

# JAHRESBERICHT 2022



Siedlung Eyhof / In der Ey, Zürich

# INHALT

<b>VORWORT DES PRÄSIDENTEN</b>	<b>3</b>
<b>EINLADUNG ZUR DELEGIERTENVERSAMMLUNG</b>	<b>5</b>
TRAKTANDEN 2023 & PROTOKOLL 2022	6
<b>BERICHT AUS DEM JAHR 2022</b>	<b>13</b>
AUS DEM VORSTAND	14
STRATEGIE UND LEITBILD	16
AUS DEN BAUPROJEKTEN	18
ERNEUERUNGSPLAN 2023 - 2028	23
LIEGENSCHAFTSVERZEICHNIS	24
DER NEUBAU AMETSBERG IN GOSSAU ZH	26
WOHNEN UND MITWIRKEN	30
<b>JAHRESRECHNUNG 2022</b>	<b>35</b>
BILANZ	38
ERFOLGSRECHNUNG	40
ANHANG	41
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	46
ANTRAG GEWINNVERTEILUNG	47
<b>ORGANE DER SCHÖNHEIM</b>	<b>50</b>



## Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschaftler

Die geopolitischen Ereignisse des Jahres 2022 will ich an dieser Stelle nicht aufzählen. Es gibt genügend Meilensteine in der Baugenossenschaft Schönheim, die es verdienen im Jahresbericht erwähnt zu werden. Namentlich der Fortschritt bei unseren grossen Bauprojekten kann nicht genug gewürdigt werden, denn es ist höchst aussergewöhnlich, dass bei allen drei Projekten keine Rekurse gegen die Baubewilligungen eingegangen sind.



In Dietikon konnte im Sommer mit den Bauarbeiten begonnen werden, nachdem alle Auflagen aus der Baubewilligung erfüllt worden sind.

In Kloten sind der Gestaltungsplan wie auch die Baubewilligung rechtskräftig, sodass im Frühling 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. In Oberengstringen wurde die erste Bauetappe abgeschlossen und die Wohnungen konnten im Oktober bezogen werden. Aktuell wird bereits an der zweiten Bauetappe gearbeitet.

Dass diese Projekte ohne Rekurse baureif geworden sind, ist nur durch die sorgfältige Planung und Zusammenarbeit von allen Beteiligten möglich und ganz wichtig: die offene Kommunikation über die Projekte mit allen Beteiligten. An dieser Stelle möchte ich dem Vorstand, den Planungsteams und allen involvierten Personen ein grosses Kompliment aussprechen.

Roland Verardo  
Präsident





# EINLADUNG ZUR DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

# EINLADUNG UND TRAKTANDEN

## ZUR 51. ORDENTLICHEN DELEGIERTENVERSAMMLUNG

**Mittwoch, 7. Juni 2023 – 19.30 Uhr**

**Auditorium Willy G.S. Hirzel**

**im Landesmuseum**

Museumstrasse 2, 8001 Zürich

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmezähler**
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 1. Juni 2022**
- 4. Jahresbericht 2022**
- 5. Jahresrechnung 2022**
  - Bericht der Revisionsstelle
  - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
  - Verwendung Betriebsüberschuss
- 6. Wahlen**
  - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Diverses**

---

### ERLÄUTERUNG

#### ZU DEN ABSTIMMUNGEN UND WAHLEN

Traktandum 5

##### **Genehmigung der Jahresrechnung 2022 und Entlastung der Verwaltung**

Die Jahresrechnung finden Sie auf den Seiten 36 bis 45. Wir können ein erfreuliches Jahresergebnis 2022 ausweisen und mit dem Gewinn das Eigenkapital stärken.

Die Revisionsstelle hat unseren Jahresabschluss geprüft und empfiehlt diesen zur Genehmigung.

Der Vorstand beantragt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zudem empfiehlt er, gestützt auf den Revisionsbericht der BDO AG auf Seite 46, der Entlastung der Verwaltung zuzustimmen.

##### **Verwendung Betriebsüberschuss**

Den Antrag finden Sie auf Seite 47. Der Vorstand beantragt die vorgeschlagene Gewinnverteilung zu genehmigen.

Traktandum 6

##### **Erneuerungswahlen Revisionsstelle**

Der Vorstand empfiehlt die BDO AG wieder zu wählen.



# PROTOKOLL

## DER 50. ORDENTLICHEN DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Mittwoch, 1. Juni 2022, 19.30 Uhr  
Auditorium Willy G.S. Hirzel  
im Landesmuseum  
Museumstrasse 2, 8001 Zürich.

### Anwesend

57 Delegierte  
8 Vorstandsmitglieder  
1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG  
5 Verwaltungsangestellte und Hauswarte  
15 Gäste

### Entschuldigt

-

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmzähler**
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 30. September 2021**
- 4. Jahresbericht 2021**
- 5. Jahresrechnung 2021**
  - Bericht der Revisionsstelle
  - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
  - Verwendung Betriebsüberschuss
- 6. Wahlen**
  - Gesamterneuerung des Vorstands
  - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Abstimmung zum aktuell geltenden «Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung»**
- 8. Diverses**

---

### 1. Begrüssung

#### Eröffnung der Versammlung

Roland Verardo, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnet die 50. ordentliche Delegiertenversammlung und begrüsst alle Anwesenden.

#### Vorwort des Präsidenten

Roland Verardo berichtet von seinem Krebsleiden und der folgenden Chemotherapie und freut sich in Anbetracht der Umstände über das Privileg, eine weitere Delegiertenversammlung eröffnen zu dürfen. Roland Verardo bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und den Genossenschaftern für die Anteilnahme und dem Vorstand für das selbstständige Weiterführen der Geschäfte. Er übergibt das Wort an Vize- und Interimspräsident Hans Reusser, der durch die Versammlung leiten wird.

#### Begrüssung der Gäste

Hans Reusser begrüsst im Namen des Vorstands und der Geschäftsstelle alle Anwesenden, insbesondere Altpräsident Alfred Steiger, Altquästor Kurt von Arx, Katharina Somatka von der UBS AG, das Vorstandskollegium und die Anwesenden der Verwaltung. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Versammlung zu protokollarischen Zwecken aufgezeichnet wird.

#### Anwesenheit

An der Versammlung anwesend sind 57 stimmberechtigte Delegierte, 8 Vorstandsmitglieder, 5 Verwaltungsangestellte und Hauswarte, 1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG und 15 Gäste.

#### Einladung und Traktanden

Hans Reusser konstatiert, dass die Versammlung korrekt einberufen wurde. Änderungswünsche zur Traktandenliste werden auf Nachfrage keine geäussert.

## 2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler stellen sich Herr Werner Schuler aus der Siedlung Männedorf sowie Herr Nicolas Schraven aus der Siedlung Zürich zur Verfügung.

Die beiden Herren werden durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltung als Stimmenzähler gewählt.

## 3. Protokoll der 49. Delegiertenversammlung vom 30. September 2021

Das Protokoll der 49. Delegiertenversammlung vom 30. September 2021 wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltung genehmigt. Hans Reusser dankt dem Protokollführer Oscar Martinez.

## 4. Jahresbericht 2021

### Bewilligung Jahresbericht

Der Jahresbericht des Präsidenten ist dieses Jahr ein Bericht des Vorstands. Hans Reusser verweist auf den Versand der Broschüre Mitte Mai 2022 an alle Haushalte der Baugenossenschaft und lässt den Bericht durch die Delegierten bewilligen.

Der Jahresbericht wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

### Erneuerungsplanung

Vorstandsmitglied Viktoria Herzog erläutert die Erneuerungsplanung anhand der Tabelle aus dem Jahresbericht.

### Bauprojekte

Viktoria Herzog gibt Auskunft zum Stand der laufenden Projekte.

#### *Gossau ZH*

Der Ersatzneubau ist fertiggestellt und wird am 1. August 2022 bezogen. Von bisher 100 Interessent\*innen sind 30 Bewerbungen eingegangen, wobei die 2.5-Zimmerwohnungen bereits vermietet sind. Weitere Besichtigungstermine stehen an.

#### *Oberengstringen Lanzrain*

Die erste Etappe befindet sich im Innenausbau und wird voraussichtlich ab 1. November 2022 bezugsbereit sein. Anschliessend wird die zweite Etappe in Angriff genommen.

#### *Dietikon In der Lachen*

Mit Spannung wird die Rechtskraft der Baubewilligung erwartet, um mit den Bauvorbereitungsarbeiten für die erste Etappe beginnen zu können.

#### *Kloten Bramenring, Etappe C*

Der Siedlungsteil befindet sich in Planung, wobei der Gestaltungsplan inzwischen fast alle bewilligenden Instanzen durchlaufen hat. Der Baubeginn für die 112 Wohnungen ist für 2023 vorgesehen.

## 5. Jahresrechnung 2021

Quästor Oscar Martinez präsentiert den Delegierten die Jahresrechnung 2021 und erläutert anhand des «Mieterfrankens» die Ausgaben, welche sich wie folgt zusammensetzten:

	2021	2020
Einlagen Erneuerungsfonds	20.9%	20.0%
Abschreibungen	21.0%	22.6%
Finanzaufwand	16.2%	16.9%
Unterhalt und Reparaturen	22.8%	21.8%
Personalaufwand, Verwaltung & Betrieb	8.9%	8.3%
Organ- / Büro- / Miet- und Verwaltungskosten	5.0%	4.9%
Abgaben	3.5%	3.9%
Versicherungen	1.1%	1.1%
Steuern	0.3%	0.2%
Baurechtszins	0.3%	0.3%

Eine Gegenüberstellung der Jahresrechnungen von 1950, 1990 und 2021 zeigt, wie sich die Ausgaben über die Lebenszeit der Genossenschaft verändern. Oscar Martinez liefert Hintergrundinformationen zu Zinsumfeld, Investitionen und Unterhaltsaufwand im Zeitverlauf.

Oscar Martinez informiert die Delegierten über die periodischen Erhebungen des Verbands Zürcher Wohnbaugenossenschaften zu der Ausgabenstruktur seiner Mitglieder (ca. 50 Baugenossenschaften mit total 40 000 Wohnungen). Die Baugenossenschaft Schönheim bewegt sich mit allen Ausgaben im Mittel der Erhebungen, was auf einen sorgfältigen und effizienten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen schliessen lässt.

### Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG Zürich wird zur Kenntnis genommen. Der anwesende Vertreter der Revisionsstelle, Remo Inderbitzin, hat dem schriftlichen Bericht der Revisionsstelle nichts hinzuzufügen. Die Anwesenden haben keine Fragen an den Revisor.

### Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Hans Reusser lässt über die Genehmigung der Jahresrechnung 2021 und der Entlastung der Verwaltung abstimmen.

Der Jahresrechnung 2021 und der damit verbundenen Entlastung der Verwaltung wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltung zugestimmt.

### Verwendung Betriebsüberschuss

Der Betriebsüberschuss im Jahr 2021 beträgt CHF 1 411 765.23. Der Vorstand beantragt, CHF 5 000 in die gesetzlichen Reserven zuzuweisen und die verbleibenden CHF 1 406 765.23 an die neue Rechnung vorzutragen. Hans Reusser lässt die Delegierten über den Antrag abstimmen.

Dem Antrag wird einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

Hans Reusser dankt der Geschäftsleitung Samuel Steiner und Janine Lüdi für die gute Führung der Geschäfte und Anita Bach für die einwandfreie Buchhaltung.

## 6. Wahlen

### Rücktritt Margrit Zafiris aus dem Vorstand

Margrit Zafiris tritt vom Vorstandsamt zurück und ermöglicht dadurch eine weitere Verjüngung des Gremiums. Hans Reusser verdankt ihr langjähriges, gewissenhaftes Engagement im Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim, was die Delegierten mit Applaus quittieren.

Vorstandsmitglied Thomas Knecht verabschiedet Margrit Zafiris mit einem kurzen Rückblick über ihr Engagement in der BG Schönheim. Sie wurde 2009 als erste Frau in den Vorstand gewählt und widmete sich in den 17 Jahren Vorstandstätigkeit schwerewichtig sozialen Fragen sowie Aufbau und Pflege der Siedlungskommissionen. Thomas Knecht wünscht ihr im Namen aller alles Gute für die Zukunft.

In einem kurzen Abschiedsgruss dankt Margrit Zafiris speziell den Siedlungskommissionen, der Lebensader der Genossenschaft sowie der Geschäftsstelle und dem Vorstand für die gute Zusammenarbeit.

### Erläuterungen des Präsidenten zu den anstehenden Erneuerungswahlen

Roland Verardo tritt aufgrund des erfolgreichen Therapieverlaufs erneut zur Wahl an. Er wird sich voraussichtlich an der Delegiertenversammlung 2023 aus dem Vorstand zurückziehen. Das kommende Jahr soll in erster Linie der ordentlichen Übergabe des Präsidialamts an eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger dienen.

Dem Antrag von Roland Verardo, den amtierenden Vorstand in globo zu wählen und anschliessend die Ersatzwahl für Margrit Zafiris durchzuführen, wird durch die DV einstimmig und ohne Enthaltungen stattgegeben.

Philipp Carisch als städtischer Vertreter leitet die Erneuerungswahlen. Für die Wahl gilt das absolute Mehr.

### Gesamterneuerungswahl Vorstand

#### *Wiederwahl des amtierenden Vorstands in globo*

Der amtierende Vorstand, bestehend aus Roland Verardo (Präs.), Hans Reusser (Vize-Präs.), Oscar Martinez (Quästor), Viktoria Herzog, Thomas Knecht und Philipp Bollier (Aktuar), wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltung wiedergewählt.

Aus dem Publikum wird gefragt, warum die Vorstandsmitglieder nicht mit abstimmen. Roland Verardo erläutert, dass die Vorstandsmitglieder keine gewählten Delegierten sind und damit kein Stimmrecht haben.

Hans Reusser dankt den Delegierten im Namen des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen.

### Neubesetzung Vakanz

Eine Kandidatur für die Nachfolge von Margrit Zafiris ist kurzfristig von Nico Grüniger aus der Siedlung Urdorf eingegangen. Auch spontane Kandidaturen an der Delegiertenversammlung sind möglich. Der Aufruf von Hans Reusser bleibt unbeantwortet.

Aufgrund der Kurzfristigkeit konnten die Genossenschaftler\*innen nicht vorab zur Kandidatur informiert werden. Hans Reusser bittet Nico Grüniger sich den Delegierten vorzustellen.

Nico Grüniger, geboren 1983 in der Siedlung Urdorf, wohnt nun nach längerer Zeit ausserhalb der Genossenschaft mit Frau und zwei Kindern wieder dort. Beruflich ist er Geschäftsführer der Spross Gartenbau AG. Nico Grüniger hat sehr gute Erinnerungen an seine Kindheit in der Schönheim und er verspürt grosse Lust an der Weitergestaltung der Genossenschaft für die kommenden Generationen.

Die Delegierten haben keine Fragen an Nico Grüniger.

Hans Reusser lässt über die Kandidatur von Nico Grüniger abstimmen. Er wird durch die Delegierten einstimmig und ohne Enthaltung in den Vorstand gewählt.

**Erneuerungswahl der Revisionsstelle**

Die Delegierten wählen die BDO AG einstimmig und ohne Enthaltung für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle der Baugenossenschaft Schönheim.

**7. Abstimmung zum geltenden**

**«Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung»**

Die Siedlungsversammlungen hatten Gelegenheit, sich zum geltenden Hundehalteverbot zu äussern. Die Delegierten sind gebeten im Sinne ihrer Siedlung über das Hundehalteverbot abzustimmen. Hans Reusser macht darauf aufmerksam, dass die Hundehaltung bei einem Ja trotzdem einer Bewilligung der Verwaltung bedürfte und erläutert die Eckpunkte des Hundehaltungsreglements, welches eingesetzt werden würde.

Hans Reusser fragt nach Diskussionsbeiträgen aus dem Publikum. Es gibt keine Wortmeldungen.

Hans Reusser lässt abstimmen. Die Abstimmung wird schriftlich und anonym durchgeführt. Die Abstimmungsfrage lautet: «Soll das geltende Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung aufgehoben werden?»

Stimmzähler Werner Schuler präsentiert das Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	45
Enthaltungen	1

Das geltende Hundehalteverbot in der Hausordnung bleibt in Kraft.

**8. Diverses**

**Jubiläen**

Viktoria Herzog gratuliert Hans Reusser und Thomas Knecht im Namen aller herzlich zum 25. Jubiläum ihrer Vorstandstätigkeit mit einer kurzen Ansprache.

**Depositenkasse**

Hans Reusser bewirbt die Depositenkasse als solide Anlagemöglichkeit. Der Zins entspricht dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25%.

**Nächste Delegiertenversammlung**

Die nächste Delegiertenversammlung findet am 7. Juni 2023 im Auditorium Hirzel im Landesmuseum statt.

**Schluss der Versammlung**

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen oder Beanstandungen zur Versammlungsführung. Hans Reusser dankt den Stimmzählern für ihre Arbeit, den Delegierten für ihr Engagement und der Verwaltung und den Vorstandskollegen für die gute Zusammenarbeit und die tadellose Organisation des Anlasses.

Der Vizepräsident schliesst die Versammlung um 20.40 Uhr und lädt zum Apéro riche.

Philipp Bollier, Aktuar

Für den Vorsitz: Hans Reusser, Vize-Präsident

Für das Präsidium: Roland Verardo, Präsident

Für das Protokoll: Philipp Bollier, Aktuar



# BERICHT AUS DEM JAHR 2022



# AUS DEM VORSTAND

Im Winter 2021/2022 musste sich der Vorstand aufgrund der Krankheit des Präsidenten Roland Verardo neu organisieren. Der Vizepräsident Hans Reusser übernahm vorübergehend die präsidialen Geschäfte und Thomas Knecht und Philipp Bollier übernahmen die Baukommissionen. Aufgrund der Neuaufteilung der Aufgaben konnte der Betrieb reibungslos weitergeführt werden.

An der Delegiertenversammlung am 1. Juni meldete sich der Präsident zurück und kündigte an, bei der Gesamterneuerungswahl erneut zur Verfügung zu stehen. Allerdings gab er bereits seinen Rücktritt auf die Delegiertenversammlung 2023 hin bekannt. Margrit Zafiris trat nicht mehr zur Wahl an und wurde durch Nico Grüniger aus Urdorf ersetzt.

Seit dem 1. Juni 2022 führt Roland Verardo wieder die präsidialen Geschäfte. Die Zeit bis zur Delegiertenversammlung 2023 wird genutzt, um die Nachfolge im Präsidium vorzubereiten. Ein Co-Präsidium mit Viktoria Herzog aus Männedorf und Philipp Bollier aus Zürich ist vorgesehen. Viktoria Herzog hat bereits das Vizepräsidium von Hans Reusser übernommen.

Der Vorstand traf sich zu insgesamt 12 regulären Sitzungen und überprüfte in einer Retraite und einer zusätzlichen Vorstandssitzung das Leitbild und die Strategie. Neue Schwerpunkte wurden dabei auf die Förderung der Biodiversität, nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen, die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Attraktivität der Schönheit als Arbeitgeberin gelegt.

## **Baukommission**

Im vergangenen Jahr haben die Baukommissionen in 75 Sitzungen die Neubauprojekte Lanzrain in Oberengstringen, In der Lachen in Dietikon und Bramen C in Kloten sowie das Sanierungsprojekt Samstagern begleitet und weiterentwickelt.

Der Ersatzneubau Ametsberg in Gossau ZH wurde erfolgreich abgeschlossen, weshalb die zuständige Kommission aufgelöst wurde.

Insgesamt wurden für die Tätigkeit der Baukommissionen den verschiedenen Baukonten 112 959 Franken belastet.

## **Finanzkommission**

In verschiedenen Sitzungen hat sich die Kommission im vergangenen Jahr mit der Zinsstrategie und der Generierung und Sicherung des Eigenkapitals für bevorstehende Bauprojekte wie In der Lachen in Dietikon und Bramen C in Kloten beschäftigt.

Ausserdem wurde der Erwerb von Bauland und mögliche Akquisitionen auf ihre Eignung als strategische Ergänzung hin eingehend geprüft. Im Rahmen dessen konnte erfolgreich ein Grundstück mit einem kleinen Einfamilienhaus (Bahnhofstrasse 40) in Urdorf zur bestehenden Siedlung hinzugefügt werden. Der Kauf wird voraussichtlich im Jahr 2023 abgeschlossen werden.



### **Mobilitätskommission**

Um die Auswirkungen des Wohnumfelds auf die Bewegungsgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner positiv zu beeinflussen und die Quartiere zu beleben, werden im Rahmen von Bauprojekten Fragen zur Mobilität und zum Verkehr immer wieder neu diskutiert. Dazu gehören Themen wie Parkierung und Infrastruktur für Autos und Velos, E-Ladestationen oder die Prüfung von Standorten für Mobility-Carsharing. Um diesen wichtigen und komplexen Themen gerecht zu werden, hat der Vorstand eine neue Mobilitätskommission ins Leben gerufen.

Die Baugenossenschaft Schönheim bekennt sich zu nachhaltiger und umweltfreundlicher Mobilität und fördert den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr. Bei Neubauten soll den Bewohnerinnen und Bewohnern ein qualitativ hochwertiges Angebot an Veloparkierungsanlagen zur Verfügung gestellt werden. Konkret heisst das, dass die Mehrheit der Veloabstellplätze gedeckt und gut erreichbar sowie mit Parksystemen und Steckdosen ausgestattet ist. Bei Sanierungen oder auf Verlangen der Siedlungsgemeinschaft wird die vorhandene Veloparkierung überprüft und es werden Massnahmen zur Verbesserung ausgearbeitet und beschlossen.

### **Ausblick**

An der bevorstehenden Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2023 wird der Präsident Roland Verardo zurücktreten. Eine Ersatzwahl ist nicht geplant, da der Vorstand mit den neu gewählten Mitgliedern der letzten Jahre die Zusammenarbeit konsolidieren möchte und dem Co-Präsidium Zeit geben will, sich in seine Rollen einzufinden.

Der Vorstand wird zukünftig aus sechs Mitgliedern und einem städtischen Delegierten bestehen – vorgeschrieben sind zwischen 5 bis 7 Mitglieder. Weitere Ersatzwahlen sind für die kommenden Jahre geplant.

### **Dank**

Der Präsident Roland Verardo bedankt sich bei allen Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsleitung für den ausserordentlichen Einsatz während seiner krankheitsbedingten Abwesenheit. Innert kurzer Zeit wurden die Aufgaben neu zugeordnet und neue Schnittstellen definiert, um den reibungslosen Betrieb unserer Genossenschaft sicherzustellen.

Der Vorstand hebt die hervorragende Arbeit der Geschäftsleitung hervor und dankt allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Hauswartung für die tatkräftige Unterstützung von Vorstand und Geschäftsleitung.

Ein besonderer Dank gilt allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, Siedlungskommissionsmitgliedern sowie Obfrauen und Obmännern, die sich mit grossem Engagement für unsere Genossenschaft einsetzen.

# STRATEGIE UND LEITBILD

Die Vision der Baugenossenschaft Schönheim dient als Orientierung für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft. Die Strategie beschreibt die Massnahmen sowie Ziele in allen relevanten Handlungsfeldern, wie Liegenschaften, Bewohnerschaft, Finanzen etc., um die Vision zu verwirklichen.

Das Leitbild umschreibt die Werte der Baugenossenschaft Schönheim, wie der Genossenschaftszweck in unserer Genossenschaft umgesetzt wird und welche Ziele die Schönheim verfolgt. Das Leitbild ist öffentlich zugänglich und auf der Website [schoenheim.ch](http://schoenheim.ch) publiziert.

Aufgrund der rasanten gesellschaftlichen, technologischen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie der aktuellen Fragestellungen und Herausforderungen in unseren Bauprojekten, hat der Vorstand entschieden, Strategie und Leitbild im zweiten Halbjahr 2022 einer Überprüfung und Aktualisierung zu unterziehen. Im Jahr 2017 wurden die Vision, Strategie und das Leitbild unserer Genossenschaft zuletzt überarbeitet.

Aus der Diskussion im Vorstand wurden strategische Schwerpunkte in den Bereichen Bauen, Bewirtschaften, Mitwirken und die Baugenossenschaft Schönheim als Arbeitgeberin definiert. Hierbei wurden Themen zu zeitgemässen Wohnformen, Kreislaufwirtschaft im Bau, die Verringerung von

CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Übergang zu ausschliesslicher Verwendung von erneuerbaren Energien bei Neubauten sowie Bestandesliegenschaften behandelt. Neu wurde die aktive Mobilität und das Mobilitätsangebot in die Strategie aufgenommen. Zudem wird die Wichtigkeit der Baugenossenschaft Schönheim als attraktive, faire und soziale Arbeitgeberin zukünftig mehr in den Fokus gestellt.

## STRATEGIE-SCHWERPUNKTE

- **Attraktive Arbeitgeberin**
- **Mitwirkung stärken**
- **Erneuerbare Energien**
- **CO<sub>2</sub>-Reduktion**
- **Umweltverträgliche Mobilität**
- **Biodiversität**

# Leitbild



## **Wohnbaugenossenschaft**

Wir sind eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft.

Die Genossenschaft bietet möglichst vielen verschiedenen Menschen, insbesondere Familien, Wohnraum an.

## **Preiswerte Wohnungen**

Wir bauen preiswerte Wohnungen in guter Qualität für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Die Mietzinsberechnung erfolgt auf der Basis der Kostenmiete.

## **Sicher wohnen**

Der Wohnraum wird dauernd der Spekulation entzogen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter geniessen einen erhöhten Kündigungsschutz.

Sie gestalten mit und tragen Verantwortung für die Genossenschaft.

## **Schön und gesund wohnen**

Die Wohnungen werden in einem überdurchschnittlichen Ausbaustandard erstellt.

Wir legen grossen Wert auf umweltschonende, langlebige Materialien und Bauverfahren.

Wir streben einen grösstmöglichen Wohnwert an.

Wir treffen Massnahmen zur Wiederherstellung der Biodiversität.

## **Zusammenleben**

Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben aller Bewohnerinnen und Bewohner.

## **Wir bauen und sanieren nachhaltig, ressourcenschonend und ökologisch**

Wir verringern den Ressourcenverbrauch durch Förderung der Kreislaufwirtschaft und reduzieren die CO<sub>2</sub>-Emissionen so weit als möglich.

Bei Neubauten werden ausschliesslich erneuerbare Energieträger eingesetzt. Bei Bestandesliegenschaften werden die fossilen Energieträger so rasch als möglich durch erneuerbare ersetzt.

## **Gesunde Finanzen**

Der Einsatz der finanziellen Mittel und Bewertungen erfolgt konservativ. Es werden ausreichende Reserven für zukünftige Investitionen gebildet. Die Anlagen werden gemäss ihrer Lebenserwartung abgeschrieben. Die Verschuldung wird möglichst tief gehalten.

## **Organisation und Partnerschaft**

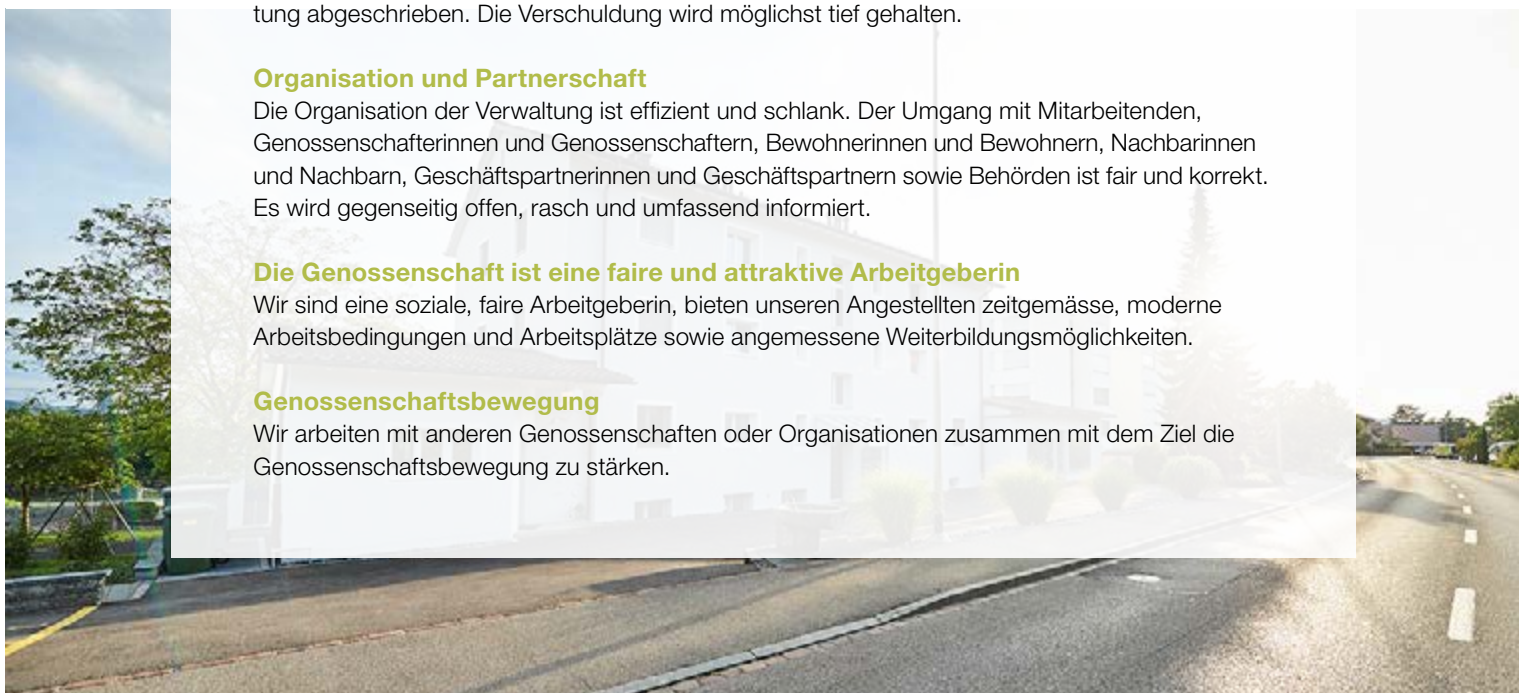
Die Organisation der Verwaltung ist effizient und schlank. Der Umgang mit Mitarbeitenden, Genossenschafterinnen und Genossenschäftern, Bewohnerinnen und Bewohnern, Nachbarinnen und Nachbarn, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie Behörden ist fair und korrekt. Es wird gegenseitig offen, rasch und umfassend informiert.

## **Die Genossenschaft ist eine faire und attraktive Arbeitgeberin**

Wir sind eine soziale, faire Arbeitgeberin, bieten unseren Angestellten zeitgemässe, moderne Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze sowie angemessene Weiterbildungsmöglichkeiten.

## **Genossenschaftsbewegung**

Wir arbeiten mit anderen Genossenschaften oder Organisationen zusammen mit dem Ziel die Genossenschaftsbewegung zu stärken.



# AUS DEN AKTUELLEN BAUPROJEKTEN



## **Neubau In der Lachen, Dietikon**

Im Mai 2022 erhielt die Schönheim die Baubewilligung für beide Etappen des Ersatzneubaus, nach einem längeren Verfahren ohne Rekurse. Im Anschluss wurden die Auflagen, Parzellenmutationen für den öffentlichen Weg und Vereinbarungen mit der Bahn erfüllt, wodurch die Baufreigabe für die 1. Etappe erteilt werden konnte. Die Bauarbeiten begannen unverzüglich mit Schadstoffsanierungen, Abbrüchen, Rodungen, der Umlegung der Strasse und Erdsondenbohrungen sowie ersten Rohbauarbeiten. Parallel dazu wurden die Submissionen vorangetrieben, wobei inzwischen der Grossteil aller Gewerke vergeben ist.

Ab Mitte 2023 wird das öffentlich einsehbare Fassadenmuster einen ersten Eindruck vom Erscheinungsbild der Neubauten vermitteln. Wenn die Bauarbeiten weiterhin reibungslos verlaufen, werden die 40 Wohnungen der 1. Etappe im 4. Quartal 2024 bezugsbereit sein. Anschliessend wird die zweite Etappe umgesetzt, deren Fertigstellung Mitte 2027 erwartet wird.

Einblicke in den Baufortschritt auf der Baustelle in der Lachen in Dietikon (Stand März 23).





### Neubau Bramen C, Kloten

Im Jahr 2022 konnten bei den Ersatzneubauten Bramen C wichtige Fortschritte erzielt werden. Der Gestaltungsplan wurde rechtskräftig und nach diversen Testreihen, Messungen und Berichten konnte eine Bewilligung für Erdsondenbohrungen erlangt werden.

Das anschließende Baubewilligungsverfahren verlief beinahe reibungslos und führte im Januar 2023 zur rechtskräftigen Baubewilligung. Währenddessen wurden die bereits entmieteten Bestandesbauten von der Stadt Kloten für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Besondere Aufmerksamkeit erforderte die schnelle Erarbeitung eines Vogelschutzgutachtens und es wurden Ersatz-Nistgelegenheiten für die Mauersegler bereitgestellt. Im März 2023 wurden Nistkästen an den Dachtraufen der Nachbargebäude im Bramen B angebracht und die abzubrechenden Altbauten rechtzeitig abgedeckt. Damit konnten die Mauersegler ein provisorisches Zuhause finden und dem Baubeginn im April 2023 stand nichts mehr im Weg.

Sofern die Bauarbeiten reibungslos verlaufen, werden die 112 Neubauwohnungen im Herbst 2025 bezugsbereit sein.





### **Neubau «Lanzrain», Oberengstringen**

Im Herbst 2022 wurde die erste Etappe der Schönheim-Siedlung mit 22 Wohnungen abgeschlossen. Im November 2022 konnten alle 18 Genosschafterinnen und Genosschafter aus den verbliebenen Altbauten in ihre neuen Wohnungen umziehen. Vier neue Genossenschaftsfamilien, alle mit kleinen Kindern, haben die Siedlung bereichert und mit neuem Leben gefüllt.

Währenddessen hat der Abriss der zweiten Etappe über das Jahresende begonnen und der Baufortschritt verläuft planmässig. Der Erstbezug der weiteren 47 Wohnungen ist im 3. Quartal 2025 geplant.



### **Gesamtsanierung Stationsstrasse, Samstagern**

Der Vorstand hat sich aus ökologischen und ökonomischen Gründen gegen einen Ersatzneubau entschieden und stattdessen mit einem Architekturbüro die Planung zur Zukunftssicherung der beiden Gebäude aufgenommen. Ein Vorprojekt mit verschiedenen Varianten wird ausgearbeitet, um Klarheit darüber zu erlangen, welche Massnahmen zu treffen sind. Zur Vorbereitung der Planung wurden Anfang März 2023 Vermessungsarbeiten sowie Schadstoffuntersuchungen durchgeführt und die Kanalisation kontrolliert. Es wurde beschlossen, die Arbeiten gestaffelt durchzuführen, so dass jeweils ein Gebäude bewohnt bleiben kann, während das andere saniert wird.

# STRATEGISCHE ERNEUERUNGSPLANUNG

Die Baugenossenschaft setzt auf eine kontinuierliche Planung und umfassende Kommunikation der Erneuerungsstrategie, um einen frühzeitigen Dialog mit den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zu ermöglichen. Der Vorstand strebt an, die Betroffenen idealerweise 5 Jahre im Voraus über anstehende Veränderungen zu informieren.

Momentan befindet sich die Baugenossenschaft in einer Phase hoher Ersatzneubautätigkeit. Die Siedlung Gossau ZH und die erste Etappe in Oberengstringen wurden bereits 2022 bezogen. Gleichzeitig befinden sich über 200 neue Wohnungen an den Standorten Oberengstringen, Dietikon und Kloten im Bau.

## **Samstagern**

Für die Gebäude in Samstagern wurde die Planerwahl bereits abgeschlossen. Bis zum 3. Quartal 2023 soll die Planung so weit fortgeschritten sein, dass ein fundierter Richtungsentscheid zur Art der Sanierung möglich ist.

## **Oberengstringen Süd**

Zusammen mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft Oberengstringen hat die Schönheim zu Beginn des Jahres 2023 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese soll das Potenzial einer langfristigen Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft Oberengstringen aufzeigen und betrifft die Liegenschaften an der Zürcherstrasse 87 und 89.

## **Uster Gschwader**

Bisher wurde aufgrund der Vielzahl an laufenden Projekten noch keine Planung zur Sanierung oder Erneuerung der Siedlung Uster Gschwader aufgenommen.



## Erneuerungsplan von 2023 bis 2028

Siedlung	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Wohnungs- bestand	Baujahr	saniert
Affoltern a.A., Äussere Grundstrasse							16	2017	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse							4	1860	
Bassersdorf							5	1951	2013
Dietikon In der Lachen Etappe 1 / Etappe 2	■	■	■	■	■		28	im Bau/1949	
Dietikon Brunau							31	2000	
Geroldswil							16	1951	2013
Geroldswil Zentrum							12	1977	
Gossau ZH							24	2022	
Kloten Bramenring A und B							90	2009/2011	
Kloten Bramenring C	■	■	■				39	1948	
Männedorf Bergstrasse							15	2018	
Männedorf Glärnischstrasse							26	1987	
Meilen							8	1951	2013
Oberengstringen Süd					■	■	12	1951	
Oberengstringen Nord Etappe 1 / Etappe 2	■	■	■				22	2022/im Bau	
Richterswil							12	1949	2012
Samstagern		■	■				12	1949	
Thalwil							12	1951	2012
Urdorf Süd							30	1951	2010
Urdorf Nord							45	2012/2014	
Urdorf Im Bänz							9	1998	
Uster Gschwader					■	■	23	1948	
Uster Unterbühlen							14	1997	
Uster Zelig							24	1948	2009
Zürich Eyhof Süd							63	1949	2014
Zürich Eyhof Nord							91	2017	
Zürich In der Ey					■		30	1993	
<b>Wohnungsbestand 31.12.2022</b>							<b>713</b>		

■ Geplanter Ersatzneubau

■ Geplante Gesamtanierung mit Ersatz von Küche und Bad sowie energetische Massnahmen

# LIEGENSCHAFTSVERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2022

## WOHNOBJEKT

Siedlung	Anzahl Häuser	Wohnungen											EFH			Pflegerwohnung	Total	Gewerbelokal	
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	4.0	4.5	5.5				
Affoltern a.A., Äussere Grundstr.	1				6		7		2		1							16	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstr.	1					4												4	1
Bassersdorf	1					3		2										5	
Dietikon In der Lachen	8					14	4	9								1		28	
Dietikon Brunau	4				3		14		12		2							31	1
Geroldswil	3					7	2	7										16	2
Geroldswil Zentrum	2		3		3		3		3									12	
Gossau ZH, inkl. MEG/UNG	2				6		12		6									24	
Kloten Bramenring A und B	9				8		29		45		8							90	4
Kloten Bramenring C	15				4	4	11	11								9		39	
Männedorf Bergstrasse	3				4		5		5		1							15	
Männedorf Glärnischstrasse	5		2		5		8		11									26	
Meilen	3					3		3					2					8	
Oberengstringen Süd	2						6	6										12	
Oberengstringen Nord	2				2		11		9									22	
Richterswil	2					6		6										12	
Samstagern	2							12										12	
Thalwil	2			1	3	4		4										12	
Urdorf Süd, inkl. Bahnhofstr.	6					14		16										30	
Urdorf Nord	3		1		6		20		15		3							45	1
Urdorf Im Bänz	1			3			6											9	
Uster Gschwader, inkl. 54	3			3		13		6		1								23	
Uster Unterbühlen	1				4		6		4									14	
Uster Zelg	4			3		18		3										24	
Zürich Eyhof Süd	12			3		27	18	6			9							63	
Zürich Eyhof Nord	7	1	1	1	7	6	16	20	17	17	2	2				1		91	1
Zürich In der Ey	5				7		13		9		1							30	2
<b>Total</b>	<b>109</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>68</b>	<b>123</b>	<b>191</b>	<b>111</b>	<b>138</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>713</b>	<b>12</b>

## NEBENOBJEKT

## ANLAGEWERT

Siedlungsraum	Separatzimmer	Nebenraum	Autoparkplatz	Motorradplatz	Gebäude in CHF	Grundstück in CHF	Wald in CHF	Versicherungswert in CHF	Hypotheken in CHF	Rang
		4	0		7 642 855	14 093	-	6 531 000	4 000 000	1.
			1		679 287	820 713	-	815 000	-	-
			5		1 238 237	12 358	-	1 520 000	-	-
		8	9		326 470	1 982 814	-	609 306	-	-
		1	46	7	8 786 945	2 781 700	-	9 785 000	7 800 000	1.
		5	7		4 338 092	31 990	-	5 648 000	2 300 000	1.
		2	13		3 101 933	692 160	-	2 772 000	1 700 000	1.
			33	2	336 600	395 695	20 000	190 000	2 185 000	1.
1	6	18	101	32	45 592 817	224 700	-	39 678 000	26 125 000	1.
		2	47	8	-	109 628	-	-	10 250 000	1.
		2	15		11 350 936	39 064	-	9 323 000	6 400 000	1.
		5	34		8 380 993	7 619 007	-	9 940 000	10 875 000	1.
		2	8		2 025 610	24 460	-	2 500 000	-	-
			0		1 600 729	39 000	-	2 877 912	-	-
	2	1	19	3	-	159 766	-	-	10 000 000	1.
		2	0		2 587 304	22 496	-	3 665 000	2 600 000	1.
			7		1 202 032	25 953	-	3 290 000	1 100 000	1.
		4	0		2 246 682	34 398	-	3 135 000	1 760 000	1.
		3	20		5 531 780	1 176 520	-	7 450 000	-	-
1	2	9	57	10	23 503 725	256 380	-	21 017 000	20 000 000	1.
		1	10		2 141 200	667 800	-	2 806 000	1 700 000	1.
		2	26		4 917 690	1 404 830	-	5 242 000	3 100 000	1.
		2	19	4	3 774 312	817 000	-	4 155 000	3 000 000	1.
		7	11	6	5 211 796	16 204	-	6 840 000	4 500 000	1.
		25	14		13 581 762	191 652	-	19 550 000	14 000 000	1.
	7	7	34	19	48 281 828	206 300	-	46 820 000	49 000 000	1./2.
1		8	57	10	11 381 100	-	-	14 810 000	3 800 000	1.
<b>3</b>	<b>17</b>	<b>120</b>	<b>593</b>	<b>101</b>	<b>219 762 714</b>	<b>19 766 682</b>		<b>230 969 218</b>	<b>186 195 000</b>	

# DER NEUBAU AMETSBERG IN GOSSAU ZH



Von der ersten Idee bis zum fertigen Ersatzneubau Gossau Ametsberg verging viel Zeit. Noch im Jahresbericht 2015 wird davon berichtet, dass Anfang 2016 mit einem Wettbewerb das beste Projekt ausgelobt werden soll, welches dann ab 2018 umgesetzt würde. Aufgrund einer ausserplanmässigen Anpassung der Zonenordnung wurde das Vorhaben jedoch verzögert und es vergingen weitere Jahre mit Umplanungen und Rekursen, bis 2020 endlich mit der Ausführung begonnen werden konnte.

Im August 2022 wurden die ersten der insgesamt 24 Wohnungen der Siedlung bezogen. 40 Erwachsene und 21 Kinder haben in der Baugenossenschaft Schönheim auf dem Ametsberg ein neues Zuhause gefunden.

Die äussere Erscheinung der Gebäude wurde bewusst dezent gehalten. Durch die Fassadenverkleidung aus Holz, gestrichen in erdigen Grün- und Rottönen, scheinen sie beinahe mit dem angrenzenden Wäldchen zu verschmelzen. Die Unmittelbarkeit zum Wald, wobei ein Gebäude direkt an den Wald grenzt, ist ein Unikum und viele Wohnungen profitieren von einer fantastischen Aussicht und malerischer Einsicht in das Unterholz und die Baumkronen.

Der Aussenraum der Siedlung ist in der Höhe gestaffelt und entwickelt sich dorfseitig über kurze Treppen und Plateaus entlang dem Wäldchen bis zur Hügelkuppe, wo die beiden Wohngebäude stehen. Verschiedene Nutzungen wie Spielorte, Grillstellen und Sitzplätze wurden auf den einzelnen Ebenen angeordnet. Der Gehbelag des Sitzplatzes ist besonders, da er aus «Tranchen» eines Findlings besteht, welcher extra zu diesem Zweck in Stücke geschnitten wurde.

Die Wohnungen gliedern sich gebäudeweise um eine zentrale Laubengängerschliessung. Die grösseren Wohnungen belegen die Ecksituationen und die kleineren die Gebäudemitte. Die beiden Laubengänge sind über eine offene Treppe in der Gebäudemitte direkt von der Strasse her erreichbar und öffnen sich zum gemeinsamen hofseitigen Aussenraum hin. Küchenfenster und verglaste Wohnungstüren stärken den kommunikativen Charakter der gemeinsamen Erschliessung, während die Laube ein Ort für Begegnungen ist.

Die 24 Wohnungen der Siedlung sind alle mehrseitig ausgerichtet, insbesondere diejenigen an den Ecken der Gebäude profitieren von vielseitigen Sichtverhältnissen. Das Prinzip von kurzen Wegen ist in der inneren Gestaltung der Wohnungen erkennbar. Die Anordnung von Eingang, Zimmer, Bad, Küche und Wohnraum ist sehr effizient gestaltet und bietet trotzdem einen hohen Nutzwert. Es gibt eine gute räumliche Trennung von Wohnen und Schlafen im Alltag. Die Wohnungen wurden alle mit «Flex-Zimmern» ausgestattet, wodurch in jeder Wohnung ein Teil des Wohnraums als separater Raum abgetrennt werden kann. Dies verbessert die Nutzungsflexibilität und ermöglicht bei Bedarf, dass eine 4.5- auch als 5-Zimmerwohnung genutzt werden kann. Jede Wohnung verfügt zudem über einen halb eingezogenen, wettergeschützten Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist, als Ergänzung zum gemeinsamen Aussenraum.





### **Nachhaltigkeit**

Die 24 Wohnungen profitieren von einer CO<sub>2</sub>-freien Wärmeerzeugung durch eine hauseigene Erdsondeanlage in Verbindung mit einer Wärmepumpe. Ein Teil der benötigten Betriebsenergie wird durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt.

Die Überbauung wurde unter Berücksichtigung von Minergie ECO-Kriterien konstruiert, wobei besonderer Wert auf die Verwendung schadstofffreier Materialien gelegt wurde, um ein gesundes Wohnklima sicherzustellen.

### **Biodiversitätsförderung**

In diesem Bauprojekt haben wir erstmals ein umfassendes Konzept zur Förderung der Biodiversität umgesetzt. Die Umgebung ist stark strukturiert gestaltet und es wurden zahlreiche Massnahmen ergriffen, um die Naturvielfalt zu unterstützen. Hierzu zählen unter anderem die Aussaat von Blumenwiesen, die Bepflanzung mit vogel- und bienenfreundlichen, einheimischen Straucharten, das Anlegen von Totholzhaufen sowie die Schaffung von Nistplätzen für Wildbienen. Wir bitten um etwas Geduld, da die Blumenwiesen ca. 2 Jahre benötigen, um ihre volle Pracht zu entfalten.

Die extensiv begrünten Dächer leisten als magere, trockene Biotope einen wichtigen Beitrag zum Lebensraumangebot. Nach der Übernahme durch die Schönheim, wird auch die angrenzende Waldparzelle einer möglichst naturnahen Bewirtschaftung zugeführt. Der Wald wird einen eigenen, speziellen Beitrag zur Vielfalt an diesem schönen Ort leisten. Wir sind stolz darauf, ein so zukunftsorientiertes Bauprojekt realisiert zu haben, das nicht nur unseren Bewohnerinnen und Bewohnern ein Zuhause bietet, sondern auch der Artenvielfalt zugutekommt.



# WOHNUNGSWECHSEL & MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Baugenossenschaft Schönheim legt grossen Wert auf eine aktive Mitgestaltung des Zusammenlebens durch ihre Mitglieder. Dabei sind Vertrauen, Partnerschaft und langjährige Beziehungen wichtige Grundlagen für eine gute Zusammenarbeit.

Die Belegungsvorschriften sorgen dafür, dass die Wohnungen nicht unterbelegt sind und Familienwohnungen von Familien oder Mehrpersonenhaushalten bewohnt werden.

Die Geschäftsstelle führt eine interne Warteliste für Mitglieder, die bei Bedarf aufgrund von Änderungen in ihren Familienverhältnissen oder Wohnbedürfnissen eine andere Wohnung suchen. Durch interne Wohnungsangebote soll vermieden werden, dass Mitglieder aufgrund von Umzügen verloren gehen. Auch Mitglieder, die in einer Siedlung mit Bauvorhaben wohnen, haben Anspruch auf interne Wohnungsangebote.

Im Jahr 2022 konnte die Geschäftsstelle erfolgreich 8 Parteien in den Siedlungen Kloten (2), Oberengstringen (1), Urdorf (1) und Zürich (4) dank internen Wohnungsangeboten den Wechsel in eine grössere oder kleinere Wohnung ermöglichen. In der Siedlung Oberengstringen mussten aufgrund des Neubauprojekts insgesamt 18 Parteien vom «alten» Teil – 2. Etappe – in den Neubau umziehen, während die Schönheim im Bramen C in Kloten 12 Parteien eine passende Ersatzwohnung anbieten konnte.

Die Schönheim freut sich zudem, 38 neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Jahr 2022 begrüssen zu dürfen. Wir heissen alle herzlich willkommen und wünschen ein gutes Einleben in der Nachbarschaft und Genossenschaft.



# 86 Mietverträge

hat die Vermietung im Jahr 2022 erstellt.

Davon sind 48 Parteien neu in eine Schönheim-Siedlung zugezogen.

# 51 Wegzüge

verzeichnet die Schönheim im Jahr 2022.

# 38 Interne Wechsel

wurden im Jahr 2022 durchgeführt.

Davon 30 aufgrund Bauvorhaben in der Siedlung.

# 647 Mitglieder

zählt die Baugenossenschaft Schönheim zum Jahresende 2022. Davon sind 644 in Schönheim-Siedlungen als Bewohnerinnen und Bewohner wohnhaft. Es gilt die Regel, dass pro Wohnung eine Person als Genossenschafterin oder Genossenschafter aufgenommen wird.

In Wohnungen, die aufgrund von Bauvorhaben befristet vermietet werden, sind die Bewohnerinnen und Bewohner keine Mitglieder der Genossenschaft.

	1.1.2022	31.12.2022
Mieter	636	644
Nicht Mieter	3	3
Total	639	647

# ENTSCHÄDIGUNG FÜR SIKO-ARBEIT & FESTLICHE AKTIVITÄTEN

## Entschädigung der Siedlungskommission

Die Siedlungskommission (kurz: Siko) spielt eine wichtige Rolle in der Organisation der Schönheim, indem sie als Bindeglied zwischen dem Vorstand, der Geschäftsstelle und den Bewohnerinnen und Bewohnern einer Siedlung fungiert. Die Mitglieder der Siedlungskommission leisten einen wertvollen Beitrag zur Förderung des Zusammenlebens in den einzelnen Siedlungen. Zur Anerkennung dieser Arbeit erhalten alle Siedlungskommissionen jährlich eine Entschädigung.

Die Entschädigung wird durch eine Kombination aus einem Beitrag pro Wohnung (CHF 26) und einem pauschalen Sockelbetrag berechnet. Die Sikos haben dabei die Freiheit, zu entscheiden, wie der Siedlungsbeitrag verwendet wird und wie er unter den Mitgliedern verteilt wird. Der Sockelbetrag wird oft für Geschenke an die Bewohnerinnen und Bewohner genutzt. Auch bei der Verwendung des Sockelbetrags geniessen die Siedlungskommissionen Gestaltungsfreiraum.

Um die Vergütung zu erhalten, wird vorausgesetzt, dass eine Siedlungsversammlung einberufen und das Protokoll der Versammlung an die Geschäftsstelle übermittelt wurde.

## Finanzieller Beitrag für Siedlungsaktivitäten

Einen positiven Beitrag zum Zusammenwohnen in der Nachbarschaft können Siedlungsaktivitäten beisteuern – sei es in Form eines Siedlungsfests oder auch eines gemeinsamen Ausfluges.

Die Schönheim entschädigt jede Siedlung einmal jährlich mit einem Festbeitrag.

### Berechnungsbeispiel für eine Siedlung mit 12 Wohnungen

#### ENTSCHÄDIGUNG SIKO:

**CHF 312 + CHF 200 = CHF 512**

(12 Wohnungen x CHF 26; zzgl. Sockel Siko\*)

#### FESTBEITRAG:

**CHF 72 + CHF 100 = CHF 172**

(12 Wohnungen x CHF 6; zzgl. Sockel Festbeitrag\*\*)

#### \*Sockelbetrag Siko:

CHF 100 für Siedlung bis 10 Wohnungen

CHF 200 für Siedlung von 11 bis 20 Wohnungen

CHF 400 für Siedlung von 21 bis 50 Wohnungen

CHF 700 für Siedlung ab 51 Wohnungen

\*\*Sockelbetrag Festbeitrag: CHF 100 für alle Siedlungen



Sei mit deiner Siedlung dabei! Mehr Informationen findest du auf der Website [tagdernachbarn.ch](https://tagdernachbarn.ch).



# SIEDLUNGSVERSAMMLUNGEN IM JAHR 2022

Im Jahr 2022 fanden insgesamt 18 Siedlungsversammlungen statt. Diese wurden in verschiedenen Räumlichkeiten abgehalten. Einige Siedlungen führten die Versammlung in Gemeinschaftsräumen durch, während kleinere Siedlungen die Trockenräume als Versammlungsort nutzten. Siedlungen ohne geeignete Räumlichkeiten trafen sich in Kirchensälen oder Hinterzimmern von Restaurants. Bei schönem Wetter wurden verschiedene Versammlungen im Freien durchgeführt.

An der Mehrheit der Versammlungen waren viele Parteien vertreten und es wurde intensiv über Siedlungsthemen diskutiert. Oft gab es während oder nach der Versammlung etwas Kleines zu essen und zu trinken. Neben der offiziellen Funktion dienen die Versammlungen auch dazu, die Nachbarschaft kennenzulernen und gemeinschaftliche Aktionen zu planen.

Leider gibt es einige Siedlungen, bei denen die Versammlungen nur sehr spärlich besucht werden. Falls eine Versammlung nicht besucht werden kann, sind die Sikos dankbar für Abmeldungen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter von einer Nachbarin oder einem Nachbarn an der Versammlung vertreten lassen können.

Wir möchten an dieser Stelle alle unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter motivieren, an der einmal jährlichen Siedlungsversammlung teilzunehmen. Die Versammlungen sind eine wichtige Plattform zur Gestaltung des eigenen Wohnumfelds und ein zentraler Bestandteil des Genossenschaftslebens. Wir ermutigen alle, sich zu beteiligen und teilzunehmen!





# JAHRES- RECHNUNG 2022



# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

## BILANZ

Die Bilanzsumme beträgt per Stichtag 31.12.2022 neu CHF 246,7 Mio. und hat im Vergleich zum Vorjahr um CHF 407 000 abgenommen. Die Abbildung der Baukonti auf der Aktiv-Seite zeigt einen Zuwachs von mehr als CHF 12 Mio. (+ 46%). Die flüssigen Mittel hingegen haben um CHF 0,5 Mio. abgenommen. Die Finanzierung der Bautätigkeit wurde im Berichtsjahr neben dem Einsatz der freien, flüssigen Mittel und den zusätzlichen Einlagen in der Depositenkasse mit einem Baukredit von CHF 5 Mio. gewährleistet und ist entsprechend auf der Passiv-Seite unter den langfristig verzinsten Verbindlichkeiten (Hypotheken) mit total rund CHF 186 Mio. (VJ: CHF 177 Mio.) abgebildet.

### Verschuldungsfaktor

Die Verschuldung in der Bilanz ist im Vergleich zum Vorjahr steigend und erreicht ohne die Berücksichtigung der flüssigen Mittel den Wert von fast 74 Prozent.

### Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 161 000 erhöht. Grund dafür ist die Erstvermietung der Ersatz-Neubauten in Oberengstringen und Gossau ZH. Wohnungen, die im Rahmen von Neubauprojekten zum Rückbau kommen, werden zwischenzeitlich nur noch befristet vermietet. Die Mieter hinterlegen eine Kautionszahlung und zahlen keine Genossenschaftsanteile ein.

## ERFOLGSRECHNUNG

### Mietzinseinnahmen

Der Mietzinsenertrag erhöht sich leicht um CHF 47 436 auf CHF 11 632 743.50. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen die Mietzinsenerträge der ersten Bauetappe in Dietikon. Entgegenwirkend wurde die erste Bauetappe in Oberengstringen sowie die Siedlung in Gossau ZH im Laufe des Jahres 2022 vermietet.

### Erneuerungsfonds

Es wurden ordentliche Einlagen in der Grössenordnung von 1,9 Mio. zugewiesen und im Rahmen der anstehenden Konsolidierung von Altbauten, die zum Rückbau kommen, für die Siedlungen In der Lachen in Dietikon, Oberengstringen und Bramen C in Kloten 9,4 Mio. Franken an Erneuerungsfonds aufgelöst.

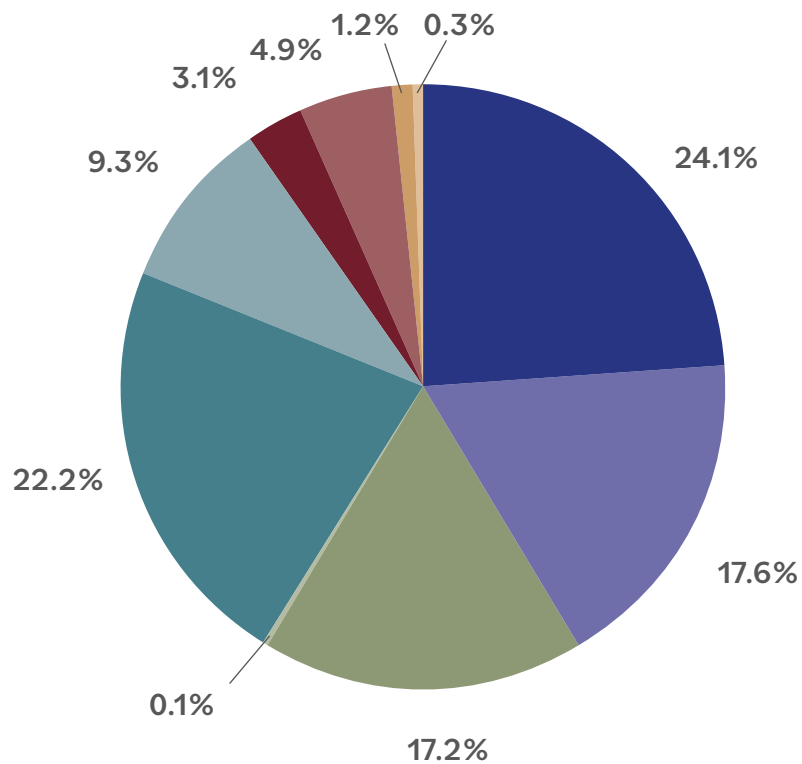
### Hypothekarzins

Im steigenden Zinsumfeld sind die Finanzierungskosten, mit der gleichzeitigen Zunahme der Hypotheken von 9 Mio., gestiegen, so dass im Vergleich zum Vorjahr CHF 119 000 mehr Finanzierungsaufwand geleistet werden musste. Im Berichtsjahr wurden zudem CHF 0,7 Mio. an Subventionen für die Siedlung In der Ey an die Stadt Zürich zurückbezahlt.

### Jahresgewinn

Es resultiert im Berichtsjahr wiederum ein positives Ergebnis mit einem Gewinn leicht über CHF 11 000. Die Steuerlast berechnet sich somit auch im Berichtsjahr überwiegend aus dem Vermögen.

# MIETERFRANKEN



- Einlagen Erneuerungsfonds 24.1%
- Finanzaufwand 17.2%
- Unterhalt und Reparaturen 22.2%
- Abgaben 3.1%
- Versicherungen 1.2%

- Abschreibungen 17.6%
- Steuern 0.1%
- Personalaufwand Verwaltung und Betrieb 9.3%
- Organ- / Miet- und Verwaltungskosten 4.9%
- Baurechtszins 0.3%

# BILANZ

PER 31. DEZEMBER 2022

<b>AKTIVEN</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2022</b> in CHF	<b>31.12.2021</b> in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		3 479 028.41	4 037 456.95
Übrige kurzfristige Forderungen	1	411.25	4 573.36
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	855 100.15	944 081.66
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4 334 539.81</b>	<b>4 986 111.97</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen		29 302.00	29 302.00
Immobilien			
Gebäude und Grundstücke		228 168 296.07	244 945 276.72
Gebäude auf Land im Baurecht		11 381 100.00	11 381 100.00
Abschreibungskonto Liegenschaften		-33 975 078.35	-38 860 833.00
Abschreibungen Heimfallfonds		-2 254 591.00	-2 197 685.00
Gebäude im Bau	3	38 980 836.13	26 769 788.70
Mobiliar, Maschinen, Fahrzeuge		172 671.00	172 671.00
Abschreibungskonto mobile Sachanlagen		-145 370.00	-127 170.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>242 357 165.85</b>	<b>242 112 450.42</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>246 691 705.66</b>	<b>247 098 562.39</b>



## PASSIVEN

	Anhang	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 521 175.98	2 416 898.35
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		641 680.00	761 680.00
Passive Rechnungsabgrenzung	4	1 399 837.95	1 472 253.35
Kurzfristige Rückstellungen		50 601.10	50 601.10
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3 613 295.03</b>	<b>4 701 432.80</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	187 822 440.00	180 158 300.00
Depositenkasse		17 328 479.55	17 028 805.96
Erneuerungsfonds		23 870 530.05	31 329 566.95
Solidaritätsfonds		86 834.65	91 812.15
Personalfonds		591 299.00	583 999.00
Übrige langfristige Rückstellungen		28 912.05	26 781.45
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>229 728 495.30</b>	<b>229 219 265.51</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital		4 749 000.00	4 588 000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		322 398.85	317 398.85
Freiwillige Gewinnreserve		6 860 700.00	6 860 700.00
Gewinnvortrag		1 406 765.23	1 400 192.47
Jahresgewinn		11 051.25	11 572.76
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>13 349 915.33</b>	<b>13 177 864.08</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>246 691 705.66</b>	<b>247 098 562.39</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Anhang	2022 in CHF	2021 in CHF
Mietzinseinnahmen	6	11 632 743.50	11 585 307.50
Übrige Erträge		361 537.14	371 028.20
<b>Nettoerlöse aus Leistungen</b>		<b>11 994 280.64</b>	<b>11 956 335.70</b>
Unterhalt und Reparaturen	7	-2 659 693.25	-2 721 603.06
Baurechtszins		-32 637.00	-37 092.00
Einlagen Erneuerungsfonds		-2 892 154.75	-2 496 810.00
Versicherungen	8	-140 858.80	-129 580.60
Strom und Gas allgemein, Wasser, Abwasser, Kehrriechtabfuhr		-367 563.35	-423 996.05
Personalaufwand Verwaltung und Betrieb		-1 111 871.73	-1 068 144.00
Entschädigung Organe		-127 587.00	-127 122.50
Mietzinsaufwand Verwaltung und Betrieb		-158 604.75	-158 462.95
Übrige Verwaltungskosten		-302 585.91	-307 884.92
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>4 200 724.10</b>	<b>4 485 639.62</b>
Abschreibungen Liegenschaften		-2 029 010.00	-2 415 531.00
Abschreibungen Heimfallfonds		-56 906.00	-56 906.00
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-18 200.00	-30 333.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>2 096 608.10</b>	<b>1 982 869.62</b>
Finanzaufwand	9	-2 056 933.20	-1 937 906.46
Finanzertrag		1 175.00	1 425.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>40 849.90</b>	<b>46 388.16</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>40 849.90</b>	<b>46 388.16</b>
Direkte Steuern		-29 798.65	-34 815.40
<b>Jahresgewinn</b>		<b>11 051.25</b>	<b>11 572.76</b>

# ANHANG

## 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 Rechnungslegung erfolgt in Schweizer Franken.

### **Liegenschaften**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe und Zusammenfassung einzelner Bauetappen oder Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe oder einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Der Liegenschaftenwert brutto wird mit den ursprünglichen Anlagekosten zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen.

Die Gebäude werden degressiv mit max. 2% vom Buchwert exkl. Land und Wald abgeschrieben.

Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag mittels Äufnung des Heimfallfonds.

### **Gebäude im Bau**

Je Bauprojekt wird ein separates Baukonto geführt. Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

### **Erneuerungsfonds**

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

### **Genossenschaftskapital**

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert.

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

### **Depositenkasse**

Die Gelder der Depositenkasse werden in der Bilanz unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall mindestens sechs Monate beträgt.

### **Solidaritätsfonds**

Es wird ein Solidaritätsfonds geüfnet, welcher für die Unterstützung von Mitgliedern in Notsituationen beansprucht werden kann. Unterstützung kann gewährt werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Beihilfen in Anspruch genommen und ausgeschöpft wurden und/oder eine finanzielle Situation nicht aus eigenen zumutbaren Mitteln abgewendet werden kann. Über die Gewährung, Höhe und Dauer der Unterstützung entscheidet der Vorstand.

Die jährlichen Einlagen betragen aktuell 12 Franken pro Wohnung oder Gewerbelokal und werden via Mietzins einbezahlt.

### **Personalfonds**

Es wird ein Personalfonds geüfnet, welcher für die Unterstützung von Arbeitnehmenden und Pensionierten der Baugenossenschaft beansprucht werden kann. Die Verwendung sieht einen allfälligen Teuerungsausgleich bei Renten vor, leistet Überbrückungszuschüsse und deckt Lücken fehlender Beitragsjahre. Es können zudem Leistungen an Angehörige von verstorbenen Angestellten bei Härtefällen zur Auszahlung kommen. Die Einlagen werden aus der Betriebsrechnung finanziert.

# ANHANG

## ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNG ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

<b>BILANZ</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
		in CHF	in CHF
<b>1</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
	Verrechnungssteuer	411.25	4 573.36
<b>2</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
	Vorauszahlung Steuern Geschäftsjahr	25 830.30	25 830.30
	Mietzinsausstände	90 751.65	31 237.10
	Aufgelaufene Heizkosten	738 518.20	846 372.56
	Diverse Forderungen	0.00	40 641.70
	<b>Total</b>	<b>855 100.15</b>	<b>944 081.66</b>
<b>3</b>	<b>Gebäude im Bau</b>		
	Baukonto Gossau ZH – Neubau	12 856 926.35	8 760 898.45
	Baukonto Oberengstringen Nord – Neubau	14 837 170.06	11 155 188.00
	Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	6 492 628.45	3 969 283.70
	Baukonto Kloten Bramen C – Neubau	4 330 183.00	2 766 538.05
	Baukonto Samstagern	28 608.00	0.00
	Baukonto Geroldswil Zentrum – Anpassung UG	264 792.57	0.00
	Baukonto Kloten Bramenring 6 – Umbau EG	0.00	75.40
	Baukonto Energiemonitoring Zürich	106 984.70	0.00
	Baukonto Anschluss Fernwärme LIMECO	63 543.00	117 805.10
	<b>Total</b>	<b>38 980 836.13</b>	<b>26 769 788.70</b>
<b>4</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	834 651.00	918 277.50
	Vorausbezahlte Mieten	565 186.95	553 975.85
	<b>Total</b>	<b>1 399 837.95</b>	<b>1 472 253.35</b>
<b>5</b>	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
	Hypotheken	185 815 000.00	177 200 000.00
	Darlehen Stadt Zürich	180 100.00	869 280.00
	Darlehen SWW	1 827 340.00	2 089 020.00
	<b>Total</b>	<b>187 822 440.00</b>	<b>180 158 300.00</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	<b>2022</b> in CHF	<b>2021</b> in CHF
<b>6   Mietzinseinnahmen</b>		
Wohnungen und Gewerbe	11 093 846.00	11 062 326.50
Parkplätze und Nebenräume	976 670.00	958 095.00
Siedlungsräume	51 780.00	51 780.00
Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-489 552.50	-486 894.00
<b>Total</b>	<b>11 632 743.50</b>	<b>11 585 307.50</b>
<b>7   Unterhalt und Reparaturen</b>		
Baumeisterarbeiten	33 796.50	7 219.40
Natur- und Kunststeinarbeiten	0.00	7 537.40
Fenster und Aussentüren	26 611.65	49 572.35
Spenglerarbeiten	3 727.10	9 743.20
Bedachungsarbeiten	110 014.07	45 140.80
Dichtungen und Dämmungen	45 745.70	37 473.65
Fassade	21 906.15	4 788.35
Malerarbeiten Aussen	1 031.75	4 266.70
Sonnenschutz	151 461.43	28 713.85
Leuchten und Lampen	4 955.77	3 565.35
Schwachstrominstallationen	120 593.79	123 304.80
Gebäudeautomation	947.30	16 105.80
GSA und Sonnerie	4 377.50	10 672.70
Heizung	76 564.42	52 137.35
Lüftung	57 286.05	150 931.10
Spezialanlagen SOLAR/PVA	34 346.95	15 747.90
Sanitär	126 443.01	119 272.15
Kanalreinigung	61 299.15	55 646.15
Küchengeräte	235 994.35	260 869.00
Waschautomaten und Tumbler	143 316.60	139 819.00
Aufzüge	128 727.35	124 819.70
Parkieranlagen Tore	62 213.85	26 672.05
Gipserarbeiten	1 932.15	2 240.15
Metallbau Schlosser	28 584.65	22 702.25
Schreinerarbeiten	33 356.55	37 761.05
Glaserarbeiten	3 280.90	18 824.90

	<b>2022</b> in CHF	<b>2021</b> in CHF
Schliessanlagen	18 660.40	21 153.30
Bodenbeläge	56 931.55	95 711.15
Wandbeläge und Wandbekleidung	34 522.40	12 429.20
Malerarbeiten Innen	122 818.15	188 994.45
Bauaustrocknung	25 040.40	25 050.65
Reinigungen	252 814.39	328 682.60
Schädlingsbekämpfung	5 309.05	2 740.60
Umgebung	502 572.50	523 406.70
Ausstattungen Geräte und Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	56 853.40	66 831.30
Verbrauchsmaterial Hauswartung	17 657.76	10 686.10
Hauswartung Partnerunternehmen	87 318.80	131 198.25
Ver- und Entsorgungsleitungen	4 911.75	0.00
Gemeinschaftsräume	2 869.40	0.00
Spielgeräte und Spielplätze	36 001.05	2 177.80
Nebenkosten der Leerstände	57 840.36	25 474.66
Reparaturen Weiterverrechnung an Mieter	-35 368.35	-34 702.75
Versicherungsleistungen	-105 574.45	-53 778.05
<b>Total</b>	<b>2 659 693.25</b>	<b>2 721 603.06</b>
<b>8 Versicherungen</b>		
Gebäudeversicherung	84 513.40	85 161.35
Diverse Versicherungen	56 345.40	44 419.25
<b>Total</b>	<b>140 858.80</b>	<b>129 580.60</b>
<b>9 Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzins	1 821 681.35	1 710 985.11
Darlehenszins	22 852.80	25 469.60
Depositenzins	205 099.05	194 241.75
Personalfondszins	7 300.00	7 210.00
<b>Total</b>	<b>2 056 933.20</b>	<b>1 937 906.46</b>

## ÜBRIGE ANGABEN

### Nettoauflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine stillen Reserven aufgelöst.

### Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

### Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich

### Entschädigung Organe

Revisionsstelle

Entschädigung Vorstand

Entschädigung Siedlungskommissionen

### Erläuterung über die Anzahl Vollzeitstellen

Geschäftsstelle

Hauswartung und Reinigung

Hauswartung und Reinigung im Nebenamt

### Langfristige Verträge

Baurechtsvertrag In der Ey

	<b>2022</b> in CHF	<b>2021</b> in CHF
	239 549 396.05	256 326 377.00
	13 025.00	11 132.00
	14 001.00	13 463.00
	87 011.00	86 605.00
	26 575.00	27 055.00
	Anzahl (Stellenprozent)	Anzahl (Stellenprozent)
	6 (460%)	5 (450%)
	4 (380%)	4 (380%)
	13	16
	<b>Baurechtszins</b>	<b>Laufzeit</b>
	32 637.00	25.06.2054

### Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme 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 dokumentiert.

### Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 13.02.2023 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE



**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Delegiertenversammlung der

**Baugenossenschaft Schönheim Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönheim Zürich für das am 31.12.2022 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 Fehlaussagen 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 Reinertrages nicht schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 18. Februar 2023

BDO AG

Handwritten signature of Andreas Blattmann in blue ink.

Andreas Blattmann

Handwritten signature of Remo Inderbitzin in blue ink.

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisionsexperte



# VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

PER 31. DEZEMBER 2022

ANTRAG DES VORSTANDS AN DIE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

	<b>31.12.2022</b> in CHF	<b>31.12.2021</b> in CHF
Gewinnvortrag	1 406 765.23	1 400 192.47
Jahresgewinn	11 051.25	11 572.76
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1 417 816.48</b>	<b>1 411 765.23</b>
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-5 000.00	-5 000.00
<b>Vortrag an die neue Rechnung</b>	<b>1 412 816.48</b>	<b>1 406 765.23</b>

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung CHF 5 000.00 in die gesetzlichen Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Bilanzgewinns von CHF 1 412 816.48 auf die neue Rechnung vorzutragen.





# ORGANE DER SCHÖNHEIT

Siedlung Äussere Grundstrasse, Affoltern am Albis

# SIEDLUNGSKOMMISSION

## AFFOLTERN AM ALBIS ÄUSSERE GRUNDSTRASSE

---

Nino Rumi (O.)  
Daniel Gut  
Fam. Wick-Joliat  
Fam. Peterer

## BASSERSDORF BAHNHOFSTRASSE

---

Rita Schorno (O.)

## DIETIKON IN DER LACHEN

---

Stefan Baier (O.)  
Tiziana Inutile  
Jessica Miggiانو

## DIETIKON BRUNAU

---

Nicole Hofstetter (O.)  
Irene Forster

## GEROLDSWIL UND ZENTRUM

---

Gabi Metzger (O.)  
Dany Cusinato  
Daisy Ferdeze Xhaqkaj

## GOSSAU ZH AMETSBERG

---

vakant

## KLOTEN BRAMENRING

---

Sabrina Stucki (O.)  
Andy Auböck  
Alessandra Eble  
vakant

## MEILEN AUF DER GRUEB

---

Michael Doninelli (O.)

## MÄNNEDORF BERGSTRASSE

---

Patrick Tarnutzer (O.)  
Michelle Tarnutzer

## MÄNNEDORF GLÄRNISCHSTRASSE

---

Triz Rampinelli (O.)  
Mirjam Volkart

## OBERENGSTRINGEN

---

Anita Knecht (O.)  
Monica Müller  
Jeannette Schmid

## RICHTERSWIL HOTZESTRASSE

---

Michael Baumann (O.)  
Tobias Danksin

## SAMSTAGERN STATIONSSTRASSE

---

Conny Hürlimann (O.)

## THALWIL WALCHLISTRASSE

---

Christian Hürzeler (O.)  
Helen Smith

## URDORF UND IM BÄNZ

---

Cristian Spicuglia (O.)  
Isabelle Grau  
Nicole Hrgovcic  
Alyssa Cortardo

## USTER GSCHWADER

---

Roland Schrepfer (O.)

## USTER UNTERBÜHLEN

---

Claudia Trüb (O.)  
Fabienne Kuonen  
José Queijo

## USTER ZELG

---

David Schär (O.)  
Kadir Civrilli

## ZÜRICH EYHOF / IN DER EY

---

Tobias Walser (O.)  
Peter Möbus  
Brigitte Mostert  
Denise Ryffel  
Andrea Mettler

(O.) = Obfrau / Obmann

# VERWALTUNG

## VORSTAND

### Präsident

Roland Verardo  
roland.verardo@schoenheim.ch

### Aktuar

Philipp Bollier  
philipp.bollier@schoenheim.ch

### Mitglied

Nico Grüniger  
nico.grueniger@schoenheim.ch

### Vizepräsidentin

Viktoria Herzog  
viktoriam.herzog@schoenheim.ch

### Mitglied

Thomas Knecht  
thomas.knecht@schoenheim.ch

### Delegierter der Stadt Zürich

Philipp Carisch  
philipp.carisch@schoenheim.ch

### Quästor

Oscar Martinez  
oscar.martinez@schoenheim.ch

### Mitglied

Hans Reusser  
hans.reusser@schoenheim.ch

## GESCHÄFTSSTELLE

### Geschäftsleitung und Bauherrenvertretung

Samuel Steiner  
samuel.steiner@schoenheim.ch

### Sachbearbeitung Buchhaltung

Vesna Vranjic  
vesna.vranjic@schoenheim.ch

### Buchhaltung bis 30.06.2023

Anita Bach  
anita.bach@schoenheim.ch

### Depositenkasse

Samuel Steiner  
samuel.steiner@schoenheim.ch

### Hauswartung im Nebenamt

Rita Schorno  
Bassersdorf

Gisela Lüthi  
Dietikon Brunau

Martinho De Sousa Rodrigues  
Geroldswil

### Geschäftsleitung und Kommunikation

Janine Lüdi  
janine.luedi@schoenheim.ch

### Vermietung und Wohnungsbewirtschaftung

Katja Wagner  
katja.wagner@schoenheim.ch

### Mieterbetreuung und Wohnungsbewirtschaftung

Michael Lüdi  
michael.luedi@schoenheim.ch

### Facility Services

Emir Duric  
emir.duric@schoenheim.ch

Werner Schuler  
Männedorf Bergstrasse

Paulo Terrao  
Dietikon Brunau; Oberengstringen

Reto Christener  
Richterswil; Samstagern

### Leitung Facility Management

Ilijan Asani  
ilijan.asani@schoenheim.ch

### Hauswart im Stützpunkt

Martin Eichhoff  
martin.eichhoff@schoenheim.ch

### Hauswart im Stützpunkt

Miklos Bosshard  
miklos.bosshard@schoenheim.ch

### Hauswart in Kloten

David Stephan  
david.stephan@schoenheim.ch

Marisa + Guiseppe Corrado  
Uster Unterbühlen

Antonio Mollica  
Gossau ZH

Fiore + Vittoria Zurino  
Thalwil

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Baugenossenschaft Schönheim  
In der Ey 22  
8047 Zürich

### Gestaltung

Janine Lüdi

### Text

Roland Verardo, Philipp Bollier, Viktoria Herzog,  
Oscar Martinez, Samuel Steiner, Janine Lüdi

### Fotografie

Roman Keller, Aufnahmen Neubau Ametsberg Gossau ZH  
Thomas Weinmann, Drohnenaufnahmen In der Lachen  
Bildarchiv Schönheim

### Druck

DAZ Druckerei Albisrieden AG, Zürich

### Auflage

850 Ex., Mai 2023





Siedlung Bergstrasse, Männedorf

**Baugenossenschaft Schönheim**  
In der Ey 22 | 8047 Zürich  
[www.schoenheim.ch](http://www.schoenheim.ch)

**Geschäftsstelle**  
In der Ey 22 | 8047 Zürich  
[info@schoenheim.ch](mailto:info@schoenheim.ch)  
044 552 14 14

**Telefonzeiten**  
Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.30 Uhr

**Sprechstunde**  
nach Vereinbarung