ERNEUERUNGSFONDS	28'525'901.97	26'404'248.52

Amortisationskonten

	2023	2022
	CHF	CHF
NEUGUET		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	4'110'502.65	3'949'871.65
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	156'681.55	160'631.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	4'267'184.20	4'110'502.65
NEUGUET 19 (ERCHENBÜHLSTRASSE 19)		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	108'000.00	90'000.00
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	18'000.00	18'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	126'000.00	108'000.00
HIRSCHWIESE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	15'625'487.60	14'917'128.50
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	232'989.35	242'467.10
Sonderabschreibungen Hirschwiese	363'743.00	465'892.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	16'222'219.95	15'625'487.60
STAUDENBÜHL		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	7'132'069.10	6'903'636.20
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	228'432.90	228'432.90
BESTAND AM 31. DEZEMBER	7'360'502.00	7'132'069.10
LERCHENHALDE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	0.00	3'212'444.00
Auflösung infolge Gebäudeabbruch	0.00	-3'212'444.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	0.00	0.00
KLEE		
Amortisationskonto Bestand am 1. Januar	6'774'164.40	6'188'724.90
Einlage 1% vom Anlagewert ohne Land	585'439.50	585'439.50
BESTAND AM 31. DEZEMBER	7'359'603.90	6'774'164.40
TOTAL EINLAGEN + SONDERABSCHREIBUNGEN	1'585'286.30	1'700'862.50
TOTAL AUFLÖSUNG	0.00	-3'212'444.00
TOTAL AMORTISATIONSKONTO	35'335'510.05	33'750'223.75

Heimfallkonto

LERCHENBERG		
Heimfallkonto Bestand am 1. Januar	23'729'838.00	22'905'150.00
Einlage gemäss Annuitätentabelle	824'688.00	824'688.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	24'554'526.00	23'729'838.00

Anlagewert

Bezugsjahr	Ursprünglicher Landkaufpreis	2022	2023	2023	2024
		Anlagewert * 31.12.22	Anlagewert* 31.12.23	Anlagewert** 31.12.23	Assekuranz- summe*** 1.1.24
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
NEUGUET 1950					
Bestand	(269'632.00) 16.00/m ²	16'135'265.05	16'135'265.05	15'865'633.05	28'112'187.00
NEUGUET 19 2017					
Bestand	(600'000.00) 857.00/m ²	2'400'000.00	2'400'000.00	1'800'000.00	986'830.00
HIRSCHWIESE 1952/53					
Bestand	(1'270'014.00) 69.00/m ²	25'200'800.00	25'200'800.00	23'930'786.00	52'010'213.00
STAUDENBÜHL 1965					
Bestand	(2'374'457.00) 179.00/m ²	25'217'747.75	25'217'747.75	22'843'290.75	43'055'963.00
LERCHENBERG 1969/73					
Bestand	(Baurecht)	55'830'620.00	55'830'620.00	55'830'620.00	85'216'260.00
LERCHENHALDE 2018					
Bestand	(7'000'000.00) 2'031.00/m ²	7'000'000.00	7'000'000.00	0.00	0.00
KLEE 2011					
Bestand	(14'053'988.00) 1'019.00/m ²	72'597'934.85	72'597'934.85	58'543'946.85	66'059'513.00
GESAMTTOTAL	25'568'091.00	204'382'367.65	204'382'367.65	178'814'276.65	275'440'966.00

* beinhaltet wertvermehrnde Baukosten und Landkaufpreis

** beinhaltet wertvermehrnde Baukosten ohne Landkaufpreis

*** Erhöhung Gebäudekostenindex von 1130 % auf 1190 % v. Basiswert per 1.1.24

Hypotheken-Verzeichnis






	2022		2023
	Bestand am 31.12.22	+ Aufstockung - Amortisation	Bestand am 31.12.23
	CHF	CHF	CHF
NEUGUET			
ZKB	10'050'000.00	-200'000.00	9'850'000.00
HIRSCHWIESE			
UBS	4'000'000.00	-200'000.00	3'800'000.00
STAUDENBÜHL			
EGW	11'000'000.00	0.00	11'000'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	1'801'500.00	-23'500.00	1'778'000.00
	12'801'500.00	-23'500.00	12'778'000.00
LERCHENBERG			
ZKB	7'500'000.00	-300'000.00	7'200'000.00
UBS	8'800'000.00	-200'000.00	8'600'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	10'027'000.00	-240'000.00	9'787'000.00
	26'327'000.00	-740'000.00	25'587'000.00
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
LERCHENHALDE			
SGKB	0.00	2'700'000.00	2'700'000.00
TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	97'878'500.00	1'536'500.00	99'415'500.00
TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	-1'163'500.00	0.00	-1'163'500.00
TOTAL BESTAND HYPOTHEKEN & DARLEHEN	96'715'000.00	1'536'500.00	98'251'500.00
TOTAL BESTAND DEPOSITENKASSE	17'251'311.78	-1'716'313.25	15'534'998.53
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	113'966'311.78	-179'813.25	113'786'498.53
EIN TEIL DER HYPOTHEKEN MIT EINER LIBOR/SARON-VERZINSUNG SIND PER 31.12. WIE FOLGT ABGESICHERT:			
1. SWAP UBS	9'000'000.00	-9'000'000.00	0.00
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	-9'000'000.00	18'000'000.00

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	173			5	25	165
	94	6	31	35	80	128	233	30	197	62	796	14	25	97	511	

H = Häuser
W = Wohnungen
S = Studios
MP = Motorparkplätze
AP = Autoparkplätze
BP = E-Bike-Parkplätze
EP = Parkplätze mit E-Ladestationen

Weitere Räumlichkeiten

NEUGUET 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Siedlungslokal mit Küche 23 Disporäume/ Kellerräume 1 Büroraum 1 Werkstatt für Hauswart und Maler 3 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
HIRSCHWIESE 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Siedlungslokal mit Küche 21 Disporäume/ Kellerräume 3 Gewerberäume 1 Werkstatt für Maler 1 Werkstatt für Hauswart 5 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
STAUDENBÜHL 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Geschäftsstelle 1 Siedlungslokal mit Küche 61 Disporäume/ Kellerräume 1 SiKo Lagerraum 2 Archiv 1 Spielgruppe Lagerraum 1 Werkstatt für Hauswart 1 Werkstatt für Maler 12 Magazine/ Lagerräume/ Maschinenplätze
LERCHENHALDE	0 projektiertes Ersatzneubau
KLEE 	<ul style="list-style-type: none"> 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. Oktober 2023

Siedlungen / Wohnungstypen	Nettomiete CHF	Heizung + Warmwasser Akonto CHF	Treppenhaus/*Lift Pauschal CHF	Waschküche Akonto CHF	Bioabfall Akonto CHF	Anteilschein-kapital CHF
NEUGUET						
2-Zimmerwohnung	905.00	108.00	32.00	5.00	1.00	4'300.00
3-Zimmerwohnung	1'020.00	135.00	32.00	5.00	1.00	4'800.00
4-Zimmerwohnung	1'175.00	170.00	32.00	5.00	1.00	5'100.00
4.5-Zimmerwohnung	1'210.00	180.00	32.00	5.00	1.00	5'600.00
5.5-Zimmerwohnung	1'420.00	225.00	18.00	5.00	1.00	6'600.00
NEUGUET 19						
3-Zimmerwohnung	1055.00	135.00	32.00	8.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'915.00	150.00	32.00	8.00	1.00	7'000.00
HIRSCHWIESE						
2-Zimmerwohnung	770.00	100.00	30.00	5.00	1.00	4'300.00
2.5-Zimmerwohnung	930.00	130.00	30.00	5.00	1.00	4'900.00
3-Zimmerwohnung	960.00	140.00	30.00	5.00	1.00	5'100.00
4-Zimmerwohnung	1'125.00	165.00	30.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'220.00	185.00	30.00	5.00	1.00	6'800.00
5-Zimmerwohnung	1'630.00	230.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
5.5-Zimmerwohnung	1'395.00	225.00	30.00	5.00	1.00	8'200.00
STAUDENBÜHL						
1.5-Zimmerwohnung	685.00	60.00	29.00	5.00	1.00	3'600.00
3-Zimmerwohnung	960.00	90.00	29.00	5.00	1.00	5'800.00
3.5-Zimmerwohnung	1035.00	105.00	29.00	5.00	1.00	6'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'215.00	110.00	29.00	5.00	1.00	7'800.00
5.5-Zimmerwohnung	1'420.00	135.00	29.00	5.00	1.00	9'100.00
LERCHENBERG						
1.5-Zimmerwohnung	775.00	70.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	4'600.00
2.5-Zimmerwohnung	990.00	115.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	5'900.00
3.5-Zimmerwohnung	1'255.00	140.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	7'500.00
4.5-Zimmerwohnung	1'525.00	180.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	8'700.00
5.5-Zimmerwohnung	1'720.00	200.00	27.00/*13.00	5.00	1.00	9'500.00
KLEE						
Studio	290.00	35.00	15.00/*13.00		1.00	5'000.00
2.5-Zimmerwohnung	1'035.00	65.00	35.00/*17.00		1.00	11'000.00
3.5-Zimmerwohnung	1'305.00	85.00	35.00/*17.00		1.00	15'000.00
4.5-Zimmerwohnung	1'580.00	106.00	35.00/*17.00		1.00	17'000.00
5.5-Zimmerwohnung	1'790.00	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	Pedro Cardoso	Siedlung Klee	cardoso@wohnenzuerich.ch	2019	
	Thomas Fässler	Siedlung Lerchenberg	faessler@wohnenzuerich.ch	2020	
	Valeska Gogrewé	Siedlung Klee	gogrewé@wohnenzuerich.ch	2022	
	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	Markus Schmid	044 377 60 41	schmid@wohnenzuerich.ch	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	
--	----------------	---------------	---------------------------	------	--

BETRIEBSPERSONAL

		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Hauswarte					
Neuguet	Daniel Busslinger	076 331 60 08	hauswart-ne@wohnenzuerich.ch	2020	2023
Hirschwiese	Martin Stutz	076 331 60 03	hauswart-hi@wohnenzuerich.ch	2018	
Staudenbühl	Chris Conradin	076 331 60 05	hauswart-st@wohnenzuerich.ch	2012	
Lerchenberg	Max Pecoraro	076 331 60 16	hauswart-le@wohnenzuerich.ch	1991	
Klee	Marc Alain Thommen	076 331 60 13	hauswart-kl@wohnenzuerich.ch	2010	2023
	Chris Conradin	076 331 60 05	hauswart-kl@wohnenzuerich.ch	2012	
alle Siedlungen	Edib Abdulai (Lernender 1. Lehrjahr)			2023	
	Vitja Dementjev (Mitarbeiter Hauswart-Team/Gärtner)			2014	2023
	Tinko Hoppe (Mitarbeiter Hauswart-Team)			2023	
	Salomon Stalder (Mitarbeiter Hauswart-Team)			2008	

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

		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Gärtner					
alle Siedlungen	Günter Rink		gaertner@wohnenzuerich.ch	2011	2023
	Vitja Dementjev (Mitarbeiter Hauswart-Team/Gärtner)		gaertner@wohnenzuerich.ch	2014	2023
	Mario Parletta		gaertner@wohnenzuerich.ch	2023	

		Telefon	E-Mail	Eintritt	Austritt
Reinigung					
Neuguet	Rita Ziörjen-Kälin			2001	
	Silvia Mandrà			2010	
Staudenbühl	Angeliki Zarampoukas			1990	

Adressen

UNSERE GESCHÄFTSMIETER:INNEN

Bitte berücksichtigen Sie unsere Geschäftsmieter:innen und Dienstleistungsbetriebe, die auch Genossenschaftsmglieder sind (Stand 31.12.2023)

HIRSCHWIESE

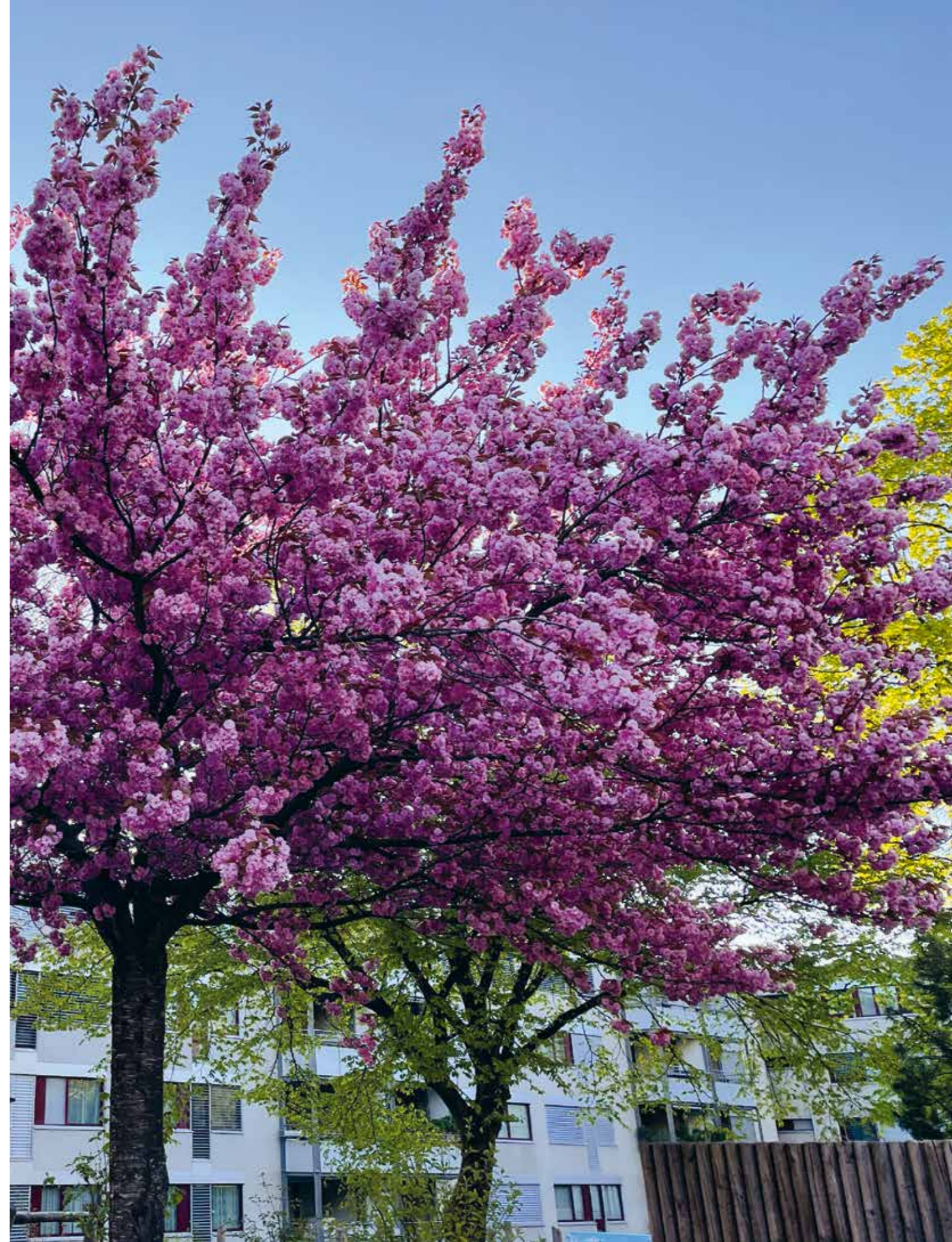
Dr. Anthi Georgaki Sutter / Apotheke Hirschwiese	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Filomena Maiorano / Coiffeur Salon «Let's Cut»	Schaffhauserstrasse 192, 8057 Zürich
Urs Kopp / Body Sun, Sonnenstudio & Self Solarium	Schaffhauserstrasse 194, 8057 Zürich

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
-----------------------------	-----------------------------



Siedlung Lerchenberg



bgh 2023 auf einen Blick

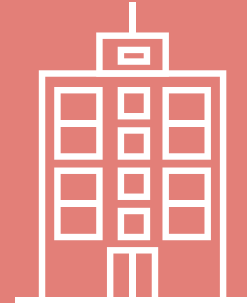
Geburten



13

Anzahl Siedlungen

5



Anzahl Wohnungswechsel

40



Hirschwiese
9

Klee
13

Lerchenberg
12

Neuguet
1

Staudenbühl
5



Interne Wechsel
13

Anzahl Hochzeiten

2



Anzahl Mitglieder



887

Anzahl Todesfälle

13



Anzahl Wohnungen

796



b g h | BAUGENOSSENSCHAFT
HAGENBRÜNNELI

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