

Baugenossenschaft Halde Zürich
**79. Geschäftsbericht
und Rechnung
für das Jahr 2023**



Inhaltsverzeichnis

Baugenossenschaft Halde Zürich

Einladung zur 79. ordentlichen Generalversammlung **4**

Traktanden zur 79. ordentlichen Generalversammlung **5**

Protokoll zur 78. ordentlichen Generalversammlung **6–17**

Jahresberichte 2023 (des Präsidenten, der Kommissionen,
der Geschäftsstelle) **18–27**

Bilanz per 31. Dezember 2023 **28–29**

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 **30**

Anhang zur Jahresrechnung 2023 und Gewinnverwendung **31–36**

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung **37–39**

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2023 **40**

Aufwand im Vergleich 2023/2022 **41**

Verzeichnis der Liegenschaften **42–43**

Organe der Genossenschaft und Zusatzinformationen **44–45**

Geburten / Hochzeiten / Todesfälle **46**

Jahresprogramm 2024 der Kulturkommission **47**

Einladung zur 79. ordentlichen Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zur 79. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, am Lindenplatz ein.

Sie findet am

Freitag, 7. Juni 2024, mit Beginn um 19.15 Uhr statt.

Dieses Jahr bieten wir Ihnen nach dem statutarischen Teil ein Nachtessen mit Unterhaltungsteil an.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Teilnahme und grüssen Sie freundlich.

Vorstand & Geschäftsstelle

Zürich, im Mai 2024

Traktanden zur 79. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 7. Juni 2024, 19.15 Uhr,
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, 8048 Zürich-Altstetten

Türöffnung 18.45 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler
3. Abnahme Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 09. Juni 2023
4. Abnahme des Jahresberichtes 2023
5. Abnahme Jahresrechnung und Bilanz 2023
 - 5.1. Bericht der Revisionsstelle
 - 5.2. Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstandes
 - 5.3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Verschiedenes

Der Geschäftsbericht 2023 gilt nicht als Stimmausweis (vgl. separate Einladung).
Für eine allfällige Stellvertretung ist Artikel 27 Abs. 2 der Statuten massgebend.

Der Vorstand

Protokoll zur 78. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich

**Freitag, 9. Juni 2023,
im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, Europa- und Limmatsaal, 8048 Zürich-Altstetten
Beginn 19.15 Uhr**

Vorsitz: Fredy Miethlich, Präsident

Protokoll: Alois Koller, Genossenschaftsmitglied

Angemeldet: 212 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, einschliesslich Vorstand, zuzüglich 96 Begleitpersonen inklusive eingeladene Gäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bhz, somit gesamthaft 308 Personen.

Abgegebene Stimmrechtskarten: 191 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, einschliesslich Vorstand (vollzählig), sowie die Vertreterin der Revisionsstelle KPMG AG.

Entschuldigt: 105 Genossenschaftsmitglieder.

Mitgliederbestand: 853 Personen (per 31.12.2022)

Traktanden:

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Im Namen des Vorstandes begrüsst Herr Fredy Miethlich, Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz), die Anwesenden zur 78. ordentlichen Generalversammlung. Insbesondere heisst er alle neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie alle Begleitpersonen herzlich willkommen.

Die Revisionsstelle KPMG AG, Zürich, ist durch Frau Milena Mahler vertreten. Sie wird durch den Präsidenten begrüsst und willkommen geheissen. Von den zahlreich anwesenden Gästen werden vom Präsidenten weiter die Vertreter der Baugenossenschaft Wiese, die Herren Otto Frei, Präsident, und Beat Amstutz, persönlich begrüsst und willkommen geheissen. Alle weiteren zahlreichen Gäste begrüsst der Präsident in globo und heisst sie herzlich willkommen. Darunter befinden sich die Vertreter der Kreditinstitute, von Oekoservice, der Primobau AG und diverse weitere Personen, die Dienstleistungen für die bhz erbringen.

Weiter begrüsst der Präsident die drei zur Neuwahl in den Vorstand der bhz vorgeschlagenen Bewerberinnen und Bewerber, nämlich Frau Avena Alija, Herr Martin Alexander Pletschko und Herr Raphael Toma. In die Begrüssung miteinbezogen werden auch alle anwesenden Mitarbeitenden der bhz-Geschäftsstelle. Der Präsident dankt ihnen für ihren ganzjährigen Einsatz zum Wohle der bhz und für ihre tatkräftige Unterstützung zur Durchführung der heutigen Generalversammlung. Einen speziellen Willkommensgruss richtet er auch an den neuen Geschäftsführer, Herrn Michael Gross, der seine Arbeit am 1. Juni 2023 bei der bhz aufgenommen hat.

Entschuldigt von den Gästen für den heutigen Anlass haben sich:

- Herr Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG
- Herr Wittwer, Migros Bank AG, Zürich
- Herr Trachsler, UBS AG, Zürich
- Frau Anna Pohle und Herr Peter Yannick von der Revisionsstelle KPMG AG, Zürich
- Herr Fritz Werren, Ehrenpräsident der bhz
- Herr Willi Klose mit seiner Frau Heidi, ehemaliger Präsident und Ehrenmitglied der bhz.

Überaus erfreulich ist die grosse Anzahl der Anmeldungen. Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für ihr Interesse am Geschäftsgang der bhz. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgte rechtzeitig, d.h. statutengemäss. Geschäftsbericht und Rechnung 2022 sind durch das bhz-Personal am 8. Mai 2023 überbracht und für die Mitglieder ohne Wohnung bereits am 5. Mai 2023 der Post übergeben worden.

Den Kranken, die nicht an der Generalversammlung teilnehmen können, wünscht der Präsident im Namen aller Anwesenden gute und rasche Genesung.

Für die heutige Generalversammlung sind von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter keine Anträge eingegangen.

Im Zusammenhang mit der Zustellung von Geschäftsbericht und Rechnung, der Einladung zur Generalversammlung sowie zur vorliegenden Traktandenliste werden keine Bemerkungen oder Einwände erhoben.

Durch die Eingangskontrolle wurden 191 Stimmrechtskarten abgegeben. Beschlussfähig ist die Generalversammlung, wenn sie statutengemäss einberufen und mindestens ein Zehntel der Mitglieder anwesend ist (Artikel 28, Absatz 1 der geltenden Statuten). Berechnet aufgrund eines Mitgliederbestandes von 853 Personen per 31. Dezember 2022 gilt diese Statutenbestimmung somit als erfüllt.

Der Vorsitzende stellt daraufhin fest, dass die Generalversammlung konstituiert, beschlussfähig und berechtigt ist, über die vorliegenden Geschäfte gemäss Traktandenliste rechtsgültig zu beschliessen. Die 78. ordentliche Generalversammlung ist damit eröffnet.

Im Gedenken an die im vergangenen Jahr verstorbenen Genossenschaftsmitglieder bittet der Präsident um Anteilnahme und einige Augenblicke der Stille.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident schlägt folgende Personen als Stimmenzähler vor: Herr Mesut Yol, Herr Marcel Helbling, Herr Sepp Bommer, Herr Max Spörri und Herr Hans Steiner.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge unterbreitet. Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmzähler gewählt.

3. Abnahme von zwei Protokollen

3.1 der 77. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2022

Dieses Protokoll findet sich im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 6 bis 15. Dazu gibt es keine Wortmeldungen. Es wird einstimmig genehmigt. Für die Ausfertigung des Protokolls wird dem Verfasser, Alois Koller, gedankt.

3.2 der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022

Dieses Beschlussprotokoll zur Statutenrevision findet sich im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 16 bis 19. Dazu gibt es keine Wortmeldungen. Es wird einstimmig genehmigt. Für die Ausfertigung des Protokolls wird dem Verfasser, Alois Koller, gedankt.

4. Abnahme Geschäftsbericht 2022

Im Geschäftsbericht ist der Verlauf der gesamten Tätigkeit der bhz in vier Teilberichte aufgeteilt (Jahresbericht des Präsidenten, der Finanzkommission, der Baukommission und der Geschäftsstelle). Der Präsident weist darauf hin, dass diese vier Teilberichte auf den Seiten 20 bis 28 des Geschäftsberichtes zu finden sind. Er fragt die Versammlung, ob dazu das Wort gewünscht wird.

Hierauf meldet sich Herr Gavin Meier, Dachslernstrasse 72, mit folgendem Votum: Mit längeren Ausführungen äusserte er sich zum Thema Rückzahlung von Mieten in der Siedlung Ersatzneubau Im Stückler. Aufgrund seiner Meinung hätte es zwischen den Mietverhältnissen der ersten und zweiten Bauetappe eine Ungleichbehandlung der Mieterschaft ergeben. Die Genossenschaft habe dadurch statutenwidrig einen Gewinn erzielt. Aus seiner Sicht ist deshalb der Geschäftsbericht falsch. Er erklärt, dass er deshalb gegen die Abnahme des Geschäftsberichts und gegen die Entlastung des Vorstandes stimmen werde. Er bittet die Versammlung aufgrund seiner wortreichen Darlegungen, dies ebenso zu tun.

Daraufhin antwortete der Präsident mit folgender Entgegnung:

Die neu berechneten Nettomietzinse wurden Stadt und Kanton zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Nach erfolgter Zustimmung durch diese Instanzen ist die Rückzahlung inzwischen erfolgt, mit entsprechender schriftlicher Information an die Mieterschaft. Der Vorstand hält deshalb am vorgenommenen Auszahlungsprozedere fest und äussert sich nicht zu Streitigkeiten in diesem Zusammenhang. Pendente Diskussionen mit verbleibenden Differenzen müssten ansonsten auf dem Rechtsweg geklärt werden.

Weitere Wortmeldungen aus der Versammlung nach dieser Stellungnahme des Präsidenten erfolgen nicht. Er führt deshalb anschliessend die Abstimmung zur Abnahme des Geschäftsberichts 2022 mit folgendem Ergebnis durch:

Die Versammlung stimmt der Abnahme des Geschäftsberichtes mit grosser Mehrheit zu. Dagegen stimmen 16 Personen (Resultat aufgrund der Zählung durch die Stimmzähler).

5. Abnahme Jahresrechnung und Bilanz 2022

5.1 Bericht der Revisionsstelle

Der Präsident weist die Versammlung auf den schriftlichen Bericht der KPMG AG als Revisionsstelle hin (Seiten 41 bis 43 des Geschäftsberichts und der Rechnung). Behandlung und Abstimmung dazu erfolgen unter Ziffer 5.2. nachfolgend.

5.2 Rechnungsabnahme und Entlastung des Vorstands

Die Jahresrechnung gliedert sich wie immer in Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang zur Jahresrechnung. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass die Vorstandsmitglieder bei den Traktanden 5.1 und 5.2 nicht stimmberechtigt sind. Da weder zu Punkt 5.1 noch zu Punkt 5.2 das Wort ergriffen wird, erfolgt die Abstimmung. Mit grosser Mehrheit und 4 Gegenstimmen wird der Bericht der Revisionsstelle und die Jahresrechnung 2022 genehmigt, unter gleichzeitiger Entlastung des Vorstands.

Im Namen des Vorstands dankt der Vorsitzende für das entgegengebrachte Vertrauen und versichert, dass in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und der Revisionsstelle weiterhin auf eine solide Geschäftsführung geachtet wird. Allen beteiligten Gremien dankt der Präsident für den geleisteten Einsatz und das Engagement.

5.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022

Gewinnvortrag	Fr.	136 128.05
Jahresgewinn	Fr.	7 422.57
Ergibt verfügbaren Bilanzgewinn 2022	Fr.	143 550.62

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	Fr.	00.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1.25% <small>(unter Beachtung des Rechnungsreglements der Stadt Zürich)</small>	Fr.	78 596.50
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	64 954.12
Total verfügbarer Bilanzgewinn 2022	Fr.	143 550.62

Zum Antrag des Vorstands wird das Wort nicht verlangt. Die Versammlung stimmt dem Antrag des Vorstands einstimmig zu.

6. Gesamterneuerungswahlen

6.1 Wahl von 5 Vorstandsmitgliedern (Wiederwahl)

Einleitend erläutert der Präsident der Versammlung das Wahlprozedere. Laut den Statuten wird der Vorstand jeweils für eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Die letzte Gesamterneuerungswahl fand an der ordentlichen Generalversammlung von 2019 statt. Aus diesem Grunde sind an der heutigen Generalversammlung die bisherigen Mitglieder des Vorstandes, die sich für eine Wiederwahl zur Verfügung stellen, wieder neu für eine weitere Amtsdauer zu wählen. Ein bisheriges Mitglied, nämlich Herr Pascal Lamprecht, welcher letztes Jahr in den Vorstand gewählt wurde, muss aus zeitlichen Gründen leider bereits wieder auf den heutigen Tag hin seinen Rücktritt bekanntgeben. Der Präsident bedauert dies und dankt Herrn Lamprecht für seine Mitarbeit während dem vergangenen Jahr mit einem Blumenstrauss. Die Versammlung verabschiedet Herrn Lamprecht mit einem Applaus.

Zur Wiederwahl stellen sich deshalb 5 bisherige Vorstandsmitglieder zur Verfügung. Es sind dies:

- Herr Francesco Ferrara
- Herr Gianni Cafazzo
- Herr Stefan Roos
- Herr Reto Walser
- Herr Fredy Miethlich.

Nicht zur Wahl stellen muss sich die Delegierte der Stadt Zürich, Frau Regina Bruttin. Gemäss den Statuten wird sie direkt durch den Stadtrat von Zürich gewählt und in den Vorstand der bhz abgeordnet.

Der Präsident schlägt der Versammlung die Wiederwahl der fünf vorgenannten Personen in globo vor. Er fragt die Versammlung, ob Änderungen zu diesem Wahlvorschlag beantragt werden. Dies ist nicht der Fall. Die Versammlung wählt die vorgeschlagenen Personen einstimmig mit einem Applaus. Gegenstimmen gibt es keine. Im Namen der neu gewählten Vorstandsmitglieder dankt der Präsident der Versammlung für die Wiederwahl und das damit zum Ausdruck gebrachte Vertrauen in die künftige Arbeit des Gremiums.

6.2 Wahl von 3 neuen Vorstandsmitgliedern (Neuwahl)

Einleitend orientiert der Präsident, weshalb 3 neue Vorstandsmitglieder zur Wahl vorgeschlagen werden. Folgende Gründe führten dazu:

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022 wurden

die Teilnehmerinnen und Teilnehmer informiert, dass der 7 Mitglieder umfassende Vorstand an der ordentlichen GV im Jahre 2023 durch 1 bis 2 Mitglieder verstärkt werden soll. Später erfolgte dann der Rücktritt von Herrn P. Lamprecht auf die heutige Generalversammlung hin. Somit sank die erforderliche Mindestzahl der Vorstandsmitglieder gemäss den Vorschriften der Statuten wieder unter 7 Personen. Die Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern wurde folglich auf 3 Personen erhöht, um die gewünschte Verstärkung des Gremiums zu erreichen. Sofern in der nachfolgenden Wahl die vorgeschlagenen Bewerbungen bestätigt werden, wird somit der Vorstand ab neu beginnender Amtsperiode 2023 künftig aus 9 Mitgliedern bestehen.

Nach dieser Orientierung informiert der Präsident noch kurz über die getätigten Aktivitäten, wie die neue Kandidatin und die zwei weiteren Kandidaten gesucht und gefunden wurden. Am Schluss des Bewerbungsverfahrens entschied dann der Vorstand über die heute vorliegenden Wahlvorschläge, die im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 29 bis 31 dokumentiert sind.

Nach diesen Ausführungen leitet der Präsident die Wahl der drei vorgeschlagenen Personen ein. Er fragt die Versammlung, ob jemand noch Fragen an die drei Kandidierenden stellen möchte. Dies ist nicht der Fall. Daraufhin erfolgt Einzelwahl der Bewerberin und der zwei weiteren Bewerber.

- Wahl von Frau Avena Alija, Im Stückler 9
Ergebnis: einstimmig gewählt, mit Applaus.
- Wahl von Herr Martin Alexander Pletschko, Im Stückler 9
Ergebnis: einstimmig gewählt, mit Applaus.
- Wahl von Herr Raphael Toma, Eugen-Huber-Strasse 108
Ergebnis: einstimmig gewählt, mit Applaus.

Der Präsident dankt der Versammlung, dass sie die Wahlvorschläge des Vorstandes bestätigt hat. Er gratuliert den Gewählten und auch im Namen des Vorstandes. Die gewählten Personen erhalten je einen Blumenstrauss und erklären Annahme der Wahl. Der Präsident weist darauf hin, dass sich der neu gewählte Vorstand bereits am 12. Juni 2023 zu einer ersten Sitzung treffen wird.

6.3 Wahl des Präsidenten

Für die Wahl des Präsidenten übernimmt Francesco Ferrara, Vizepräsident, die Leitung der Versammlung. Er erklärt, dass der bisherige Präsident, Fredy Miethlich, sich für eine weitere Amtsdauer von 4 Jahren zur Verfügung stellt. In einer kurzen Laudatio würdigt er die bisherige langjährige Tätigkeit von Fredy Miethlich zum Wohle der ganzen Genossenschaft. F. Miethlich wurde 1987 in den Vorstand gewählt, seit 2014 wirkt er unermüdlich als Präsident der bhz. Der Vizepräsident schlägt deshalb der Versammlung im Namen des gesamten Vorstandes seine Wie-

derwahl für eine neue Amtsperiode vor. Die Versammlung folgt diesem Antrag ohne Diskussion und wählt in einstimmig unter grossem Applaus. Der ehrenvoll wiedergewählte Präsident dankt für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und erklärt Annahme der Wahl. In einem kurzen Ausblick lässt er die Versammlung wissen, dass dem Vorstand in nächster Zeit die Arbeit wohl kaum ausgehen dürfte.

6.4 Wahl der Revisionsstelle (Erneuerungswahl für 1 Jahr)

Als Einleitung zu diesem Traktandum orientiert der Präsident die Versammlung zuerst über den Grund, weshalb heute die Revisionsstelle bereits wieder neu zu wählen ist. An der letztjährigen Generalversammlung vom 10. Juni 2022 erfolgte nämlich die Wiederwahl der KPMG AG als Revisionsstelle für 3 Jahre. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022 hat jedoch eine Revision der bhz-Statuten stattgefunden, wonach unter anderem auch die Bestimmungen zur Wahl der Revisionsstelle geändert worden sind (siehe dazu Artikel 33 der revidierten Statuten). Diese Statutenänderung ist seit 1. Januar 2023 in Kraft. Danach ist die Amtsdauer der Revisionsstelle auf ein Jahr verkürzt worden. Aus diesem Grunde ist die Revisionsstelle heute bereits wieder für das Geschäftsjahr 2023 zu wählen. Die Wahl dauert bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Nach diesen Erläuterungen nimmt der Präsident die Wahl vor. Er fragt die Versammlung, ob dazu Einwände bestehen oder andere Vorschläge unterbreitet werden. Dies ist nicht der Fall. Die Generalversammlung wählt die KPMG AG, Zürich, einstimmig für 1 Jahr als Revisionsstelle.

7. Verschiedenes

Vorstellung neuer Geschäftsführer

Am 1. Juni 2023 hat Herr Michael Gross seine Arbeit als Geschäftsführer der Baugenossenschaft Halde Zürich aufgenommen. Der Präsident bittet Herrn Gross, sich den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern kurz vorzustellen. Herr Gross bedankt sich für diese Gelegenheit und beleuchtet in einem kurzen Statement seine Ausbildung und seinen beruflichen Werdegang. Er freut sich auf seine neue Aufgabe und hat bereits Erfahrung mit Genossenschaften.

Ehrung Stefan Roos / 15 Jahre Vorstandstätigkeit

In ganz persönlichen Worten ehrt der Präsident die langjährige Mitarbeit von Herrn Stefan Roos im Vorstand der bhz. Herr Roos wurde an der GV 2008 in den Vorstand gewählt. Als überaus engagiertes Vorstandsmitglied macht ihm die Arbeit in der Baukommission viel Freude. Er hat z. B. auch Regie beim Umbau und der Renovation des Waagengeschäftes an der Ecke Badener-/Luggwegstrasse geführt. Nebst der Tätigkeit in der Baukommission war er in letzter Zeit auch verantwortlich für das Schreiben des Vorstandsprotokolls. Eine besondere Fähigkeit besitzt er auch



Impressionen der 78. Ordentliche Generalversammlung

im Organisieren von Veranstaltungen, sei es ein Vorstandsausflug oder die Mithilfe beim jeweiligen Genossenschaftsfest. Der Präsident dankt ihm im Namen des ganzen Vorstandes für seinen tollen und uneigennütigen Einsatz zu Gunsten der Genossenschaft. Es folgen Blumenstraus und ein starker Applaus der Versammlung.

Ehrung Gianni Cafazzo / 10 Jahre Vorstandstätigkeit

In einer weiteren Würdigung ehrt der Präsident auch die langjährige Mitarbeit von Herrn Gianni Cafazzo im Vorstand der bhz. Herr Cafazzo wurde an der GV 2013 in den Vorstand gewählt. Unter dem früheren Präsidenten der Baukommission, Herr Hans Steiner, konnte er in diesem Gremium seine ersten Erfahrungen sammeln. Das Projekt Im Stückler begleitete er dann bis zu dessen Vollendung. Seit dem Rücktritt von Herrn H. Steiner leitet Herr Cafazzo jetzt die Baukommission. Projekte wie die Sanierung Badenerstrasse 767/769, Ersatzneubau Kelchweg, PV-Anlage Im Stückler, alternative Energien, E-Mobilität, Bio-Abfall, Heizungskonzept über alle Etappen usw., um nur einige der laufenden Arbeiten zu erwähnen, fordern von Herrn Cafazzo ständig grossen Einsatz. Der Präsident dankt auch ihm im Namen des ganzen Vorstandes für seine wertvolle Mitarbeit. Es folgen Blumenstraus und wiederum ein starker Applaus der Versammlung.

Information zur Erhöhung des Referenzzinssatzes per 1. Juni 2023

Der Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 auf 1,5 Prozent angestiegen (gültig ab 2. Juni 2023). Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mitgeteilt. Der Präsident informiert in diesem Zusammenhang wie folgt:

Die bhz hat bis anhin bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes auch die Mietzinsen nach unten angepasst. Nun muss bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes leider der umgekehrte Weg beschritten werden, das heisst eine Mietzinserhöhung wird notwendig. Auf welchen Zeitpunkt dies erfolgen soll, ist aber aktuell noch in Prüfung. Zur Diskussion stehen der 1. Oktober 2023 oder dann der 1. April 2024. Der Vorstand wird deshalb bereits an seiner nächsten Sitzung vom 12. Juni darüber beraten und entscheiden. Aus dem Plenum gibt es dazu keine Fragen.

Verbesserung des Informationsflusses

Der Präsident stellt fest, dass der Informationsfluss zwischen der bhz und seinen Mitgliedern in letzter Zeit etwas gelitten hat. Teilweise lag das auch an der «Coronazeit». Es soll deshalb in dieser Hinsicht Verbesserungen geben. Der neue Geschäftsleiter, Herr Gross, hat aus diesem Grunde die Aktualisierung der Homepage bereits in Angriff genommen. Auch wird die bhz-Zeitung wieder erscheinen und die KUKO wird verschiedene Anlässe durchführen.

Seniorenausflug im Herbst 2023

Der Präsident gibt bekannt, dass er ursprünglich in Zusammenarbeit mit der KUKO einen Seniorenausflug auf Ende Mai 2023 geplant hatte. Aus zeitlichen Gründen

kam dies dann aber nicht zu Stande. Er bedauert dies sehr. Nun hat er sich entschlossen, dazu einen neuen Anlauf zu nehmen. Dieser verschobene Seniorenausflug soll deshalb am Donnerstag, 28. September 2023 stattfinden. Er ruft demzufolge alle Personen auf, die mehr als 62 Jahre alt sind, sich dieses Datum heute schon vorzumerken. Die Einladung dazu erfolgt im August 2023.

Genossenschaftsfest 2023

Der Präsident teilt mit, dass das diesjährige Genossenschaftsfest am Samstag, 2. September 2023 stattfinden wird. Die KUKO ist bereits mit der Organisation beschäftigt. Er bittet die Anwesenden, sich dieses Datum zu reservieren und am Fest teilzunehmen. Die Ankündigung dieses Anlasses wird von der Versammlung mit einem Applaus begrüsst.

Informationsveranstaltung zum neuen Bauleitbild

Am Donnerstag, 5. Oktober 2023, 18.00 Uhr, wird eine Informationsveranstaltung zum neuen Bauleitbild stattfinden. Der Präsident bittet die Anwesenden, sich für diesen Anlass den Abend freizuhalten. Es geht um die künftige bauliche Entwicklung der bhz. Eine entsprechende Einladung wird folgen.

Dank an stille Helferinnen und Helfer

Still und unauffällig verrichten Menschen in der bhz verschiedene Hilfeleistungen wie Reinigungsarbeiten, Schneeräumungen, Nachbarschaftshilfen etc. Der Präsident spricht allen diesen freiwilligen Helferinnen und Helfer im Namen des Vorstands und der Geschäftsstelle seinen herzlichen Dank aus. Er bittet, sich an diesen Leuten ein Beispiel zu nehmen.

Tischschmuck

Auch dieses Jahr schmücken wiederum kleine Blumentöpfchen die Tische und erfreuen das Auge der Anwesenden. Die Töpfchen dürfen von den Besuchern der GV mit nach Hause genommen werden.

Wortmeldungen aus der Versammlung

Frau Regula Pfeiffer kommt auf das Votum von Herrn Gavin Meier betreffend umstrittene Meinungen zum Thema Rückzahlung von Mieten in der Siedlung Ersatzneubau Im Stückler zurück. Ihrer Meinung nach sollte eine gerichtliche Auseinandersetzung unbedingt vermieden werden, weil dies dem genossenschaftlichen Gedanken grundsätzlich widerspreche. Sie appelliert deshalb an die betroffenen Parteien, wenn immer möglich den Weg einer gütlichen Einigung anzustreben. Das Votum wird mit Applaus unterstützt.

Herr Mesut Yol wohnt mit seiner Mutter in der Siedlung Im Stückler. Er macht einen dringenden Aufruf an die Eltern dieser Siedlung, dass sie ihre Kinder dazu ermahnen, dort auf den Spielplätzen und in den Hausdurchgängen nicht Fussball



Impressionen der 78. Ordentliche Generalversammlung

zu spielen. Laut Hausordnung ist Fussballspielen verboten. Seine Mutter ist betagt und getraue sich wegen des Fussballspiels gar nicht mehr aus der Wohnung. Betroffen davon seien noch andere ältere Personen. Er ersucht um mehr Rücksichtnahme gegenüber dieser Altersgruppe. Ausserdem verursacht dieses unerlaubte Fussballspielen auch Lärm und Sachbeschädigung.

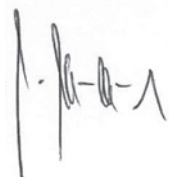
Frau Angela Kläusler erkundigt sich beim Präsidenten, welche Gründe zur Mietzinserhöhung per 1. Juli 2023 geführt haben. Der Präsident erklärt ihr, dass das eine Folge des stark gestiegenen Gebäudeversicherungsindexes ist. Er erläutert ihr in diesem Zusammenhang auch den Mechanismus der Kostenmiete und der darin enthaltenen sogenannten Betriebsquote. Mit den gestiegenen Mietzinsen müssten in erster Linie mehr Einlagen in die Erneuerungsfonds getätigt werden. Die Mietzinserhöhung vom 1. Juli 2023 habe aber nichts zu tun mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes. Dies sind völlig verschiedene Kostenarten.

Bekanntgabe nächste ordentliche Generalversammlung

Der Präsident teilt dazu folgendes mit: die nächste ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 7. Juni 2024, wiederum im BEST WESTERN Hotel Spirgarten, in Zürich-Altstetten, statt. Dazu soll dann auch wieder ein Unterhaltungsteil gehören.

Der Vorsitzende dankt den Anwesenden für die Teilnahme an der Generalversammlung und schliesst den geschäftlichen Teil um 20.15 Uhr. Für das nachfolgende Nachtessen wünscht er allen einen guten Appetit.

Der Präsident:
Fredy Miethlich



Der Protokollführer:
Alois Koller



Jahresbericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen Sehr geehrte Genossenschaftler

An der letzten Generalversammlung haben Sie mir wiederum Ihr Vertrauen ausgesprochen und mich einstimmig für eine weitere Amtsperiode als Präsident der Baugenossenschaft Halde Zürich gewählt. Für dieses Vertrauen danke ich Ihnen und ich freue mich, diese spannende Aufgabe weiterhin wahr zu nehmen und mich für die Baugenossenschaft Halde Zürich einzusetzen.

Ich blicke auf ein arbeitsintensives Berichtsjahr zurück. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erfüllen im Zusammenhang mit der grossen Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum weiterhin eine wichtige gesellschaftliche und soziale Aufgabe. Wir sind uns dessen bewusst und versuchen diesen Aufgaben täglich in unserer Arbeit gerecht zu werden.

Im Sinne einer Erweiterung unseres Vorstandes haben wir Anfangs 2023 mittels eines Schreibens unter unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern ein mögliches Interesse an einer Vorstandstätigkeit nachgefragt. Wir suchten teamorientierte, initiativ Personen, welche auch entscheidungsfreudig sind. Es erfolgten 16 Bewerbungen, darunter leider nur 1 Frau. Ich wünschte mir, dass sich bei zukünftiger Suche nach Vorstandsmitgliedern vermehrt auch Frauen für diese interessante Aufgabe melden. An der Generalversammlung 2023 haben wir Ihnen 3 neue Vorstandsmitglieder zur Wahl vorgeschlagen, welche bereit sind, mit uns zusammen die kommenden Herausforderungen der Baugenossenschaft Halde Zürich zu meistern. Sie haben die vorgeschlagene Genossenschafterin und die zwei Genossenschaftler einstimmig gewählt, was mich sehr freute. Die neuen Vorstandsmitglieder haben sich gut eingelebt und engagieren sich bereits sehr für unsere Baugenossenschaft; auch bei den teilweise kontroversen Themen, welche im Vorstand immer wieder zu spannenden Diskussionen führen.

Im Juni hat unser neuer Geschäftsführer, Hr. Michael Gross, seine Arbeit bei uns in der Geschäftsstelle aufgenommen. An der letzten Generalversammlung 2023 hat sich Hr. Gross kurz vorgestellt. Seine Hauptaufgaben sind die Führung der Geschäftsstelle im Rahmen der Statuten, des Leitbilds, der Geschäftsordnung sowie der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Hr. Gross bringt grosse Führungserfahrung mit, auch im Genossenschaftsumfeld. Deshalb hat er begonnen, unsere Geschäftsstelle neu zu organisieren und gemeinsam mit den neuen Mitarbeitenden auch neue Ideen zeitgemäss umzusetzen. Mit der von ihm neu strukturierten Geschäftsstelle, insbesondere der neuen Abteilung Bau & Unterhalt, werden wir für die Zukunft besser gerüstet sein, um die grossen Herausforderungen zu meistern. Dies ermöglicht dem Vorstand, sich wie vorgesehen wieder um die strategischen Ziele zu kümmern und nicht mehr operativ mitzuarbeiten. Der Vorstand hat sich für das kommende Jahr 2024 unter anderem zum Ziel gesetzt, diese operativen Arbeiten sukzessive abzugeben. Ich danke ihm an dieser Stelle für seine bis anhin sehr gut geleistete Arbeit. Die getätigten Veränderungen und Weiterentwicklungen entnehmen Sie bitte dem Bericht der Geschäftsstelle.

Wir schauen finanziell auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück, was jedoch hauptsächlich auf die Änderung unserer Abschreibungsmethode von degressiv auf linear zurückzuführen ist. Dies führt dazu, dass Neubauten in den ersten Jahren nicht mehr so stark von Abschreibungen belastet und dabei gleichmässig und planbarer abgeschrieben werden. Im Bericht der Finanzkommission entnehmen Sie bitte nähere Details.

Im Oktober 2023 hat eine Informationsveranstaltung zum neuen Bauleitbild stattgefunden. Diese Veranstaltung war recht gut besucht und Fachleute standen für Fragen den interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zur Verfügung. Die Hauptarbeit der Baukommission war jedoch die Begleitung des ökologischen Ersatzneubaus am Kelchweg. Auch hier bitte ich Sie, nähere Ausführungen dem Bericht der Baukommission zu entnehmen.

Unsere Kulturkommission durfte nebst anderen Anlässen am 2. September 2023 wiederum unser Genossenschaftsfest im gleichen grösseren Rahmen wie 2022 durchführen. Clown für die Kinder, Lottomatch für die Grossen, Getränke, Pizza, Bratwürste, Barzelt, es fehlte an nichts und unsere zahlreich erschienen Genossenschafterinnen und Genossenschaffter waren begeistert. Wir haben diese Begeisterung zur Kenntnis genommen und die KUKO wird auch nächstes Jahr ein Genossenschaftsfest im ähnlichen Rahmen organisieren. Auch der Seniorenausflug auf die Rigi war ein voller Erfolg. 74 Seniorinnen und Senioren sind mitgekommen und ich habe nur positive Rückmeldungen erhalten. So macht es Spass, etwas zu organisieren, wenn man merkt, dass es geschätzt wird.

Abschliessend danke ich herzlich allen Beteiligten für Ihren Einsatz und Engagement, welche sich für unsere Genossenschaft immer wieder aktiv einbringen. Einen besonderen Dank möchte ich unseren Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen, unserer gesamten Geschäftsstelle, der KUKO und unseren Geschäftspartnern aussprechen. Für die immer wieder konstruktive Zusammenarbeit mit den verschiedenen Amtsstellen, Unternehmungen und Kreditinstituten bedanke ich mich ebenfalls.

Euer Präsident
Fredy Miethlich

Jahresbericht der Finanzkommission

Allgemeines

Die Hauptaufgaben der Finanzkommission bestehen darin, strategische Rahmenbedingungen und Vorgaben für die operative Geschäftsstelle zu erstellen sowie die Budgeteinhaltung und die Jahresrechnung zu prüfen. Die Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich erstellt. Die Finanzkommission ist im Jahr 2023 zwölf Mal zusammengekommen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die bhz schaut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 mit stabilem Ergebnis zurück. Der Abschluss ermöglicht es, die zulässigen Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds der einzelnen Siedlungsetappen zu tätigen. Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen derzeit unter 1% der Gebäudeversicherungswerte, weil einzelne Erneuerungsfonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% des Gebäudeversicherungswerts bereits erreicht haben. Die Referenzzinssatzwende ist gekommen, die Zinsen sowie die Baukosten haben sich erhöht.

Zurückhaltende Erhöhung der bhz-Mietzinse

(höhere Gebäudeversicherungswerte und gestiegener Referenzzinssatz)

In der Vergangenheit blieben die Wohnungsmieten in der bhz dank tiefer Zinsen und beinahe ohne Teuerung über Jahre hinweg sehr stabil. Seit Ausbruch des Ukraine-Kriegs hat sich diese Situation drastisch verändert. Heute sind höhere Hypothekarzinsen, höhere Energiepreise und eine gestiegene Teuerung (Inflation) leider Realität.

Die Teuerung hat sich jetzt auch auf die Wohnungsmieten der bhz ausgewirkt. So musste die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) aufgrund der hohen Bauteuerung ihren Versicherungsindex ab 1. Januar 2023 neu von 1025 auf 1130 Punkte festsetzen. Ein höherer Gebäudeversicherungswert führt beim Zürcher Kostenmietmodell grundsätzlich zu steigenden Mieten. In der Folge war eine Erhöhung der Nettomietzinse für die bhz-Wohnungen ab 1. Juli 2023 unumgänglich. Die Mieten wurden aber in diesem Fall zurückhaltend angepasst. Im Herbst 2023 gab die GVZ dann einen nochmaligen Anstieg des Versicherungsindex per 1. Januar 2024 bekannt (Erhöhung von 1130 auf neu 1190 Punkte).

Am 2. Juni 2023 stieg zudem der Referenzzinssatz erstmals seit langer Zeit von 1,25% auf 1,50%. Trotzdem beschloss der Vorstand, dies nicht sofort mit einem weiteren Mietzinsaufschlag im Jahr 2023 auf die Mieterinnen und Mieter abzuwälzen, sondern aus sozialpolitischen Überlegungen noch etwas zuzuwarten. Die aufgeschobene Mietzins-erhöhung (nochmaliger Anstieg des GVZ-Versicherungsindex und erstmals höherer Referenzzinssatz ab 2. Juni 2023) wird in der bhz deshalb erst mit Wirkung ab 1. April 2024 in Kraft treten. In dieser verzögerten Mietzinserhöhung ist allerdings der per 2. Dezember 2023 erneute Anstieg des Referenzzinssatzes von 1,50% auf 1,75% noch nicht enthalten. Der Vorstand entschied wiederum, die weitere Entwicklung einstweilen

abzuwarten und eine Mietzinserhöhung zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu prüfen. Ein eventueller späterer Mietzinsaufschlag für diesen weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes um 0,25% bleibt folglich vorbehalten.

Erläuterungen zur Rechnung 2023

Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung der Rechnung sowie der Anhang zur Jahresrechnung bieten fundierte Informationen über die finanzielle Lage der bhz im Berichtsjahr. Die Erläuterungen zur Rechnung beschränken sich deshalb auf wenige spezielle Punkte.

Hinweise zur Bilanz

Bei den AKTIVEN stehen folgende Positionen im Blickfeld:

Umlaufvermögen, Flüssige Mittel: Im Berichtsjahr ist diese Position auf Fr. 3 117 359.65 (Vorjahr Fr. 9 712 569.81) gesunken. Die Abnahme um Fr. 6 595 210.16 verglichen zum Vorjahr ist auf die Eigenfinanzierung des Bauprojekts Kelchweg zurückzuführen.

Baukonten: Die Baukonti sind gesamthaft auf Fr. 11 073 257.45 gestiegen (Vorjahr Fr. 3 707 599.70). Ins Gewicht fielen dabei insbesondere die Projektkosten für den «Ersatzneubau Kelchweg» (Fr. 6 592 855.85) sowie das Projekt «Renovation Badenerstrasse 767/769» (Fr. 757 187.40).

Bei den PASSIVEN ergeben sich folgende Bemerkungen:

Hypotheken/Darlehen Dritte, EGW-Anleihen:

Durch eine Rückzahlung hat sich der Hypotheken- und Darlehensbestand von Fr. 133 988 280.00 (Vorjahr 2022) um 3 Mio. Franken auf Fr. 130 988 280.00 im 2023 reduziert. In diesem neuen Schuldenbestand sind neu auch Anleihen von 11 Mio. Franken der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger enthalten. Sie sind Folge einer kostengünstigeren Umplatzierung von Hypothekarkrediten bei anderen Gläubigern.

Hinweise zur Erfolgsrechnung

Liegenschaftenerhaltung

Im Berichtsjahr stiegen die Ausgaben auf Fr. 2 006 336.96 (Vorjahr Fr. 1 606 591.23). Die gestiegenen Baukosten haben zu einem generellen Anstieg der Unterhaltsausgaben, nicht zuletzt auch infolge der hohen Teuerung in den Liegenschafts-Unterhaltsprodukten, geführt.

Abschreibungen Immobilien

Im Berichtsjahr wurden die Abschreibungen auf den Liegenschaften auf Fr. 1 910 000.00 (Vorjahr Fr. 3 037 000.00) reduziert. Dieser Rückgang der Abschreibungen von Fr. 1 127 000.00 ist eine direkte Folge der geänderten Abschreibungsmethode.

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf

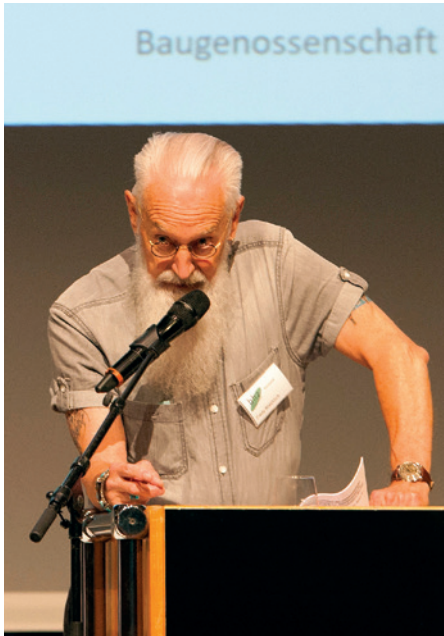
Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Finanzkommission überprüfte in Koordination mit der Geschäftsstelle die wesentlichen Risiken. Diese Risikobeurteilung wurde entsprechend dokumentiert und im Vorstand behandelt. Aktuell bestehen keine grösseren Risiken.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden überprüft. Aufgrund dieser Kontrolle kann bestätigt werden, dass diese Prozesse dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen ausfindig gemacht.

Francesco Ferrara,
Leiter Finanzkommission



Jahresbericht der Baukommission

Die Aufgabe der Baukommission besteht darin, auf strategischer Ebene Entscheidungen zu fällen und Rahmenbedingungen für die operative Geschäftsstelle zu setzen. Die dadurch zu erarbeitenden Sanierungen, Erneuerungen müssen budgetiert und Ersatzneubauprojekte so vorbereitet werden, dass über diese, sofern notwendig, an den Generalversammlungen abgestimmt werden kann. Die Baukommission prüft die Bauprozesse, die Kosten und die Qualität in Stichproben.

Die Baukommission freut sich, dass sie sich mit der Bildung der neuen Abteilung Bau & Unterhalt und der Einstellung einer Architektin als Projektleiterin sowie einer Fachperson Unterhalt nun vermehrt auf strategische Geschäfte konzentrieren kann.

Ersatzneubau Kelchweg 9/11

Wie im letzten Jahresbericht erläutert, begannen die Arbeiten Ende 2022 mit der Schadstoffsanierung, dem Rückbau des Gebäudes und dem Baugrubenaushub. Nachdem die ersten Armierungseisen für die Fundamentbodenplatten verlegt wurden, konnte Mitte Januar das Bodenplattenfest mit den Handwerkern und Projektbeteiligten gebührend gefeiert werden. Zu diesem Anlass wurde traditionell eine Zeitkapsel mit ausgewählten Projektunterlagen in den Garagenboden einbetoniert.

Nach diesem erfolgreichen Baustart führten wir die weiteren Arbeiten wie Erdwärmesondenbohrungen, Fundations- und Kanalisationsarbeiten, Roh- und Holzbau, Flachdachbauarbeiten, Vorwandinstallationssysteme in den Steigzonen der Nasszellen, Haustechnikinstallation, Aufzüge und Montage der Fenster aus. Weiter wurden auch etliche Einlagen und Rohmontagen wie Heizungsleitungen, Sanitärrohre und Leerrohre für elektrische Leitungen der Haustechnik eingelegt.

Um diese Arbeiten ausführen zu können, mussten alle Baubeteiligten eine intensive Ausführungsplanung bewältigen. In den monatlichen Bauteamsitzungen im Baustellencontainer mit den Architekten, der Bauleitung, dem Leiter der Baukommission und den Unternehmern wurden u. a. diese komplexe Koordination besprochen und definiert. Zudem wurden in monatlichen Bauherrenbesprechungen mit dem Architekturbüro «Mathis Kamplade Architekten, Zürich» und der im Jahr 2020 gegründeten Arbeitsgemeinschaft ARGE Kelchweg mit Ghisleni Partner AG und der bhz-Projektgruppe durchgeführt, um die notwendigen Bauentscheide und Arbeitsvergaben zu treffen.

Mitte November konnte das Aufrichtfest in der Tiefgarage mit allen Baubeteiligten durchgeführt werden, Mitte Dezember wurde der Baukran demontiert. Die Bauarbeiten laufen gemäss Bauterminprogramm, sodass die Wohnungen voraussichtlich ab August 2024 vermietet werden können.

Revision Bauleitbild

Im letzten Jahresbericht der Baukommission wurde bereits über die Überarbeitung des Bauleitbildes informiert. Am 5. Oktober 2023 fand im Saal des Spirgartens die angekündigte Informationsveranstaltung zum neuen Bauleitbild statt. Vorgängig wurde ein Faltblatt an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt, auf dem einige Grundsätze, eine Übersicht unserer Siedlungen (Etappen) sowie Aussagen über die bauliche Zukunft abgebildet sind. Dass an der Informationsveranstaltung über 200

Personen teilgenommen haben, zeigt das Interesse an unserer Baugenossenschaft und ihrer baulichen Entwicklung. Nach der Präsentation wurden alle Teilnehmenden zu einem Apéro eingeladen. Dabei konnten viele Fragen von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern beantwortet und interessante Gespräche und Diskussionen geführt werden.

Machbarkeitsstudie Badener-/Luggwegstrasse

Mit den knappen Landreserven, der inneren Verdichtung und den komplexen Bauvorschriften werden von Architekturbüros erstellte Machbarkeitsstudien immer wichtiger. Aus diesem Grund hat die Baukommission in Zusammenarbeit mit Alois Koller ein Diskussionspapier erstellt, das als Grundlage für die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie diente. Nachdem mehrere Architekturbüros ihre Angebote eingereicht haben, hat der Vorstand das Architekturbüro Graber Pulver beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Die Komplexität der Aufgabenstellung und die aktuell verschärfte Umsetzung der Lärmschutzvorschriften bringen zahlreiche Auflagen und Hindernisse mit sich, die eine noch enge Zusammenarbeit der Architekten, Behörden, Akustiker, Bauphysiker und Bauingenieure. Nach einem Rundgang durch die allgemeinen Räume, ausgewählte Wohnungen, die Tiefgarage und die Umgebung wird nun eine Lärmstudie und Machbarkeitsstudie erstellt. Ziel der Studie ist es, die Vor- und Nachteile einer Erneuerung und eines Ersatzneubau abzubilden, die Grobkosten zu ermitteln sowie allfällige Hürde aufzuzeigen. Letztlich soll die Studie als Basis für die Erstellung eines Wettbewerbsprogrammes dienen. Die Machbarkeitsstudie wird dem Vorstand im Februar 2024 durch das Architekturbüro Graber Pulver präsentiert. Danach wird das weitere Vorgehen definiert.

Erneuerung Badenerstrasse 767/769

Die Liegenschaft an der Badenerstrasse 767 und 769 in 8048 Zürich wurde auf einem Baugrundstück der Stadt Zürich im Baurecht erstellt. Der Baurechtsvertrag läuft im Jahr 2036 aus. Ob dieser dann verlängert wird, ist heute noch ungewiss.

Im letzten Jahr hat der Vorstand der Firma Primobau AG den Auftrag erteilt, die folgenden Erneuerungen durchzuführen: Fenster, Elektroinstallationen, Gegensprechanlagen und Nasszellen. Bei der sanften Erneuerung der Badezimmer handelte es sich um einen Ersatz der Bademischer, Duschgleitstangen, Waschtische, Spiegelschränke, Wandklosetts und Abluftventilatoren. Die Badewannen blieben bestehen, defekte Waschtische wurden ersetzt. Badezimmermöbel wurden so weit wie möglich instandgesetzt. Die Sanierung begann am 13. April 2023, im Juni 2023 konnten die Bauabnahmen durchgeführt werden. Die beiden Abnahmen und auch danach noch gemeldeten Mängel wurden sukzessive behoben.

Alternative Energien

Wie im letzten Jahresbericht erläutert, müssen aufgrund der zuviel bezogenen Erdwärme der Siedlung «Im Stückler» Varianten für die Regeneration der Erdwärmesonden evaluiert werden, damit die Erdsonden nicht vereisen und die Heizanlage dadurch ausfällt.

Weiter werden mögliche Standorte für eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) «Im Stückler» geprüft. Die Planung für beide Anlagen wird voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen sein, sodass eine Ausführung ab 2025 möglich wäre.

E-Mobilität

Von Jahr zu Jahr werden mehr Elektroautos verkauft. Damit nimmt auch die Nachfrage nach Lademöglichkeiten zu, denn Elektroautos werden am einfachsten, bequemsten und günstigsten dort geladen, wo sie lange stehen: zu Hause und am Arbeitsplatz. Ladeinfrastrukturen sind auf eine langfristige Nutzung ausgerichtet, daher sind Fehlinvestitionen zu vermeiden. Gleichzeitig müssen jedoch auch Voraussetzungen geschaffen werden, die zukünftigen Anforderungen gerecht werden.

Die bhz hat eine Umfrage zur Bedarfsabklärung für Elektro-Ladestationen für Personenwagen an alle Bewohnenden über die Tiefgaragen Calandastrasse 1a, Ernst Zöbeli-Strasse 8a, Eugen-Huber-Strasse 114, Glättlistrasse 31a, Schächenstrasse 7 und Badenerstrasse 765a durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden die Ergebnisse ausgewertet und erste Abklärungen mit den Stromlieferanten über mögliche Anschlüsse gemacht. Nun soll in einem nächsten Schritt konkrete umsetzbare Projekte geplant werden, die dann in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Umgestaltung Spielplatz Im Stückler

Der bisherige Wasserspielplatz in der Siedlung «Im Stückler» wurde kaum genutzt. Aufgrund diverser Rückmeldungen der Bewohnenden hat die Baukommission gemeinsam mit der Gartenbauunternehmung Singenberger AG eine Umgestaltung und Erweiterung der Spielplätze in dieser Siedlung geplant und umgesetzt. Die Bodensteinplatten wurden durch Rollrasen ersetzt und durch die Verwendung von vier verschiedenen grossen Betonringen wurde ein spannender Wasserspielplatz geschaffen. Zusätzlich wurde das neue, beliebte «Vogelnest» neben dem Wasserspielplatz installiert. Weiter wurde im Nordwesten bei der Grillstelle ein Pingpong-Tisch aufgestellt. Damit ist aber noch nicht genug. Es werden weitere Spielplätze geprüft. Die Kinder der Siedlung «Im Stückler» können sich vielleicht schon bald über die Erneuerung und Erweiterung ihrer Spielplätze freuen. Dies ist nicht zuletzt ihren Eltern zu verdanken, die sich für die Umgestaltung und den Ausbau der Spielplätze engagiert haben.

Gian Pietro Cafazzo
Leiter Baukommission

Jahresbericht der Geschäftsstelle

Das wiederum sehr arbeitsintensive Geschäftsjahr 2023 war geprägt von Veränderungen und Weiterentwicklungen. Hier ein Auszug davon:

Personelles:

- Einstellung von Michael Gross als neuen Geschäftsführer per 01. Juni 2023
- Weggang einiger Geschäftsstellenmitarbeitenden und Rekrutierung deren Nachfolge
- Rekrutierung Projektleitung (neue Abteilung Bau & Unterhalt)

Reglementarien und formales:

- Erarbeitung der neuen Personalreglemente 2024
- Erarbeitung der neuen Vermietungsrichtlinien, AGBs und der Hausordnung 2024
- Erarbeitung einheitlicher Arbeitsverträge und Stellenbeschreibungen
- Einführung Lohnbänder für alle Geschäftsstellenfunktionen

Vermietung:

- Vorbereitung und Umsetzung der Mietzinsanpassungen per 01. April 2024, inkl. Wechsel auf ein einheitliches Bepunktungssystem
- Nebenkostenabrechnung
- Vorbereitung Erstvermietung Kelchweg
- Bereinigung der internen Wartelisten und Absage aller externen Anwärter der aufgelösten externen Wartelisten

Bau:

- Vorbereitung und Auftragserteilung der Machbarkeitsstudie Badenerstrasse Luggwegstrasse

Weiteres:

- Aktualisierung und Erweiterung unserer Website
- Ausführliches Halde Magazin Nr. 48
- Punktuelle Verbesserung Liegenschaftssoftware AbaImmo
- Einzelne Prozesse überarbeitet und verabschiedet
- Beginn mit der Digitalisierung der Vermietungsdossiers

Die vielen Veränderungen, die Umsetzung der klaren Vorstandsvorgaben und die persönliche Weiterentwicklung einzelner Mitarbeitenden trugen zur grossen Mitarbeitendenfluktuation bei. Bei der Personalsuche nutzten wir die veränderten Stellenprofile, sodass die neuen Mitarbeitenden den heutigen Anforderungen in der bhz noch besser gewachsen sind.

Ich freue mich, gemeinsam mit der Geschäftsstelle und dem Vorstand weitere Aufgaben in Angriff zu nehmen – mit und für unsere bhz.

Michael Gross
Geschäftsführer

Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	Verweis im Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		3 117 359.65	9 712 569.81
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Mietern		80 789.25	23 242.05
./. Delkredere		-9 400.00	-1 000.00
Übrige kurzfristige Forderungen		238.00	723.50
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		508 624.25	585 299.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen		286 969.58	130 207.15
Total Umlaufvermögen		3 984 580.73	10 451 041.56
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
• Anteile anderer Wohnbauträger / Genossenschaften		26 004.00	21 004.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen, Fuhrpark		144 601.00	196 901.00
Immobilien			
• Gebäude auf eigenem Land		200 916 500.00	200 866 500.00
./. Wertberichtigungen (Amortisationskonto)		-42 776 941.00	-40 878 941.00
• Gebäude im Baurecht		3 916 800.00	3 916 800.00
./. Wertberichtigungen (Heimfallkonto)		-1 612 200.00	-1 600 200.00
• Baukonten	1)	11 073 257.45	3 707 599.70
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		2 000.00	855.00
Total Anlagevermögen		171 690 021.45	166 230 518.70
Total Aktiven		175 674 602.18	176 681 560.26

PASSIVEN		2023	2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
• gegenüber Dritten		1 080 383.45	229 474.85
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten		53 043.65	63 775.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	2)	1 800 253.29	3 118 010.16
Total kurzfristiges Fremdkapital		2 933 680.39	3 411 260.06
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
• gegenüber Dritten (Hypotheken / Darlehen)	3)	130 988 280.00	133 988 280.00
Rückstellungen Wartung / Unterhalt / Baunachträge		1 700.00	18 108.10
Erneuerungsfonds	4)	29 426 140.55	27 052 859.00
Total langfristiges Fremdkapital		160 416 120.55	161 059 247.10
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile			
• Anteilscheine Mieter		5 862 500.00	5 820 000.00
• Anteilscheine ohne Mietverhältnis		456 000.00	439 500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		2 220 000.00	2 220 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	5)	3 588 002.48	3 588 002.48
Bilanzgewinn			
• Gewinnvortrag		64 954.12	136 128.05
• Jahresgewinn		133 344.64	7 422.57
Total Eigenkapital		12 324 801.24	12 211 053.10
Total Passiven		175 674 602.18	176 681 560.26

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Verweis im Anhang	2023 CHF	2022 CHF
Nettomietsertrag	6)	10 364 554.35	10 627 689.30
Ertrag aus Nebenkostenpauschalen		529 880.60	532 539.50
Übriger betrieblicher Ertrag		108 837.75	94 290.95
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		11 003 272.70	11 254 519.75
Liegenschaftenerhaltung		-2 006 336.96	-1 606 591.23
Einlagen Erneuerungsfonds	4)	-2 452 000.00	-2 220 801.00
Personalkosten Liegenschaftenerhaltung		-122 473.15	-176 407.30
Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen		-298 164.36	-299 444.45
Nebenkostenaufwand		-504 398.98	-737 687.65
Studien, strategische Planung		0.00	-23 030.35
Betrieblicher Nettoerfolg		5 619 899.25	6 190 557.77
Personalaufwand Geschäftsstelle, Vorstandsentschädigung	7)	-983 357.30	-732 047.85
Büro-, Beratungs- und Verwaltungsaufwendungen	8)	-380 508.89	-294 856.10
Genossenschafteraufwand, Kommunikation und Anlässe		-116 616.90	-37 068.00
Übriger betrieblicher Aufwand		-50 596.75	-36 862.75
Abschreibungen			
• Immobilien		-1 910 000.00	-3 037 000.00
• Mobilien		-72 235.30	-58 590.85
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2 106 584.11	1 994 132.22
Finanzaufwand			
• Hypothekar-, Darlehenszinsen		-1 909 054.91	-1 526 288.88
• Baurechtszinsen		-11 623.00	-12 518.50
• Übriger Finanzaufwand		-2 296.66	-1 189.02
Finanzertrag		36.00	170.00
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg		0.00	-418 693.00
Jahresergebnis vor Steuern		183 645.54	35 612.82
Direkte Steuern		-50 300.90	-28 190.25
Jahresgewinn		133 344.64	7 422.57

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Das Heimfallkonto wird nach Massgabe des Bauvertrages geüfnet.

Genossenschaftsmitglieder werden auch als «Mieter» bezeichnet (beispielsweise in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

In den Erneuerungsfonds wird jährlich in der Regel 1% des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

Die Baurechtszinsen werden in der Regel als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Abweichung in der Stetigkeit der Bewertung

Aufgrund einer Neueinschätzung bezüglich der Nutzungsdauer der Gebäude hat der Vorstand beschlossen, die Abschreibungssätze anzupassen. Die Gebäude werden ab der Berichtsperiode jährlich mit 1% der Anlagekosten linear abgeschrieben. Der Vorstand ist überzeugt, mit dieser Anpassung der betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer der Liegenschaften angemessen Rechnung zu tragen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
¹⁾ Baukonten		
Ersatzneubau Kelchweg	10 255 745.40	3 662 889.55
Sanierung Badenerstrasse 767/769	801 897.55	44 710.15
Diverse kleinere Bauprojekte	15 614.50	0.00
	11 073 257.45	3 707 599.70

	2023	2022
	CHF	CHF
2) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
• für Mietzinsen	820 097.20	744 425.40
• für Heiz- / Nebenkostenakonti	579 452.75	470 574.50
Zu hoch vereinnahmte, provisorische Kostenmieten Stückler	142 000.00	1 700 000.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	258 703.34	203 010.26
	1 800 253.29	3 118 010.16

3) Hypotheken / Darlehen		
Gläubiger		
• Banken (Migros Bank, Raiffeisen, UBS, ZKB)	114 576 000.00	128 576 000.00
• EGW-Anleihen	11 000 000.00	0.00
• Stadt Zürich	2 706 140.00	2 706 140.00
• Kanton Zürich	2 706 140.00	2 706 140.00
	130 988 280.00	133 988 280.00

4) Erneuerungsfonds		
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	25 790 859.00	23 928 058.00
Ordentliche Einlagen	2 094 100.00	1 997 801.00
A.o. Einlage Badenerstrasse/Luggweg, 6./9. Etappe	353 000.00	150 000.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	1 262 000.00	1 189 000.00
Ordentliche Einlagen	4 900.00	73 000.00
Entnahmen		
• Umgestaltung Spielplatz 4./10. Etappe	-48 718.45	0.00
• Sanierung Türen / Duschen 7./8. Etappe	-30 000.00	-285 000.00
Bestand am 31. Dezember	29 426 140.55	27 052 859.00

Die ordentlichen Einlagen in die Erneuerungsfonds liegen unter 1% der Gebäudeversicherungswerte per 01. Januar 2024, weil einzelne Fonds das steuerlich zulässige Maximum von 15% bereits erreicht haben.

	2023 CHF	2022 CHF
5) Freiwillige Gewinnreserven		
Unterstützungsfonds	700 100.88	700 100.88
Wasserschadenfonds	87 901.60	87 901.60
Rücklage für künftige Bau-/ Erneuerungsprojekte	2 800 000.00	2 800 000.00
	3 588 002.48	3 588 002.48

Entwicklung Unterstützungsfonds

Bestand am 1. Januar	700 100.88	699 879.40
Eingänge / Spenden	0.00	0.00
Einlage ausgebuchte Mieter-/ Genossenschafterguthaben	0.00	221.48
Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	700 100.88	700 100.88

6) Nettomiettertrag

Sollmietertrag		
• Wohnungen	9 242 180.70	9 455 721.00
• Parkplätze und Gewerbe	1 211 745.20	1 214 434.70
./. Leerstände	-61 950.20	-33 495.50
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-11 500.55	0.00
./. Nebenkosten der Leerstände	-15 920.80	-8 970.90
	10 364 554.35	10 627 689.30

7) Entschädigung der Organe

Vorstand		
• Entschädigung für Vorstandstätigkeit gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich (in den Personalkosten der Geschäftsstelle enthalten)	89 243.00	89 243.00
• Entschädigung für Mitarbeit in der Baukommission	15 750.00	10 000.00
	104 993.00	99 243.00

	2023	2022
	CHF	CHF
Revisionsstelle (Revisionsgesellschaft), Revisionshonorar	28 013.05	37 027.30

8) Teilweise mussten Stellen temporär durch externe Beratende besetzt werden. Diese Kosten wurden im Verwaltungs- und nicht im Personalaufwand abgebildet.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
---	----------------	----------------

Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	174 345.00	187 777.50
--	------------	------------

Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis zum erstmöglichen Ablauf des Baurechtsvertrags. Dieser wurde am 14. Januar 2021 bis 31. Dezember 2036 verlängert. Die Genossenschaft kann gemäss den Bedingungen des Baurechtsvertrags im Sinne einer Option zusätzlich eine Verlängerung um 15 Jahre verlangen. Die Baurechtszinsen können während der Baurechtsdauer aufgrund vertraglicher Vereinbarungen angepasst werden.

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	171 517 416.45	166 011 758.70
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	216 975 040.00	216 975 040.00
• davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	213 286 040.00	213 286 040.00
• davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	3 689 000.00	3 689 000.00
in Anspruch genommene Kredite	130 988 280.00	133 988 280.00



Impressionen der 78. Ordentliche Generalversammlung

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG sowie der Zürcher Kantonalbank wurde ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft Fr. 39,1 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal September 2027 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen SARON-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die Finanzierungskosten. Der Vorstand sowie die Finanzkommission sind der Ansicht, dass durch den Abschluss der vorgenommenen Absicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

Eventualverbindlichkeiten aus Rückzahlungen von Mieten Ersatzneubau Im Stückler / pendentem Rechtsmittelverfahren

Die Rückzahlungen der provisorisch festgesetzten Anfangsmietzinse des Ersatzneubaus Im Stückler an die Mieterinnen und Mieter wurden im ersten Quartal 2023 vollständig ausgeführt. In einem Fall ist noch ein Rechtsmittelverfahren hängig, weil bei der Schlichtungsbehörde leider keine Einigung erzielt werden konnte. Der Ausgang dieses Verfahrens ist folglich noch offen. Sollten die Kläger obsiegen, könnten weitere Mietzinsrückzahlungen inklusiv Prozesskosten von schätzungsweise CHF 35 000.00 zu leisten sein. Der Vorstand geht davon aus, dass dieses Verfahren keinen wesentlichen zusätzlichen finanziellen Aufwand verursachen wird.

	2023	2022
	CHF	CHF
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Abgrenzung für Rückzahlungen von provisorisch festgelegten Anfangskostenmieten 4./10. Etappe	0.00	-300 000.00
A.o. Wertberichtigung Anlagewert 4./10. Etappe aufgrund Auflage Wohnbauförderung des Kantons Zürich	0.00	-118 693.00
	0.00	-418 693.00

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Verzeichnis der Liegenschaften mit diversen Angaben in Anlehnung an die Bestimmungen im Rechnungsreglement der Stadt Zürich, siehe Seiten 42/43 hinten im Geschäftsbericht.

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnverwendung		
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	64 954.12	136 128.05
Jahresgewinn	133 344.64	7 422.57
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	198 298.76	143 550.62

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung

folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1.75% / 1.25%	110 317.45	78 596.50
Vortrag auf neue Rechnung	87 981.31	64 954.12
Total verfügbarer Bilanzgewinn	198 298.76	143 550.62

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Halde Zürich, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Halde Zürich (die Gesellschaft) bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 28 bis 36) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Verwaltung angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit der Verwaltung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verteilung des Reinertrages sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Yannick Peter
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2024

Verzeichnis der Hypotheken / Darlehen per 31. Dezember 2023

		Bestand 01.01.2023		Veränderung 2023		Bestand 31.12.2023	
4. und 10. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	1 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	4 000 000.00	Fr.	8 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	-4 000 000.00	Fr.	0.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	6 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	6 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	6 000 000.00	Fr.	11 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	-5 000 000.00	Fr.	0.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	-5 000 000.00	Fr.	0.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	-5 000 000.00	Fr.	0.00
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	-2 000 000.00	Fr.	0.00
ZKB	1. Rang	Fr.	5 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
ZKB	1. Rang	Fr.	7 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 000 000.00
Stadt ZH	2. Rang	Fr.	2 706 140.00	Fr.	0.00	Fr.	2 706 140.00
Kanton ZH	2. Rang	Fr.	2 706 140.00	Fr.	0.00	Fr.	2 706 140.00
EGW Anleihe	1. Rang	Fr.	0.00	Fr.	11 000 000.00	Fr.	11 000 000.00
5. Etappe		Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
6. und 9. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	3 950 000.00	Fr.	0.00	Fr.	3 950 000.00
7. und 8. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	7 100 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 100 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	7 350 000.00	Fr.	0.00	Fr.	7 350 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	5 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	5 500 000.00
Raiffeisen	1. Rang	Fr.	4 500 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 500 000.00
11. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	1 088 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 088 000.00
12. Etappe (Baurecht)							
		Fr.	0.00	Fr.	0.00	Fr.	0.00
13./14. Etappe							
UBS	1. Rang	Fr.	1 188 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 188 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	4 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	4 000 000.00
UBS	1. Rang	Fr.	9 050 000.00	Fr.	-3 000 000.00	Fr.	6 050 000.00
15. Etappe							
Migros Bank	1. Rang	Fr.	1 850 000.00	Fr.	0.00	Fr.	1 850 000.00
16. Etappe							
ZKB	1. Rang	Fr.	2 000 000.00	Fr.	0.00	Fr.	2 000 000.00
		Fr.	133 988 280.00	Fr.	-3 000 000.00	Fr.	130 988 280.00

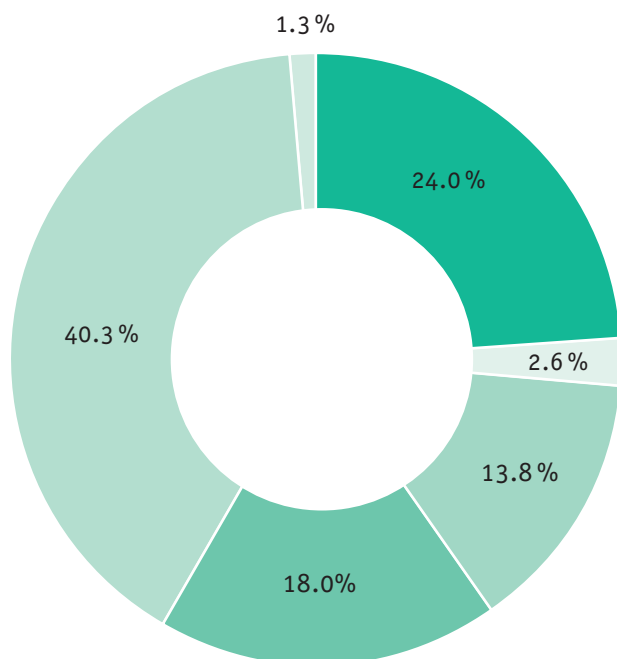
Schuldbriefe im Eigenbesitz

1. Rang auf Kindergartengebäude Wickenweg 18, Ernst Zöbeli-Str. 1-9,
Badenerstrasse 767-769, Kelchweg 9-11, 4 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von Fr. 3 689 000.00

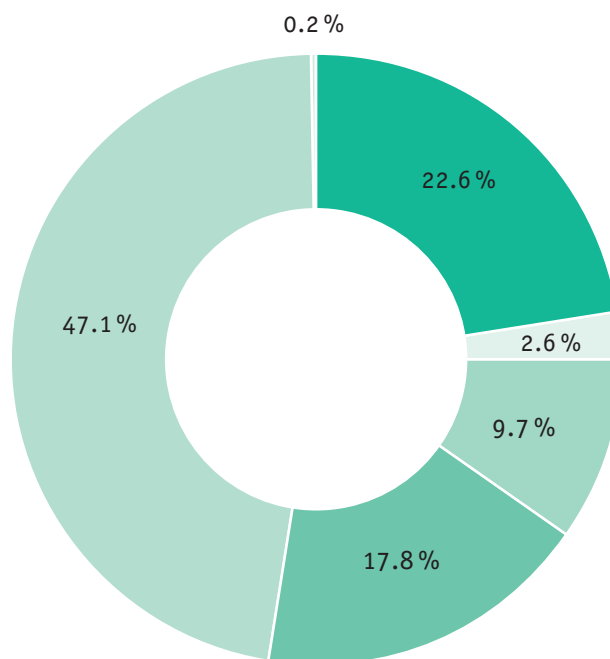
Aufwand im Vergleich 2023/2022

	2023		2022	
	CHF	%	CHF	%
Liegenschaftenerhalt	2 633 209.09	24.0	2 543 716.53	22.6
Abgaben, Gebühren	298 164.36	2.6	299 444.45	2.6
Verwaltungs- und Personalaufwand	1 531 079.84	13.8	1 100 834.70	9.7
Zinsen, Steuern und einmalige Rückstellung	1 973 239.47	18.0	1 986 709.65	17.8
Abschreibungen und Erneuerungsfonds	4 434 235.30	40.3	5 316 391.85	47.1
Gewinn	133 344.64	1.3	7 422.57	0.2
	11 003 272.70		11 254 519.75	

Mieterfranken 2023



Mieterfranken 2022



Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Bezeichnung	Total Häuser	1-Zimmer	1 1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5 1/2-Zimmer	Total Wohnungen	Garagen-, Park- plätze, Lokale etc.	Bezugstermin	Netto- Anlagekosten	Assekuranzsummen per 31.12.2023 (GfZ-Index 1130 Punkte)
1.	Wickenweg 54, EFH	1							1	1				1. Okt. 1946	Fr. 507 000.00	Fr. 832 342.00
	Wickenweg 63, EFH	1							1			2		1. Okt. 1946	Fr. 124 900.00	Fr. 650 439.00
2.	Vetterliweg 89, EFH	1							1			1	1 Parkplatz	1. Okt. 1946	Fr. 491 700.00	Fr. 650 417.00
	Wickenweg 18	1										1	1 Kindergarten	1. Apr. 1947	Fr. 242 500.00	Fr. 926 049.00
3.	Wickenweg 49, EFH	1							1			1		1. Jan. 1948	Fr. 202 500.00	Fr. 617 366.00
4.	Ersatzneubau, 1. Bauetappe													Sept./Okt./Nov. 2016		
	Im Stückler 3, 5, 7, 9, 11	5				13		32		38	83	83	1 Einstellhalle			
	Dachslernstrasse 64	1				4		8		4	16	16	für 185 Autos 16 Rollerplätze 1 Bürogewerbe 1 Lager 2 Ateliers 3 Bastelräume			
10.	Ersatzneubau, 2. Bauetappe													1. März 2019		
	Im Stückler 15, 17, 19, 21, 23	5		1	4	32		60	16			113	1 Kinderhort		Fr. 118 868 000.00	Fr. 111 864 488.00
	Dachslernstrasse 68, 70, 72, 74, 76, 78	6		1	1	8		15	36	1	61	61	1 Werkstatt 1 Gemeinschaftsraum 3 Ateliers 3 Bastelräume 4 zumietb. Zimmer			
5.	Kelchweg 9, 11 (Ersatzneubau)	0			0		0	0	0			0			Fr. 73 000.00	Fr. 0.00
6./9.	Luggwegstrasse 36, 38, 40													1. Jan. 1951		
	Badenerstrasse 638, 640	5			20		20		10			50	1 Einstellhalle für 22 Autos 4 Rollerplätze 4 Parkplätze			
	Badenerstrasse 634, 636	2			5		5		5			10	1 Ladengebäude 1 Lager	1. Dez. 1953	Fr. 8 838 500.00	Fr. 17 939 851.00

7./8.	Glättlistrasse 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 23, 25 Chriesiweg 1, 3 Schlierenberg 20, 22, 34, 36 Eugen Huber-Strasse 108, 110 Eugen Huber-Strasse 116, 118, 120 Schlierenberg 31, 33, 35 Eugen Huber-Strasse 100 Glättlistrasse 31, 33	28	14			15	12	33	66	38	17	2	197	7 Einzelgaragen 18 Parkplätze 1 Einstellhalle für 91 Autos 20 Rollerplätze	1. Apr./1. Dez. 1952	Fr. 39 451 800.00	Fr. 60 573 511.00
11.	Ernst Zöbeli-Strasse 1, 5, 7, 9	4			9	2	22		5				38	4 Einzelgaragen	Aug./Okt. 1960	Fr. 5 307 100.00	Fr. 9 547 122.00
12.	Badenerstrasse 767, 769 (Baurecht)	2		4		8	14		2				28	3 Büroräume 3 Doppelgaragen 1 Einstellhalle für 8 Autos 2 Rollerplätze 5 Parkplätze	1. Apr. 1963	Fr. 39 16 800.00	Fr. 8 020 243.00
13./14.	Ernst Zöbeli-Strasse 8, 10	2		19		19		19			17		74	1 Einstellhalle für 93 Autos 2 Velohäuser 26 Parkplätze 26 Parkplätze 1 Velohaus	1. Jul. 1970 1. Aug. 1984 1. Jul. 1973	Fr. 19 959 200.00	Fr. 28 680 100.00
15.	Schächenstrasse 7	1				3		3	3		3		9	1 Büro/Lager 1 Einstellhalle für 17 Autos 3 Rollerplätze 7 Parkplätze	1. Okt. 1994 (Kauf)	Fr. 2 431 600.00	Fr. 5 280 684.00
16.	Dachslernstrasse 82, 84, 86, 88, 90 Dachslernstrasse 80	5					8		16				24	1 Kindergarten	Fusion 1. Jan. 2008	Fr. 4 418 700.00	Fr. 7 196 722.00
TOTAL		72	14	33	49	111	102	213	79	141	3	745				Fr. 204 833 300.00	Fr. 252 779 334.00

Organe der Genossenschaft und Zusatzinformationen

Vorstand

Amtsduer 2023 – 2027

Wahl in den Vorstand

1. Fredy Miethlich	Präsident	1987
2. Francesco Ferrara	Vizepräsident	2011
3. Avena Alija		2023
4. Regina Bruttin	Vertreterin Stadt Zürich	2019
5. Gian Pietro Cafazzo		2013
6. Martin Pletschko		2023
7. Stefan Roos		2008
8. Raphael Toma		2023
9. Reto Walser		2015

Geschäftsstelle

Michael Gross	Geschäftsführung	2023
Yasemin Cömertoglu	Empfang und Telefonie	2020
Deborah Diethelm	Leitung Finanz- & Rechnungswesen	2020
Arlete Gaspar	Reinigung	2013
Sandra Hofmänner	Immobilienbewirtschaftung	2013
Erika Meier	Sachbearbeitung Finanz- & Rechnungswesen	2022
Romina Rutar	Immobilienbewirtschaftung	2023
Esther Vonarburg	Reinigung	1993
Stefanie Zaugg	Technische Liegenschaftsbewirtschaftung	2022

Mitglieder der Kulturkommission

Albert Neininger	Präsident	1985
Beatrice Miethlich	Kassiererin	2013
Uli Landskron	Aktuar	2013
Pietro Capone		2023
Wanda Helbling		2013
Susanne Hofer		2023
Renate Widmer		2013
Thomas Willi		2023

Ehrenmitgliedschaft

Fritz Werren	VS-Mitglied	1969 – 1979
	Präsident	1979 – 1999
	Ehrenpräsident	seit 1999
Willi Klose	VS-Mitglied	1979 – 1999
	Präsident	1999 – 2014
	Ehrenmitglied	seit 2014

Revisionsstelle

Amtsdauer 2023/2024

KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich

2003

Geschäftsadresse

Baugenossenschaft Halde Zürich, Schächenstrasse 7, 8048 Zürich

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft Halde Zürich

Layout und Satz: Hochstrasser Grafikdesign, www.hochstrasser.biz

Fotos: Romeo Gross Fotograf

Druck: Rona-Druck, Glattbrugg

printed in
switzerland

Geburten, Hochzeiten & Todesfälle



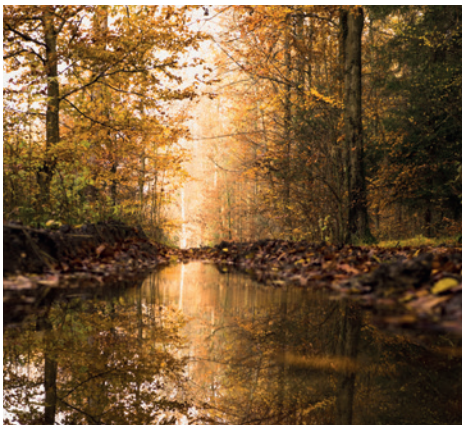
- 18.01.23 Maro Krivic · Dachslernstrasse 70
- 27.01.23 Nina Audia · Im Stückler 19
- 23.02.23 Esra Hoxha · Im Stückler 11
- 24.02.23 Linda Jovic Ivana · Luggwegstrasse 40
- 05.03.23 Salma Aayah Abo Youssef-Krähenbühl · Im Stückler 11
- 06.03.23 Mads Nello & Quinn Milo Crestani · Im Stückler 23
- 15.06.23 Eloise Lavinia Lindenmann · Im Stückler 19
- 17.06.23 Amilia Walser · Glättlistrasse 33
- 18.07.23 Alicia Amelie Alegria-Alexander · Dachslernstrasse 64
- 22.08.23 Noelle June Skalsky · Dachslernstrasse 74
- 01.09.23 Ensar Amina Dzaferi · Im Stückler 21
- 19.09.23 Joel Till Spörri · Im Stückler 11
- 04.12.23 Adriana Bra · Badenerstrasse 769
- 14.12.23 Mavi Lynn Bürke · Glättlistrasse 31

Wir gratulieren den Eltern ganz herzlich.



- 10.03.23 Nina Sara Hediger & Dominic Walser · Glättlistrasse 33
- 13.06.23 Canan Yildirim & Ismail Sülün · Schlierenberg 20
- 23.11.23 Sara Stojanov & Robert Stojmenov · Im Stückler 11

Wir gratulieren den Paaren ganz herzlich.



- 07.01.23 Tommaso Bovino · Dachslernstrasse 82
- 18.01.23 Franz Josef Loup · Glättlistrasse 12
- 07.05.23 Gordana Pajic · Ernst Zöbeli-Strasse 10
- 13.07.23 Elsy Schläpfer-Bitterlin · Alterszentrum Grünau (GOW)
- 09.09.23 Robert Schönenberger · Im Stückler 7
- 19.09.23 Peter Widmer · Im Stückler 15
- 15.10.23 Gisela Staubli · Chriesiweg 3
- 30.10.23 Francesco Cadeddu · Badenerstrasse 769
- 16.11.23 Anita Biondi · Glättlistrasse 8
- 20.11.23 Hans-Christian Müller · Ernst Zöbeli-Strasse 8
- 11.12.23 Hans Kappeler · Ernst Zöbeli-Strasse 4
- 29.12.23 Olga Pils · Eugen Huber-Strasse 116

Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

Jahresprogramm 2024 der Kulturkommission

Datum	Zeit	Veranstaltung	Ort	
Freitag	03. Mai	Frauenanlass	gemäss Flyer	
Montag	06. Mai	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Donnerstag	23. Mai	ganzer Tag	Seniorenausflug	gemäss Flyer
Donnerstag	30. Mai	18:00 – 21:00	After Work Apéro	Im Stückler 15
Montag	03. Juni	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Freitag	07. Juni	19:15 Uhr	GV BG Halde	Hotel Spirgarten
Donnerstag	27. Juni	18:00 – 21:00	After Work Apéro	Im Stückler 15
Montag	01. Juli	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Samstag	im Juli		Genossenschaftsausflug	gemäss Flyer
Montag	05. Aug.	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Samstag	31. Aug.	ab 15:00 Uhr	Genossenschaftsfest	gemäss Flyer
Montag	02. Sep.	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Donnerstag	26. Sep.	18:00 – 21:00	Oktoberfest Apéro	Eugen-Huber-Str. 100
Montag	07. Okt.	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Donnerstag	31. Okt.	18:00 – 21:00	Halloween Apéro	Im Stückler 15
Montag	04. Nov.	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Mittwoch	06. Nov.	14:00 – 17:00	Räbenschnitzen	Eugen-Huber-Str. 100
Samstag	09. Nov.	14:00 – 17:00	Räbenschnitzen	Eugen-Huber-Str. 100
Samstag	09. Nov.	18:00 Uhr	Räbeliechtli-Umzug mit unserem Halde-Wagen	Start GZ Loogarten Ende Lindenplatz
Donnerstag	28. Nov.	18:00 – 21:00	After Work Apéro	Im Stückler 15
Montag	02. Dez.	14:00 – 16:00	Kafitreff & Büchertausch	Im Stückler 15
Mittwoch	04. Dez.	½ Tag	Seniorenausflug	gemäss Flyer
Samstag	07. Dez.	17:00 Uhr	Chlausfeier für Kinder	gemäss Flyer

2025

Montag	06. Jan.		Neujahrsapéro	gemäss Flyer
	Anfang Januar 2024		Männerkegeln	gemäss Flyer

Eugen-Huber-Strasse 100 = Siedlungslokal
Im Stückler 15 = Gemeinschaftsraum

