

Baugenossenschaft Schönheim

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Vorwort

Einladung zur Delegiertenversammlung 2024	5
Traktanden 2024	6
Protokoll 2023	8

Bericht aus dem Jahr 2023	13
Verwalten und Bauen	13
Aus dem Vorstand	14
Strategie und Leitbild	19
Aus den Bauprojekten	20
Strategische Erneuerungsplanung	26
Liegenschaftsverzeichnis	28
Mietzinsentwicklung	30
Wohnen und Mitwirken	33
Mitgliederbewegungen und Wohnungswechsel	34
Siedlungskommissionen	36
Siedlungsversammlungen	39

Jahresrechnung 2023	41
Kommentar zur Jahresrechnung	42
Bilanz	44
Erfolgsrechnung	46
Anhang	47
Bericht der Revisionsstelle	52
Antrag Gewinnverteilung	53

Organe der Baugenossenschaft Schönheim	55
---	-----------

Impressum



Siedlung Zürich
Eyhof / In der Ey

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaftler

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Geschäftsjahr 2023 war für die Baugenossenschaft Schönheim BGS und für die Verwaltung ein herausforderndes Jahr mit vielen Veränderungen, intensiver Auseinandersetzung, aber auch interessanten Neuerungen.

Die Geschäftsstelle der Verwaltung arbeitete erstmals mit einem Co-Präsidium zusammen, das einerseits neue Vorstellungen und Ziele einbrachte, aber auch in das Tagesgeschäft eingeführt werden wollte. An dieser Stelle danken wir Janine Lüdi, langjährige Mitarbeiterin und Mitglied der Geschäftsleitung, für ihr grosses Engagement für die BGS. Sie entschied sich 2023, neue Wege ausserhalb der Organisation zu gehen. Die Geschäftsstelle wurde um die Jahreswende personell neu verstärkt.

Dank dem Team, das sich unermüdlich für die Baugenossenschaft Schönheim einsetzt, haben wir uns in den letzten Monaten gut ins neue Amt eingelebt. Wir schätzen die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sehr. Die Veränderungen wurden genutzt, um sich Gedanken zur zukünftigen Zusammensetzung der Verwaltung, aber auch zur Art und Weise der Zusammenarbeit und zu den gemeinsamen Werten zu machen.

Eine der Hauptaufgaben ist die Gewährleistung der finanziellen Gesundheit der BGS. Es wurden ausreichende Reserven für zukünftige Investitionen gebildet und die Anlagen wurden gemäss ihrer Lebenserwartung abgeschrieben und die Verschuldung möglichst tief gehalten. Nichtsdestotrotz sah sich der Vorstand gleich zweimal in kurzer Zeit gezwungen, die Mietzinse anzuheben, um den längerfristigen Fortbestand der Organisation zu sichern. Dem Vorstand ist bewusst, dass höhere Mietzinse für viele Bewohnerinnen und



Bewohner nebst den steigenden Krankenkassenprämien und Lebenshaltungskosten eine grosse Belastung des Haushaltsbudgets darstellen. Deshalb wurde zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter entschieden, die Mietzinse nicht so stark wie möglich anzuheben.

Die Bauprojekte haben sich positiv weiterentwickelt und schreiten zügig voran. So konnte in Kloten die Grundsteinlegung und in Dietikon das Richtfest mit vielen Gästen, Nachbarn und Nachbarinnen aus der Genossenschaft gefeiert werden. Die Arbeiten laufen gut und wir sind zuversichtlich, die 199 entstehenden Wohnungen termingerecht an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben zu können.

Für den grossartigen Einsatz in bewegten Zeiten bedanken wir uns sowohl bei der Geschäftsstelle und beim Vorstand als auch bei den Siedlungskommissionen und allen, die sich für ein gutes und lebendiges Miteinander engagieren. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen allen die Zukunft der Baugenossenschaft Schönheim mitgestalten zu dürfen.

Das Präsidium
Philipp Bollier und Viktoria Herzog





EINLADUNG ZUR DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

EINLADUNG UND TRAKTANDEN

52. ORDENTLICHE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Mittwoch, 5. Juni 2024 um 19.30 Uhr

Auditorium Willy G. S. Hirzel im Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzähler**
- 3. Anpassung der Statuten, Ergänzung Co-Präsidium**
- 4. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 7. Juni 2023**
- 5. Jahresbericht 2023**
- 6. Jahresrechnung 2023**
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung des Betriebsüberschusses
- 7. Wahlen**
 - Ergänzungswahl Vorstand
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 8. Diverses**

Traktandum 3

Anpassung der Statuten, Ergänzung Co-Präsidium

Der genaue Wortlaut der Anpassung findet sich im separaten Flyer, welcher diesem Bericht beiliegt. Der Vorstand empfiehlt, der Anpassung der Statuten mit den Erläuterungen zuzustimmen und das Co-Präsidium in die Statuten aufzunehmen.

Traktandum 6

Genehmigung der Jahresrechnung 2023 und Entlastung der Verwaltung

Die Jahresrechnung finden Sie auf den Seiten 41 bis 51. Die Revisionsstelle hat den Jahresabschluss der BGS geprüft und empfiehlt, diesen zu genehmigen.

Der Vorstand beantragt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zudem empfiehlt er, gestützt auf den Revisionsbericht der BDO AG auf Seite 52 der Entlastung der Verwaltung zuzustimmen.

Verwendung des Betriebsüberschusses

Den Antrag finden Sie auf Seite 53. Der Vorstand beantragt, die vorgeschlagene Gewinnverteilung zu genehmigen.

Traktandum 7

Erneuerungswahlen Revisionsstelle

Der Vorstand empfiehlt, die BDO AG wieder zu wählen.

Ergänzungswahl Vorstand

Lea Wright-Furrer aus der Siedlung Oberengstringen stellt sich zur Wahl in den Vorstand. Über ihre Person wurde in einem separaten Flyer im März 2024 informiert. Der Vorstand empfiehlt, Lea Wright-Furrer zu wählen.

AUSFÜHRUNGEN DES VORSTANDES

Ausführung zum Traktandum 3 Anpassung der Statuten

Seit der Delegiertenversammlung 2023 hat die Baugenossenschaft Schönheim das erste Mal in ihrer Geschichte ein Co-Präsidium. Damit das Co-Präsidium auch im Handelsregister korrekt nachgeführt werden kann, braucht es eine Anpassung der Statuten. In den gültigen Statuten aus dem Jahr 2005 ist nur «der Präsident» aufgeführt. Aus diesem Grund müssen die Statuten formell angepasst werden. Diese Anpassung wird zudem zum Anlass genommen, den geänderten Namen des Dachverbands sowie den Verweis auf einen umbenannten OR-Artikel nachzuführen.

Der genaue Wortlaut der Anpassung findet sich im separaten Flyer, welcher diesem Bericht beiliegt. Die Anpassung wird in allen Siedlungsversammlungen 2024 vorgestellt.

Ausführung zum Traktandum 7 Ergänzungswahl Lea Wright-Furrer

Es freut uns sehr, die Kandidatur von Lea Wright-Furrer aus der Siedlung Oberengstringen für den Vorstand bekannt geben zu dürfen. Sie stellt sich an der Delegiertenversammlung im Juni 2024 zur Wahl. Über ihre Person wurde in einem separaten Flyer im März 2024 informiert.

Der Vorstand beabsichtigt, sich zukünftig vermehrt soziokulturellen Themen zuzuwenden und das Zusammenleben in der Genossenschaft aktiver zu fördern. Deshalb unterstützen wir die Kandidatur von Lea Wright-Furrer. Wir sind überzeugt, dass sie mit ihren Erfahrungen und Fachkenntnissen eine starke Ergänzung für das Vorstandsgremium darstellt. Ihr Engagement für soziale Belange und kulturelle Vielfalt spiegelt die Werte wider, die wir fördern und stärken möchten.

Der Vorstand der BGS befindet sich seit einigen Jahren in einem Erneuerungsprozess. In den kommenden Jahren stehen Rücktritte an. Deshalb sind weitere Interessierte herzlich willkommen, sich aktiv im Vorstand zu engagieren. Bei Fragen stehen wir jederzeit für Auskünfte zur Verfügung und laden alle gerne ein, eine Vorstandssitzung zu besuchen, um das gesamte Gremium kennenzulernen.

PROTOKOLL

DER 51. ORDENTLICHEN DELEGierten- VERSAMMLUNG

Mittwoch, 7. Juni 2023 um 19.30 Uhr
Auditorium Willy G. S. Hirzel im Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich

Anwesend

50 Delegierte
8 Vorstandsmitglieder
5 Verwalatungsangestellte und Hauswarte
1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG
15 Gäste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 50. Delegiertenversammlung
4. Jahresbericht 2022
5. Jahresrechnung 2022
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahlen
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
7. Diverses

1. Begrüssung

Eröffnung der Versammlung

Roland Verardo, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnet die 51. ordentliche Delegiertenversammlung und begrüsst die Anwesenden.

Roland Verardo berichtet von seiner Krebserkrankung und dem damit verbundenen erneuten Rückzug aus der Präsidententätigkeit. Infolgedessen wurde die DV von den Vorstandsmitgliedern organisiert und wird von der Vizepräsidentin Viktoria Herzog durchgeführt.

Begrüssung der Gäste

Viktoria Herzog begrüsst im Namen des Vorstands und der Geschäftsstelle alle anwesenden Delegierten der Baugenossenschaft Schönheim sowie Altpäsident Alfred Steiger, die ehemaligen Vorstandsmitglieder Kurt von Arx und Margrit Zafiris, Hans Conrad Daeniker, IG Uster der Wohnbaugenossenschaften, Marianne Metzger, Vertreterin der SAWIA, Andreas Blattmann, Revisor der Firma BDO, Roland Zeindler von der ABS alternative Bank Schweiz als auch Pino Nocilla von der Bank Avera. Ebenfalls begrüsst werden das Vorstandskollegium und die Anwesenden der Verwaltung. Der städtische Vertreter Philipp Carisch ist krankheitsbedingt entschuldigt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Versammlung zu protokollarischen Zwecken aufgezeichnet wird.

Der Anwesende Fotograf Philippe Wiget macht im Auftrag der Baugenossenschaft Schönheim Fotos von der Versammlung. Die Fotos werden nur für interne Zwecke und Publikationen wie den Jahresbericht, Mitteilungen und die Website verwendet.

Anwesenheit

An der Versammlung sind 50 stimmberechtigte Delegierte, 8 Vorstandsmitglieder, 5 Verwaltungsangestellte und Hauswarte, 1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG und 15 Gäste anwesend.

Einladung und Traktanden

Viktoria Herzog konstatiert, dass die Versammlung korrekt einberufen wurde und der Jahresbericht rechtzeitig an alle Haushalte versendet wurde. Änderungswünsche zur Traktandenliste werden auf Nachfrage keine geäussert.

2. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler

Als Stimmenzählerinnen stellen sich Selina Siegrist und Verena Tschudin zur Verfügung. Die Delegierten wählen sie einstimmig und ohne Enthaltung als Stimmenzählerinnen.

3. Protokoll der 50. Delegiertenversammlung

Die Delegierten genehmigen das Protokoll der 50. Delegiertenversammlung vom 1. Juni 2022 einstimmig und ohne Enthaltung. Viktoria Herzog dankt dem Protokollführer Philipp Bollier.

4. Jahresbericht 2022

Bewilligung Jahresbericht

Viktoria Herzog verweist auf den Jahresbericht, der im April 2023 als Broschüre an alle Haushalte verteilt wurde, und rekapituliert die wichtigsten Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahrs.

Strategie und Leitbild

Strategie und Leitbild der Baugenossenschaft Schönheim wurden überarbeitet und hinsichtlich der zukünftigen Herausforderungen geschärft. Dies betrifft insbesondere Umweltaspekte wie die Reduzierung von CO₂-Emissionen, die Förderung der Artenvielfalt, die Umstellung auf erneuerbare Energien in der Gebäudeversorgung, die Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Mobilitätsformen als auch die Positionierung der Baugenossenschaft als attraktive Arbeitgeberin und die Stärkung der Mitwirkung durch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Erneuerungsplanung

Die Vizepräsidentin erläutert die Erneuerungsplanung anhand der Tabelle aus dem Jahresbericht.

Neubauten

Viktoria Herzog stellt den Delegierten die im Jahr 2022 fertiggestellten Neubauten und Neubauetappen Gossau ZH und Oberengstringen Lanzrain vor. Sie berichtet von den erfolgreichen Erstvermietungen und Umsiedlungen. Sämtliche Wohnungen in den Neubauten konnten vermietet werden.

Bauprojekte

Viktoria Herzog gibt mit einer ausführlichen Fotodokumentation Auskunft zum Stand der Projekte Oberengstringen Lanzrain Etappe 2, Dietikon in der Lachen Etappe 1 und Kloten Bramen C. Bis 2027 wird die Baugenossenschaft Schönheim insgesamt 199 zusätzliche Wohnungen erhalten.

Projekte in Planung

Anhand der beiden Mehrfamilienhäuser in Samstagen werden alternative Wege evaluiert, wie die Baugenossenschaft Schönheim in Zukunft mit Bestandesbauten aus der Nachkriegszeit umgehen kann. Geprüft werden unter anderem Grundrissveränderungen mit Einfluss auf den Wohnungsspiegel sowie Dachstockausbauten und Aufstockungen.

Abgeschlossene Projekte

Viktoria Herzog stellt den Delegierten die 2022 fertiggestellte und bezogene Siedlung Gossau ZH vor.

5. Jahresrechnung 2022

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2022

Quästor Oscar Martinez präsentiert den Delegierten die Jahresrechnung 2022 und erläutert anhand des «Mieterfrankens» die Ausgaben, welche sich wie folgt zusammensetzten.

	2022	2023
Einlagen Erneuerungsfonds	20.9%	24.1%
Abschreibungen	21.0%	17.6%
Finanzaufwand	16.2%	17.2%
Unterhalt und Reparaturen	22.8%	22.2%
Personalaufwand, Verwaltung & Betrieb	8.9%	9.3%
Organ- / Büro- / Miet- und Verwaltungskosten	5.0%	4.9%
Abgaben	3.5%	3.1%
Versicherungen	1.1%	1.2%
Steuern	0.3%	0.1%
Baurechtszins	0.3%	0.3%

Die Baugenossenschaft Schönheim bewegt sich mit allen Ausgaben im Mittel der Erhebungen des Verbands der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Dies bestätigt den sorgfältigen und effizienten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen.

Anschliessend vertieft Oscar Martinez anhand einer grafischen Darstellung der Erfolgsrechnung die verschiedenen Komponenten des Aufwands (Betriebsaufwand; Abschreibungen; Finanzaufwand; direkte Steuern) und deren Bewertung aus der Sicht der Baugenossenschaft.

Bericht der Revisionsstelle

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

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Vizepräsidentin Viktoria Herzog lässt über die Genehmigung der Jahresrechnung 2022 und die Entlastung von Vorstand und Verwaltung abstimmen.

Die Delegierten stimmen der Jahresrechnung 2022 und der damit verbundenen Entlastung von Vorstand und Verwaltung einstimmig und ohne Enthaltung zu.

Verwendung Betriebsüberschuss

Der Betriebsüberschuss im Jahr 2022 beträgt CHF 1'417'816.48. Der Vorstand beantragt, CHF 5'000 den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und die verbleibenden CHF 1'412'816.48 auf die neue Rechnung vorzutragen. Viktoria Herzog lässt die Delegierten über den Antrag abstimmen.

Dem Antrag wird einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

Die Vizepräsidentin dankt Samuel Steiner und Janine Lüdi, Geschäftsleitungsmitglieder, für die gute Führung der Geschäfte sowie Anita Bach und Vesna Vranjic für die einwandfreie Buchhaltung.

6. Wahlen

Erneuerungswahl der Revisionsstelle

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

7. Diverses

Ankündigung Mietzinserhöhung

Viktoria Herzog kündigt die anstehende Mietzinserhöhung von 6 bis 8 Prozent auf die Nettomiete aufgrund der gestiegenen Gebäudeversicherungswerte an. Die Baugenossenschaft Schönheim ist an das Kostenmietreglement der Stadt Zürich gebunden. Deshalb wurden die Mietzinserhöhungen von der Fachstelle Wohnbauförderung der Stadt Zürich im Rahmen der Mietzinskontrolle bewilligt.

Depositenkasse

Viktoria Herzog bewirbt die Depositenkasse als solide Anlagemöglichkeit. Der Zinssatz liegt aktuell bei 1,25 Prozent. Allfällige Zinsanpassungen werden im vierten Quartal vorgenommen.

Nächste Delegiertenversammlung

Die nächste Delegiertenversammlung findet am 5. Juni 2024 im Auditorium Willy G. S. Hirzel im Landesmuseum statt.

Rücktritt Präsident Roland Verardo

Vorstandsmitglied Hans Reusser und Geschäftsleitungsmitglied Janine Lüdi führen zusammen mit Wegbegleiterinnen und Wegbegleitern aus dem Publikum, der Geschäftsstelle und dem Vorstand anhand verschiedener Stationen und Anekdoten durch das 39-jährige

Engagement von Roland Verardo als Hauswart, Geschäftsführer, Vorstandsmitglied und Präsident der Baugenossenschaft Schönheim. Die Delegierten verdanken Roland Verardos Einsatz für die Baugenossenschaft mit einem langen Applaus. Roland Verardo dankt allen Anwesenden herzlich für das Vertrauen und die vielen schönen Begegnungen im Laufe seiner Amtszeit bei der Baugenossenschaft Schönheim.

Nachfolge Präsidium

Im Anschluss an die Laudatio verkündet Roland Verardo, dass ein Co-Präsidium seine Nachfolge antreten wird. Neue Präsidierende werden die bisherige Vize-Präsidentin Viktoria Herzog und der bisherige Aktuar Philipp Bollier.

Jubiläen

Präsident Roland Verardo bedankt sich im Namen der Genossenschaft bei den Jubilaren für ihren Einsatz bei der Baugenossenschaft Schönheim.

Werner Schuler arbeitet seit 40 Jahren als Hauswart im Nebenamt. Emir Duric arbeitet seit zehn Jahren in verschiedenen Funktionen als Hauswart. Samuel Steiner leitet seit zehn Jahren die Geschicke der Baugenossenschaft Schönheim als Geschäftsleiter. Roland Verardo würdigt die hervorragende Zusammenarbeit in den vergangenen zehn Jahren und Samuel Steiners grossen Einsatz für die Baugenossenschaft Schönheim.

Roland Verardo übergibt das Wort wieder an Viktoria Herzog.

Schluss der Versammlung

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

Die Vizepräsidentin schliesst die Versammlung um 21:35 Uhr und lädt zum Apéro riche.

Für das Präsidium
Viktoria Herzog, Vize-Präsidentin

Für das Protokoll
Philipp Bollier, Aktuar





BERICHT AUS DEM JAHR 2023 VERWALTEN UND BAUEN

AUS DEM VORSTAND

Rückblick

An der Delegiertenversammlung 2023 übernahmen Viktoria Herzog und Philipp Bollier das Präsidium der Baugenossenschaft Schönheim von Roland Verardo. Roland Verardo prägte die Geschichte der BGS in verschiedenen Funktionen über fast 40 Jahre und ist zur grossen Bestürzung aller am 13. Juli 2023 kurz nach der Amtsübergabe verstorben.

Die Führung als Co-Präsidium ist ein Novum in der Baugenossenschaft Schönheim. Diese Organisationsform ermöglicht es, die vielfältigen Aufgaben und Geschäftsfelder aufzuteilen. Sie erlaubt es im Besonderen auch berufstätigen Eltern mit Kindern, die Funktion im Nebenamt auszuüben. Philipp Bollier leitet die Baukommissionen der aktuellen Bauprojekte Kloten, Dietikon und Samstagern. Er ist zuständig für die Geschäftsfelder Bau und Ökologie, Vermietung sowie Betrieb und Unterhalt. Viktoria Herzog ist für die Geschäftsfelder Finanzen, Personal, Kommunikation, Soziokultur und IT-Infrastruktur zuständig. Die Konstituierung als Co-Präsidium erfordert unter anderem Anpassungen am Organisationsreglement und an den Statuten.

Fokusthemen waren Organisation und Personal, auch aufgrund der personellen Veränderungen in der Geschäftsstelle. In der Geschäftsstelle konnten drei Stellen besetzt werden: im Hauswart-Team, in der Immobilienbewirtschaftung sowie im Bereich Controlling, Projekte und Digitalisierung. Die neuen Mitarbeitenden wurden in der Jahresendzeitschrift Vorblick Rückblick 2023 vorgestellt.

Der Vorstand traf sich zu insgesamt zwölf Sitzungen, einer Retraite und einem Vorstandsausflug. Das anstehende Wachstum mit 199 neuen Wohnungen und die

dazugehörenden Herausforderungen wie die Erstvermietung, Digitalisierung und Kommunikation standen dabei im Mittelpunkt.

Baukommission

Im vergangenen Jahr haben die Baukommissionen in 49 Sitzungen die Ersatzneubauprojekte Lanzrain in Oberengstringen, in der Lachen in Dietikon und Bramen C in Kloten sowie das Sanierungsprojekt Samstagern begleitet und weiterentwickelt.

Insgesamt wurden den verschiedenen Baukonten für die Tätigkeit der Baukommissionen CHF 156'179 belastet.

Finanzkommission

Die Zinsentwicklung sowie die steigenden Kosten für Verwaltung, Unterhalt und Betrieb (Bauteuerung und die damit verbundene Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex) beschäftigten die Finanzkommission. Diese hat zuhanden des Gesamtvorstandes Empfehlungen für die Finanzstrategie sowie die Mietzinsentwicklung gemacht. Die BGS sah sich gezwungen, im Jahr 2023 die Mietzinse aller Wohnungen zu erhöhen, um Bewohnerinnen und Bewohnern auch langfristig qualitativ hochwertigen, günstigen Wohnraum anbieten zu können.

Im Jahr 2023 wurden verschiedene Akquisitionsobjekte auf ihre Eignung als Ergänzung zum Wohnungsbestand eingehend geprüft, aber schlussendlich keine Zukäufe getätigt.

Präzisierung zum Hundehalteverbot

An der Delegiertenversammlung 2022 wurde das geltende Hundehalteverbot in der Hausordnung mit klarem Mehr erneuert. Gemäss Ziffer 12 der geltenden Hausordnung gilt ein Verbot der Hundehaltung durch die Mieterinnen und Mieter.

Aufgrund eines Rechtsstreits musste die Umsetzung des Hundehalteverbots angepasst werden. Denn das Persönlichkeitsrecht der Mieterinnen und Mieter umfasst das Recht, Besuch mit Hunden zu empfangen. Selbstverständlich kann dieses Recht auf Besuch nicht insofern missbraucht werden, als dass es zu einem Dauerbesuch kommt und damit faktisch das Hundehaltungsverbot umgangen wird. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand der BGS unter Berücksichtigung der geltenden Rechtspraxis festgelegt, dass Besucher*innen mit Hunden pro Genossenschafter*innen/Mieter*innen an maximal drei Tagen pro Woche mit Übernachtung toleriert werden.

Empfangen Mieter*innen Besucher*innen mit Hund, welche diese maximale Dauer regelmässig überschreiten, verstossen sie gegen Ziffer 12 der Hausordnung. Dies kann zu einem Ausschluss aus der Genossenschaft mit Kündigung des Mietverhältnisses führen. Überdies werden die Genossenschafter*innen/Mieter*innen darauf hingewiesen, dass sie dafür die Verantwortung tragen, dass sich ihre Besucher*innen an die Vorschriften aus Mietvertrag und Hausordnung halten und die anderen Bewohner*innen der Liegenschaft nicht in unzumutbarer Weise durch Gerüche, Lärm etc. gestört werden. In diesem Sinne bitten wir alle um gegenseitige Rücksichtnahme.

Zu beachten ist, dass diese Regelung ausschliesslich für Besucher*innen in Begleitung von Hunden gilt. Ausserdem gilt weiterhin das Hundehalteverbot auch in Bezug auf Hütehunde, wie es von der Delegiertenversammlung beschlossen wurde.

Personalwesen

Seit Februar 2024 ergänzt Marika Palma, HR-Fachfrau, das Team der Geschäftsstelle. Sie wird für die Saläradministration, Sozialversicherungen, Krankentaggelder und Pensionskasse sowie Reporting und Verträge zuständig sein. Sie unterstützt die Geschäftsstelle und das Co-Präsidium mit der Umsetzung der Personalstrategie sowie bei allen Fragen im Zusammenhang mit einer Anstellung bei der Baugenossenschaft.



Marika Palma

Ausblick

An der bevorstehenden Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2024 steht eine Ergänzungswahl an. Der Vorstand beabsichtigt, sich zukünftig noch stärker soziokulturellen Themen zuzuwenden und das Zusammenleben in der Genossenschaft aktiver zu fördern. Lea Wright-Furrer stellt sich als Kandidatin zur Wahl und

der Vorstand unterstützt die Kandidatur. Die Kandidatin wurde im März 2024 mit einem separaten Flyer vorgestellt.

Der Vorstand wird zukünftig aus sieben Mitgliedern und einem städtischen Delegierten bestehen – vorgeschrieben sind zwischen fünf und sieben Mitgliedern. Weitere Ersatzwahlen sind für die kommenden Jahre geplant.

Der Vorstand stellt sich vor

Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim hat in den letzten Jahren neue Mitglieder erhalten. Diese wurden in den jeweiligen Jahresberichten und an der Delegiertenversammlung vorgestellt. Gerne möchten wir die Gelegenheit nutzen, den gesamten Vorstand vorzustellen (siehe Folgeseiten).

Der Vorstand ist die ausführende Instanz (Exekutive) innerhalb der Genossenschaft. Er ist mit der Leitung in allen Bereichen betraut und für alle Aufgaben zuständig, die nicht ausdrücklich anderen Organen vorbehalten sind.

Diese Aufgaben sind teilweise an die Geschäftsstelle delegiert worden. Alle strategischen Entscheide fällt der Vorstand. Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, die von der Delegiertenversammlung gewählt werden, und einem Delegierten der Stadt Zürich. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Die Mitglieder des Vorstands müssen mehrheitlich selbst Genossenschafterinnen und Genossenschafter sein, die in der Genossenschaft wohnen.

Dank

In ihren neuen Funktionen als Co-Präsidentin und Co-Präsident bedanken sich Viktoria Herzog und Philipp Bollier bei allen Vorstandsmitgliedern für den grossen Einsatz. Der Vorstand dankt der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Hauswartung für die tatkräftige Unterstützung. Ein besonderer Dank geht an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Siedlungskommissionsmitglieder sowie Obfrauen und Obmännern, die sich mit grossem Engagement für die Gemeinschaft einsetzen.

DER VORSTAND STELLT SICH VOR



VIKTORIA HERZOG
Co-Präsidentin

Viktoria Herzog, geboren 1982, ist Verkehrsplanerin und Verantwortliche Veloverkehr beim Tiefbauamt des Kantons Zürich. Als Siedlungsobfrau und Vorstandsmitglied setzt sie sich seit 2021 für die Genossenschaft und preisgünstiges Wohnen ein. Als Co-Präsidentin der Baugenossenschaft Schönheim engagiert sie sich für zukunftsfähige Organisationsstrukturen sowie soziokulturelle Themen wie die Stärkung und den Erhalt von Gemeinschaften und Nachbarschaften. Ihr liegt die gute Kommunikation nach innen und aussen am Herzen. Sie ist mit ihrer Familie in der Siedlung Mändorf Bergstrasse wohnhaft.

Geschäftsbereiche:

Finanzen, Kommunikation,
Personelles, Soziokultur,
IT-Infrastruktur

Kommissionen:

Finanzkommission, Baukommission
Kloten, Mobilitätskommission



PHILIPP BOLLIER
Co-Präsident

Philipp Bollier, geboren 1985 und aufgewachsen in Adliswil, ist Architekt ETH und Mitinhaber eines Architekturbüros in Zürich. Seit 2017 wohnt er mit seiner Familie in der Baugenossenschaft Schönheim. Er engagiert sich als Obmann der Siedlung Zürich und ist seit 2020 Vorstandsmitglied. Als Co-Präsident setzt er sich für eine umfassend nachhaltige bauliche Entwicklung sowie für die Schaffung von Strukturen ein, welche das Zusammenleben der Generationen fördern.

Geschäftsbereiche:

Vermietung, Betrieb und Unterhalt, Bau und Ökologie

Kommissionen:

Baukommissionen Dietikon,
Kloten und Samstagern (alle Vorsitz), Mobilitätskommission



OSCAR MARTINEZ
Qästor

Oscar Martinez, geboren 1975, ist eidg. dipl. Immobilienreuhänder. Er ist in Zürich-Nord in einer Genossenschaftssiedlung aufgewachsen und hat eine Lehre als Hochbauzeichner absolviert. Seit 2011 lebt er mit seiner Familie in der Baugenossenschaft in der Siedlung Kloten und ist seit 2015 im Vorstand aktiv. Mit umfassenden Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung in der Privatwirtschaft, bei der öffentlichen Hand und bei Baugenossenschaften ist er seit 2022 als Leiter Bauten und Logistik beim Kanton Zürich in der Direktion der Justiz und des Innern tätig. Im Vorstand setzt er sich für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum und für die finanzielle Gesundheit der Baugenossenschaft Schönheim ein.

Kommissionen:
Baukommissionen Dietikon
und Kloten, Finanzkommission
(Vorsitz)



NICO GRÜNIGER
Aktuar

Nico Grüniger, geboren 1983 und in der Siedlung Schönheim in Urdorf aufgewachsen, fördert als Vorstandsmitglied die langfristige Stärkung der Genossenschaftswerte und gestaltet die zukunftsfähige Ausrichtung mit. Als Geschäftsführer in der Baubranche bringt er seine Erfahrung ein, um Strategien zu entwickeln und umzusetzen. Sein besonderes Augenmerk gilt der Nachhaltigkeit im Bau und in der Biodiversität.

Kommissionen:
Baukommissionen Dietikon
und Samstagern



HANS REUSSER
Mitglied

Hans Reusser, auf einem Bergbauernhof aufgewachsen, hat einen starken Bezug zur Natur und Tierwelt. Dank seiner Ausbildung als Elektromonteuer und der langjährigen Tätigkeit in der Haustechnik an der ETH Zürich bringt er vielfältige Kenntnisse ein. Seit über 30 Jahren ist er Betriebselektriker mit Schwerpunkt Mittelspannungsnetz Betreuung. Mit 26 Jahren Erfahrung in Baukommissionen gestaltet er aktiv die Entwicklung der Baugenossenschaft Schönheim mit.

Kommissionen:
Alle Baukommissionen



THOMAS KNECHT
Mitglied

Thomas Knecht, geboren 1957, ist Elektroingenieur HTL mit einem Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft. Seine berufliche Expertise liegt in der Finanzplanung, Investitionsplanung und Überprüfung der Baukosten auf wirtschaftliche Effizienz. Sein Engagement umfasst nicht nur Berufliches, sondern ist auch sozial. Er setzt sich für preiswerten Wohnraum ein, der den Bedürfnissen von Familien entspricht. Sein Streben nach einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld für Kinder spiegelt seine Werte wider. Er ist mit seiner Frau in der Siedlung Oberengstringen wohnhaft.

Kommissionen:
Alle Baukommissionen
(Vorsitz Oberengstringen),
Finanzkommission



PHILIPP CARISCH
Städtischer Delegierter

Philipp Carisch, geboren 1967, ist HR-Verantwortlicher der Stadtzürcher Stadtmann- und Betriebsämter und wohnt im Friesenberg. Als städtischer Delegierter vertritt er die Interessen der Fachstelle für gemeinnütziges Wohnen. Seine Schwerpunkte liegen in der Unterstützung bei konzeptionellen Themen aus der Verwaltung, aber auch im sozioökonomischen Bereich. Im Vorstand setzt er sich für eine zukunftssträchtige, moderne und finanziell gesunde Baugenossenschaft ein.

STRATEGIE UND LEITBILD

«Wir sind eine soziale, faire Arbeitgeberin, bieten unseren Angestellten zeitgemässe, moderne Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze sowie angemessene Weiterbildungsmöglichkeiten.» Zitat aus dem Leitbild der BGS

Kompetente Mitarbeitende sind der Schlüssel für eine erfolgreiche Verwaltung. Genauso wie das Umfeld in stetiger Entwicklung ist, sind auch wir gefordert, uns zu entwickeln und die Chancen aus Veränderung zu nutzen. Nur mit den richtigen Fähigkeiten und Fertigkeiten können wir auch in Zukunft einen Beitrag für die Baugenossenschaft Schönheim leisten. Wir haben für die Zusammenarbeit und für die Arbeit in der Geschäftsstelle Werte definiert, die wir weiterhin stärken möchten. Wir sind der Überzeugung, dass sich die interne Zusammenarbeit und Kommunikation auch positiv auf die Zusammenarbeit und Kommunikation nach aussen zu allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie zu den Partnern auswirkt.

Persönlichkeit

«Wir wissen, wer wir sind und nehmen unsere Verantwortung wahr.»

Die Werte wie die eigene Persönlichkeit, Lernbereitschaft, Veränderungsfähigkeit, Integrität, Vorbildwirkung und Eigenverantwortung sind uns wichtig. Die Mitarbeitenden interessieren sich aktiv für Erfahrungen anderer und sind bereit, Neues zu lernen. Wir begegnen Veränderungen mit Interesse, stellen uns auf neue Situationen ein und reflektieren unser eigenes Verhalten und dessen Wirkung kritisch. Wir halten uns an Abmachungen und Vereinbarungen.

Expertise

«Wir kennen uns aus und wissen wie.»

Bei der Expertise ist es uns wichtig, dass die BGS als Arbeitgeberin die Mitarbeitenden mit gezielten Weiterbildungsmöglichkeiten weiterhin fördert. Dadurch eignen sie sich in ihren Fachbereichen funktionsbezogenes

Wissen sowie Fachwissen über Genossenschaften an. Dieses Wissen anzuwenden und weiterzuteilen, hilft bei herausfordernden Themen und Problemen, die im Arbeitsalltag vorkommen. Dadurch soll die Problemlösefähigkeit erhöht werden. All dies kommt der gesamten Geschäftsstelle, dem Hauswart-Team und allen Mieterinnen und Mietern zugute.

Tatkraft

«Wir gestalten Leistung und erzielen Wirkung.»

Gute Ergebnisse und Resultate entstehen aus ergebnisorientiertem Handeln. Der BGS sind Entscheidungsfähigkeit, Durchhaltevermögen, Dienstleistungsorientierung sowie Qualitätsbewusstsein wichtig. Wir wollen weiterhin die Mitarbeitenden fördern, indem wir ihre Stärken nutzen und ihr Potenzial einsetzen. Auch hierbei sind wir überzeugt, dass sich die Mitarbeitenden dadurch in die verschiedenen Anspruchsgruppen versetzen können, die Anliegen ernst nehmen und mit Hilfsbereitschaft und Zuverlässigkeit zufriedenstellende Lösungen für die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter finden.

Soziabilität

«Wir gestalten Beziehungen und kommunizieren bewusst.»

Auftrittskompetenz, Konfliktmanagement sowie Beziehungsmanagement sind in allen Berufen wichtig für die erfolgreiche Zusammenarbeit. Der Faktor Mensch, stabile und nachhaltige Beziehungen und das Zusammenleben sind für die BGS zentrale Aspekte der Genossenschaftsbewegung. Das Informationsmanagement, die Konfliktlösungsfähigkeit sowie Empathie sind wichtige Eigenschaften für alle Mitarbeitenden und im Umgang mit Mieterinnen und Mietern.



Kartenset Mitarbeitenden-Dialog mit Werten und Kompetenzen

AUS DEN BAUPROJEKTEN

Samstagern

Mit der Gesamtsanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der Stationsstrasse begibt sich die Baugenossenschaft Schönheim auf einen neuen Weg. Die beiden Liegenschaften aus der Nachkriegszeit mit zwölf Wohnungen waren aus der bisherigen Perspektive nicht erhaltenswert und sollten einem Ersatzneubau weichen.

Dagegen sprachen auf den zweiten Blick jedoch die Übernutzung des Grundstücks sowie die sehr kleinen Abstände zur Strasse, die durch die Bestandesgarantie geschützt waren. Ein Neubau wäre kleiner geworden und hätte mit engen Platzverhältnissen zu kämpfen gehabt. Mit dem Erhalt der Grundsubstanz der Altbauten wird ein wesentlicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Ressourcen geleistet. So bleiben die beiden Gebäude bis auf den Dachstock stehen.

Sie erhalten eine neue Hülle mit mehr Fenstern und ein zusätzliches Geschoss in Form einer modernen Attika. Im Innern werden Küchen und Bäder saniert, Fussbodenheizungen eingebaut sowie die Grundrisse mit zusätzlichen Verbindungen zwischen den Räumen flexibler nutzbar gestaltet. Mit dem Versetzen der Wohnungstrennwände in einem Gebäude entstehen neu unterschiedlich grosse Wohnungen, die eine durchmischte Gemeinschaft ermöglichen. So kann künftig auf verschiedene Wohnbedürfnisse eingegangen werden.

Insgesamt wird mit diesen und weiteren Massnahmen wie Balkonvergrösserungen der Wohnkomfort stark erhöht. Die Siedlung erhält zudem einen vielfältigen und aus ökologischer Sicht hochwertigen Aussenraum, der neben Spielplatz und Gemeinschaftspergola

mit Sitzplatz für alle auch eine verbesserte Veloinfrastruktur bietet.

Neben der Grundsubstanz der Gebäude werden auch weitere Bauteile wiederverwendet. So werden die bestehenden Balkontürme nicht abgebrochen, sondern erweitert und aus den Sandsteinmäuerchen der Terrassen wird die Rückwand der gemeinsamen Pergola zwischen den Häusern. Auch für das Holz des alten Dachstuhls wird die Verwendung als Teil der Konstruktion des Attikageschosses geprüft.

Aus energetischer Sicht werden die sanierten Gebäude die Anforderungen an einen Neubau erfüllen. Dies ist insbesondere möglich dank der Niedertemperaturheizung mit Erdsonden und Wärmepumpe, wegen der Eigenstromproduktion mit Photovoltaik-Paneelen auf dem Dach und dank der einfachen Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Wohnungen.

Für die Bauarbeiten müssen die Gebäude entmietet werden. Durch die Aufteilung der Arbeiten in zwei Etappen erhalten die aktuell sechs Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit, in der Siedlung zu bleiben. Mit der Fertigstellung der zweiten Etappe Ende 2026 entstehen am Standort Samstagern zwölf beinahe neue und vier ganz neue, bezahlbare Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern für verschiedene Ansprüche. So wird die Monatsmiete für eine 3½-Zimmerwohnung «flex» mit 74 m² ca. 1'400 Franken betragen. Durch das «flex»-Konzept, wie es auch in den Neubauten der Baugenossenschaft Schönheim realisiert wird, bieten die Wohnungen auch bei knappem Budget ein Zimmer mehr. Der Wohnbereich ist mit einer Schiebetüre vom Esszimmer abtrennbar und kann als zusätzlicher Raum genutzt werden.

Das Bauvorhaben vermochte die Bewohnerschaft an der gut besuchten, ausserordentlichen Siedlungsversammlung im Dezember 2023 zu überzeugen und wurde durch die fünf (von sechs) anwesenden Genossenschafter und Genossenschafterinnen ohne Gegenstimme verabschiedet.

Die Baueingabe erfolgt im Spätfrühling 2024, gefolgt von der Ausschreibung und Ausführungsplanung in der zweiten Jahreshälfte, damit im Februar 2025 planmässig mit den Arbeiten am ersten Gebäude begonnen werden kann.

Bild oben: Aktuelle Ansicht
Bild Mitte links: Modellansicht Wohnung
Bild Mitte rechts: Schnittansicht
Bild unten: Materialisierung Innenausbau







Dietikon In der Lachen

Nach Abschluss der Rohbauarbeiten Mitte 2023 ist der Ausbau der ersten Etappe in vollem Gang und sowohl die Fassaden als auch die Wohnungen nehmen Gestalt an. Bereits am Richtfest Ende September hatten die Bewohnerinnen und Bewohner der Altbauten Gelegenheit, die polygonalen Grundrisse zu erkunden und sich Gedanken über die zukünftige Möblierung zu machen. Die 42 Wohnungen der ersten Etappe werden Ende 2024 bezugsbereit sein. Interessentinnen und Interessenten können sich bereits jetzt unverbindlich auf schoenheim.ch registrieren, um beim Vermietungsstart benachrichtigt zu werden.





Kloten Bramen C Etappe 3

Seit der feierlichen Grundsteinlegung mit Planern, Unternehmern, Bewohner und Bewohnerinnen aus der Nachbarschaft im Sommer 2023 hat sich viel getan und die Rohbauarbeiten im Baubereich Ost sind weit vorangeschritten. Im Bereich West und Mitte starten indes mit den letzten Erdsondenbohrungen die Arbeiten an den Bodenplatten. Trotz des zeitweise sehr nassen Winters und Problemen bei der Verfügbarkeit von Bohrgeräten sind die Bauarbeiten auf Kurs, sodass die ersten Wohnungen am Waldrand voraussichtlich im Frühjahr 2025 bezugsbereit sein werden.



Oberengstringen

Seit über einem Jahr ist die erste Bauetappe bezogen und die 22 Parteien haben sich gut eingelebt. Der Bau der zweiten Etappe mit 47 Wohnungen schreitet planmässig voran. Die Wohnungen werden voraussichtlich Ende Juni 2025 an die Baugenossenschaft übergeben. Der Einzug der neuen Mieterinnen und Mieter ist im dritten Quartal 2025 geplant.



STRATEGISCHE ERNEUERUNGSPLANUNG

Die strategische Erneuerungsplanung bildet die Basis für die langfristige Finanzplanung der Baugenossenschaft und gibt den Mieterinnen und Mietern eine mittelfristige Perspektive auf Bauvorhaben in ihrem Wohnumfeld. Die Baugenossenschaft Schönheim setzt auf eine kontinuierliche Planung und umfassende Kommunikation der Erneuerungsstrategie, um einen frühzeitigen Dialog mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern zu ermöglichen. Der Vorstand strebt an, die Betroffenen idealerweise fünf Jahre im Voraus über anstehende Veränderungen zu informieren. Momentan befindet sich die Baugenossenschaft in einer Phase hoher Ersatzneubautätigkeit. Die erste Etappe der Siedlung Oberengstringen wurden bereits 2022 bezogen. Gleichzeitig befinden sich 199 neue Wohnungen an den Standorten Oberengstringen 2. Etappe, Dietikon in der Lachen und Kloten Bramen C im Bau.

Samstagern

Das Projekt wird ausführlich auf den Seiten 20 bis 21 beschrieben. Als Nächstes erfolgt die Baueingabe im Spätfrühling 2024, gefolgt von der Ausschreibung und Ausführungsplanung in der zweiten Jahreshälfte, damit im Februar 2025 planmässig mit den Arbeiten am ersten Gebäude begonnen werden kann.

Oberengstringen Süd

Für die Liegenschaften an der Zürcherstrasse 87 und 89 wurde 2023 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Möglichkeiten für eine Sanierung mit und ohne Dachaufstockung sowie für einen Ersatzneubau müssen mit den Erfahrungen aus der Komplettsanierung in Samstagern abgestimmt werden. Zudem hat der Vorstand entschieden, nicht mehrere Sanierungsprojekte gleichzeitig durchzuführen, um die Bautätigkeit

kontinuierlich planen zu können. Aus diesem Grund erfolgt die Erneuerung der Liegenschaften Oberengstringen Süd nicht vor 2028.

Uster Gschwader

Die Sanierung der Siedlung Uster Gschwader wird auf 2027 verschoben, damit auch hier ein Wissenstransfer aus den in Samstagern gemachten Erfahrungen stattfinden kann und die Bautätigkeiten der BGS über die nächsten Jahre verteilt werden kann.

Zürich In der Ey

Die Wohnungen in der Liegenschaft in der Ey wurden aufgrund des anstehenden ersten Sanierungszyklus begutachtet. Die Wohnungen sind nach wie vor in einem sehr guten Zustand, sodass nur eine einfache Sanierung notwendig sein wird. Dies bedeutet, dass Küchen und Bäder renoviert werden. Dabei sollen die Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauarbeiten in ihren Wohnungen bleiben können.

Für die restlichen, älteren Liegenschaften erfolgen laufend Begutachtungen und Überprüfungen aufgrund der Sanierungszyklen, um weitere Erneuerungen präzisiert planen zu können.

Siedlung	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Wohnungsbestand	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								im Bau/ 2025	
Männedorf Bergstrasse							15	2018	
Männedorf Glärnischstrasse							26	1987	
Meilen							8	1951	2013
Oberengstringen Süd							12	1951	
Oberengstringen Nord Etappe 1 / Etappe 2							22	1949	2012
Richterswil							12	1949	
Samstagern							12	1951	2012
Thalwil							12	1951	2010
Urdorf Süd							31	2012/2014	
Urdorf Nord							45	1998	
Urdorf Im Bänz							9	1948	
Uster Gschwader							23	1997	
Uster Unterbühlen							14	1949	2014
Uster Zelg							24	2017	
Zürich Eyhof Süd							63	1993	2014
Zürich Eyhof Nord							91	2017	
Zürich In der Ey							30	1993	
Wohnungsbestand 31.12.2023							675		



Geplanter Ersatzneubau



Geplante Gesamtanierung mit Ersatz von Küche und Bad sowie energetische Massnahmen

LIEGENSCHAFTS- VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2023

WOHNOBJEKT

Siedlung	Anzahl Häuser	1.0 Wohnungen	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	4.0 EFH	5.5	Pflegewohnung	Total	Gewerbelokal
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/UNC	2				6		12		6							24	
Kloten Bramenring A und B	9				8		29		45		8					90	4
Kloten Bramenring C																0	
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.	7					14		17								31	
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
Total	95	1	7	14	64	119	180	101	138	18	27	2	2	1	1	675	12

NEBENOBJEKT

Siedlungsraum	Separatzimmer	Nebenraum	Autoparkplatz	Motorradplatz
		4	0	
			1	
			5	
		8	9	
		1	46	7
		5	7	
		2	13	
			33	2
1	6	18	101	32
		2	15	
		5	34	
		2	8	
	2	1	19	3
		2		
			7	
		4		
		3	21	
1	2	9	57	10
		1	10	
		2	26	
		2	19	4
		7	11	6
		25	14	
	7	7	34	19
1		8	57	10
3	17	118	547	93

ANLAGEWERT

Gebäude in CHF	Grundstück in CHF	Wald in CHF	Versicherungs- wert in CHF	Hypotheke in CHF	Rang
7'642'855	14'093	-	7'582'373	4'000'000	1.
679'287	820'713	-	945'847	-	-
1'238'237	12'358	-	1'764'712	-	-
326'470	1'982'814	-	707'681	10'000'000	1.
8'896'945	2'781'700	-	11'360'079	7'800'000	1.
4'338'092	31'990	-	6'557'269	2'300'000	1.
3'101'933	692'160	-	3'319'363	1'700'000	1.
13'259'341	395'695	20'000	11'447'170	2'185'000	1.
45'592'816	159'434	-	46'065'658	36'225'000	1.
	206'394	-		-	-
11'350'936	39'064	-	10'823'799	6'400'000	1.
8'380'993	7'619'007	-	11'540'059	10'725'000	1.
2'025'610	24'460	-	2'902'472	-	-
1'600'729	39'000	-	3'341'186	-	-
14'000'000	159'766	-	12'956'256	20'000'000	1.
2'587'304	22'496	-	4'254'974	2'600'000	1.
1'202'032	25'953	-	3'819'609	-	
2'246'682	34'398	-	3'639'775	1'730'000	1.
5'931'779	2'276'520	-	9'075'451	-	-
23'503'725	256'380	-	24'400'161	21'500'000	1.
2'141'200	667'800	-	3'257'651	1'700'000	1.
4'917'689	1'404'830	-	6'108'128	3'100'000	1.
3'774'312	817'000	-	4'823'819	3'000'000	1.
5'211'796	16'204	-	7'941'192	4'500'000	1.
13'616'526	191'652	-	22'697'073	13'900'000	1.
48'405'411	206'300	-	54'356'878	49'000'000	1./2.
11'381'100	-	-	17'194'049	3'750'000	1.
247'353'800	20'898'181	20'000	292'882'684	206'115'000	

MIETZINSENTWICKLUNG

In Kürze

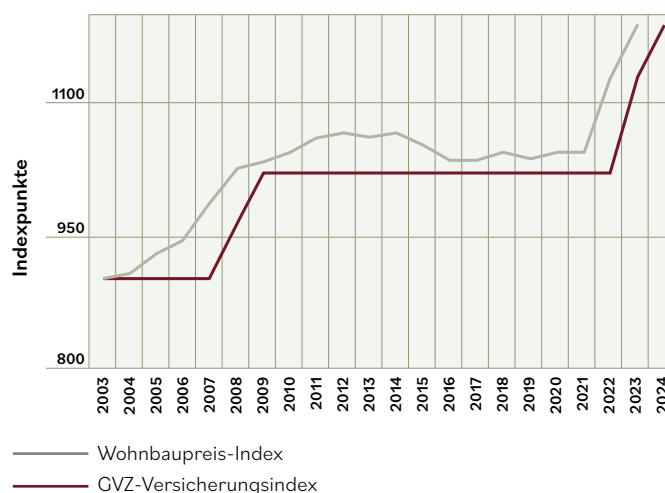
- Ursache für die Mietzinsanpassungen sind die (Bau-)Teuerung, die den Index der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ-Index) beeinflusst und die Anpassung des Referenzzinssatzes.
- Die Mietzinsanpassungen und Zusatzabschreibungen sind notwendig, damit die Baugenossenschaft Schönheim weiterhin auf einer nachhaltigen und stabilen finanziellen Bilanz steht und so auch zukünftigen Generationen von BGS-Mieterinnen und BGS-Mieter*innen günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.
- Die Kosten steigen für die Baugenossenschaft Schönheim real. Mit dem Einhalten der Kostenmiete wird sichergestellt, dass Ausgaben nicht zuungunsten von kommenden Generationen in die Zukunft aufgeschoben werden. Deshalb kann die Baugenossenschaft Schönheim nicht einfach Kosten einsparen und auf die Mietzinserhöhung verzichten.

Die Baugenossenschaft Schönheim vermietet ihre Wohnungen nicht gewinnorientiert, sondern wendet die sogenannte Kostenmiete an (siehe Grafik auf der nächsten Seite). Wie die Kostenmiete berechnet wird, hat die Stadt Zürich verbindlich in ihrem Mietzinsreglement festgelegt. Die Baugenossenschaft Schönheim ist statutarisch an diese Mietzinsberechnung gebunden.

Die Kostenmiete besteht nach diesem Modell aus zwei Teilen: aus einem Teil für die Finanzierung und einem Teil für den Betrieb. Zusammen ergeben diese die Miete. Die Baugenossenschaft Schönheim finanziert

einen grossen Teil ihrer Kosten für Landkauf und Bau über Kredite. Dafür muss sie Zinsen bezahlen. Die Höhe dieser Zinsen hängt vom Referenzzinssatz ab. Steigt der Referenzzinssatz, steigen auch die Kosten für die Finanzierung.

Auch die Teuerung – und im Speziellen die Bauteuerung – hat Einfluss auf die Mieten. Sie lässt die Kosten für Verwaltung, Unterhalt und Betrieb von den BGS-Siedlungen steigen. Diese Bauteuerung wird über den GVZ-Index abgebildet. Nach mehr als einem Jahrzehnt auf 1025 Punkten hat sich dieser Index am 1. Januar 2023 um über zehn Prozent auf 1130 Punkte erhöht. Dieser Index hat direkten Einfluss auf die Gebäudeversicherungswerte der BGS-Liegenschaften. Diese Versicherungswerte sind ein wesentlicher Bestandteil für die Berechnung der Kostenmiete. Höhere Baupreise führen also zu höheren Versicherungswerten und dementsprechend auch zu höheren Mieten.



GVZ-Index (Quelle: GVZ)

Die Baugenossenschaft Schönheim erhöhte ihre Mieten, um die wegen der Teuerung gestiegenen Kosten zu decken. Dabei hatte sie bei der Erhöhung im Oktober 2023 die maximal zulässige Mietzinssumme nicht ausgeschöpft. Generell wurden die Mieten per Ende Oktober um 6 Prozent angehoben.

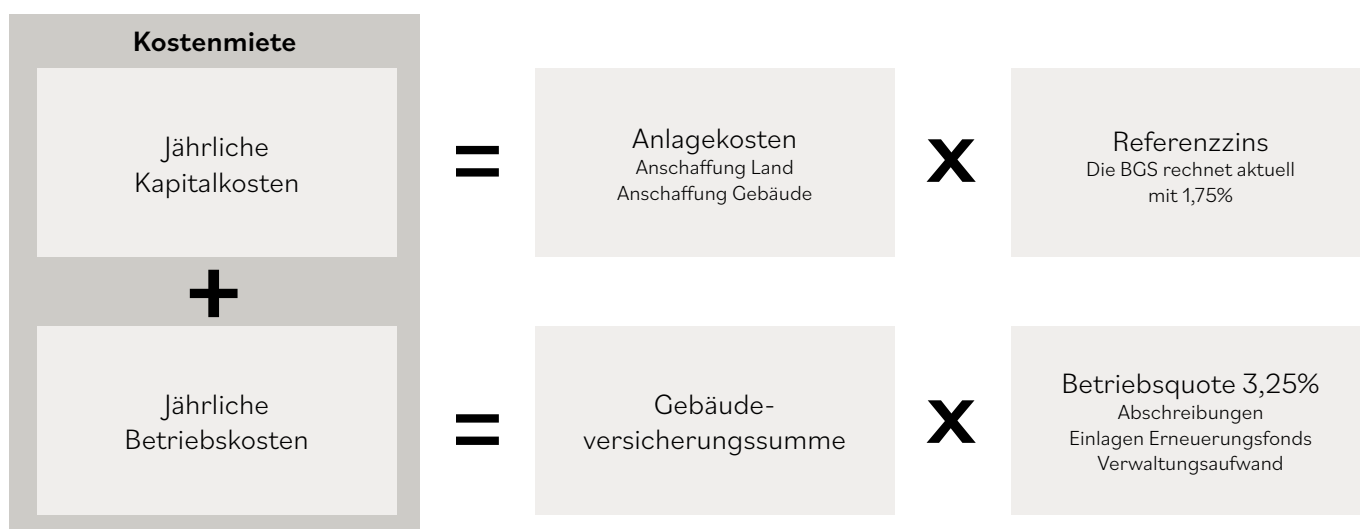
In einigen Liegenschaften betrug die Abweichung gegenüber der nach Kostenmiete maximal zulässigen Mietzinssumme mehr als 10 Prozent. Deshalb wurde dort die Nettomietzinssumme um 8 Prozent angehoben.

Mit diesen Mietzinserhöhungen, die der Kostenmiete entsprechen, stellt die Baugenossenschaft Schönheim ihre finanzielle Stabilität sicher und kann dadurch ihren Bewohnerinnen und Bewohnern auch langfristig qualitativ hochwertigen, günstigen Wohnraum anbieten.

Per 1. Dezember 2023 wurde der Referenzzinssatz von 1,50 Prozent auf 1,75 Prozent erhöht und der Gebäudevversicherungswert wurde nochmals um weitere 5,3 Prozent erhöht, was sich wiederum auf die Mieten auswirkte. Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim sah sich gezwungen, die Mietzinse ein weiteres Mal zu erhöhen. Dies soll die steigenden Finanzierungskosten und den teureren Unterhalt decken. Der Nettomietzins wurde generell um 4 Prozent angehoben. In den Liegenschaften, in denen die Abweichung gegenüber der nach Kostenmiete maximal zulässigen Mietzinssumme mehr als 10 Prozent beträgt, wurde die Nettomietzinssumme um 6 Prozent angehoben.

Solifonds

Die Baugenossenschaft Schönheim verfügt über einen Solidaritätsfonds. Der Solidaritätsfonds dient der vorübergehenden Unterstützung und Entlastung von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in einer finanziellen Notsituation. Die Unterstützung kann schriftlich in Form eines Gesuchs beantragt werden. Gerne gibt die Geschäftsstelle Auskunft zum Vorgehen. Alle Gesuche werden streng vertraulich behandelt.



Modell der Kostenmiete





BERICHT AUS DEM JAHR 2023 WOHNEN UND MITWIRKEN

MITGLIEDERBEWEGUNGEN UND WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2023 hat die Baugenossenschaft Schönheim insgesamt 24 neue Mietparteien begrüsst. In der neu gebauten Siedlung Ametsberg in Gossau ZH sind in der ersten Jahreshälfte 2023 weitere sechs Mietparteien eingezogen. Seit Mai 2023 sind in der Siedlung alle Wohnungen bewohnt.

Elf Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind neu in die Baugenossenschaft Schönheim aufgenommen worden. Zudem wurden sieben Wohnungen ohne Genossenschaftsanteil an Mietparteien neu vermietet. Dies aufgrund der Tatsache, dass sich diese Wohnungen in Gebäuden mit anstehendem Sanierungsprojekt befinden.

Es gab 18 Auszüge, die aus verschiedenen Gründen erfolgten. Einigen Mieterinnen und Mietern wurde aufgrund laufender Bauprojekte gekündigt: zwei in Kloten und zwei in Samstagern. Drei Parteien zogen aufgrund von Umsiedlungen ins Altersheim aus. Des Weiteren wurden drei Wohnungen aufgrund von Todesfällen gekündigt.

Im Verlauf des Jahres 2023 wechselten insgesamt zehn Mitglieder intern in grössere oder kleinere Wohnungen. Interne Umzüge werden gemäss Vermietungsreglement der Baugenossenschaft Schönheim insbesondere bei Veränderungen in der Belegung ermöglicht. Die Belegungsvorschriften gewähren eine angemessene Auslastung der Wohnungen. Wohnungen ab vier Zimmern müssen von Familien oder Mehrpersonenhaushalten bewohnt werden.

Die Baugenossenschaft Schönheim legt grossen Wert auf eine aktive Mitgestaltung des Zusammenlebens durch ihre Mitglieder. Dabei bilden Vertrauen,

Partnerschaft und langjährige Beziehungen wichtige Grundlagen für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir heissen alle neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und wünschen ein gutes Einleben in der Nachbarschaft und der Genossenschaft.

	1.1.2023	31.12.2023
Mieter*innen ¹	644	646
Nicht Mieter ²	3	2
Total	647	648

¹ Wohnungen in Gebäuden, die kurz vor einem Bauvorhaben stehen, werden mit «normalen» Mietverträgen vermietet. Das bedeutet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner keine Mitglieder der Baugenossenschaft Schönheim sind.

² Als Nicht-Mieter*innen und Nicht-Genossenschafter*innen zählen bspw. Vorstandsmitglieder, welche ausserhalb der Genossenschaft wohnhaft sind, jedoch einen Genossenschaftsanteil besitzen.

34 Mietverträge

hat die Vermietung im Jahr 2023 erstellt. Davon sind 24 Parteien neu in eine Schönheim-Siedlung zugezogen.

18 Wegzüge

verzeichnet die Baugenossenschaft Schönheim im Jahr 2023.

10 interne Wechsel

wurden im Jahr 2023 durchgeführt, davon zwei aufgrund von Bauvorhaben in der Siedlung Kloten.

648 Mitglieder

zählt die Baugenossenschaft Schönheim zum Jahresende 2023. Davon sind 646 in Schönheim-Siedlungen als Bewohnerinnen und Bewohner wohnhaft. Die Statuten regeln, dass pro Wohnung eine Person als Genossenschafterin oder Genossenschafter registriert wird.

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

Siko-Entschädigungen und Siedlungsbeiträge

Die Mitglieder der Siedlungskommissionen (Siko) leisten einen wertvollen Beitrag zur Förderung des Zusammenlebens in den einzelnen Siedlungen und sind die Schnittstelle zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, der Geschäftsstelle und dem Vorstand. Zur Anerkennung dieser Arbeit erhalten alle Sikos jährlich eine Siko-Entschädigung. Diese Entschädigung beträgt CHF 26 pro Wohnung. Die Siedlungskommissionen sind frei in der Entscheidung, wie die Entschädigung verwendet wird und wie sie unter den Mitgliedern verteilt wird.

Für Aktivitäten in den Siedlungen stand bisher auf Antrag ein Festbeitrag von CHF 6 pro Wohnung und ein Sockelbeitrag zur Verfügung. Zudem war es den Sikos freigestellt, auf Beschluss der Siedlungsversammlung hin, einen jährlichen Siedlungsbeitrag der Bewohnerinnen und Bewohnern ihrer Siedlung einzuziehen. Die Einkassierung dieser Siedlungsbeiträge war teilweise mit hohem administrativem Aufwand verbunden.

Um die Siedlungskommissionen administrativ zu entlasten und mehr Möglichkeiten für Aktivitäten zu schaffen hat der Vorstand beschlossen, ergänzend zur Siko-Entschädigung einen jährlichen Sockelbeitrag zu entrichten. Dieser Sockelbeitrag beträgt CHF 30 pro Wohnung und wird jeweils zum Jahresende an die Siedlungskassen überwiesen. Er ersetzt den bisherigen Festbeitrag. Voraussetzung für die Auszahlung des Sockelbeitrags ist eine ordnungsgemäss durchgeführte und protokollierte Siedlungsversammlung.

Auch mit der neuen Regelung können ergänzend zum Sockelbeitrag Siedlungsbeiträge durch die Siedlungsversammlungen beschlossen werden.

	pro Wohnung
Siko-Entschädigung ¹	26
Sockelbeitrag ¹	30
Total	56
+ Siedlungsbeitrag ²	fakultativ

¹ entrichtet durch die Verwaltung

² entrichtet durch die Bewohnerinnen und Bewohner einer Siedlung

Siko-Austausch

Mitte Januar 2024 fand der erste Siko-Austausch statt, der von der Siedlungsobfrau Sabrina Stucki aus Kloten initiiert wurde. Es waren neun Siedlungen vertreten. Das Ziel des Austausches ist es, sich gegenseitig über laufende, gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Projekte zu informieren.

Am ersten Austausch wurde rege über die Digitalisierung, Gärten und Sitzungsgelegenheiten sowie weitere Siedlungsaktivitäten diskutiert. Die Sikos erhielten die Gelegenheit, sich gegenseitig kennenzulernen und von den Erfahrungen aus den jeweiligen Siedlungen zu berichten.

Die Begegnungen und die Organisation des ersten Siko-Austausches sind von allen Teilnehmenden sehr begrüsst worden. Die Teilnehmenden sind sich einig, dass ein solcher, einmal jährlich stattfindender Austausch einen Mehrwert bringt sowie sehr motivierend und inspirierend ist.

Dieser erste Austausch fand zentral in Zürich statt. Auch wurde die Idee begrüsst, dass sich die Sikos gegenseitig in den Siedlungen besuchen und mit Know-how-Vermittlung unterstützen. Solche Besuche fanden in der Vergangenheit bereits statt.

Die Idee, dass sich Siedlungen in gleichen Ortschaften – wie die drei Siedlungen in Uster und die beiden Siedlungen in Männedorf – gegenseitig besuchen oder gemeinsame Events durchführen, fand ebenfalls Anklang. Damit solche Begegnungen stattfinden können, braucht es engagierte Personen, die einen Impuls setzen, die Örtlichkeiten auslesen und eine Siedlungsführung oder einen Apéro organisieren. Der Aufwand ist überschaubar und der Mehrwert gross.

Wir möchten an dieser Stelle die Sikos motivieren, sich gemeinsam zu engagieren, damit die Organisation von vielen getragen wird.

Der nächste Siko-Austausch findet am **Mittwoch, 15. Januar 2025** statt. Bitte den Termin jetzt schon reservieren.

Siko- und Hauswarttreffen

Der lang ersehnte Siedlungskommissions- und Hauswartausflug fand im Jahr 2023 nach einer mehrjährigen Pause endlich wieder statt. Alle Mitglieder der Siedlungskommissionen, die Hauswarte im Nebenamt sowie die Verwaltung wurden zu diesem Ereignis eingeladen. Ziel des Ausflugs war die malerische Insel Lützelau bei Rapperswil. Dabei bot sich die Gelegenheit für gemütliches Beisammensein, Gespräche über die zukünftige Entwicklung der Siedlungen und den Austausch von Ideen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben.

Das Siko- und HW-Treffen 2024 findet am **Samstag, 7. September** statt. Bitte den Termin jetzt schon reservieren.



Siko- und HW-Treffen 2023
auf der Insel Lützelau



SIEDLUNGS- VERSAMMLUNGEN

Die Siedlungsversammlung dient als Forum für den Meinungsaustausch und die Meinungsbildung innerhalb der Siedlung. Sie wird von der Siedlungskommission einberufen. An der Siedlungsversammlung nehmen alle in der Siedlung wohnhaften Genossenschaftsmitglieder, deren Mietvertragspartner und die in der Siedlung wohnenden Familienangehörigen teil. Neben anderen Beschlussfassungen werden an der Siedlungsversammlung die Delegierten der Siedlung und die Mitglieder der Siedlungskommission gewählt.

Wir möchten an dieser Stelle alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler motivieren, an der einmal jährlich stattfindenden Siedlungsversammlung teilzunehmen. Die Versammlungen sind eine wichtige Plattform zur Gestaltung des eigenen Wohnumfelds und ein zentraler Bestandteil des Genossenschaftslebens. Wir bitten alle, sich zu beteiligen und teilzunehmen.

Im Jahr 2023 fanden 18 Siedlungsversammlungen und eine ausserordentliche Siedlungsversammlung in Samstagen statt. Diese wurden in verschiedenen Räumlichkeiten abgehalten. In einigen Siedlungen wurden die Versammlungen in Gemeinschaftsräumen durchgeführt, während in kleineren Siedlungen die Trockenräume als Versammlungsort genutzt wurden.

In Siedlungen ohne geeignete Räumlichkeiten trafen man sich in Kirchensälen oder Restaurants. Verschiedene Versammlungen wurden bei schönem Wetter im Freien durchgeführt.

Bei den meisten 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 Nachbarinnen und Nachbarn kennenzulernen und gemeinschaftliche Aktionen zu planen.





JAHRESRECHNUNG 2023



KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

Trotz mannigfaltiger Herausforderungen und einer unsicheren geopolitischen Lage ist es gelungen, das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abzuschliessen – dies trotz steigender Kosten, einer hohen Inflation und der gestiegenen Energiepreise. Dazu beigetragen haben das hohe Kostenbewusstsein sowie die gut und breit aufgestellte Finanzierung. Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

BILANZ

Die Bilanzsumme beträgt per Stichtag 31.12.2023 CHF 270,7 Mio. und hat im Vergleich zum Vorjahr um CHF 24 Mio. zugenommen. Die Abbildung der Baukonti auf der Aktiv-Seite zeigt einen Rückgang von CHF 3,9 Mio. (minus 10 %), dementsprechend sind die Gebäude und Grundstücke um CHF 28,7 Mio. auf CHF 256,9 Mio. gestiegen. Die flüssigen Mittel haben um CHF 0,3 Mio. zugenommen. Die Finanzierung der Bautätigkeit wurde im Berichtsjahr neben dem Einsatz der freien, flüssigen Mittel und den zusätzlichen Einlagen in der Depositenkasse mit einem Baukredit per Saldo CHF 19,7 Mio. gewährleistet und ist entsprechend auf der Passiv-Seite unter den langfristigen Verbindlichkeiten (Hypotheken) mit Total rund CHF 207 Mio. (Vorjahr: CHF 187 Mio.) abgebildet.

Fremdfinanzierung

Die Verschuldung in der Bilanz ist im Vergleich zum Vorjahr beinahe unverändert und erreicht ohne die Berücksichtigung der flüssigen Mittel den Wert von 74,5 Prozent.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 25'500 erhöht. Grund dafür ist die Erstvermietung der Ersatzneubauten in der ersten Etappe in Oberengstringen und in Gossau ZH. Wohnungen, die im Rahmen von Ersatzneubauprojekten rückgebaut werden, werden bis zum Baubeginn zwischenzeitlich nur noch befristet vermietet. Diese Mieterinnen und Mieter hinterlegen eine Kautionszahlung und zahlen keine Genossenschaftsanteile ein.

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen

Der Mietzinsertrag erhöhte sich um CHF 489'440 auf CHF 12'122'183. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen weiterhin die Mieterträge der Siedlungen Dietikon (1. Etappe), Oberengstringen (2. Etappe) und neu auch von der Siedlung Kloten (3. Etappe).

Die Mehreinnahmen bei den Mieten konnte einerseits mit der per 1. Oktober 2023 erfolgten Mietzinserhöhung und andererseits mit dem Bezug der Siedlungen Oberengstringen (1. Etappe) und Gossau ZH generiert werden. Dort konnten erstmals Mietzinseinnahmen für ein ganzes Jahr verbucht werden.

Erneuerungsfonds

Es wurden ordentliche Einlagen in der Grössenordnung von CHF 2,6 Mio. (Vorjahr: CHF 1,9 Mio.) zugewiesen. Die höhere Einlage ist auf den teuerungsbedingt angestiegenen Gebäudeversicherungswert zurückzuführen. Für die Siedlung in Samstagern ist im Hinblick auf die in den Jahren 2025/2026 geplante Sanierung eine Sondereinlage von CHF 0,3 Mio. gebucht worden.

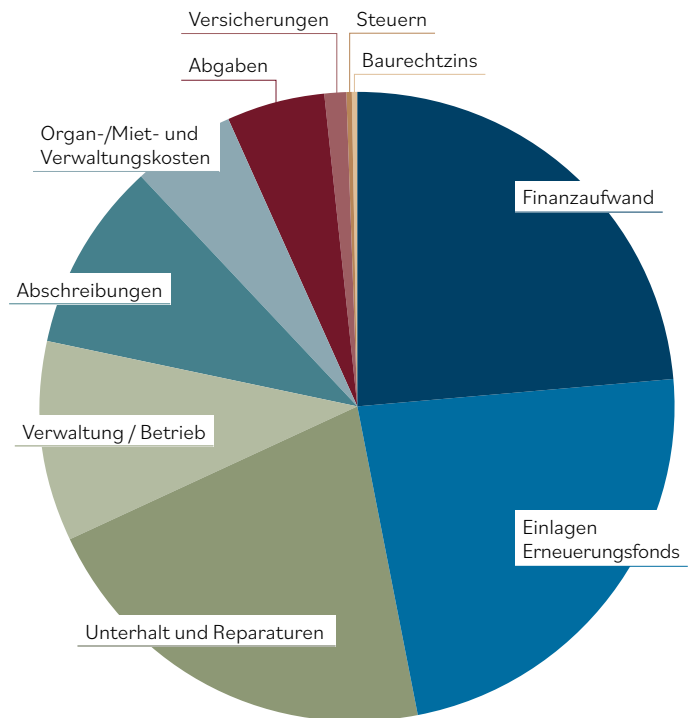
Hypothekarzins

Im steigenden Zinsumfeld sind die Finanzierungskosten mit der gleichzeitigen Zunahme der Hypotheken um CHF 19,6 Mio. gestiegen, sodass im Vergleich zum Vorjahr CHF 0,9 Mio. mehr Finanzierungsaufwand geleistet werden musste. Im Berichtsjahr wurden zudem Baukreditzinsen von CHF 0,47 Mio. auf diverse Baukonti umgelegt, welche das Anlagevermögen der betroffenen Neubauten erhöhen.

Jahresgewinn

Im Berichtsjahr resultierte wiederum ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von CHF 8'310. Die Steuerlast berechnet sich somit wieder überwiegend aus dem Vermögen.

MIETERFRANKEN



23.8%	Finanzaufwand
23.1%	Einlagen Erneuerungsfonds
21.2%	Unterhalt und Reparaturen
10.4%	Verwaltung und Betrieb
9.5%	Abschreibungen
5.3%	Organ-/Miet- und Verwaltungskosten
5.1%	Abgaben
1.1%	Versicherungen
0.2%	Steuern
0.2%	Baurechtszins

BILANZ

PER 31. DEZEMBER 2023

AKTIVEN	Anhang	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3'784'884	3'479'028
Übrige kurzfristige Forderungen	1	788	411
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	964'786	855'100
Total Umlaufvermögen		4'750'458	4'334'540
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		29'302	29'302
Immobilien			
Gebäude und Grundstücke		256'890'884	228'168'296
Gebäude auf Land im Baurecht		11'381'100	11'381'100
Abschreibungskonto Liegenschaften		-35'096'040	-33'975'078
Abschreibungen Heimfallfonds		-2'311'497	-2'254'591
Gebäude im Bau	3	35'039'938	38'980'836
Mobilier, Maschinen, Fahrzeuge		172'671	172'671
Abschreibungskonto mobile Sachanlagen		-156'290	-145'370
Total Anlagevermögen		265'950'068	242'357'166
Total Aktiven		270'700'526	246'691'706

PASSIVEN

	Anhang	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'468'669	1'521'176
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		741'680	641'680
Passive Rechnungsabgrenzung	4	1'518'965	1'399'838
Kurzfristige Rückstellungen		50'601	50'601
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'779'915	3'613'295
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	207'380'760	187'822'440
Depositenkasse		17'763'324	17'328'480
Erneuerungsfonds		26'678'361	23'870'530
Solidaritätsfonds		87'654	86'835
Personalfonds		601'647	591'299
Übrige langfristige Rückstellungen		25'140	28'912
Total langfristige Verbindlichkeiten		252'536'886	229'728'495
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		4'774'500	4'749'000
Gesetzliche Gewinnreserve		327'399	322'399
Freiwillige Gewinnreserve		6'860'700	6'860'700
Gewinnvortrag		1'412'816	1'406'765
Jahresgewinn		8'310	11'051
Total Eigenkapital		13'383'726	13'349'915
Total Passiven		270'700'526	246'691'706

ERFOLGSRECHNUNG

PER 31. DEZEMBER 2023

	Anhang	2023 in CHF	2022 in CHF
Mietzinseinnahmen	6	12'122'183	11'632'744
Übrige Erträge		370'030	361'537
Nettoerlöse aus Leistungen		12'492'214	11'994'281
Unterhalt und Reparaturen	7	-2'650'876	-2'659'693
Baurechtszins		-28'182	-32'637
Einlagen Erneuerungsfonds		-2'887'004	-2'892'155
Versicherungen	8	-134'257	-140'859
Strom und Gas allgemein, Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr		-633'084	-367'563
Personalaufwand Verwaltung und Betrieb		-1'300'990	-1'111'872
Entschädigung Organe		-130'572	-127'587
Mietzinsaufwand Verwaltung und Betrieb		-167'923	-158'605
Übrige Verwaltungskosten		-367'974	-302'586
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		4'191'353	4'200'724
Abschreibungen Liegenschaften		-1'120'962	-2'029'010
Abschreibungen Heimfallfonds		-56'906	-56'906
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-10'920	-18'200
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		3'002'565	2'096'608
Finanzaufwand	9	-2'965'668	-2'056'933
Finanzertrag		1'075	1'175
Betriebsergebnis vor Steuern		37'972	40'850
Jahresergebnis vor Steuern		37'972	40'850
Direkte Steuern		-29'662	-29'799
Jahresgewinn		8'310	11'051

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 geäufnet, 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 geäufnet, 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

BILANZ	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
1 Übrige kurzfristige Forderungen		
Verrechnungssteuer	787.50	411.25
2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlung Steuern Geschäftsjahr	25'830.30	25'830.30
Mietzinsausstände	75'786.20	90'751.65
Aufgelaufene Heizkosten	863'169.99	738'518.20
Total	964'786.49	855'100.15
3 Gebäude im Bau		
Baukonto Gossau ZH – Neubau	0.00	12'856'926.35
Baukonto Oberengstringen Nord – Neubau	6'050'569.01	14'837'170.06
Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	16'627'649.62	6'492'628.45
Baukonto Kloten Bramen C – Neubau	11'827'303.53	4'330'183.00
Baukonto Samstagern	178'204.10	28'608.00
Baukonto Geroldswil Zentrum – Anpassung UG	356'212.07	264'792.57
Baukonto Energiemonitoring Zürich	0.00	106'984.70
Baukonto Anschluss Fernwärme LIMECO	0.00	63'543.00
Total	35'039'938.33	38'980'836.13
4 Passive Rechnungsabgrenzung		
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	844'725.50	834'651.00
Vorausbezahlte Mieten	674'239.22	565'186.95
Total	1'518'964.72	1'399'837.95
5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	205'635'000.00	185'815'000.00
Darlehen Stadt Zürich	180'100.00	180'100.00
Darlehen SVW	1'565'660.00	1'827'340.00
Total	207'380'760.00	187'822'440.00

ERFOLGSRECHNUNG

6 Mietzinseinnahmen

	2023 in CHF	2022 in CHF
Wohnungen und Gewerbe	11'329'471.00	11'093'846.00
Parkplätze und Nebenräume	987'347.50	976'670.00
Siedlungsräume	52'302.00	51'780.00
Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-246'937.05	-489'552.50
Total	12'122'183.45	11'632'743.50

7 Unterhalt und Reparaturen

Baumeisterarbeiten	84'415.00	33'796.50
Natur- und Kunststeinarbeiten	0.00	0.00
Fenster und Aussentüren	3'332.25	26'611.65
Spenglerarbeiten	0.00	3'727.10
Blitzschutz	740.00	0.00
Bedachungsarbeiten	46'970.02	110'014.07
Dichtungen und Dämmungen	16'413.50	45'745.70
Fassade	29'041.65	21'906.15
Malerarbeiten Aussen	109.55	1'031.75
Sonnenschutz	74'382.29	151'461.43
Starkstrominstallationen	15'206.20	0.00
Leuchten und Lampen	10'305.29	4'955.77
Schwachstrominstallationen	170'269.86	120'593.79
Gebäudeautomation	10'223.65	947.30
GSA und Sonnerie	10'479.80	4'377.50
Heizung	99'575.33	76'564.42
Lüftung	76'512.98	57'286.05
Spezialanlagen SOLAR/PVA	7'995.20	34'346.95
Sanitär	130'151.70	126'443.01
Kanalreinigung	103'410.80	61'299.15
Küchengeräte	265'656.81	235'994.35
Waschautomaten und Tumbler	121'331.85	143'316.60
Aufzüge	146'405.30	128'727.35
Parkieranlagen Tore	62'649.36	62'213.85
Cipserarbeiten	0.00	1'932.15
Metallbau Schlosser	16'690.58	28'584.65

	2023 in CHF	2022 in CHF
Schreinerarbeiten	59'013.93	33'356.55
Glaserarbeiten	2'551.50	3'280.90
Schliessanlagen	37'274.30	18'660.40
Bodenbeläge	37'559.30	56'931.55
Wandbeläge und Wandbekleidung	22'390.80	34'522.40
Malerarbeiten Innen	120'593.46	122'818.15
Bauaustrocknung	16'354.75	25'040.40
Reinigungen	321'632.09	252'814.39
Schädlingsbekämpfung	9'375.60	5'309.05
Umgebung	467'939.00	502'572.50
Einfriedungen	7'331.75	0.00
Ausstattungen Geräte und Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	53'677.25	56'853.40
Verbrauchsmaterial Hauswartung	45'211.29	17'657.76
Hauswartung Partnerunternehmen	81'620.85	87'318.80
Ver- und Entsorgungsleitungen	0.00	4'911.75
Gemeinschaftsräume	305.65	2'869.40
Spielgeräte und Spielplätze	56'064.85	36'001.05
Nebenkosten der Leerstände	56'742.40	57'840.36
Reparaturen Weiterverrechnung an Mieter	-27'903.75	-35'368.35
Versicherungsleistungen	-219'127.80	-105'574.45
Total	2'650'876.19	2 659 693.25
8 Versicherungen		
Gebäudeversicherung	77'449.75	84'513.40
Diverse Versicherungen	56'806.75	56'345.40
Total	134'256.50	140 858.80
9 Finanzaufwand		
Hypothekarzins	2'727'183.61	1'821'681.35
Darlehenszins	20'236.00	22'852.80
Depositenzins	207'900.00	205'099.05
Personalfondszins	10'348.00	7'300.00
Total	2'965'667.61	2'056'933.20

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

Entschädigungen Organe

Revisionsstelle

Vorstand

Siedlungskommissionen

Erläuterung über die Anzahl Vollzeitstellen

Geschäftsstelle

Hauswartung und Reinigung

Hauswartung und Reinigung im Nebenamt

Langfristige Verträge

Baurechtsvertrag In der Ey

2023
in CHF

2022
in CHF

268'271'984.42

239'549'396.07

15'457.80

13'025.00

14'862.60

14'001.00

87'744.00

87'011.00

27'965.00

26'575.00

7 (600%)

6 (460%)

4 (400%)

4 (380%)

15

13

Baurechtzins

Laufzeit

28'182.00

25.06.54

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 12.02.2024 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 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 31.12.2023 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 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, 19. Februar 2024

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Inderbitzin'.

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

PER 31. DEZEMBER 2023

ANTRAG DES VORSTANDS AN DIE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Gewinnvortrag	1'412'816.48	1'406'765.23
Jahresgewinn	8'310.33	11'051.25
Bilanzgewinn	1'421'126.81	1'417'816.48
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-4'000.00	-5'000.00
Vortrag an die neue Rechnung	1'417'126.81	1'412'816.48

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung CHF 4'000.00 in die gesetzlichen Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Bilanzgewinns von CHF 1'417'126.81 auf die neue Rechnung vorzutragen.



Siedlung Affoltern am Albis
Äussere Grundstrasse



ORGANE DER
BAUGENOSSEN-
SCHAFT
SCHÖNHEIM

SIEDLUNGS-KOMMISSIONEN

Affoltern am Albis

Nino Rumi (Obmann)
Daniel Gut
Dominique und Livio Peterer
Evelyne und René Wick-Joliat

Bassersdorf

Rita Schorno (Obfrau)

Dietikon Brunau

Nicole Hofstetter (Obfrau)
Irene Forster

Dietikon In der Lachen

Stefan Baier (Obmann)
Tiziana Inutile
Jessica Miggiano

Geroldswil und Zentrum

Gabi Metzger (Obfrau)
Dany Cusinato
Ferdeze Daisy Xhaqkaj

Gossau ZH

Sarah Trachsel
Christian Wieland

Kloten

Sabrina Stucki (Obfrau)
Andy Auböck
Alessandra Eble

Männedorf Bergstrasse

Patrick Tarnutzer (Obmann)

Männedorf Glärnisch

Beatriz Rampinelli (Obfrau)
Mirjam Volkart

Meilen

Michael Doninelli (Obmann)

Oberengstringen

Anita Knecht (Obfrau)
Monica Müller
Jeannette Schmid

Richterswil

Michael Baumann (Obmann)
Tobias Danksin

Samstagern

Cornelia Hürlimann (Obfrau)

Thalwil

Christian Hürzeler (Obmann)
Helen Smith

Urdorf

Cristian Spicuglia (Obmann)
Alyssa Cortardo
Isabelle Grau
Nicole Hrgovic

Uster Gschwader

Roland Schrepfer (Obmann)

Uster Unterbühlen

Lea und Benjamin Gut
(Obfrau/-mann)
Fabienne Kuonen
José Queijo

Uster Zelg

David Schär (Obmann)
Abdulkadir Civrilli

Zürich

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

VERWALTUNG

VORSTAND

Co-Präsidentin

Viktoria Herzog
viktoria.herzog@schoenheim.ch

Co-Präsident

Philipp Bollier
philipp.bollier@schoenheim.ch

Aktuar

Nico Grüniger
nico.grueniger@schoenheim.ch

Qästor

Oscar Martinez
oscar.martinez@schoenheim.ch

Mitglied

Thomas Knecht
thomas.knecht@schoenheim.ch

Mitglied

Hans Reusser
hans.reusser@schoenheim.ch

Städtischer Delegierter

Philipp Carisch
philipp.carisch@schoenheim.ch

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsleitung und Bauherrenvertretung

Samuel Steiner
samuel.steiner@schoenheim

Verantwortlicher Controlling und Projekte

Case Mahiphund
case.mahiphund@schoenheim.ch

Verantwortliche HR

Marika Palma
marika.palma@schoenheim.ch

Leitung Facility Management

Ilirjan Asani
ilirjan.asani@schoenheim.ch

Vermietung und Wohnungsbewirtschaftung

Piravinth Prabakaran
piravinth.prabakaran@schoenheim.ch

Katja Wagner
katja.wagner@schoenheim.ch

Sachbearbeitung Buchhaltung

Vesna Vranjic
vesna.vranjic@schoenheim.ch

Depositenkasse

Case Mahiphund
case.mahiphund@schoenheim.ch

Hauswart im Stützpunkt

Miklos Bossard
miklos.bossard@schoenheim.ch

Martin Eichhoff
martin.eichhoff@schoenheim.ch

Hauswart in Kloten

David Stephan
david.stephan@schoenheim.ch

Facility Services

Emir Duric
emir.duric@schoenheim.ch

HAUSWARTUNG IM NEBENAMT

Affoltern am Albis

Marc Blaser

Bassersdorf

Rita Schorno

Dietikon Brunau

Heidi Ghir-Betschart

Gisela Lüthi

Paulo Terrao

Geroldswil

Martinho Augusto De Sousa Rodrigues

Jindriska Chrysta

Gossau ZH

Antonio Mollica

Männedorf Bergstrasse

Werner Schuler

Oberengstringen

Paulo Gerrao

Richterswil / Samstagern

Reto Christener

Thalwil

Vittorio und Fiore Zurino

Uster Unterbühlen

Marisa und Giuseppe Corrado

Herausgeberin

Baugenossenschaft Schönheim

Texte

Philipp Bollier

Viktoria Herzog

Janine Lüdi

Samuel Steiner

Redaktion

Viktoria Herzog

Janine Lüdi

Lektorat

Claudia Scherrer

Layout

Andrea Mettler

Fotos

Dietikon: Thomas Weinmann

Kloten: Arcanus Baumanagement

Oberengstringen: GMS Partner AG

Samstagern: Thomas Wirz,
Wirz Architekt:innen

Porträts: Philipp Wiget

Fotoarchiv Baugenossenschaft Schönheim

Siko-Mitglieder

Druck

DAZ Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Auflage

850 Ex., Mai 2024



Baugenossenschaft Schönheim

In der Ey 22 | 8047 Zürich

www.schoenheim.ch

Geschäftsstelle

In der Ey 22 | 8047 Zürich

info@schoenheim.ch

044 552 14 14

Telefonzeiten

Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.30 Uhr

Sprechstunde

nach Vereinbarung