



Baugenossenschaft
Sonnengarten



Jetzt aber

Jahresbericht 2018

Froh und frei

Kürzlich habe ich von meiner Wohnung beobachtet, wie ein Bub jauchzend über eine gesperrte Wiese im Innenhof rennt – und habe mich von Herzen gefreut. Wie schön wäre es manchmal, dem kindlichen Impuls zu folgen. Nicht zu warten, bis man darf, sondern einfach tun. Sofort. Hier und jetzt. Doch diese Ungeduld habe ich mir gehörig abtrainieren lassen oder selber abtrainiert.

Um als Baugenossenschaft in einer Stadt wie Zürich zu agieren, braucht es vor allem Geduld und Zeit. Wie wurde Zürich erst kürzlich in einem Zeitungskommentar so treffend beschrieben? Als die Stadt, in der alles entweder obligatorisch oder verboten ist. Verschiedene Gesetze und Reglemente, die für sich gesehen einleuchtend sind, und die gelebte Praxis im Baubewilligungsverfahren ergeben eine dichte Masse, die es zu durchdringen gilt. Man könnte bauen; aber dann kommen verschiedene Anspruchsgruppen, die das anders sehen und anders wollen. Sei es der Heimatschutz wie am Friesenberg oder Anwohnende wie im Grünwald, die sich zu sehr an die grüne Wiese gewöhnt haben.

Wie erfrischend ist es da, die Geschichte von Seraina Kobler zu lesen, siehe Seite 20. Sie schlüpft anlässlich unseres 75-jährigen Bestehens in die Rolle der lebenserfahrenen BGS, die zurückblickt in die Gründerzeit. In ihren jungen Jahren ging alles ruck, zuck, während die BGS heute oft aus durchaus vernünftigen Gründen langwierige Verfahren durchläuft und sich in zähen Verfahren weitere Regeln auferlegt.

Wir können die Freiräume aber auch mit weniger Regeln und gesundem Menschenverstand gestalten. Frei nach Rosa Luxemburg: Mein Freiraum ist auch der Freiraum der anderen. Wie sich freies Gestalten anfühlt, habe ich beim Erarbeiten unseres neuen Auftritts erlebt. Auch der Künstlerin haben wir freie Hand gelassen, Fotos aus unserem Archiv zu bearbeiten. Wir lassen 2019 die Sonne neu über dem Sonnengarten aufgehen. Froh und frei.

Peter Seidler, Präsident

Vorwort	03
Vorstand und Kommissionen	04
Bautätigkeit und Bewirtschaftung	08
Vermietung und Mitglieder	09
Kommunikation und Organisation	13
Siedlungsleben	16
Aussenblick	20
Jahresrechnung	
Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft	24
Bilanz	25
Erfolgsrechnung	28
Antrag Gewinnverwendung 2018	30
Anhang zur Jahresrechnung	31
Geldflussrechnung	36
Hypothekendarlehen	38
Verwendung der Einnahmen	39
Fonds und Rücklagen	40
Bericht der Revisionsstelle	42
Liegenschaftentabelle	
Wohnungstabelle	46
Geschäftsstelle und Werkstätten	50

«Im Sonnengarten wächst eine gesunde und frohe Jugend heran, wobei die vermeintlichen Nachteile, die sich in Bezug auf Besonnung im Frühling und Herbst wegen des nahen Uetlibergs zeigen, mehr als ausgewogen werden durch die gesunde Luft, die uns aus den nahen Waldungen entgegenströmt.» Jahresbericht 1954

Organe

Peter Seidler

Präsident, Mitglied Finanzkommission, Baukommission, Betriebskommission
Rossackerstrasse 17, 8047 Zürich,
043 539 10 19
p.seidler@bg-sonnengarten.ch

Carmen Moser Nespeca

Vizepräsidentin, Mitglied Finanzkommission, Betriebskommission
Hagenbuchrain 10, 8047 Zürich,
044 461 23 14
c.moser_nespeca@bg-sonnengarten.ch

Dr. Ariel Sergio Goekmen

Finanzdelegierter, Mitglied Finanzkommission
Birmensdorferstrasse 192, 8003 Zürich,
044 451 50 60
as.goekmen@bg-sonnengarten.ch

Ueli Degen

Aktuar, Mitglied Baukommission
Birmensdorferstrasse 538, 8055 Zürich,
044 364 26 24
u.degen@bg-sonnengarten.ch

Konrad Suter

Städtischer Delegierter
Dennlerstrasse 31, 8047 Zürich,
044 492 40 23
k.suter@bg-sonnengarten.ch

Kurt Rütsche

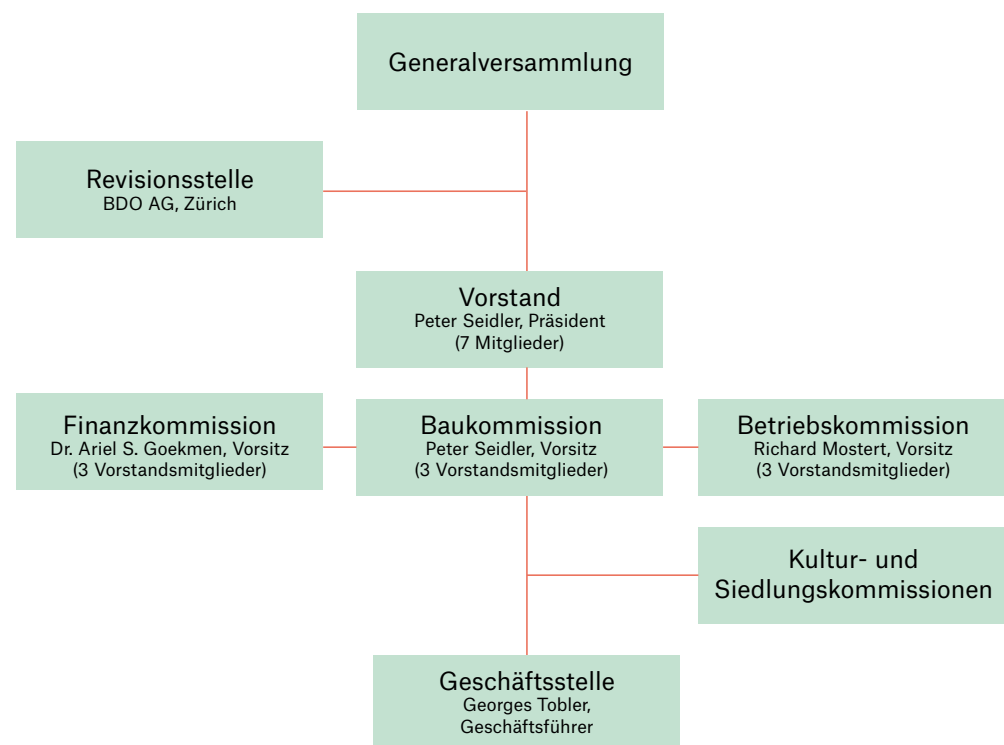
Mitglied Baukommission, IKS-Verantwortlicher
Hagenbuchrain 13, 8047 Zürich,
044 940 07 91
k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

Richard Mostert

Mitglied Betriebskommission
Eyhof 34, 8047 Zürich, 079 609 11 91
r.mostert@bg-sonnengarten.ch

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich, 044 444 35 55



Bewusst

Der ganze Vorstand ist beteiligt, bis das neue Logo steht. Ein Bewusstsein für die eigene Identität ist auch im Wettbewerb für den Goldacker gefragt, der im Sommer startet.

Mit 51 Sitzungen geht das Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr als ein ruhiges Jahr in die Annalen ein, der Vorstand kommt auf 30 Sitzungen weniger als im Jahr zuvor. Das Berichtsjahr beginnt im Februar mit einem grossen Fest, das den Abschluss der Entwicklungsstrategie «Stadtstück Triemli» nach dem dreijährigen Planungsprozess würdigt. Über 300 Genossenschafter/-innen nehmen am Abschlussabend mit dem Improvisations-Theater «Anundpfirsich», Musik und Apéro teil. Danach gibt es Luft für neue Projekte.

Neuer Auftritt

Was den Auftritt anbelangt, lebte die BGS seit 2015 in zwei Welten. Während die neue Website ein modernes Bild der BGS mit bewegten Bildern und Videos zeigt, erscheinen die Briefschaften und Publikationen weiterhin im soliden Look aus den Nuller-Jahren. Zu einem ganzheitlichen Auftritt fehlt ein zeitgemässes Logo – eine Pendenz, die der Vorstand im Februar angeht. Der ganze Vorstand beteiligt sich, um die Grundlage für die neue Unternehmensidentität (Corporate Identity) zu schaffen. Im Team dabei sind ausserdem der Geschäftsführer und die Kommunikations-Verantwortliche sowie die beiden Zürcher Gestalterinnen Hanna Züllig und Brigitte Lampert. Zu dritt setzen die Frauen das Projekt um, siehe Seite 13.

Ein buntes Strahlen-S

Ausgangspunkt für die Logo-Entwicklung ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem Namen der Baugenossenschaft Sonnengarten. Dabei einigen sich die Beteiligten darauf, dass die positive Kraft des Namens im neuen Logo weiterleben soll. In angeregten Diskussionen kristallisieren sie drei Begriffe heraus, die sie den Gestalterinnen für die Entwicklung des neuen Logos mit auf den Weg geben: Lebensraum Sonnengarten, vielstimmiges Miteinander und visionäres Gestalten und Entwickeln. Diese übersetzen die Vorgaben in ein Strahlen-S im Vierfarbenton, das sich in der digitalen Anwendung bewegt. Mit dem bunten und dynamischen Logo steht bis im Sommer die Grundlage für die weitere Ausgestaltung der Unternehmensidentität. Corporate Identity und Design sind ein wiederkehrendes Traktandum der Vorstandssitzungen; im Monatstakt genehmigt der Vorstand die weiteren Konzepte, Gestaltungsvorschläge und Vorlagen, damit die BGS im Mai 2019 mit dem neuen Auftritt an die Öffentlichkeit treten kann. Zu ihrem 75-Jahr-Jubiläum setzt die BGS ein Zeichen für den Wandel in der Genossenschaft, der 2014 mit dem Bekenntnis zur Mitwirkung Schwung aufgenommen hat.

Architekturwettbewerb Goldacker

Gleichzeitig nimmt die Formulierung des Wettbewerbsprogramms für den Goldacker in der ersten Jahreshälfte viel Zeit in Anspruch. Unter der Federführung der Stadt arbeitet die Baukommission ein zweistufiges Wettbewerbsprogramm aus, wobei die Inhalte aus der Entwicklungsstrategie nahtlos in die Vorbereitung einfließen. Erstmals bildet die soziale Testplanung, bei der interessierte Genossenschafter/-innen mitgewirkt haben, Teil der Wettbewerbsunterlagen – ein Novum für die Planer. Zwei Jurys begleiten den Wettbewerb und sorgen für ein gutes und faires Vorgehen: eine Fachjury aus sechs Architekten und Landschaftsarchitekten und eine sechsköpfige Sachjury aus Vertretern des Vorstandes, der Geschäftsstelle und des Quartiers. Darin sind zwei Genossenschafter/-innen der künftigen Baufelder vertreten. Im Oktober 2018 sind die Unterlagen parat, sie werden von über 100 Architektenteams angefordert.

Planungspause im Grünwald

Beim Projekt Grünwald muss der Vorstand das Tempo im Verlauf des Berichtsjahrs zurücknehmen, nachdem es Anfang des Jahres Fahrt aufgenommen hatte. In der ersten Jahreshälfte finden drei Mitwirkungsveranstaltungen im Quartier Rütihof statt, welche die Stadt Zürich organisiert. Bewohner/-innen des Quartiers diskutieren rege miteinander und bringen ihre Ideen, Sorgen und Ansprüche an das Projekt Grünwald ein. Äussere Umstände – eine ungeklärte baurechtliche Frage zum Quartierplan und ein offenes Strassenbauprojekt – führen jedoch im Mai zum Entscheid des Vorstandes, mit der weiteren Planung zuzuwarten. Zusammen mit den anderen beiden Bauträgerinnen GBMZ und SAW will die BGS die Planung erst wieder aufnehmen, wenn die offenen Fragen geklärt sind. Voraussichtlich wird sich das Projekt um zwei Jahre verzögern.

Vermietungsreglement befürwortet

333 Genossenschafter/-innen lassen sich die 73. Generalversammlung (GV) vom 17. Mai im Hotel Spirgarten nicht entgehen. Grund für das hohe Interesse der Stimmberechtigten ist der Entwurf für ein neues Vermietungsreglement, das zur Abstimmung kommt. Das mieterfreundliche Reglement, das eine Arbeitsgruppe aus Genossenschafter/-innen während einem Jahr partizipativ erarbeitet hat, findet die Zustimmung der GV. Der Antrag, das Vermietungsreglement künftig in die Kompetenz der GV zu stellen, scheidet am 2/3-Mehr. Die vorangehenden Mitwirkungsverfahren erweisen sich als ein taugliches Instrument, um genossenschaftliche Themen konsensfähig aufzubereiten, auch wenn sie zusätzliche Ressourcen benötigen. An der GV informiert Peter Seidler auch über vier Dienstjubiläen. Ueli Degen, Richard Mostert, Kurt Rüttsche und der städtische Delegierte Konrad Suter feiern ihr 5-jähriges Dienstjubiläum im Vorstand der BGS.

Energie- und kindergerecht

Planungen für energetische und andere Sanierungen prägen das Jahr. Eine neue Türanlage im Triemli erleichtert den Kindern den Zugang zum schönen Innenhof.

Rütihof 1: energetische Sanierung, neue Balkongeländer

Die BGS schiebt die energetische Sanierung im Rütihof auf. Sie will die Resultate des laufenden Quartierplanungsverfahrens abwarten und einen unnötigen Aufwand für Untersuchungen vermeiden. Bis in zwei Jahren wird die Ausgangslage für eine zügige Planung vorliegen. Die bisher gemeinsam mit der Baugenossenschaft KVZ betriebene Wärmeerzeugung soll aufgelöst werden. Künftig stellt ein Contracting-Vertrag mit dem EWZ die Wärmeerzeugung sicher. Die BGS wird sich voraussichtlich 2021 an den Energieverbund Altstetten anschliessen. Dieser liefert die Wärme zu 100 Prozent CO₂-neutral. Die Elektrizität, welche die Energieerzeugungsanlagen betreiben wird, stammt aus erneuerbaren Quellen.

Siedlung Triemli: neuer Rasen, kindergerechte Türen

Der neugestaltete Innenhof lebt – mit dem Nachteil, dass der Rasen leidet. Die BGS lässt ihn deshalb von Sommer bis Herbst aufwendig sanieren. Um die Spielflächen nachhaltig zu erhalten, werden diese vorläufig abwechslungsweise zur Nutzung freigegeben. Zudem lässt die BGS die Steighilfen im terrasierten Gelände mit Splittbeton auffüllen und erweitert die Spielmöglichkeiten mit einem Tischtennis-Tisch. Damit die Spielwelt im Innenhof für die Kinder besser erreichbar wird, rüstet die BGS die Innenhoftüren um. Neu können diese die Türen von innen automatisch per Knopfdruck öffnen. Von aussen ist der Zugang über die Gegensprechanlage oder mittels Schlüsselschalter möglich.

Mieterfreundlich

Das neue Vermietungsreglement tritt in Kraft. Auch eine Belegungsumfrage bestätigt: Die BGS ist auf einem mieterfreundlichen Kurs.

Wenige Fehlbelegungen

Das neue Vermietungsreglement findet an der Generalversammlung im Mai Zustimmung und tritt per 1. Juli in Kraft. Es verlangt von allen Mieter/-innen, dass sie künftig Änderungen der Belegung durch Familienzuwachs, Weg- oder Zusammenzug innerhalb von drei Monaten melden. Um die Basis für die Umsetzung der neuen Vermietungspraxis zu legen, lanciert die BGS eine Umfrage zur Wohnungsbelegung. Der Rücklauf ist erfreulich und beträgt über 98 Prozent. Die Auswertung der Fragebogen zeigt, dass nur wenige Unter- und Überbelegungen vorliegen. Das ist auch dem mieterfreundlichen Reglement geschuldet; es gewährt für bestehende Mietverhältnisse die Besitzstandswahrung. Dank der Umfrage erfährt die Geschäftsstelle von zahlreichen Untermietverhältnissen, worauf sie Untermietverträge zur Bewilligung anfordert.

Mehr befristete Wohnungen

Insgesamt stellt die Vermietung 134 Verträge aus. Sie umfassen neue und befristete Mietverhältnisse, interne Wohnungswechsel und Vertragsänderungen, beispielsweise durch Heirat, Trennung oder Todesfall. Der Vermietungsalltag ist wie im Vorjahr von der Umsiedlungsplanung im Hinblick auf die baulichen Veränderungen im Goldacker geprägt. Aus den insgesamt 233 Wohnungen in den drei Baufeldern treffen 35 Umsiedlungsgesuche bei der BGS ein. Total sind per Jahresende 120 Mieter/-innen für eine Umsiedlung angemeldet, das entspricht 51,5 Prozent aller Wohnungen im Goldacker. 28 Mietparteien verlassen im Jahresverlauf ihre Wohnung im Goldacker: 16 davon finden innerhalb der Genossenschaft ein neues Zuhause, 12 ziehen ausserhalb der BGS in eine neue Wohnung. Drei ältere Mieter/-innen beanspruchen Hilfe beim Zügeln – ein Angebot, bei dem die BGS mit der Pro Senectute zusammenarbeitet. Die BGS stellt gesamthaft 35 befristete Verträge aus, zwei mehr als im Vorjahr. Total sind bis Ende 2018 62 Wohnungen befristet vermietet: im Baufeld A 30, im Baufeld B 21 und im Baufeld C 11 Wohnungen. Dies entspricht knapp 27 Prozent aller Wohnungen. Bis zu einem konkreten Bauvorhaben voraussichtlich 2021/2022 im Baufeld A bleibt genug Zeit, um allen Mieter/-innen eine passende Ausweich- oder Ersatzwohnung anzubieten.

Offen für Neue/-s

Die Übergangssituation im Goldacker öffnet Raum für neue Erfahrungen und Mieter/-innen von ausserhalb der BGS. So zieht an der Triemlistrasse 144 eine Tagesfamilie ein. Eine junge Mutter und Genossenschafterin betreut dort Kinder aus der Umgebung. Das Pilotprojekt findet Anklang bei den jungen Familien im Quartier. Deshalb verlängert die BGS den Mietvertrag auf insgesamt fünf Jahre. Auch gemeinnützige

Die BGS nimmt 108 neue Genossenschafter/-innen auf.



«Die befristete Vermietung der BGS-Wohnungen im Goldacker schafft Raum für
Zwischennutzungen. So hat eine Genossenschafterin in einer Wohnung im Gold-
acker eine Kinderbetreuung eingerichtet.» Mitteilungsblatt, Mai 2018

Organisationen profitieren vom befristeten Wohnraum und nutzen ihn für Menschen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben. «Hier bei uns» sichert eine Wohnung für eine Flüchtlingsfamilie, zwei Flüchtlinge, die eine Sanitärlehre absolvieren, ziehen in eine weitere Wohnung ein. Und in der Villa im Goldacker mietet das Juwo-Jugendwohnnetz eine weitere 5,5-Zimmer-Wohnung für junge Erwachsene in Ausbildung.

Scharnier Gemeinwesenarbeit

2018 führt die Gemeinwesenarbeit ihren Siedlungsrundgang weiter. Sie frischt die Kontakte zu den einzelnen Siedlungen und Ansprechpersonen auf und nimmt Bedürfnisse und dringende Anliegen auf. Ein grosser Teil der Gemeinwesenarbeit besteht im Berichtsjahr darin, in individuellen Notsituationen zu beraten und in Konflikten zu vermitteln. Oft handelt es sich um Konflikte, die seit Längerem bestehen. Die Erfahrung zeigt, dass das Zusammenleben überall dort besser klappt, wo die Genossenschafter/-innen eine gute Nachbarschaft und Kontakt untereinander pflegen.

Mitgliederbewegungen 2018

Genossenschafter/-innen am 1. Januar 2018	1604
Genossenschafter/-innen am 31. Dezember 2018	1651

Austritte

Todesfälle	-11
Wegzüge	-71
externe Mitglieder	-8

Eintritte

Zuzüge	108
externe Mitglieder	29

Kommen und Gehen

Geburten

m	Koray Bayar	Zielackerstrasse 8, Dietikon	05.01.2018
m	Logan Lennan Mareo Fosco Mann	Kellerweg 1	13.01.2018
w	Joy Bernet	Rütihofstrasse 16	13.02.2018
w	Celia Aurora El Sayed	Wydäckerring 82	14.02.2018
w	Anouk Maé Schwegler	Rosshalde 19	13.03.2018
m	Mattis Cyrol	Rütihofstrasse 36	14.04.2018
m	Bruno Marley Subaric	Birmensdorferstrasse 526	25.05.2018
m	Jonas Alexei Hanika	Geeringstrasse 71	26.05.2018
m	Nils Jonathan Muralt	Rütihofstrasse 28	25.06.2018
w	Lealynn Estelle Meyer	Geeringstrasse 61	01.07.2018
w	Mira Prathisha Pratheepan	Wydäckerring 108	05.08.2018
w	Juna Anea Klingler	Reinhold-Frei-Strasse 47	05.08.2018
m	Servet Aksoy	Rossackerstrasse 48	04.10.2018
w	Lena Mareike Isler	Geeringstrasse 71	19.10.2018

Wir wünschen den jungen Erdenbürger/-innen viel Glück auf ihrem Lebensweg und gratulieren den Eltern herzlich.

Todesfälle

	Doris Räber	Wydäckerring 83	03.01.2018
	Vladimir Pribyl-Vlek	Reinhold Frei-Strasse 51	07.02.2018
	Kurt Hegglin	Rütihofstrasse 32	16.05.2018
	Ruth Meier-Paravicini	Zielackerstrasse 6	25.06.2018
	Ruth Lang	Wydäckerring 75	26.06.2018
	Robert Stoffel	Wydäckerring 102	05.08.2018
	Hans Meier	Wydäckerring 105	31.08.2018
	Peter Köstli	Rütihofstrasse 34	15.09.2018
	Amelia Sudan	Ext. Mitglied	17.09.2018
	Peter Koller	Bergwiesen 23	21.09.2018
	Manuel Beja	Hagenbuchrain 11	29.09.2018
	Ermenegildo Mantegani	Wydäckerring 124	12.11.2018

Wir gedenken der Verstorbenen und sprechen den Hinterbliebenen unser Beileid aus.

Lückenlos

Auf dem Weg zum neuen Auftritt vervollständigt die BGS die Grundlagen der Unternehmenskommunikation. Personell schliesst sie eine wichtige Lücke.

Floskelfrei und medienübergreifend

Im Verlaufe des rund einjährigen Prozesses rund um die neue Unternehmensidentität überführt die BGS alle Briefschaften, Vorlagen, Medien, Bekleidung und Signaletik ins neue Corporate Design. Parallel erstellt sie ein Sprachleitbild und überarbeitet sämtliche Schreiben. Was der neue Auftritt verspricht, soll in einer floskelfreien, inhaltlich fokussierten und mitgliedernahen Sprache spürbar werden. Zudem entwickelt die BGS ihre Website, den Jahresbericht und das Mitteilungsblatt weiter. Ziel ist, die Genossenschafter/-innen zeitgemäss anzusprechen, aber auch Identifikation zu ermöglichen und Anregung zu bieten, sich in der Genossenschaft zu engagieren. Der Relaunch der einzelnen Medien stützt sich auf ein 360-Grad-Konzept mit dem Anspruch, die Themen der BGS in Print und online unterschiedlich zu bespielen und im Zusammenspiel ein vielschichtiges Bild der BGS zu entwerfen. Die BGS setzt dabei auf Storytelling, eine vielstimmige Autorenschaft und Beiträge, die das Geschehen in der BGS aus einer übergeordneten Perspektive beleuchten – durchaus auch mit Witz, wo es passt. Als Nebenprodukt des CI/CD-Prozesses vervollständigen sich die Grundlagen der Unternehmenskommunikation. Anfang Mai 2019 geht die BGS mit ihrem neuen Gesamtauftritt an die Öffentlichkeit. Der nächste Schritt besteht darin, die neue Identität intern zu verankern.

Neuer Technischer Leiter

Auf Mitte Juni stellt die BGS Aleksandar Majkic als neuen Technischen Leiter ein und schliesst die personelle Lücke nach dem Abgang des Vorgängers im April schneller als gedacht. Der 29-jährige Stellvertreter des Geschäftsführers ist selber in einer Genossenschaft aufgewachsen und als Facility Manager mit Bachelor-Abschluss gut gerüstet für die neuen Aufgaben. Zuvor arbeitete Majkic bei einem international tätigen Unternehmen, das hochstehende Apartments vermietet, und leitete dort ein Technikerteam. Berufsbegleitend absolviert Aleksandar Majkic ein Master-Studium in Immobilien-Management.

Drei Lernende

Die Lernende Fatiha Jusufi beendet erfolgreich ihre Lehre als Kauffrau und beginnt nach den Sommerferien die Vorbereitung für die Berufsmaturität. Sie bleibt der BGS zu 40 Prozent als Sachbearbeiterin erhalten. Ihre Nachfolgerin im Vermietungsteam ist die angehende Kauffrau Zülal Tanriverdi. Insgesamt bildet die BGS drei Lernende aus: Die beiden Lernenden Fachmann Betriebsunterhalt im zweiten und dritten Lehrjahr unterstützen die Hauswarte in den Werkstätten Triemli und Rütihof.

«Besuch im Sonnengarten im Sommer 1960 – der Storch soll ein lieber Gast sein und wie man hört, in unserer Siedlung recht häufig Einkehr halten.» Jahresbericht 1960



Tatkräftig

**Radiesli säie, en Jass
chlopfe, s nöie Programm
zämestifle, zäme go
schiine, de Sunnegruess
perfektioniere, eis go
shake, es Väsli töpfere,
wurschte, am Grümpi
mittschuute, de Bring-
und Holtag organisiere,
es Stückli Turte ässe
und Bingo!**

Die Genossenschafter/-innen suchen und finden neue Formen des gemeinschaftlichen Lebens. Im Triemli rufen Bewohner/-innen das Atelier 514 ins Leben.

Die traditionellen Gemeinschaftsanlässe wie die Sommerfeste, Seniorenanlässe oder Schneetage freuen sich weiterhin über eine gute Beteiligung. Gleichzeitig interessieren und engagieren sich die Genossenschafter/-innen für neuere Formen des gemeinschaftlichen Lebens: Mittagstische, Veloflickete, WM-Bars, Bring- und Holtag, Urban Gardening oder Yoga. Die Siedlungskommission im Triemli stösst ein Projekt für Plastikrecycling an. Aktive Bewohner/-innen lassen sich vom Zeitgeist inspirieren und bringen ihre Ideen in die Genossenschaft ein.

Atelier 514 hat Zukunft

In der Triemli-Siedlung zeigen Bewohner/-innen Interesse an frei gewordenen Räumlichkeiten, die sie mit freiwilligem Einsatz und Fantasie umfunktionieren. Sie überzeugen den

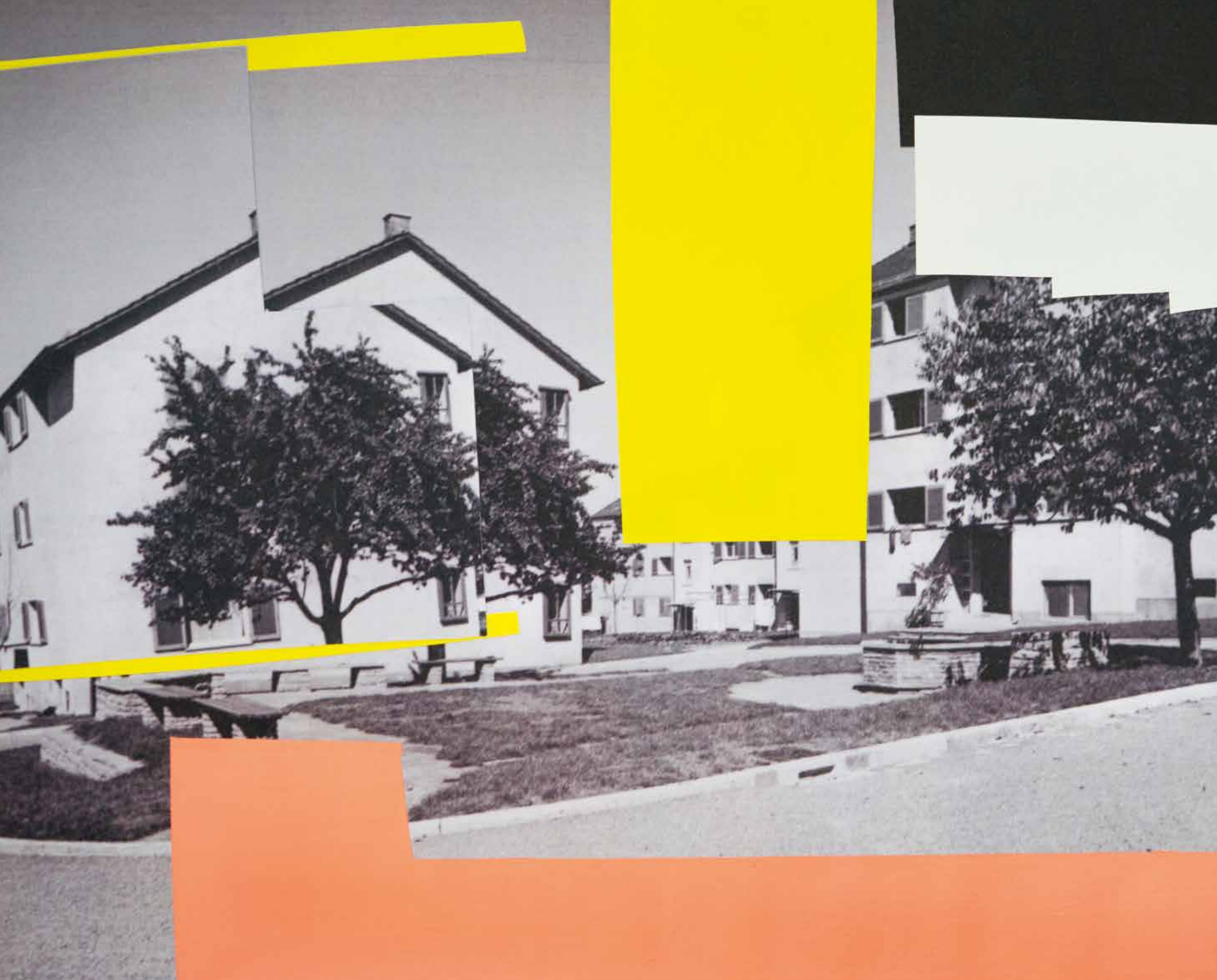
Vorstand mit ihren Ideen, das Atelier 514 für Begegnung, Austausch und Unterhaltung in der Siedlung und im Quartier zu nutzen. Dank einem ansprechenden Veranstaltungsprogramm und einer rauschenden Spendenparty hebt das Pilotprojekt ab. Im Dezember reichen die Initiant/-innen ein Betriebskonzept ein, das ihnen die Unterstützung des Vorstandes sichert. Die Erfahrungen aus dem Projekt will die BGS für künftige Begegnungsräume nutzen.

70 Siedlungsaktive

Insgesamt zählt die BGS rund 70 Personen, die sich für ein aktives Siedlungsleben einsetzen. Die BGS unterstützt das freiwillige Engagement von Gruppen und Einzelnen, welche die Begegnung und den Austausch unter den Genossenschafter/-innen fördern. Sie stellt Räume vergünstigt oder kostenlos zur Verfügung oder bezahlt Beiträge an Genossenschafter/-innen, die Siedlungsaktivitäten organisieren.

Dazugehören, sich einsetzen

Die Gemeinschaft zu pflegen, ist etwas Urgenossenschaftliches und auch heute ein grosses Thema. Die Bedürfnisse der meisten Wohnenden gehen über eine angenehme und bezahlbare Wohnung hinaus. Sie möchten sich im Haus, in der Siedlung und im Quartier zugehörig fühlen, sich einbringen und nützlich machen. Dies spiegelt sich auch in den Erkenntnissen aus der sozialen Testplanung für das Stadtstück Triemli. Die BGS fördert deshalb gemeinsame Unternehmungen in der Nachbarschaft. Gutnachbarschaftliche Beziehungen steigern das Wohlbefinden, vermindern Konflikte und motivieren, sich im persönlichen und genossenschaftlichen Umfeld zu engagieren.



Land für Visionen

Von Seraina Kobler: Sonnengarten, das passt etwa so gut zum Tag meiner Geburt wie Moby Dick in die Wüste. Es war der elfte Januar des Jahres 1944, ein Dienstag, um genau zu sein. Hochnebel schichtete sich am Zürcher Stadthimmel, rauchgrau und dicht breitete er sich aus. Weder vorbeiziehende Wolken noch blaue Ausschnitte boten Orientierung. Der Winter blies seinen eisigen Atem die Hänge des Uetlibergs hinab, gewiss auch über das Triemli, eine Landwirtschaftszone im Winterschlaf.

Ein paar verstreute Wohnhäuser und Bauernhöfe, Obstgärten, Felder, so genau abgegrenzt, als seien sie mit Zirkel und Lineal geplant worden, einige Wiesen, gesäumt von Bäumen und Büschen. 20 000 Quadratmeter Land. Land für die vom Krieg zwar verschonte, aber dennoch müde und hungrige Bevölkerung. Müde vom jahrelangen Aktivdienst und hungrig von der Rationierung von Lebensmitteln und Heizmaterial. Doch da war dieses Land. Land für Visionen. Und ein Name, mein Name: Sonnengarten. Er klang nach Hoffnung, nach Sicherheit, nach Frieden. Und dennoch fehlte es dem Kreis von Männern, die sich an diesem denkwürdigen elften Januar des Jahres 1944 trafen, um eine neue Baugenossenschaft zu gründen, nicht nur an Stahl und Zement, sondern auch sonst an fast allem. Doch waren da der Kaufvertrag für das Land und die Wohnungsnot. Trotz verschiedener Schwierigkeiten entstand in einem rekordverdächtigen Jahr die erste Etappe meiner Wohnungen.

Mit Siebenmeilenstiefeln zur Welt gekommen

Und dann, im Februar 1945, rund ein halbes Jahr bevor der Krieg sein Ende finden sollte, kamen Menschen. Viele Menschen. Die Damen mit hochgesteckten Haaren und in ihren besten Mänteln, die Herren mit Hüten auf dem Kopf, auch ein paar Politiker waren da und Presseleute. Zu hundert strömten sie auf die Baustelle, um meine erste Musterwohnung zu besichtigen. Die war was, das kann ich Ihnen sagen! Ein bekanntes Kaufhaus hat sie eingerichtet, ein kleines Sofa, zwei Sessel, darunter ein geknüpfter Teppich auf dem Parkettboden, Esstisch, Beizenstühle, sogar Zimmerpflanzen standen auf dem Fenstersims. Und dann noch mit Zentralheizung. Kein Wunder, die 144 Wohnungen gingen weg wie warme Brötchen, trotz ihrer damaligen noch peripheren Lage am Stadtrand.

Dennoch gab es viele Entscheidungen zu treffen. Wer wohnt in der Genossenschaft? War eine Dreizimmerwohnung nicht zu klein für eine sechsköpfige Familie, auch wenn diese dringend eine Wohnung sucht? Waren genug Mittel da, um die Anteilscheine zu zeichnen? Legendär war mein erster Verwalter, Herr Schrag, ein guter Mann, aber auch ein strenger Mann. Er sah sich jede Bewerberin und jeden Interessenten persönlich an, nicht selten auch gerade noch ihr altes Zuhause, um zu entscheiden, ob sie in den

Sonnengarten passten oder nicht. Er legte grossen Wert darauf, dass nur «rechtsschaffene Schweizer Familien» eine Wohnung bekamen. Kann man sich heute gar nicht mehr vorstellen, nicht?

Als erstes, stellen Sie sich aber einmal das vor. In den kommenden sieben Jahren nach dem Einzug in die Triemli-Siedlung entstanden nicht weniger als 700 Wohnungen! Ich glaube, man könnte sagen, ich war mit Siebenmeilenstiefeln zur Welt gekommen. Im Nu war aus der schlafenden Landwirtschaftszone ein belebter Ort geworden. In meinen Räumen wurde geliebt, gestritten und gefeiert. Die Sonnengärtler, wie sie sich gerne nannten, waren eine eingeschworene Gemeinschaft. Vor meinen Häusern haben die Leute hübsche Sitzplätze eingerichtet, etwa zwischen Teppichklopfständer und Bächli, wo am Rand des kleinen Abhangs ein Berner-Rosenbaum wuchs. Eine Bank stand dort, jemand hatte Hortensien gepflanzt und wer gemütlich sitzen wollte, brachte seinen eigenen Stuhl mit. Vor allem die Nachbarinnen sassen gern dort mit ihren Handarbeiten. Am Abend hielten die Väter hin und wieder ihre Plauder- und Rauchstunde ab. Und ich hatte viele Kinder. Sie spielten zwischen den Häusern Räuber und Poli, Stäckliverbannis und Versteckis. Zur Einweihung des Spielplatzes an der Bergwiese meldeten sich rund 300 Mädchen und Buben an.

Das Leben der anderen

Doch wo viel Leben ist, da entsteht auch Reibung. Das war damals nicht anders als heute. Viele der Wohnungen waren eng, die Lärmisolation ungenügend. Ob man wollte oder nicht, man bekam viele Details aus dem Privatleben der Nachbarn mit. Bald kamen die ersten Klagen über «lautes Aufschlagen der Jalousien, das Ausschütteln von Teppichen aus Fenstern oder allzu lauten Radioempfang». Natürlich nahmen nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner die Regeln des Zusammenlebens gleich ernst. Dennoch waren Ordnung, Sauberkeit und Disziplin zentrale Werte, doch auch Humor durfte nicht fehlen. So ist etwa einem Mitteilungsblatt aus den frühen 1950er-Jahren zu entnehmen: «Ein besonderer Wunsch. Wenn Sie kleine Wochenwäsche haben, möchten Sie bitte den Waschtag auf Samstag verlegen. Es besteht dann die Möglichkeit, dass Sie die Wäsche zum Trocknen am Sonntag auf den Balkon hängen. Durch das Aushängen der Wäsche, möglichst vielfarbig, tragen Sie wesentlich zur Verschönerung unserer Siedlung bei. Unsere Siedlung erhält dadurch einen fremdländischen Akzent und manchem Spaziergänger wird dadurch eine kostspielige Italienreise erspart.» Doch auch trotz dieser nicht ganz ernst gemeinten Empfehlung dürfte der Aufschwung der kommenden Jahre für mehr Freiheit gesorgt haben. Waren die Genossenschafter zu Beginn noch sehr stark in Freizeitvereinen aktiv, so liess das Interesse nach. Man könnte sagen, ziemlich bald, nachdem die Frontdienstler noch eigenhändig die Gräben für die Fernsehleitungen verlegt haben.

Ein neues Bild am Triemli

Für mich folgten gemächliche Jahre. Die Landpreise stiegen, das Bauen wurde in Folge der Hochkonjunktur teurer und die damaligen Bundessubventionen wurden eingestellt. Zu tun gab es natürlich immer noch genug! Die Häuser mussten ja

«In kurzer Zeitspanne sind im südöstlichen Zipfel Albriedens, an der Stelle, wo weiland das landwirtschaftliche Gut des weitherum bekannten «Säulikers» heimisch war, und im Wydäcker, wo Kaninchen- und Hühnerställe ein verträumtes Dasein lebten, an die 700 Wohnungen entstanden.» Jahresbericht 1954

instand gehalten werden und manchmal kamen doch noch eine Liegenschaft oder die kleinen Siedlungen im Rütihof dazu. Das Leben in meinen Räumen wurde natürlich auch immer angenehmer. Waschmaschinen ersetzten die Hafen zum selber anfeuern. Wasser kam bereits warm aus dem Hahnen. Und WC-Papier-Rollen ersetzten die von den Buben handgezimmerten Holzkästchen mit zurechtgeschnittenem Zeitungspapier. Ich glaube, die veränderten Lebensbedingungen veränderten auch die Sonnengärtler. Erinnern Sie sich etwa an die vielen Sujets am Räbeliechtliumzug der Kinder? 2018 gab es zum ersten Mal kein eigenes Sujet. Niemand in der Genossenschaft hatte sich für die zeitintensive Tätigkeit zur Verfügung gestellt. Im Moment, aber das kann sich hoffentlich bald schon wieder ändern.

Manchmal höre ich es, das Seufzen der älteren Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie vermissen das frühere Gefühl der Zusammengehörigkeit. Ich flüstere ihnen dann aber zu: Schaut her. Ja, hier. Zum Beispiel auf den Ersatzneubau am Triemli. Setzt euch an einem warmen Frühlingstag, wenn die ersten Schneeglöckchen in der Sonne blühen, auf eine Bank. Beobachtet, wie es wuselt und täpelt im Hof. Wie eh und je, oder? Vielleicht haben sie die genossenschaftlichen Gewohnheiten etwas verändert. Statt dem flotten Tanzabend an der Generalversammlung gibt es jetzt halt Bring- und Holtage im Rütihof oder Bars, wenn gerade eine Fussballweltmeisterschaft ist. Ganz anders schaut es heute auch am Triemli aus. Vor und während der Bauzeit waren die Leute rundherum, sagen wir mal, nicht ganz glücklich. Mit dem gewohnten Bild im Quartier verschwanden auch Geschichten, Erinnerungen, Gärten und Bäume. Wofür das alles? Nun, so fehlte es etwa an grösseren Familienwohnungen, an hindernisfreien Räumen und zu guter Letzt: Die alten Wohnungen verschleuderten Heizenergie en masse. Und ganz ehrlich, heute geniessen Sie den Innenhof doch, wenn im Sommer gespielt wird im Schatten der Bäume und Familien die Pflanzenbeete neu bestellen. Ja, und wenn die Kinder im Winter die Wiesenböschung herunterrutschen, dann holt tief, sehr tief unter ihnen eine Erdsonde die Wärme nach oben für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

So zeigt sich bei mir im Kleinen, was sich auf der Welt im Grossen zeigt. Nichts bleibt, wie es war. Manchmal scheint das bedrohlich, besonders, wenn Dinge schnell passieren. Ein Abriss, innerhalb weniger Monate, zu heisse Sommer, zu warme Winter. Doch im Gegensatz zu gewissen Dingen, die wir als einzelne kaum beeinflussen können, bietet die Genossenschaft viel Raum. Statt Fronarbeit heisst das heute einfach Partizipation.

«Wenn man bedenkt, dass die Wäsche bisher mit Waschherden mit Holzfeuerung und Vorwaschmaschinen besorgt werden musste, kann man ermassen, welche Freude und Begeisterung das automatische Waschen auslöste. «Die Genossenschaft hätte kein schöneres Weihnachtsgeschenk machen können», war oft zu hören.»
Jahresbericht 1963

Jahresrechnung



Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

Allgemein

Mit einem Mitwirkungsverfahren schaffen die drei Bauträgerinnen – BGS, GBMZ und SAW – zusammen mit der Stadt die Grundlagen für den Architekturwettbewerb Grünwald. Dieser verzögert sich jedoch um mindestens zwei Jahre. Grund sind zwei hängige Rechtsverfahren. Im Oktober startet die erste Stufe des Architekturwettbewerbs im Goldacker. So durchlebt die BGS ein intensives, aber gutes Geschäftsjahr, das sie wiederum mit erfreulichen Zahlen beschliesst.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die BGS beschäftigt im Berichtsjahr 18 hauptamtliche Mitarbeitende, wovon 3 Lernende. Zusätzlich arbeiten 7 nebenamtliche Mitarbeitende bei der BGS. Insgesamt teilen sich 25 Mitarbeitende 1660 Stellenprozent.

Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken sind schriftlich dokumentiert und werden durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Die diesjährige Beurteilung ergibt, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen. Der IKS-Verantwortliche des Vorstandes überprüft die möglichen Risiken aufgrund des Kontrollplans des internen Kontrollsystems (IKS) jährlich. Er bestätigt, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Er identifiziert keine wesentlichen Schwachstellen.

Vermietungslage

Auch im Berichtsjahr beziehen sich die Leerstände auf die Sanierungsdauer der Wohnungen bei Mieterwechseln. In aller Regel beanspruchen diese einen halben Monat. Grundsätzlich sind alle Wohnungen voll vermietet. Ausnahme bilden drei 4,5-Zimmer-Wohnungen in Geroldswil. Grössere Leerstände betreffen die Tiefgaragenplätze im Rütihof und Geroldswil. Alle anderen Parkplätze und Tiefgaragenplätze sind vermietet.

Bauprojekte und die weitere Entwicklung der Baugenossenschaft

Im Sommer/Herbst 2019 wird das Ergebnis des Architekturwettbewerbs für das entsprechende Baufeld vorliegen. Daneben verfügt die BGS über eine Landparzelle in Schlieren/Unterengstringen, die sie in den nächsten Jahren überbauen kann.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Finanzierungsbedarf der BGS für das kommende Jahr ist durch den Cashflow und die guten Kreditrahmenverträge weiterhin gesichert. Bis auf eine Libor-Hypothek sind alle anderen Hypotheken auf längere Zeit angelegt. Aussergewöhnliche Ereignisse oder Rechtsstreitigkeiten sind keine zu verzeichnen.

Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	3 986.95	3 742.10
Postcheckkonto	339 359.47	9 142.42
Bankguthaben	10 465 086.32	1 979 680.42
Total flüssige Mittel	10 808 432.74	1 992 564.94
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte	7 691.20	2 910.40
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter/-innen	40 266.05	27 772.54
Delkredere	-5 500.00	-5 500.00
Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	42 457.25	25 182.94
Übrige kurzfristige Forderungen		
Sonstige kurzfristige Forderungen	24 000.00	24 000.00
Verrechnungssteuer	70.00	70.00
Total übrige kurzfristige Forderungen	24 070.00	24 070.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1 002 780.34	1 410 890.90
Transitorische Aktiven	16 261.85	57 100.00
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 019 042.19	1 467 990.90
Total Umlaufvermögen	11 894 002.18	3 509 808.78
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	3.00	3.00
Total Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen		
Gebäude auf eigenem Land	200 466 633.52	200 431 607.57
Amortisationskonto	-27 601 679.45	-25 788 385.55
Gebäude auf Baurechtsland	120 951 193.65	120 943 659.60
Heimfallkonto	-21 934 840.47	-20 816 900.22
Unbebautes Land	1 317 266.95	1 317 266.95
Baukonti	392 292.70	—
Mobile Sachanlagen	30 302.00	48 002.00
Total Sachanlagen	273 621 168.90	276 135 250.35
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	104 984.60	23 500.00
Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	104 984.60	23 500.00
Total Anlagevermögen	273 726 156.50	276 158 753.35
Total Aktiven	285 620 158.68	279 668 562.13

<u>Passiven</u>	<u>2018 (CHF)</u>	<u>2017 (CHF)</u>
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 191 968.37	761 631.10
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1 191 968.37	761 631.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	827 188.35	824 812.85
Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen	2 419 000.00	2 598 500.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3 246 188.35	3 423 312.85
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer	2 394.75	2 391.55
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 856.25	629.90
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	114 115.00	192 838.00
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	125 366.00	195 859.45
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Transitorische Passiven	656 581.10	628 462.80
Vorausbezahlte Mieten	1 400 443.15	1 120 673.42
Akonto Heizung	1 185 545.50	1 720 500.00
Rückstellung Betriebskosten Dietikon	24 579.70	22 689.70
Marchzinsen auf Anleihen	143 274.25	128 980.20
Total passive Rechnungsabgrenzungen	3 410 423.70	3 621 306.12
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 973 946.42	8 002 109.52
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse	6 339 091.81	6 217 324.62
Anleihen	19 591 000.00	17 834 000.00
Hypotheken	181 937 098.55	182 764 286.85
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	207 867 190.36	206 815 611.47
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Unverzinsliche Darlehen	1 629 027.00	1 664 419.00
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	1 629 027.00	1 664 419.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	44 663 463.00	42 877 955.00
Übrige Fonds	484 000.00	484 000.00
Rückstellungen	1 223 234.25	1 223 234.25
Total Rückstellungen	46 370 697.25	44 585 189.25
Total langfristiges Fremdkapital	255 866 914.61	253 065 219.72

<u>Passiven</u>	<u>2018 (CHF)</u>	<u>2017 (CHF)</u>
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital		
Anteilscheinkapital	12 880 350.00	12 353 350.00
Total Anteilscheinkapital	12 880 350.00	12 353 350.00
Reserven und Jahreserfolg		
Gesetzliche Gewinnreserven	1 001 000.00	874 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	4 978 000.00	2 778 000.00
Gewinnvortrag	20 822.89	44 321.95
Jahreserfolg	2 899 124.76	2 551 560.94
Total Reserven und Jahreserfolg	8 898 947.65	6 247 882.89
Total Eigenkapital	21 779 297.65	18 601 232.89
Total Passiven	285 620 158.68	279 668 562.13

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen		
Mietzinserträge	19 023 728.50	18 316 827.00
Mietzinszuschüsse	49 966.00	51 249.00
Leerstände	-281 460.00	-215 640.10
Mietzinsverluste	-14 473.15	—
Mieterverrechnungen	370 155.85	380 961.60
Übrige Erträge	73 141.70	39 721.60
Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen	19 221 058.90	18 573 119.10
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	2 972 916.03	2 803 646.85
Mietaufwand, Strom Betriebsräume	58 270.75	58 999.15
Materialaufwand Betrieb	31 083.30	28 722.00
Abgaben und Gebühren Betrieb	3 165.50	2 985.40
Baurechtszins	1 308 958.65	1 349 165.20
Pachtzinsen	27 832.70	26 054.00
Versicherungen	57 690.03	54 997.80
Abgaben und Gebühren	872 777.72	940 326.40
Nebenkosten zu Lasten BGS	7 375.67	4 318.55
Vermietungsaufwand	3 347.80	1 466.35
Einlage Erneuerungsfonds	1 785 508.00	2 092 856.00
Total Liegenschaftenaufwand	7 128 926.15	7 363 537.70
Bruttoergebnis	12 092 132.75	11 209 581.40
Personalaufwand		
Personalaufwand Betrieb		
Löhne Betrieb	597 627.90	567 409.80
Sozialversicherungsaufwand Betrieb	109 874.85	106 067.45
Übriger Personalaufwand Betrieb	12 915.60	11 892.65
Total Personalaufwand Betrieb	720 418.35	685 369.90
Personalaufwand Verwaltung		
Löhne Verwaltung	721 552.40	697 488.05
Sozialversicherungsaufwand Verwaltung	191 316.55	190 726.90
Übriger Personalaufwand Verwaltung	46 214.30	56 782.45
Total Personalaufwand Verwaltung	959 083.25	944 997.40
Total Personalaufwand	1 679 501.60	1 630 367.30
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Beratungsaufwand	553 292.24	431 307.44
Honorar Revisionsstelle	30 156.00	34 020.00
Entschädigung Vorstand	96 500.00	96 499.90
Übriger betrieblicher Aufwand	219 668.35	221 457.10
Total übriger betrieblicher Aufwand	899 616.59	783 284.44
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen	9 513 014.56	8 795 929.66

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	17 700.00	27 892.00
Einlage Amortisationsfonds	1 813 293.90	1 813 004.60
Einlage Heimfallfonds	1 117 940.25	1 117 940.25
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	2 948 934.15	2 958 836.85
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	6 564 080.41	5 837 092.81
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	2 561 278.10	2 485 917.80
Zinsaufwand Anleihen	311 783.35	311 638.15
Zinsaufwand Darlehenskasse	15 418.80	15 701.85
Agio auf ausgegebenen Anleihen	-25 551.00	-15 957.00
Total Finanzaufwand	2 862 929.25	2 797 300.80
Finanzertrag		
Zinsertrag auf Postcheck-/Bankkonti	—	-9.08
Total Finanzertrag	—	-9.08
Betriebsergebnis vor Steuern	3 701 151.16	3 039 801.09
Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand u. Ertrag		
Betriebsfremder Ertrag	-4 000.00	-4 000.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	13 136.60	23 280.15
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-24 856.55	-241 248.45
Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag	-15 719.95	-221 968.30
Jahresergebnis vor Steuern	3 716 871.11	3 261 769.39
Direkte Steuern		
Direkte Steuern	817 746.35	710 208.45
Total direkte Steuern	817 746.35	710 208.45
Jahresgewinn	2 899 124.76	2 551 560.94

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2018

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Gewinnvortrag	20 822.89	44 321.95
Jahresgewinn	2 899 124.76	2 551 560.94
Total zur Verfügung der Generalversammlung	2 919 947.65	2 595 882.89
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	250 650.90	248 060.00
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes)	145 000.00	127 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	2 500 000.00	2 200 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	24 296.75	20 822.89
Kontrolltotal wie oben	2 919 947.65	2 595 882.89

Anhang

1. Angaben über die Grundsätze, welche die BGS in der Jahresrechnung anwendet

Die BGS hat die vorliegende Jahresrechnung gemäss den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Sie erfüllt die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Zusätzlich berücksichtigt die BGS die Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sowie der Statuten der Baugenossenschaft Sonnengarten.

Bewertungsgrundsätze

Die BGS weist die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die kurzfristigen Forderungen zu Nominalwerten aus. Gefährdete Forderungen sind wertberichtigt.

Die Finanzanlagen sind Pro-memoria-Posten.

Liegenschaften

Die BGS bewertet die Liegenschaften als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst sind.

Die BGS weist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten aus und schreibt es wie folgt ab:

- Gebäude auf eigenem Land 1,0% linear
- Gebäude auf Land im Baurecht 0,5% gemäss städtischen Baurechtsverträgen
1,1% gemäss Baurechtsverträgen mit dem BWO*
1,0% gemäss privaten Baurechtsverträgen
- Mobiliar, Werkzeug, Maschinen 40,0% degressiv
- Fahrzeuge 30,0% degressiv

*BWO = Bundesamt für Wohnungswesen

Gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich öffnet die BGS pro Etappe einen Erneuerungsfond, um Grossrenovationen zu finanzieren.

2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Finanzanlagen		
Anteilschein Corperaciun Gigiosch	1	1
Anteilschein Gen. Hallenbad Altstetten	1	1
Anteilschein Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft	1	1
Total Finanzanlagen	3	3

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Baukonti		
Wettbewerb «Stadtstück Triemli»	109 694	0
Liftersatz Kellerweg 2	90 369	0
Energetische Sanierung Dietikon	65 234	0
Fassadensanierung Geroldswil	1 412	0
Projekt CI/CD	116 907	0
Fotografische Dokumentation Goldacker	8 677	0
Total Baukonti	392 293	0

Das Projekt CI/CD beinhaltet die Kosten des neuen Auftritts der BGS.
Fotografische Dokumentation Goldacker: Wie schon beim Triemli-Ersatzneubau dokumentiert die BGS die Veränderung in den nächsten Jahren.

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Mobile Sachanlagen		
Betriebsmobiliar und -maschinen	11 202	18 202
Büromobiliar und -maschinen	8 900	15 200
Fahrzeuge	10 200	14 600
Total mobile Sachanlagen	30 302	48 002
Total Darlehenskasse	6 339 092	6 217 324

Die BGS bilanziert die Darlehenskasse unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.
Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Anleihen		
Serie 18, Laufzeit 2012–2018, Zinssatz 1,50 %	0	2 598 500
Serie 19, Laufzeit 2013–2019, Zinssatz 1,50 %	2 419 000	2 419 000
Serie 20, Laufzeit 2014–2020, Zinssatz 1,50 %	3 728 000	3 728 000
Serie 21, Laufzeit 2015–2022, Zinssatz 1,50 %	2 797 000	2 797 000
Serie 22, Laufzeit 2015–2021, Zinssatz 1,50 %	1 446 000	1 446 000
Serie 23, Laufzeit 2016–2023, Zinssatz 1,25 %	3 623 000	3 623 000
Serie 24, Laufzeit 2017–2024, Zinssatz 1,50 %	3 821 000	3 821 000
Serie 25, Laufzeit 2018–2024, Zinssatz 1,50 %	1 807 500	0
Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50 %	2 368 500	0
Total Anleihen	22 010 000	20 432 500

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Hypotheken und verzinsliche Darlehen		
Hypotheken ZKB	39 050 000	39 390 000
Hypotheken CS	103 800 000	103 800 000
Hypotheken PKZH	24 131 000	24 363 500
Hypotheken BVK	11 000 000	11 000 000
Hypotheken BWO	3 956 099	4 195 446
Darlehen Kanton Zürich	0	15 340
Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen	181 937 099	182 764 286

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren	105 950 000	85 880 340
Fällig nach 5 Jahren	75 987 099	96 883 946
Total	181 937 099	182 764 286

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Unverzinsliche Darlehen		
Darlehen Stadt Zürich	1 380 022	1 345 799
Darlehen Kanton Zürich	249 005	318 620
Total unverzinsliche Darlehen	1 629 027	1 664 419

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	12 880 350	12 353 350

Verzinsung gem. Statuten Art. 15, Ziff. 1

Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinkapitals gem. Statuten. Art. 16, Ziff. 1–5

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert frühestens mit der Mieterschlussrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
4. Die Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Grundsätzliche Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Zunahme bei den Nettoerlösen aus Lieferungen und Leistungen ist auf den Kauf der Liegenschaft Geroldswil per 1. Dezember 2017 zurückzuführen.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen und betriebsfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Der ausserordentliche Aufwand im 2018 entsteht durch den Kauf des Mobiliars der konkursiten Filiale im Rütihof von Beck Keller. Somit kann die BGS über das Lokal verfügen und muss nicht bis zum Abschluss des Konkursverfahrens warten.

Im ausserordentlichen Ertrag ist ein Legat aus dem Erbe einer verstorbenen Genossenschafterin enthalten.

4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt	18 066	18 060

5. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten	322 735 094	322 692 534
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	372 670 716	372 670 716

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

	Laufzeit bis	aktueller Baurechtszins
Stadt Zürich		
Altstetterstrasse 188	2029	9 638
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6632	2065	71 522
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6649	2065	12 471
Erben Geering		
Rütihof 1, Zürich Höngg	2082	82 500
Rütihof 2 (A1/2/B1), Zürich Höngg	2094	417 900
Rütihof 3 (B2/C/D), Zürich Höngg	2096	552 452
BWO		
Riedhof, Zürich Höngg	2072	98 917
Bodenstrasse, Weiningen	2074	19 770
Fahrweidstrasse, Fahrweid	2074	36 473

Gemäss Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich werden die Baurechtszinsen alle fünf Jahre überprüft. Durch die Senkung des Referenzzinssatzes hat die Stadt die aktuellen Zinsen angepasst.

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Vorstands- und Bauentschädigungen		
Vorstandshonorare	96 500	96 500
Bauentschädigungen	0	14 728

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand bespricht an seiner Sitzung vom 4. Dezember 2018 das Risikoprofil der Genossenschaft aufgrund eines schriftlichen Berichts und beschliesst die erforderlichen Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

	2018	2017
Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen	16,6	16,2
Anzahl Mitarbeitende	25	25

	2018 (CHF)	2017 (CHF)
Honorar Revisionsstelle		
Total Honorar Revisionsstelle	30 156	34 020

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 5. Februar 2019 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

	2018 (TCHF)	2017 (TCHF)
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2 899	2 552
+ Abschreibungen Liegenschaften	2 931	2 931
+ Abschreibungen übriges Anlagevermögen	18	28
+ Einlage Erneuerungsfonds	1 786	2 094
± Veränderung Rückstellungen	0	0
= Cashflow	7 634	7 605
± Veränderung kurzfristige Forderungen	-17	50
± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	449	-393
± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	438	-241
± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-211	1 067
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	8 293	8 088
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Liegenschaften/Baukonti	-435	-31 310
- Investitionen in übrige Anlagen	0	-8
- Entnahme Erneuerungsfonds	0	-1 479
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-435	-32 797
Finanzierungstätigkeit		
± Veränderung Darlehenskasse	122	116
± Veränderung Anleihen	1 578	41
± Veränderung Hypotheken	-825	18 575
± Veränderung unverzinsliche Darlehen	-114	-221
± Veränderung Anteilscheinkapital	445	-161
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-248	-249
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	958	18 101
Veränderung flüssige Mittel	8 816	-6 608
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1.1.	1 993	8 601
Flüssige Mittel per 31.12.	10 809	1 993
Veränderung flüssige Mittel	8 816	-6 608

Die Geldflussrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr anhand der Geldflüsse aus der Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Cashflow

Der Cashflow beträgt 7,634 Mio. CHF und liegt damit TCHF 29 über dem Vorjahreswert von 7,605 Mio. CHF. Hauptgrund für die Zunahme ist die tiefere Äufnung der Erneuerungsfonds. Die Erneuerungsfonds diverser Liegenschaften erreichen das steuerlich zulässige Maximum. Deshalb können sie nicht mehr geäuft werden. Der Cashflow in Beziehung zu den Mieteinnahmen liegt mit 40,5% unter dem Branchenmittelwert von 42,7% (gemäss Kostenstatistik WBG Schweiz 2016). Die Veränderung des Cashflows errechnet sich wie folgt:

	TCHF
Zunahme Jahresergebnis	347
Abnahme Abschreibungen Mobiliar	-10
Abnahme Einlage Erneuerungsfonds	-308
Veränderung Cashflow zum Vorjahr	29

Geschäftstätigkeit

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit ist mit 8,3 Mio. CHF leicht über dem Vorjahr (8,1 Mio. CHF). Durch abgerechnete Nebenkosten-Abrechnungen sind die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungen tiefer als im Vorjahr.

Investitionstätigkeit

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit weist die Investitionen in verschiedene Bauprojekte aus.

Finanzierungstätigkeit

Durch die Ausgabe einer neuen Anleihe nehmen diese um 1,6 Mio. CHF zu. Gleichzeitig amortisiert die BGS Hypotheken im Umfang von 0,8 Mio. CHF. Durch die Neugenossenschafter/-innen von Geroldswil nimmt das Anteilscheinkapital um 0,4 TCHF zu.

Flüssige Mittel

Per Saldo nehmen die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um 8,8 Mio. CHF zu. Der Bestand der flüssigen Mittel beträgt per Bilanzstichtag 10,8 Mio. CHF.

Mehrjahresvergleich

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS CHF 51 Mio. CHF in Liegenschaften investiert. Die Fremdverschuldung aus Hypotheken/Darlehen, Darlehenskasse und Anleihen nimmt in der gleichen Zeit um 15,9 Mio. CHF zu. Insgesamt finanziert die Genossenschaft 704 TCHF über das Anteilscheinkapital und 3,0 Mio. CHF aus den vorhandenen flüssigen Mitteln. Die Cashflows summieren sich über die letzten fünf Jahre auf 36 Mio. CHF.

Hypothekendarlehen

	Stand am 1.1.2018	Veränderung 2018	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2018
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich (diverse Überf.)	3 114 000	—	-486 000	3 114 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Wyd 1)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Wyd 2)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Wyd 3)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. ZKB (Renov. Wyd 2)	4 965 000	—	—	4 965 000
1. Hyp. ZKB (Hagenbuchrain)	14 280 000	-90 000	-2 810 000	14 190 000
1. Hyp. ZKB (Riedhof)	2 410 000	-45 000	-135 000	2 365 000
1. Hyp. ZKB (Rü 3)	6 695 000	-205 000	-410 000	6 490 000
1. Hyp. ZKB (Rü 3)	6 900 000	—	—	6 900 000
1. Hyp. Kant. Beamten-Ver. Kasse (div.)	11 000 000	—	—	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	—	—	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 2)	3 100 000	—	—	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rü 3)	5 200 000	—	—	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	60 000 000	—	—	60 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Dietikon)	10 000 000	—	—	10 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Geroldswil)	24 000 000	—	—	24 000 000
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Riedhof)	3 372 397	-182 942	-629 700	3 189 455
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Weiningen)	332 019	-16 923	-58 241	315 096
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Fahrweid)	728 004	-37 107	-127 702	690 897
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Go 2)	50 000	-1 500	-218 500	48 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Go 3)	460 000	-11 000	-1 340 000	449 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subv. Rü 2)	620 000	-9 500	-580 000	610 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Rü 3)	10 710 000	-126 000	-1 512 000	10 584 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renov. Go 2)	2 007 000	-24 500	-416 500	1 982 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subv. Rü 2)	5 040 000	-60 000	-900 000	4 980 000
2. Hyp. ZKB (Renov. Wyd 1)	4 480 000	—	—	4 480 000
Total Hypotheken	183 558 420	-809 472	-10 028 643	182 748 948
Darlehen				
Darlehen Stadt Zürich (Subv. Rü 1)	247 375	-44 500	-67 625	202 875
Darlehen Stadt Zürich (Subv. Go 2)	68 000	—	-34 000	68 000
Darlehen Stadt Zürich (Subv. Rü 2)	1 153 647	—	-455 873	1 153 647
Darlehen Kanton Zürich (Rü 2)	388 235	-69 615	-934 375	318 620
Darlehen Kanton Zürich (Go 2, Go 3)	30 680	-15 340	-130 390	15 340
Total Darlehen	1 887 937	-129 455	-1 622 263	1 758 482
Total Hypotheken und Darlehen	185 446 357	-938 927	-11 650 906	184 507 430

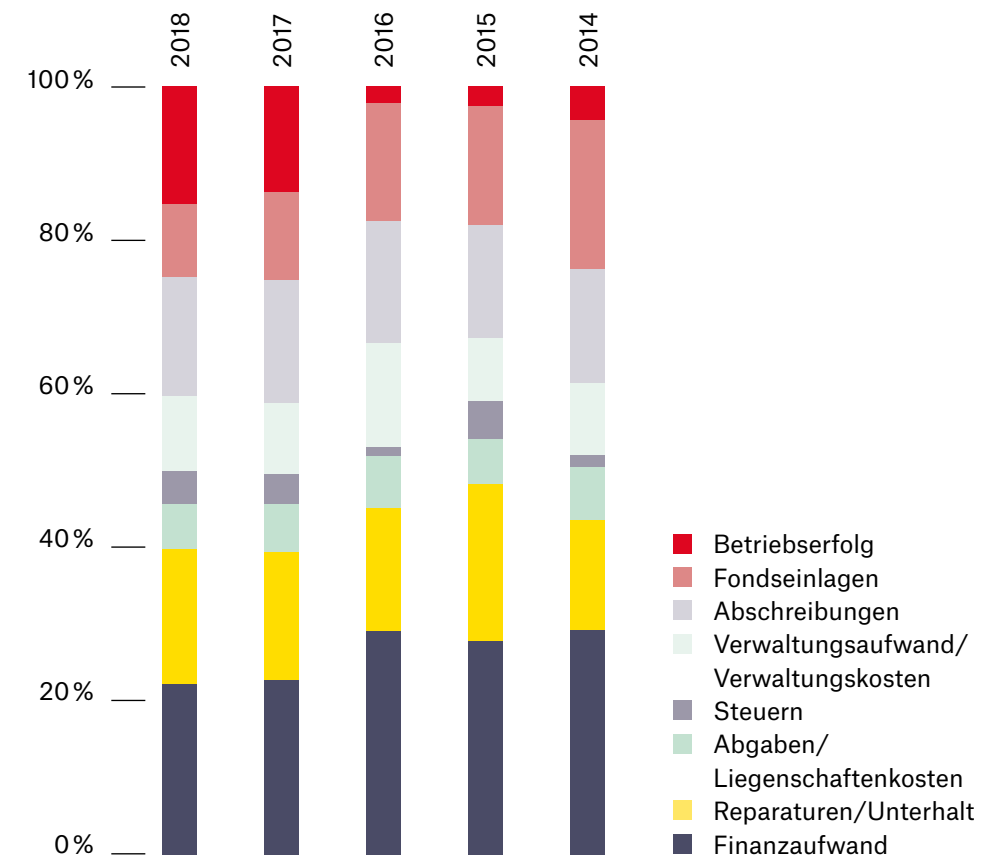
Verwendung der Einnahmen

Verwendung der Einnahmen 2018



22.24%	Finanzaufwand
17.53%	Reparaturen/Unterhalt
5.83%	Abgaben/Liegenschaftskosten
4.33%	Steuern
9.64%	Verwaltungsaufwand/Verwaltungskosten
15.62%	Abschreibungen
9.46%	Fondseinlagen
15.35%	Betriebserfolg

Vergleich über 5 Jahre



Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2018

	<u>Auflösung</u>	<u>Einlagen</u>	<u>Bestand</u>
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			37 127 564.60
Zuweisung gemäss Reglement		2 591 970.70	
Bestand am 31. Dezember			39 719 535.30
Heimfallkonto			
Bestand am 1. Januar			9 477 721.17
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		339 263.45	
Bestand am 31. Dezember			9 816 984.62
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			42 877 955.00
Zuweisung nach Reglement		1 785 508.00	
Bestand am 31. Dezember			44 663 463.00
Solidaritätsfonds			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			84 000.00
Mietzinsausfallreserve			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			200 000.00
Spezialreserve für Angestellte			
Keine Veränderung			
Bestand am 31. Dezember			200 000.00
Gesetzliche Reserve			
Bestand am 1. Januar			874 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		127 000.00	
Bestand am 31. Dezember			1 001 000.00
Allgemeine Reserve			
Bestand am 1. Januar			2 778 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		2 200 000.00	
Bestand am 31. Dezember			4 978 000.00

Bericht der Revisionsstelle

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 25 bis 37) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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 Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Auftrag des Vorstandes vom 7. Februar 2012 darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 25. Februar 2019

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Thomas Bucherer

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Liegenschaftentabelle per 31. Dezember 2018

Etappe	Liegenschaften	Whg.	Sondernutzungen	Bezugs-Jahr	Anlagekosten	Gebäudevers. Summen per 1.1.2019 (1025%)	Landkosten
1	Triemli: Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr.	194	Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung, UN-Garage, Freizeitraum, Atelier	2011	88 109 949	72 594 000	2 039 025
2	Goldacker 1: Rossackerstr., Triemlistr.	96	Ladenlokal, Gewerberaum, Bastelräume	1947	7 768 418	22 830 000	644 430
3	Goldacker 2: Rossackerstr., Rosshalde	54		1948	8 633 132	22 135 000	855 578
4	Goldacker 3: Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr.	120	Doppelkindergarten, Hort, Lager, Werkstatt, Waschsalon, Textilverkstatt, Bastelräume	1948	13 094 610	27 902 800	1 291 983
5	Wydäcker 1: Wydäckerring	114	Bastelräume	1950	9 955 499	22 645 000	781 460
6	Wydäcker 2: Wydäckerring	88	Bastelräume	1951	7 582 243	17 850 000	526 720
7	Wydäcker 3: Triemlistr., Wydäckerring	70	Coiffeursaloon, Apotheke, Restaurant, Bastelräume, Gesundheitssalon, Büro	1952	8 807 165	17 256 100	403 942
8	Altstetten: Altstetterstr. 188	21		1968	3 206 214	4 546 000	Baurecht
9	Kellerweg: Kellerweg 2	14	Woko: Jugendwohnung	1977	4 307 619	5 800 000	99 901
10	Rütihof 1: Rütihofstr.	55	UN-Garage, Bastelräume	1984	13 196 564	16 272 216	Baurecht
11	Villa: Triemlistr. 134	3	Mansarden, Bastelraum	1927	362 237	3 320 000	41 876
12	Hagenbuchrain: Hagenbuchrain		Freizeitraum Trotte		867 043	490 000	174 395
13	Parkplatz Bach: Triemlistr.				121 420		121 420
14	Rütihof 2: Rütihofstr., Geeringstr.	74	Bastelräume, Freizeitraum, Töpferei	1997	26 600 000	29 675 000	Baurecht
15	Hagenbuchrain: Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain	41	12 Ateliers, Bastelräume, UN-Garage, Geschäftsstelle	2004/ 2005	24 931 923	23 086 300	Baurecht 571 847
16	Rütihof 3: Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr.	97	Bastelräume, Quartiertreff, Büro BGS, Juwo: Jugendwohnung	1997	38 071 117	31 506 000	Baurecht
22	Dietikon: Urdorferstr., Zielackerstr.	45	Bastelräume, Party-, Gewerberaum	1962	15 516 083	10 948 100	5 700 000
23	Riedhof, Zürich Höngg: Reinhold-Frei-Str.	76	Bastelräume, Büro	1984	14 173 554	19 371 000	Baurecht
	Weiningen: Bodenstr.	8	Bastelräume, 1 Atelier	1984	1 487 770	2 542 000	Baurecht
	Fahrweid, Weiningen: Fahrweidstr.	16		1984	2 746 687	3 741 000	Baurecht
24	Geroldswil: Dorfstr. 73-81	40	3 Gewerbe-, 2 Lagerräume, UN-Garage	1995	32 000 000	18 120 000	6 000 000
19/20	Schlieren/Unterengstringen: Engstringerstr.				1 195 847		1 195 847
18	Spielplatz: Bergwiesen		Spielpavillon			40 200	Pacht
17	Parkplatz Triemli: Birmensdorferstr.						Pacht
Total		1226			322 735 094	372 670 716	20 448 424

Wohnungstabelle per 31. Dezember 2018

Etappe	Liegenschaften	Adressen	Total Häuser	1-Zimmer-Whg.	1,5-Zimmer-Whg.	2-Zimmer-Whg.	2,5-Zimmer-Whg.	3-Zimmer-Whg.	3,5-Zimmer-Whg.	4-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer-Maisonette-Whg.	5-Zimmer-Whg.	5,5-Zimmer-Whg.	6,5-Zimmer-Whg.	7-Zimmer-Whg.	11-Zimmer-Whg. (2 5,5-Zi-Whg.)	Pflegewhg.	4,5-Zimmer-Einfamilienhäuser	Total Whg.	Parkplätze Garagen
1	Triemli	Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr.	17		8		41		44		68			32				1		194	154
2	Goldacker 1	Rossackerstr., Triemlistr.	18					60	36											96	40
3	Goldacker 2	Rossackerstr., Rosshalde	54																54	54	
4	Goldacker 3	Bergwiesen, Rossackerstr., Triemlistr.	23			24		60	36											120	23
5	Wydäcker 1	Wydäckerring	19			19		64	18	13										114	
6	Wydäcker 2	Wydäckerring	14			15		42	3	28										88	10
7	Wydäcker 3	Triemlistr., Wydäckerring	11			10		44		16										70	35
8	Altstetten	Altstetterstr.	1	6		6		9												21	8
9	Kellerweg	Kellerweg	1				4				9					1				14	8
10	Rütihof 1	Rütihofstr.	6			8	10		15		17			5						55	49
11	Villa	Triemlistr.	1							1				2						3	
13	Parkplatz Bach	Triemlistr.																		—	22
14	Rütihof 2	Rütihofstr., Geeringstr.	9						32		37		1	4						74	84
15	Hagenbuchrain	Triemlistr., Schützenrain, Hagenbuchrain	6		1		1		12		19			5	3					41	55
16	Rütihof 3	Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr.	13				16		30		41		1	7			2			97	103
22	Dietikon	Urdorferstr., Zielackerstr.	4			3	6	21		5	10									45	39
23	Riedhof, Zürich Höngg	Reinhold-Frei-Str.	8			16			28		32									76	109
	Weiningen	Bodenstr.	1				4		2		2									8	8
	Fahrweid, Weiningen	Fahrweidstr.	2				4		8		4									16	23
24	Geroldswil	Dorfstr.	5				24		1			15								40	102
17	Parkplatz Triemli	Birmensdorferstr.																			35
	Total		213	6	9	101	110	300	265	63	239	15	2	55	3	1	2	1	54	1226	907

Whg. = Wohnungen



Einsatzbereit

Geschäftsstelle

Triemlistrasse 22, 8047 Zürich
043 311 19 60
www.bg-sonnengarten.ch
info@bg-sonnengarten.ch
Schalterstunden: Montag bis Freitag:
8 bis 11.30 Uhr, 13.30 bis 16.30 Uhr

Georges Tobler
Geschäftsführer
g.tobler@bg-sonnengarten.ch

Aleksandar Majkic
Technischer Leiter
a.majkic@bg-sonnengarten.ch

Julia Antoniou
Kommunikations-Verantwortliche
j.antoniou@bg-sonnengarten.ch

Charlotte Römling
Gemeinwesenarbeiterin
c.roemling@bg-sonnengarten.ch

Maria Guglielmino
Buchhalterin
m.guglielmino@bg-sonnengarten.ch

Gisela Fäh
Fachfrau Vermietung
g.faeh@bg-sonnengarten.ch

Brigitte Kölliker
Fachfrau Vermietung
b.koelliker@bg-sonnengarten.ch

Fatiha Jusufi
Sachbearbeiterin
f.jusufi@bg-sonnengarten.ch

Zülal Tanriverdi
Kauffrau in Ausbildung
z.tanriverdi@bg-sonnengarten.ch

Werkstatt Triemli

(Goldacker, Hagenbuchrain,
Kellerweg, Triemli, Wydäcker)
Rossackerstrasse 16, 8047 Zürich
043 311 19 79
werkstatt@bg-sonnengarten.ch

Roland Baur, Hauswart
Patrick Kessler, Hauswart
Filip Dedic, Lernender Fachmann
Betriebsunterhalt
René Wälti, Gruppenleiter Gärtner
Jessica Pfändler, Gärtnerin
Filipe Silva Ribeiro, Gärtner

Werkstatt Rütihof

(Altstetten, Dietikon, Fahrweid,
Geroldswil, Riedhof, Rütihof, Weiningen)
Geeringstrasse 61, 8049 Zürich
043 311 19 80
werkstatt.ruetihof@bg-sonnengarten.ch

Heinz Diem, Hauswart
Andres Grubenmann, Hauswart
Davide Aiello, Lernender Fachmann
Betriebsunterhalt

Herausgeberin: Baugenossenschaft
Sonnengarten
Konzept: Julia Antoniou,
Brigitte Lampert, Hanna Züllig
Texte und Redaktion: Julia Antoniou
Gestaltung: Brigitte Lampert,
Kathrin Hofer
Text Aussenblick: Seraina Kobler
Art Work: Monique Baumann
Korrekturat: Gila Strobel
Bilder: Archiv BGS*
Foto Seite 10: Iris Stutz
Lithografie: Prepair
Druck: A. Schöb AG
Auflage: 2100/April 2019

*Den Zeitzeug/-innen aus 75 Jahren
BGS sei herzlich gedankt.

