



Baugenossenschaft
Sonnengarten

Altersweise

Jahresbericht 2019

Vorwort	03
Vorstand und Kommissionen	05
Bautätigkeit und Bewirtschaftung	09
Vermietung und Mitglieder	14
Kommunikation und Organisation	17
Siedlungsleben	20
Aussenblick	22
Jahresrechnung	
Bericht zu Geschäftsverlauf und Zukunft	26
Bilanz	27
Erfolgsrechnung	30
Antrag Gewinnverwendung 2019	32
Anhang zur Jahresrechnung	33
Geldflussrechnung	38
Hypothekendarlehen	40
Verwendung der Einnahmen	41
Fonds und Rücklagen	42
Bericht der Revisionsstelle	44
Übersicht Liegenschaften	46
Übersicht Wohnungen	48
Geschäftsstelle und Werkstätten	54

Zum Querlesen eingestreut sind Statements des Gottlieb Duttweiler Instituts (GDI), das unter anderem auch Zukunftsforschung zum Alter betreibt.

Vorwort

Solidarität neu lernen

Im Berichtsjahr 2019 war ein Pandemiefall noch weit weg, allenfalls ein Science-Fiction-Szenario. Dass wir wochenlang von zuhause aus arbeiten, einen Sicherheitsabstand zu anderen Menschen einnehmen und im ÖV eine Gesichtsmaske tragen würden, war schlicht unvorstellbar. Doch das Unvorstellbare ist unsere neue Normalität geworden. Corona hat uns alle getroffen und unser Leben grundlegend verändert.

Corona hat das Alter im März 2020 auf unerwartete Weise in den gesellschaftlichen Fokus gerückt. Das Virus hat Menschen über 65 zur Risikogruppe gemacht und uns alle aufgerufen, aufeinander Rücksicht zu nehmen und Solidarität zu leben. Wir widmen diesen Jahresbericht dem Alter und beleuchten das Thema aus verschiedenen Perspektiven. Denn ältere Menschen sind besonders von den kommenden baulichen Veränderungen im Sonnengarten betroffen.

Wie im Alter müssen wir in einer Pandemie Einschränkungen akzeptieren. Für viele war und ist es nicht einfach, sich zugunsten aller einzuschränken. Andere sind durch die Coronakrise über sich hinausgewachsen. Wir haben in der Genossenschaft in den letzten Wochen und Monaten viele schöne Gesten der Solidarität und berührende Momente der Nähe und Verbundenheit erlebt. Wir haben wieder gespürt, was wirklich wichtig ist im Leben. Vielleicht lernen wir auch gerade wieder, wie wichtig Solidarität für die ganze Gesellschaft ist – ein Wert, dem wir als Genossenschaft seit jeher verpflichtet sind. Solidarität bedeutet, dass Menschen ihre persönlichen Bedürfnisse hinter das Gemeinwohl stellen und für eine gemeinsame Sache eintreten. Solidarisches Handeln bedingt, dass wir uns in andere hineindenken und einfühlend sein können.

In diesem Sinne lade ich Sie herzlich ein, sich auf das Thema Alter einzulassen. Tauchen Sie in die intimen Fotocollagen von sechs Genossenschaftler/-innen zwischen 8 und 93 Jahren ein, lesen Sie die einfühlsame Geschichte über vier ältere Bewohner/-innen in den Baufeldern des Goldackers und staunen Sie über die Trendprognosen des Gottlieb Duttweiler Instituts. Ich wünsche Ihnen altersweise Einsichten. Bleiben wir solidarisch, gerade in Zeiten wie diesen.

Peter Seidler, Präsident



Vorstand und Kommissionen

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

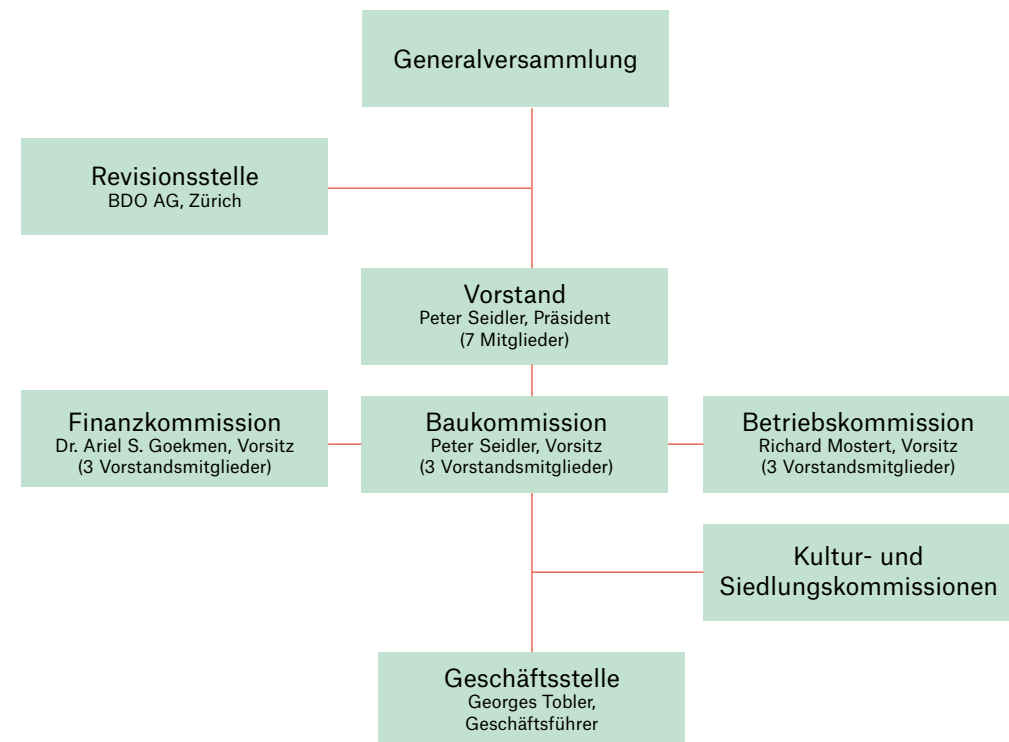
Mitglied Baukommission,
 IKS-Verantwortlicher
 Birmensdorferstrasse 578,
 8055 Zürich, 044 940 07 91
 k.ruetsche@bg-sonnengarten.ch

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



Wirkungsvoll

Partizipation zeigt Wirkung. Das Ja zu Villy macht den Weg frei für das erste Bauvorhaben im «Stadtstück Triemli». Auch die Suche nach einer neuen Geschäftsleitung verläuft erfolgreich.

Das Jahr beginnt genüsslich. Im Januar findet das alljährliche, feine Neujahrssessen für die Angestellten und Vorstandsmitglieder der BGS statt. Ende März gibt es erstmals einen geselligen Anlass als Dankeschön für alle aktiven Genossenschafter/-innen. Nach einem Quartierrundgang gibt es beim «Tankä-Ässe» mit einer DJ im Gemeinschaftsraum Triemli Gelegenheit, sich kennenzulernen und zu plaudern.

Wirkung nach aussen

Die BGS wirkt nicht nur nach innen, sie erzielt auch mehr Wirkung nach aussen. SRF strahlt im Mai eine Radio-Sendung zum Thema Stadtklima aus, in welcher die Siedlung Triemli als Vorbild für klimafreundliche Architektur im Fokus steht. Bei einem Besuch des Stadtrats im Triemliquartier kurz danach führt Präsident Peter Seidler die Besucher/-innen durch die Siedlung Triemli. Dabei gibt er einen Einblick in die Testplanung «Stadtstück Triemli» und den Projektwettbewerb für das Gebiet Goldacker.

In Globo wiedergewählt

An der Generalversammlung (GV) am 23. Mai 2019 finden sich 265 Stimmberechtigte im Hotel Spirgarten in Zürich Altstetten ein. Die GV geht ruhig und schnell über die Bühne, der Vorstand wird in globo wiedergewählt. Vorstandsmitglied Ueli Degen präsentiert die energetischen Massnahmen in den Siedlungen Riedhof, Rütihof und Dietikon. Unter Verschiedenes stellt Präsident Peter Seidler die neue Unternehmensidentität vor, mit der die BGS im Jahr ihres 75-jährigen Bestehens kurz zuvor an die Öffentlichkeit getreten ist. Zum Projekt Grünwald kann er nichts Neues vermelden: Aufgrund von zwei hängigen Rechtsverfahren herrscht weiterhin Stillstand.

Einstimmig für Villy

Bereits im Februar findet die Jurierung der ersten Stufe des Projektwettbewerbs Goldacker statt. 75 Architekturbüros aus nah und fern haben anonym daran teilgenommen. Zehn Projekte schaffen es in die zweite Stufe des Wettbewerbs. Die Teams entwickeln ihre Projekte nach den Vorgaben der Jury weiter. Im Jurierungsprozess wird deutlich, dass die genossenschaftlichen Themen, welche die BGS zusammen mit den Genossenschafter/-innen erarbeitet und in einer Entwicklungsstrategie festgehalten hat, ein wichtiges Kriterium für die Wahl des zukünftigen Bauprojekts wird. Anfang September geht Villy als Siegerprojekt durch einen einstimmigen Juryentscheid aus dem Wettbewerb hervor. Die Jury anerkennt, dass das Architektenteam ARGE StudioBoA & Amadeo Linke, Zürich die Vorgaben aus der baulichen und sozialen Testplanung vorbildlich und überzeugend umgesetzt hat.

Genossenschaftlicher Bautyp

Villy sieht im Baufeld 1A im Goldacker 134 Wohnungen in acht Häusergruppen vor und bietet Wohnraum für 280 Bewohner/-innen. Die Projektidee orientiert sich an den Pluspunkten des bürgerlichen Wohnens in Zürcher Quartieren der Gründerzeit, das trotz Verdichtung viel Lebensqualität bietet: dichte Wegnetze, baumbestandene Plätze, Siedlungsgrün, eine bis zwei Wohnungen pro Etage, Ausblicke in alle Himmelsrichtungen. Dies verbindet Villy durch einen neuartigen Bautyp mit den Bedürfnissen der Genossenschafter/-innen nach Begegnung und Austausch in der Nachbarschaft, flexiblen gemeinschaftlichen Raumangeboten und nachhaltigem Wohnen. Die Architekten führen jeweils drei Häuser über einen offenen Laubeneingang zur kleinsten Siedlungseinheit zusammen. Diese ist übersichtlich dimensioniert, sodass Nachbarschaft gut funktionieren kann. Das Erdgeschoss ist für gemeinschaftliche Nutzungen reserviert, über welche die Wohnenden mitbestimmen können. Die Dreierhausgruppe lässt sich unterschiedlich formen, integriert sich gut in die Hanglage und bildet in der Vervielfältigung ein lebendiges Stadtquartier. Damit schaffen die jungen Architekten eine kleinmassstäbliche Bebauungsform als neue Variante des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Villy ruft die ursprüngliche Baustruktur der Architekten Egender, Müller und Ammann in Erinnerung, knüpft mit durchfliessenden Grünräumen zeitgemäss an die Idee der Gartenstadt an und ermöglicht eine massvolle Verdichtung. Das Gebiet im Goldacker ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgelistet.

Günstig, genossenschaftlich und klimafreundlich

Der neue Bautyp wirft in Fachkreisen hohe Wellen, löst intensive Diskussionen und kritische Presseberichte aus, in denen von einem «Dörfli» im Triemli die Rede ist. Am Vorabend der Abstimmung über den Kredit für Villy diskutieren rund 120 Architekten kontrovers über das Projekt. Die Stimmberechtigten sind jedoch grossmehrheitlich von Villys Qualitäten überzeugt. An der ausserordentlichen GV vom 28. November heissen sie den Baukredit von rund 53 Mio. CHF mit 240 Ja- zu 34 Nein-Stimmen gut. Ausschlaggebend sind nicht zuletzt die günstigen Mieten. Zudem bietet Villy dank Schiebetüren flexibles Wohnen. Auch die Erstellung aus vorgefertigten Holzelementen spricht für das Projekt. Holz ist ein CO₂-neutraler, nachwachsender Baustoff, sorgt für ein angenehmes Wohnklima und hilft, Klimaziele zu erreichen.

Arbeit in den Kommissionen

Insgesamt kommt der Vorstand mit seinen drei Kommissionen (Bau, Betrieb und Finanzen) im Berichtsjahr 2019 auf eine Sitzung pro Woche – allerdings sind diese nicht gleichmässig über das Jahr verteilt. Zu den Aufgaben der Baukommission gehört nebst der Feinplanung der Siedlungssanierungen die alljährliche Wohnungskontrolle im November. In Zweierteam besuchen die Mitglieder der Baukommission gemeinsam mit einem Hauswart jedes Jahr die Wohnungen einer Siedlung – turnusgemäss kommt jede an die Reihe. So verschafft sich die BGS einen Überblick über den Zustand der Wohnungen und stellt sicher, dass sie bezüglich des Unterhalts der Wohnungen nichts Wichtiges verpasst. Die Betriebskommission beschäftigt sich mit Kommunikationsthemen und Anliegen der Vermietung. Im Frühsommer bereitet sie die Inbetriebnahme des

Zukunft hat ein gemeinschaftliches Wohnen, das in erster Linie Freude bereitet. Also ein gemeinschaftliches Wohnen, in dem man vieles darf, aber nichts muss. Wo man sich traut, um Hilfe beim Einkauf zu fragen. Wo man sich aber auch traut, die Türe zu schliessen, wenn man allein sein will. GDI

Lokals CaBaRe im Rütihof vor und gibt den neuen Pächtern grünes Licht für den Start Anfang August. Mit erfrischend zeitgemäßem Konzept möchten diese nach dem Konkurs von Beck Keller eine «Beiz im Quartier» aufbauen.

Nachfolge Geschäftsführer

Die Finanzkommission leitet 2019 die Nachfolge des langjährigen und verdienten Geschäftsführers Georges Tobler in die Wege, der im Sommer 2020 in Pension gehen wird. Nachdem der Gesamtvorstand die strategische Weiterentwicklung der Geschäftsstelle beschlossen hat, leitet die Finanzkommission im Spätherbst die Suche ein und prüft Kandidat/-innen. Anfang 2020 stimmt der Vorstand einstimmig der Kandidatur von Caroline Kaufmann als neue Geschäftsführerin zu. Sie wird ihre Arbeit am 4. Mai 2020 aufnehmen.

Öko-logisch

Die energetische Sanierung in Dietikon zeigt, dass in älteren Siedlungen kombinierte Massnahmen sinnvoll sind. Die Siedlung Triemli macht gute Erfahrungen mit dem Plastik-Recycling.

Geroldswil: Planung Fassadenrenovation

Die Glasfassade in Geroldswil weist Mängel auf. Abklärungen im Verlauf des Jahres ergeben, dass Reparaturarbeiten keine langfristig befriedigenden Ergebnisse versprechen. Die BGS will deshalb die ganze Verglasung an der Südwestfassade ersetzen. Die Baueingabe erfolgt im August 2019. Die Arbeiten werden im Sommer 2020 ausgeführt.

Dietikon: Energetische Sanierung

Die alte Ölheizung in der Siedlung Dietikon weicht gegen Jahresende einem Heizgaskessel. Im Zusammenspiel mit der geplanten energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Installation von Luftwasser-Wärmepumpen im Sommer 2020, will die BGS den Energieverbrauch der Siedlung senken.

Triemli: Sanierung Balkondecken

Aufgrund fehlerhaften Materials müssen zahlreiche Balkone in der Siedlung Triemli saniert werden. Die Arbeiten dauern von Mitte Juni bis September 2019.

Riedhof: Spielplatz abgebaut

Im November muss der Spielplatz im Riedhof abgebaut werden, da einige Geräte nicht mehr den Sicherheitsvorschriften genügen. Bis im Sommer/Herbst 2020 wird die BGS einen neuen Spielplatz mit guter Aufenthaltsqualität und anregenden Spielmöglichkeiten erstellen. Dafür wird sie mit einer Spielplatzbegleiterin der Stadt Zürich zusammenarbeiten, um die Bedürfnisse der Kinder und Eltern in die Planung aufzunehmen.

Triemli: erfolgreiches Plastik-Recycling

Das Plastik-Recycling, das die Siedlungskommission Triemli letztes Jahr angestossen hat, trifft bei den Bewohner/-innen auf eine gute Akzeptanz. Das einjährige Pilotprojekt verläuft vielversprechend und bestätigt, dass das Sammeln von Plastikverpackungen einem Bedürfnis entspricht. Deshalb will die BGS das Angebot in weiteren Siedlungen einführen. Die Vorbereitungen dazu laufen an.



«Wenn mer alt isch? So öppis gäg di 60i, 70i wetti säge.»
 Hermann Weiss (93) lebt seit 1953 in der Genossenschaft,
 67 Jahre in unterschiedlichen Wohnungen. Katzen sind
 im Alter seine grosse Freude; lebendig oder in Plüsch. Tochter
 Maya wohnt gleich um die Ecke und schaut fast täglich vor-
 bei. In jungen Jahren liebte Hermann alles Motorisierte. Er
 fuhr das erste Auto im Rossacker. Auf dem Foto posiert er im
 Anzug vor einem schönen Töff; er modelte für ein Beklei-
 dungsgeschäft. Die schönen Anzüge hängen heute noch im
 Schrank.





«Alter bedeutet für mich den Sprung, mehr Verantwortung zu übernehmen – für meine Frau und meine Tochter.» Nachdem Luc Bernet (33) Vater geworden war, wollte er in den Rütihof zurück, wo er aufgewachsen ist und seine Eltern und ein Bruder wohnen. Auch der Rest der Familie lebt nur einen Steinwurf entfernt. Luc arbeitet im Familienbetrieb mit seinem Vater und einem Bruder. Gemeinsam entwickeln sie Gastrokonzepte und Gerichte und planen für ihre Kunden oft auch den Küchenausbau. Der Beruf ist Lucs Hobby. An seinem grossen Tisch finden zwölf Personen Platz, die er gern mit einer Grillade verwöhnt.

Vorausschauend

Bis Ende Jahr melden sich 180 Interessierte für eine Wohnung im Neubauprojekt Villy an. Gut, dass bereits 40 Prozent aller Wohnungen im Goldacker befristet vermietet sind.

Insgesamt stellt die Vermietung 136 Verträge für neue und befristete Mietverhältnisse aus, einschliesslich interner Wohnungswechsel und Vertragsänderungen durch Heirat, Trennung oder Todesfall. Wie bereits im Vorjahr spiegelt sich die Umsiedlungsplanung im Hinblick auf die baulichen Veränderungen im Goldacker in der Vermietungsstatistik.

94 befristet vermietete Wohnungen im Goldacker

Die Vermietungs-Fachfrauen bearbeiten 27 Umsiedlungsgesuche aus den insgesamt 233 Wohnungen in den drei Baufeldern im Goldacker. Total registrieren sie per Jahresende 154 Umsiedlungsbegehren, das entspricht 66 Prozent aller Wohnungen im Goldacker. 34 Mietparteien verlassen im Jahresverlauf ihre Wohnung: 22 davon finden innerhalb der Genossenschaft ein neues Zuhause, 13 ziehen ausserhalb der BGS in eine neue Wohnung. Die BGS stellt gesamthaft 34 befristete Verträge aus, einen weniger als im Vorjahr. Total sind bis Ende 2019 94 Wohnungen befristet vermietet: im Baufeld 1A 44 Wohnungen, im Baufeld 1B deren 27 und im Baufeld 1C 23. Dies entspricht gut 40 Prozent aller Wohnungen.

Wohnungen für soziale Institutionen

Von den befristet vermieteten Wohnungen profitieren gemeinnützige Institutionen. Das Jugendwohnnetz (Juwo) mietet drei Wohnungen, die Stiftung Domicil zwei; die Studentische Wohngenossenschaft Zürich (Woko) und das Sozialdepartement der Stadt Zürich (Notwohnung) mieten je eine.

600 Online-Anmeldungen

Im Rahmen des neuen Unternehmensauftritts im Mai erfährt die Website eine Aufwertung: Wohnungsbewerber/-innen können das entsprechende Formular neu online ausfüllen. Für die Vermietung bringt dies effiziente Auswertungsmöglichkeiten, was die Suche nach geeigneten Mieter/-innen erleichtert. Für die Siedlungen im Triemli gilt weiterhin ein Anmeldestopp, da die BGS die Wohnungen im ganzen Quartier für die Umsiedlungsplanung benötigt. Interessierte von ausserhalb der Genossenschaft können sich im Triemliquartier ausschliesslich für befristete Wohnungen bewerben. Bis Ende 2019 verzeichnet die BGS knapp 600 Online-Anmeldungen.

Grosses Interesse an Villy

Bis Ende Jahr melden sich über 180 Interessierte an, die der-einst in die neue Siedlung Villy einziehen möchten. Die 134 Wohnungen im Baufeld 1A im Goldacker werden voraussichtlich 2023/24 bezugsbereit sein. Wer sich in die Interessentenliste eintragen lässt, erhält zum gegebenen Zeitpunkt die Vermietungsbroschüre. Danach wird die BGS eine Warteliste

eröffnen. Mitglieder der BGS haben bei der Vergabe der Wohnungen Vortritt.

Mitgliederbewegungen 2019

Genossenschafter/-innen am 1. Januar 2019	1651
Genossenschafter/-innen am 31. Dezember 2019	1632

Austritte

Todesfälle	11
Wegzüge	73
externe Mitglieder	5

Eintritte

Zuzüge	50
externe Mitglieder	20

Die BGS nimmt 70 neue Genossenschafter/-innen auf.

Kommen und Gehen

Geburten

m	Leart Fejzuli	Reinhold Frei-Strasse 55	12.12.2018
w	Sofia Fisichella	Fahrweidstrasse 70	06.01.2019
m	Natan Carmelo Piroso	Rossackerstrasse 41	12.02.2019
w	April Kannapilly	Birmensdorferstrasse 518	23.02.2019
m	Ari Jakupi	Wydäckerring 119	17.03.2019
m	Oskar Delley	Rosshalde 19	27.03.2019
m	Oliver Charles Mohr	Birmensdorferstrasse 514	27.03.2019
w	Lana Zgonjanin	Rosshalde 35	12.04.2019
w	Vivienne Eichler	Rütihofstrasse 30	23.04.2019
m	Theo Müller Brugger	Geeringstrasse 73	17.06.2019
w	Vivien Elena Vinzens	Birmensdorferstrasse 526	11.07.2019
m	Ben Luis Quarta	Rossackerstrasse 19	18.07.2019
m	Aris Nikolaos Wullschleger	Birmensdorferstrasse 514	24.07.2019
w	Larina Fleur Huber	Triemlistrasse 148	26.08.2019
w	Heily Esperanza Rodriguez Fraga	Wydäckerring 87	18.09.2019
w	Mathilde Lina Deiters	Birmensdorferstrasse 538	04.12.2019
m	Yannis Apfelthaler	Rossackerstrasse 81	06.12.2019

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

Todesfälle

m	Armin Zenger	Birchstrasse 180	2018
m	Wilhelm Weinmann	Zentrum Bombach	18.01.2019
m	Rolf Heim-Thorbauer	Triemlistrasse 130	19.01.2019
m	Salvatore Judica	Reinhold Frei-Strasse 47	30.01.2019
m	Logarasa Nadarajah	Triemlistrasse 116	02.02.2019
m	Miklos Pall	Triemlistrasse 183	01.04.2019
w	Olga Trachsel	Wydäckerring 110	01.04.2019
m	Gaetano Romano	Urdorferstrasse 19	22.04.2019
m	Gottfried Kopf	Kellerweg 3	25.05.2019
w	Giulia Mancinelli-Giansalvo	Birmensdorferstrasse 518	28.05.2019
m	Kurt Huber	Altstetterstrasse 188	26.10.2019
m	Rudolf Vögtlin	Bergwiesen 29	07.11.2019
w	Elsa von Känel	Seniorama Burstwiesen	04.12.2019

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

Strahlend

Die BGS erntet viel Lob für ihren neuen Auftritt mit dem Sonnenlogo. Frisch lanciert, vervollständigen das Mitteilungsblatt und die Baubroschüre Villy die BGS-Printmedien.

Mitteilungsblatt und Medienteam

Mit den bunten Fahnen, die ab Mai bei der Geschäftsstelle und beim Triemliplatz im Wind wehen, flattern der BGS von Genossenschaftler/-innen viele Komplimente für den neuen Auftritt zu. Das strahlende Sonnenlogo in den vier Unternehmensfarben stösst auf Wohlgefallen in und ausserhalb der BGS. Doch damit ist die Arbeit an der neuen Unternehmensidentität noch nicht ganz abgeschlossen. Nach dem Jahresbericht im Frühling erscheint im Juli das erste Mitteilungsblatt im neuen, zeitgeistigen Look. Es fokussiert ein Schwerpunktthema, umfasst neue Rubriken und holt durch externe Schreibende Aussenperspektiven ein. Im Oktober vervollständigt eine Baubroschüre zum Projekt Villy die Palette der frisch lancierten Printprodukte.

Im Dezember trifft sich erstmals das Medienteam, dem neben der Vizepräsidentin und Mitarbeitenden der Geschäftsstelle auch zwei Genossenschaftlerinnen angehören. Es begleitet die Geschäftsstelle künftig bei der medienübergreifenden Themenfindung und Weiterentwicklung der Medien. Durch die Mitwirkung der Genossenschaftler/-innen lebt die BGS das vielstimmige Miteinander – ein Kerngedanke des neuen Auftritts – auch in der Konzeption ihrer Medien.

Neuer Lernender, ein Dienstjahr-Jubiläum

Hauswart Patrick Kessler nimmt an der Generalversammlung im Mai Gratulationen zum 10-jährigen Dienstjubiläum entgegen. Im Sommer beendet der Lernende Fachmann Betriebsunterhalt Filip Dedic seine Lehre erfolgreich. Sein Nachfolger Samir Höhener startet zum Schulanfang Mitte August in die Lehre. Somit bildet die BGS insgesamt drei Lernende aus, zwei angehende Fachmänner Betriebsunterhalt und eine angehende Kauffrau. Filip Dedic arbeitet als ausgelernter Hauswart im Team der Werkstatt Triemli weiter und verabschiedet sich Ende Jahr von der BGS. René Wälti scheidet im Oktober aus dem Gärtnerteam aus. 2020 will die BGS eine/-n Gärtner/-in mit Weiterbildung in naturnahem Garten- und Landschaftsbau rekrutieren.

Die meisten Menschen machen sich zu ihrem Leben im Alter wenig bis gar keine Gedanken. Das betrifft nicht nur die Altersgruppen unter 40 Jahren, auch die 50- bis 60-jährigen beschäftigen sich kaum mit dem Thema Zukunftsplanung. GDI



«Je älter die Leute werden, umso unterschiedlicher zeigt sich das Alter.» Bald ist es soweit. Patricia Kral (35) erwartet die Geburt von Zwillingen. Diese wird ganz anders, als sie bis vor Kurzem dachte. Aufgrund des Coronavirus' werden alle im Gebärsaal auf Sicherheit bedacht sein und Masken tragen. Und ihr Mann Alex wird das Spital nach der Geburt verlassen müssen. Trotzdem ist die Kulturwissenschaftlerin und Primarlehrerin frohen Mutes und will eine Spontangeburt wagen. Um bei sich zu bleiben und sich gut vorzubereiten, strickt sie viel und besinnt sich auf die positiven Erfahrungen bei der Geburt von Töchterchen Ida (2).



Verdankenswert

Freiwilliger Einsatz, OJA, Spielmobil, neuer Siedlungsrat, Zvieri-Buffer, DJ Madame Chapeau, Offenes Büro, Kids Club, Kultur und Spass, gute Wünsche, schöner Ausklang.

Die BGS bedankt sich bei allen Freiwilligen. Ihrem Einsatz verdanken die Siedlungen viel, beispielsweise in Dietikon. Dort finden die Nachbar/-innen wieder den Draht zueinander.

Ein blumiger Dank

Auf Initiative der Gemeinwesenarbeit lädt die BGS am 28. März zu einem «Tankä-Ässe» für alle, die sich als Freiwillige in der Genossenschaft engagieren. Rund 60 Personen folgen der Einladung im Gemeinschaftsraum Triemli, den die Mitarbeitenden der BGS liebevoll mit Frühlingsblumen geschmückt haben. Dort verdankt die Vizepräsidentin Carmen Moser Nespeca die wertvolle Arbeit der Freiwilligen in der Genossenschaft. Anschliessend gehen die Eingeladenen gruppenweise auf einen Rundgang. An drei Posten erleben sie, was Freiwilligenarbeit in der BGS früher bedeutete und wofür sie heute steht. Sie erfahren an einer Lesung von Auszügen aus Jahresberichten, wie sich das Engagement der Genossenschaftler/-innen im Verlauf der Jahre verändert hat. Sie besuchen die faszinierenden Aquarien eines Genossenschaftlers und eines Hauswarts. Sie lernen das wohnliche Atelier 514 kennen, wo Genossenschaftler/-innen einen Raum für Austausch, Kultur und Spass eingerichtet haben und den Betrieb als Verein selber finanzieren. Nach dem Essen untermalt DJ Mme Chapeau die angeregten Gespräche, sorgt für Stimmung und einen schönen Ausklang des Abends.

Rund um den Riedhof

Im Frühling beginnt das Spielmobil des GZ Höngg seine wöchentliche Tour durch die Siedlungen der BGS und Gewobag

im Riedhof. Anfang April und erneut im August folgen über hundert Erwachsene und Kinder der Einladung zu einer gemeinsamen Spielaktion in den beiden Siedlungen. Kinder malen Fähnchen und fabrizieren farbige Strassenkreide. Die Eltern sorgen für ein reichhaltiges Zvieri-Buffer. Auch die weiteren Donnerstagnachmittage des Spielmobils, immer an anderen Standorten, kommen gut an. Bei schlechtem Wetter nutzen die GZ-Mitarbeiterinnen das ehemalige Büro der Baugenossenschaft Suneblueme an der Reinhold-Frei-Strasse 57. Auch 2020 will sich das GZ mit einem neuen Projekt im Riedhof engagieren. Einige BGS-Bewohner/-innen möchten das Büro künftig gemeinschaftlich nutzen.

#LOL im Atelier 514

Die Gemeinwesenarbeit steht seit längerem im Austausch mit der Offenen Jugendarbeit (OJA). In Zusammenarbeit mit dem Atelier 514 entsteht daraus im Juni der Jugendtreff #LOL. Der Treff richtet sich an alle Jugendlichen aus dem Triemligebiet, von der 6. Klasse bis zur 3. Sek. Unter Begleitung der OJA backen, kochen oder spielen die Jugendlichen zusammen. Anfänglich nutzt vor allem der Nachwuchs aus der Triemli-Siedlung das zweiwöchentliche Angebot. Dank der Bekanntmachung durch die OJA an den Schulen finden auch Jugendliche aus den benachbarten Siedlungen den Weg zum Treff an die Birmensdorferstrasse 514. Dies ist ganz im Sinne der BGS. Sie stellt die Räumlichkeiten dem Verein Atelier 514 kostenlos zur Verfügung – mit der Auflage, dass das ganze Quartier von den Angeboten profitiert.

Offenes Büro in Dietikon

Die Siedlung Dietikon ist im Umbruch. Langjährige und ältere Mieter/-innen ziehen weg. Junge Familien unterschiedlicher kultureller Herkunft ziehen zu. Die Bedürfnisse von Alteingesessenen und Neuzugezogenen, von verschiedenen Generationen und Kulturen führen zu Spannungen. Teilweise sind diese auch darauf zurückzuführen, dass sich die Siedlung in die genossenschaftliche Kultur einleben muss, denn sie ist erst 2015 zur BGS gestossen. Im September ruft die Gemeinwesenarbeiterin ein «Offenes Büro» im Gemeinschaftsraum ins Leben. Sie bietet eine Anlaufstelle für alle Anliegen der Mieter/-innen und kann direkt vor Ort Initiativen unterstützen, die der Siedlung zugutekommen. Bereits 2018 hat sich nach einer Mietendenversammlung ein Siedlungsrat formiert. 2019 finden sich Freiwillige, die das Gartenhaus aufräumen, mit Kindern Balkonkisten bepflanzen und die Umgebung fötzeln sowie einen Kids Club an den freien Mittwochnachmittagen aufbauen.

Im November lädt der Siedlungsrat alle Bewohner/-innen zu einem Apéro ein. Fast die Hälfte der Bewohnerschaft nimmt teil. Viele helfen mit und steuern etwas ans Buffet bei. Der Siedlungsrat begrüsst Neuzuzüger/-innen, Vertreter/-innen von drei Generationen erzählen vom Leben in der Siedlung und äussern gute Wünsche für das Zusammenleben.

Der Lauf der Zeit

Von Katharina Nüesch: Ruhig ist es in der Siedlung Goldacker. Die Autos, die am nahen Triemliplatz vorbeirauschen, scheinen weit weg. Dafür zwitschern die Vögel von den Bäumen. Hier, zwischen Triemli- und Birmensdorferstrasse, leben viele Menschen schon seit Jahrzehnten. Ab 2022 werden zwölf Mehrfamilienhäuser schrittweise rückgebaut; an ihre Stelle kommt Villy. Was bedeutet dies für die älteren Mieterinnen und Mieter, die bald umsiedeln müssen?

Wie aus der Zeit gefallen scheint der Goldacker mit seinen weiten Rasenflächen und den schlichten Mehrfamilienhäusern, die sich stufenartig den Hang gegen den Uetliberg hinaufziehen. Die dreistöckigen beigefarbenen Gebäude mit roten oder grünen Fensterläden wurden Ende der 1940er Jahre – damals vor den Toren Zürichs – nach dem Modell der Gartenstadt gebaut.

Die Verwurzelte

Irene Friedrich wohnt seit 54 Jahren in diesem friedlichen Quartier. Nach der Familienphase bezog sie die kleine 3½-Zimmer-Parterrewohnung an der Rossackerstrasse, in der sie seit nunmehr 25 Jahren lebt. Das «Wöhnigli» wirkt hell und freundlich. Ist die Garderobe abgelegt, steht der Besuch sogleich mitten in Irene Friedrichs Reich: links das Wohnzimmer, das nahtlos in den Essbereich vor der Küche übergeht. Die Mini-Küche stammt aus Jahren, als Chuchichästli, Plättli und Abdeckungen in dunklen Farben modisch waren. Die leidenschaftliche Köchin steht oft in dieser Küche, denn sie empfängt gerne Gäste – es dürfen sogar richtig viele sein. Dann verschiebt sie den ausziehbaren Tisch im Essbereich jeweils ins Wohnzimmer.

Das «Klötzli-Parkett» in der Stube ist gepflegt, es strahlt richtiggehend, die Einrichtung geschmackvoll: ein einfacher Bauernschrank, Sideboard, Sofa und Sessel – letztere drei in Weiss – Bilder und Zimmerpflanzen. Eine Fenstertür führt hinaus in Irene Friedrichs Gärtchen, ein Kleinod, das sie mit viel Hingabe hegt und pflegt. Ist sie nicht draussen, sitzt sie vielleicht an der Nähmaschine im Gästezimmer, auch dieses nur wenige Quadratmeter gross. Alles, auch das spärlich möblierte Schlafzimmer, ist mit sicherer Hand eingerichtet.

«Dass ich aus meiner Wohnung muss, tut weh. Ich bin hier verwurzelt und gut vernetzt», sagt Irene Friedrich. «Aber es ist halt der Lauf der Zeit, da kann man nichts machen.» Die gepflegte Frau mit weisser Kurzhaarfrisur und warmen braunen Augen ist tief im Herzen Genossenschafterin. Für andere da sein, einander helfen, der alten Nachbarin die Tasche in den oberen Stock tragen, miteinander feiern – das alles gehört für die Mutter zweier Töchter dazu. «Die Genossenschaft ist eine Lebensform. Eine Gemeinschaft, für die ich mich einsetze.» Wie ihre Zukunft aussehen wird, weiss die 73-Jährige noch nicht. Manchmal träume sie von einer Alters-WG in einem

Haus mit Garten, verrät sie. Vorerst jedoch wolle sie ihre Wohnung so lange wie möglich geniessen und nicht zu viel über die Zukunft nachdenken. «Ich bleibe bis ganz zum Schluss hier», sagt sie bestimmt.

Der Verunsicherte

Ganz in der Nähe wohnen Bruno und Lore Gemperle. Das Ehepaar mit dem Ostschweizer-Dialekt lebt seit 36 Jahren in derselben 3½-Zimmer-Wohnung. Die Zimmer sind ums quadratische Entrée angeordnet, die Küche ist geräumig und bietet Platz für einen Esstisch. Am freundlichen Februar-Morgen leuchtet das Wohnzimmer hell, Sonnenstrahlen fallen auf die rote Sofa-Decke und lassen sie auflodern. In der Wohnwand sind allerhand Nippes und wertvolle Puppen auf gestellt, an der Decke hängt ein kleiner Kronleuchter. Bilder mit Blumen- und Bergmotiven zieren die in die Jahre gekommenen Tapeten. Vom Tisch beim Fenster fällt der Blick auf viel Grün – Bäume, Sträucher, Rasen und ein Bächlein. «Im Sommer kommen Enten an den Bach», erzählt Bruno Gemperle. Auch andere Vögel beobachtet das Ehepaar von diesem Sitzplatz oder dem kleinen Hochparterre-Balkon aus.

Das Quartier hat sich über all die Jahre gewandelt – in letzter Zeit ganz besonders. «Seit wir vom Abbruch unserer Häuser wissen, ist es unruhig geworden». Langjährige Nachbarn ziehen aus, Mietende mit befristeten Verträgen ein. So nehmen Gemperles neuerdings über ihrem Kopf Schritte von «Stögelischue» und Disco-Musik wahr. «Die Wohnungen sind ringhörig. Lässt jemand im obersten Stock etwas fallen, hören wir es im Parterre.» Trotzdem fühlt sich das Paar noch immer wohl im Goldacker. «Die Lage ist einmalig. Wir sind schnell überall, haben den ÖV quasi vor der Tür», sagt der Stadttsanktgaller, der im Herzen Zürcher ist und fürs Leben gerne jasst: wöchentlich in derselben Formation und regelmässig an Turnieren. 2018 hat er den «Muni-Jass» in Boswil AG gewonnen. Den «Muni» liess sich er sich auszahlen.

Gemperles hoffen wie Irene Friedrich, noch ein paar Jahre in der Wohnung bleiben zu können. «Zügeln macht uns nichts aus. Was uns mehr beschäftigt ist, dass wir noch nicht wissen, wie es weitergeht», sagt der sportliche 74-Jährige. Villy würde ihnen schon gefallen. Nur die Vorstellung, mit gegen 80 Jahren allenfalls zweimal zügeln zu müssen – vorerst in eine Zwischenlösung – das belaste sie.

Die Vorfredige

Auch Edith Aebersold und ihr Partner Walter leben gerne «im Goldackerli», wie sie das Quartier liebevoll nennen. Das Paar wohnt im zweiten Stock am Nordrand der Siedlung, wo die Sonne fast den ganzen Tag in die Wohnung scheint. «Die Natur ist hier so nah. Es ist fast wie auf dem Land», sagt Edith Aebersold. Wie wahr: In der Föhre vor dem Schlafzimmerfenster turnen Eichhörnchen herum und auf beiden Seiten des Hauses gurgeln Bächlein vorbei. Im Wohnzimmer stehen frisch gemalte Bilder am Boden – Stillleben mit Gemüse und Früchten. Sie und andere Aquarelle an den Wänden hat Edith Aebersold selber gemalt. Die Bernerin mit dem halblangen, grauen Haar und den lebhaften blauen Augen ist in einer Bauernfamilie aufgewachsen. Die 94-jährige Mutter lebt noch immer im behäbigen Berner Bauernhaus. Tochter Edith besucht und bekocht sie oft. Überhaupt sind sie und ihr Partner viel unterwegs. Beide besitzen ein GA und reisen liebend gerne im Land umher. Sei es, um Wanderungen zu unternehmen, eine Ausstellung zu besuchen oder für ein «Rundreisli».

Aktuell findet eine Ausdifferenzierung der Wohnformen statt. Das Angebot entwickelt sich von standardisierten Wohnungen zu massgeschneiderten Wohnungen bis hin zu Gross-WGs. Das betrifft auch das Wohnen im Alter. Viele ältere Menschen wohnen alleine und wären unter gewissen Bedingungen auch mit weniger Wohnfläche zufrieden. GDI

Als das Paar 1996 in die Wohnung kam, waren die Nachbarn noch Erstmietende – 1947 eingezogen! Heute sei alles unverbindlicher, man kenne sich kaum mehr im Haus, sagte die bald 70-Jährige. Aber das sei nicht weiter schlimm. Das Paar hat sich über verschiedene altersgerechte Wohnprojekte informiert und die Info-Veranstaltungen der BGS besucht. Nach der Vorstellung des Projekts Villy, dessen barrierefreie Wohnungen mit dem vielen Holz und den Schiebetüren sie beeindruckten, meinte Edith Aebersold zu ihrem Partner: «Chum jetztä, mir meldäd öis aa!» So ist es geschehen. Natürlich werde vieles anders werden, das sei klar. «Vermutlich können wir nicht mehr im Pyjama in den Keller hinunter», sagt Edith Aebersold lachend. «Auf die nigelnagelneue Wohnung freuen wir uns aber schon heute!»

Die Aufgeschlossene

Helene Nef ist im Stress. Sie telefoniert noch mit ihrem Schwager in Mannheim. Und an der Rossackerstrasse 68 ist die Reinigungstruppe am Putzen; am Mittag ist Wohnungsabgabe. Ein emotionaler Moment für die 91-Jährige. Vor zwei Wochen ist sie vom Goldacker in eine wenige Kilometer entfernte Alterswohnung gezogen.

Vor dem Neubau der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof» stehen Zügelwagen und Handwerker erledigen letzte Arbeiten. Ohne Badge geht hier gar nichts, das gilt auch für die Wohnungstür. «Ans digitale Zeitalter muss ich mich zuerst gewöhnen», sagt Helene Nef, die immerhin Besitzerin eines Tablets ist. Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia gefällt ihr gut. Sie ist froh, umgezogen zu sein, zu beschwerlich sei ihr die alte Wohnung im zweiten Stock geworden. Die Möbel sind dank der Hilfe der Kinder alle an ihrem Ort, die Kästen eingeräumt. Auf dem Buffet steht ein Foto des vor fünf Jahren verstorbenen Mannes, daneben ein Tulpenstrauss. Im Hintergrund läuft klassische Musik, auf dem Tisch liegt die noch ungelesene NZZ.

Helene Nef ist durch die Heirat in die Schweiz gekommen. Und zwar wegen des Fussballs, sagt sie verschmitzt. Das kam so: Anfang der 1950er Jahre reiste ihr späterer Mann zu einem Auswärtsspiel in ihren Heimatort in Südhessen. Er kickte mit seiner Mannschaft gegen den örtlichen Fussballverein, dem Helenes Bruder angehörte. Beim gemütlichen Beisammensein nach dem Spiel lernten sich die beiden kennen. So kam die Bäckerstochter in die Schweiz, und das junge Ehepaar zog 1957 in den Goldacker. Mit dem Familienzuwachs wurden die Wohnungen grösser – die drei Kinder wuchsen hauptsächlich im «Hüsli» auf, einem der Reiheneinfamilienhäuser im Goldacker.

Bisher hat Helene Nef in den Laubengängen kaum Nachbarn angetroffen. Wenn das Restaurant dann einmal geöffnet sei, werde das bestimmt anders. Kontakt habe sie ohnehin genug: Noch immer besucht die rüstige Seniorin den Turnverein, die Konrad-Kirche oder den 29er-Klub, wo sich monatlich – immer weniger werdende – 1929-Jahrgänger treffen. Jetzt aber will Helene Nef zuerst einmal den Stress abbauen: «Damit die Normalität einziehen kann. Im Alter braucht das Zeit.»

Wir steuern auf eine Gesellschaft zu, in der die drei Phasen Bildung, Erwerbsarbeit, Ruhestand nicht mehr nacheinander absolviert werden, sondern gleichzeitig. Wohin diese Reise geht, ist offen; insbesondere das zukünftige Verhalten der jüngeren Generationen ist schwer abschätzbar. GDI

Jahresrechnung



Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

Allgemein

Der Architekturwettbewerb Grünwald ist weiterhin durch zwei hängige Rechtsverfahren blockiert. Im November hat die ausserordentliche Generalversammlung dem Siegerprojekt Villy des Architekturwettbewerbs im Goldacker mit grosser Mehrheit zugestimmt. 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 6 nebenamtliche Mitarbeitende bei der BGS. Insgesamt teilen sich 24 Mitarbeitende 1610 Stellenprozente.

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 sechs 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

Für die Umsetzung der baulichen Erneuerung im Goldacker finden die ersten Sitzungen mit dem siegreichen Architektenteam statt. Im Liegenschaften-Portfolio ruht weiterhin eine Landparzelle in Schlieren/Unteringstringen, welche die BGS 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 2019

Aktiven	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel		
Kasse	5 393.85	3 986.95
Postcheckkonto	16 683.04	339 359.47
Bankguthaben	1 240 820.01	10 465 086.32
Total flüssige Mittel	1 262 896.90	10 808 432.74
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte	5 591.60	7 691.20
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter/-innen	51 893.85	40 266.05
Delkredere	-14 300.00	-5 500.00
Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	43 185.45	42 457.25
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	1 005 274.55	1 002 780.34
Transitorische Aktiven	266 240.55	16 261.85
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	1 271 515.10	1 019 042.19
Total Umlaufvermögen	2 601 667.45	11 894 002.18
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	3.00	3.00
Total Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen		
Gebäude auf eigenem Land	200 511 499.97	200 466 633.52
Amortisationskonto	-30 068 037.95	-27 601 679.45
Gebäude auf Baurechtsland	120 956 528.65	120 951 193.65
Heimfallkonto	-23 052 780.72	-21 934 840.47
Unbebautes Land	1 317 266.95	1 317 266.95
Baukonti	937 504.48	392 292.70
Mobile Sachanlagen	19 702.00	30 302.00
Total Sachanlagen	270 621 683.38	273 621 168.90
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	20 500.00	104 984.60
Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	20 500.00	104 984.60
Total Anlagevermögen	270 642 186.38	273 726 156.50
Total Aktiven	273 243 853.83	285 620 158.68

<u>Passiven</u>	<u>2019 (CHF)</u>	<u>2018 (CHF)</u>
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	952 963.48	1 191 968.37
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	952 963.48	1 191 968.37
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	823 148.35	827 188.35
Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen	3 728 000.00	2 419 000.00
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4 551 148.35	3 246 188.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungssteuer	2 265.05	2 394.75
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10 332.80	8 856.25
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	139 230.00	114 115.00
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	151 827.85	125 366.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Transitorische Passiven	222 737.10	656 581.10
Vorausbezahlte Mieten	1 226 987.39	1 400 443.15
Akonto Heizung	1 185 267.00	1 185 545.50
Rückstellung Betriebskosten Dietikon	28 389.70	24 579.70
Marchzinsen auf Anleihen	146 853.30	143 274.25
Total passive Rechnungsabgrenzungen	2 810 234.49	3 410 423.70
Total kurzfristiges Fremdkapital	8 466 174.17	7 973 946.42
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse	5 915 684.15	6 339 091.81
Anleihen	18 559 500.00	19 591 000.00
Hypotheken	1 671 113 950.05	1 819 370 98.55
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	191 589 134.20	207 867 190.36
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Unverzinsliche Darlehen	1 456 182.00	1 629 027.00
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	1 456 182.00	1 629 027.00
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	46 403 741.00	44 663 463.00
Übrige Fonds	484 000.00	484 000.00
Rückstellungen	1 223 234.25	1 223 234.25
Total Rückstellungen	48 110 975.25	46 370 697.25
Total langfristiges Fremdkapital	241 156 291.45	255 866 914.61

<u>Passiven</u>	<u>2019 (CHF)</u>	<u>2018 (CHF)</u>
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital		
Anteilscheinkapital	12 740 850.00	12 880 350.00
Total Anteilscheinkapital	12 740 850.00	12 880 350.00
Reserven und Jahreserfolg		
Gesetzliche Gewinnreserven	1 146 000.00	1 001 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	7 478 000.00	4 978 000.00
Gewinnvortrag	24 296.75	20 822.89
Jahreserfolg	2 232 241.46	2 899 124.76
Total Reserven und Jahreserfolg	10 880 538.21	8 898 947.65
Total Eigenkapital	23 621 388.21	21 779 297.65
Total Passiven	273 243 853.83	285 620 158.68

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen		
Mietzinserträge	1 889 500.90	19 023 728.50
Mietzinszuschüsse	1 575.00	49 966.00
Leerstände	-354 347.50	-281 460.00
Mietzinsverluste	-6 366.50	-14 473.15
Mieterverrechnungen	373 529.85	370 155.85
Übrige Erträge	59 488.65	73 141.70
Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen	18 969 380.40	19 221 058.90
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt/Reparaturen	2 968 410.31	2 972 916.03
Mietaufwand, Strom Betriebsräume	56 907.50	58 270.75
Materialaufwand Betrieb	33 800.05	31 083.30
Abgaben und Gebühren Betrieb	2 988.00	3 165.50
Baurechtszins	1 301 643.20	1 308 958.65
Pachtzinsen	27 994.40	27 832.70
Versicherungen	57 690.03	57 690.03
Abgaben und Gebühren	873 173.95	872 777.72
Nebenkosten zu Lasten BGS	9 642.83	7 375.67
Vermietungsaufwand	4 372.95	3 347.80
Einlage Erneuerungsfonds	1 830 278.00	1 785 508.00
Total Liegenschaftenaufwand	7 166 901.22	7 128 926.15
Bruttoergebnis	11 802 479.18	12 092 132.75
Personalaufwand		
Personalaufwand Betrieb		
Löhne Betrieb	589 189.05	597 627.90
Sozialversicherungsaufwand Betrieb	110 999.10	109 874.85
Übriger Personalaufwand Betrieb	14 366.85	12 915.60
Total Personalaufwand Betrieb	714 555.00	720 418.35
Personalaufwand Verwaltung		
Löhne Verwaltung	700 039.15	721 552.40
Sozialversicherungsaufwand Verwaltung	169 598.95	191 316.55
Übriger Personalaufwand Verwaltung	66 712.10	46 214.30
Total Personalaufwand Verwaltung	936 350.20	959 083.25
Total Personalaufwand	1 650 905.20	1 679 501.60
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Beratungsaufwand	680 165.13	553 292.24
Honorar Revisionsstelle	28 540.50	30 156.00
Entschädigung Vorstand	96 501.90	96 500.00
Übriger betrieblicher Aufwand	209 462.20	219 668.35
Total übriger betrieblicher Aufwand	1 014 669.73	899 616.59
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen	9 136 904.25	9 513 014.56

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	10 600.00	17 700.00
Einlage Amortisationsfonds	2 466 358.50	1 813 293.90
Einlage Heimfallfonds	1 117 940.25	1 117 940.25
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	3 594 898.75	2 948 934.15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	5 542 005.50	6 564 080.41
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	2 364 317.50	2 561 278.10
Zinsaufwand Anleihen	324 796.55	311 783.35
Zinsaufwand Darlehenskasse	15 136.80	15 418.80
Agio auf ausgegebenen Anleihen	-31 791.50	-25 551.00
Total Finanzaufwand	2 672 459.35	2 862 929.25
Betriebsergebnis vor Steuern	2 869 546.15	3 701 151.16
Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand u. Ertrag		
Betriebsfremder Ertrag	-4 000.00	-4 000.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	105.05	13 136.60
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-970.16	-24 856.55
Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag	-4 865.11	-15 719.95
Jahresergebnis vor Steuern	2 874 411.26	3 716 871.11
Direkte Steuern		
Direkte Steuern	642 169.80	817 746.35
Total direkte Steuern	642 169.80	817 746.35
Jahresgewinn	2 232 241.46	2 889 124.76

Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2019

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Gewinnvortrag	24 296.75	20 822.89
Jahresgewinn	2 232 241.46	2 899 124.76
Total zur Verfügung der Generalversammlung	2 256 538.21	2 919 947.65
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	254 572.25	250 650.90
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes)	112 000.00	145 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	1 850 000.00	2 500 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	39 965.96	24 296.75
Kontrolltotal wie oben	2 256 538.21	2 919 947.65

Anhang

1. Grundlagen der Jahresrechnung

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

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Finanzanlagen		
Anteilschein Corperaciun Gigiosch	1	1
Anteilschein Genossenschaft Hallenbad Altstetten	1	1
Altstetten Anteilschein Hypothekarbürgschafts- Genossenschaft	1	1
Total Finanzanlagen	3	3

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Baukonti		
Wettbewerb «Stadtstück Triemli»	711 436	109 694
Liftersatz Kellerweg 2	0	90 369
Energetische Sanierung Dietikon	145 935	65 234
Fassadensanierung Geroldswil	65 156	1 412
Projekt CI/CD	0	116 907
Fotografische Dokumentation Goldacker	14 977	8 677
Total Baukonti	937 504	392 293

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.

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Mobile Sachanlagen		
Betriebsmobiliar und -maschinen	7 902	11 202
Büromobiliar und -maschinen	4 700	8 900
Fahrzeuge	7 100	10 200
Total mobile Sachanlagen	19 702	30 302
Total Darlehenskasse	5 915 684	6 339 092

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.

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Anleihen		
Serie 19, Laufzeit 2013–2019, Zinssatz 1,50%	0	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	1 807 500
Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50%	2 168 500	2 368 500
Serie 27, Laufzeit 2019–2026, Zinssatz 1,50%	2 896 500	0
Total Anleihen	22 287 500	22 010 000

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Hypotheken und verzinsliche Darlehen		
Hypotheken ZKB	38 710 000	39 050 000
Hypotheken CS	89 800 000	103 800 000
Hypotheken PKZH	23 898 500	24 131 000
Hypotheken BVK	11 000 000	11 000 000
Hypotheken BWO	3 705 450	3 956 099
Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen	167 113 950	181 937 099

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren	97 060 000	105 950 000
Fällig nach 5 Jahren	70 053 950	75 987 099
Total	167 113 950	181 937 099

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Unverzinsliche Darlehen		
Darlehen Stadt Zürich	1 416 022	1 380 022
Darlehen Kanton Zürich	40 160	249 005
Total unverzinsliche Darlehen	1 456 182	1 629 027

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	12 740 850	12 880 350

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.

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen und betriebsfremden Positionen der Erfolgsrechnung

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

4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt	16 099	18 066

5. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten	322 785 296	322 735 094
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	384 246 016	372 670 716

Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

	Laufzeit	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 den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich werden die Baurechtszinsen alle fünf Jahre überprüft.

Langfristige Contracting-Verträge EWZ

Siedlung	Laufzeit	Grundgebühr p.a.
Triemli	31.12.2041	261 524
Riedhof	30.09.2051	45 276

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
--	------------	------------

Vorstands- und Bauentschädigungen

Vorstandshonorare	96 502	96 500
-------------------	--------	--------

Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand bespricht an seiner Sitzung vom 3. Dezember 2019 das Risikoprofil der Genossenschaft aufgrund eines schriftlichen Berichts und beschliesst die erforderlichen Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

	2019	2018
--	------	------

Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen	16,1	16,6
Anzahl Mitarbeitende	24	25

	2019 (CHF)	2018 (CHF)
--	------------	------------

Honorar Revisionsstelle

Total Honorar Revisionsstelle	28 540	30 156
--------------------------------------	---------------	---------------

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 4. Februar 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Geldflussrechnung

	2019 (TCHF)	2018 (TCHF)
Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2 232	2 899
+ Abschreibungen Liegenschaften	3 584	2 931
+ Abschreibungen übriges Anlagevermögen	11	18
+ Einlage Erneuerungsfonds	1 830	1 786
= Cashflow	7 657	7 634
± Veränderung kurzfristige Forderungen	-1	-17
± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-251	449
± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-238	438
± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	-600	-211
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	6 567	8 293
Investitionstätigkeit		
- Investitionen in Liegenschaften/Baukonti	-595	-435
- Entnahme Erneuerungsfonds	-90	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-685	-435
Finanzierungstätigkeit		
± Veränderung Darlehenskasse	-423	122
± Veränderung Anleihen	278	1 578
± Veränderung Hypotheken	-14 827	-825
± Veränderung unverzinsliche Darlehen	-148	-114
± Veränderung Anteilscheinkapital	-56	445
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-251	-248
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-15 427	958
Veränderung flüssige Mittel	-9 545	8 816
Nachweis		
Flüssige Mittel per 1. Jan.	10 808	1 993
Flüssige Mittel per 31. Dez.	1 263	10 808
Veränderung flüssige Mittel	-9 545	8 816

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

Cashflow

Der Cashflow beträgt 7,657 Mio. CHF und liegt damit 23 TCHF über dem Vorjahreswert von 7,634 Mio. CHF. Das Baufeld 1A im Goldacker muss bis zum Baustart auf den Landwert abgeschrieben werden. Es fallen Zusatzabschreibungen von 653 TCHF pro Jahr an. Durch das tiefere Jahresergebnis ist der Cashflow praktisch auf Vorjahreshöhe. Der Cashflow in Beziehung zu den Mieteinnahmen liegt mit 41,3% unter dem Branchenmittelwert von 43,6% (gemäss Kostenstatistik WBG Schweiz 2018). Die Veränderung des Cashflows errechnet sich wie folgt:

	TCHF
Abnahme Jahresergebnis	-667
Zunahme Abschreibungen Liegenschaften	653
Abnahme Abschreibungen Mobiliar	-7
Zunahme Einlage Erneuerungsfonds	44
Veränderung Cashflow zum Vorjahr	23

Geschäftstätigkeit

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit ist mit 6,6 Mio. CHF unter dem Vorjahr (8,3 Mio. CHF). Neben der Zunahme des Cashflows sind die vorausbezahlten Mieten rund 173 TCHF tiefer als im Vorjahr, die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen rund 216 TCHF. Die kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten nehmen um rund 660 TCHF ab und die aktiven Rechnungsabgrenzungen um rund 700 TCHF zu.

Investitionstätigkeit

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

Finanzierungstätigkeit

Durch die Ausgabe einer neuen Anleihe nehmen diese um 278 TCHF zu. Gleichzeitig amortisiert die BGS Hypotheken im Umfang von 14,6 Mio. CHF. Durch die befristete Vermietung der Baufelder im Goldacker (1A-1C) nimmt das Anteilscheinkapital um 56 TCHF ab.

Flüssige Mittel

Per Saldo nehmen die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Mio. CHF ab. Der Bestand der flüssigen Mittel beträgt per Bilanzstichtag 1,3 Mio. CHF.

Mehrjahresvergleich

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS 32 Mio. CHF in Liegenschaften investiert. Die Fremdverschuldung aus Hypotheken/Darlehen, Darlehenskasse und Anleihen nimmt in der gleichen Zeit um 3,2 Mio. CHF ab. Insgesamt finanziert die Genossenschaft 612 TCHF über das Anteilscheinkapital. Die Cashflows summieren sich über die letzten fünf Jahre auf 37 Mio. CHF.

Hypothekendarlehen

	Stand am 1.1.2019	Veränderung 2019	Amortisation gesamt	Stand am 31.12.2019
Hypotheken im 1. Rang				
1. Hyp. PK Stadt Zürich (diverse Überführungen)	3 114 000	—	-486 000	3 114 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 1)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 2)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 3)	865 000	—	-135 000	865 000
1. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 2)	4 965 000	—	—	4 965 000
1. Hyp. ZKB (Hagenbuchrain)	14 190 000	-90 000	-2 900 000	14 100 000
1. Hyp. ZKB (Riedhof)	2 365 000	-45 000	-180 000	2 320 000
1. Hyp. ZKB (Rütihof 3)	6 490 000	-205 000	-615 000	6 285 000
1. Hyp. ZKB (Rütihof 3)	6 900 000	—	—	6 900 000
1. Hyp. Kant. Beamtenversicherungskasse (diverse)	11 000 000	—	—	11 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	—	—	1 500 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 2)	3 100 000	—	—	3 100 000
1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 3)	5 200 000	—	—	5 200 000
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	60 000 000	-4 000 000	-4 000 000	56 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Dietikon)	10 000 000	—	—	10 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Geroldswil)	24 000 000	-10 000 000	-10 000 000	14 000 000
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Riedhof)	3 189 454	-184 776	-814 477	3 004 678
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Weiningen)	315 095	-17 093	-75 334	298 002
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Fahrweid)	690 897	-37 479	-165 181	653 418
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	48 500	-1 500	-220 000	47 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 3)	449 000	-11 000	-1 351 000	438 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	610 500	-9 500	-589 500	601 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Rütihof 3)	10 584 000	-126 000	-1 638 000	10 458 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	1 982 500	-24 500	-441 000	1 958 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	4 980 000	-60 000	-960 000	4 920 000
2. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 1)	4 480 000	—	—	4 480 000
Total Hypotheken	182 748 947	-14 811 849	-24 840 491	167 937 098
Darlehen				
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 1)	202 875	—	-112 125	202 875
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Goldacker 2)	68 000	-8 500	-42 500	59 500
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	1 153 647	—	-455 873	1 153 647
Darlehen Kanton Zürich (Rütihof 2)	318 620	-139 230	-1 073 605	179 390
Darlehen Kanton Zürich (Goldacker 2 und 3)	15 340	-15 340	-145 730	—
Total Darlehen	1 758 482	-163 070	-1 829 833	1 595 412
Total Hypotheken und Darlehen	184 507 429	-14 974 919	-26 670 324	169 532 510

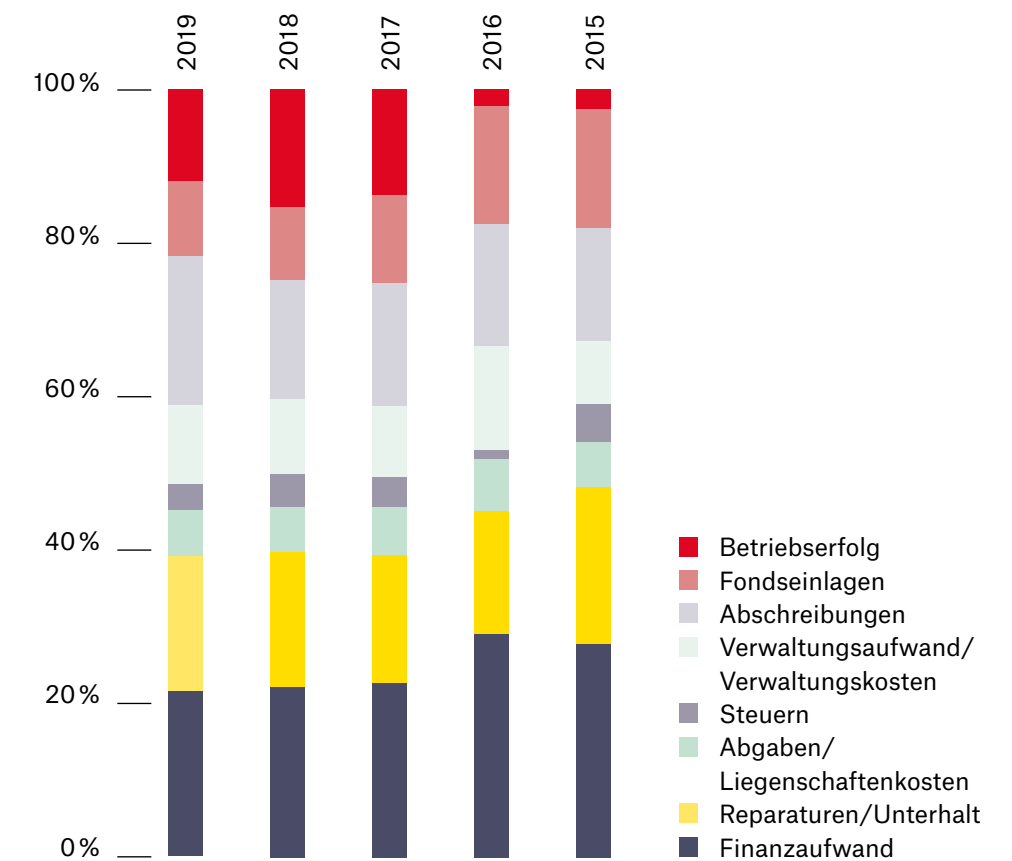
Verwendung der Einnahmen

Verwendung der Einnahmen 2019



21.51%	Finanzaufwand
17.61%	Reparaturen/Unterhalt
6.01%	Abgaben/Liegenschaftskosten
3.45%	Steuern
10.27%	Verwaltungsaufwand/Verwaltungskosten
19.32%	Abschreibungen
9.84%	Fondseinlagen
12.00%	Betriebserfolg

Vergleich über 5 Jahre



Fonds und Rücklagen per 31. Dezember 2019

	<u>Auflösung</u>	<u>Einlagen</u>	<u>Bestand</u>
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar			39 719 535.30
Zuweisung gemäss Reglement		3 245 035.30	
Bestand am 31. Dezember			42 964 570.60
Heimfallkonto			
Bestand am 1. Januar			9 816 984.62
Zuweisung gemäss Baurechtsvertrag		339 263.45	
Bestand am 31. Dezember			10 156 248.07
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar			44 663 463.00
Zuweisung nach Reglement		1 830 278.00	
Bezug	90 000.00		
Bestand am 31. Dezember			46 403 741.00
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			1 001 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		145 000.00	
Bestand am 31. Dezember			1 146 000.00
Allgemeine Reserve			
Bestand am 1. Januar			4 978 000.00
Zuweisung aus Gewinn Vorjahr		2 500 000.00	
Bestand am 31. Dezember			7 478 000.00

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 27 bis 39) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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.

Zürich, 28. Februar 2020

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Übersicht Liegenschaften per 31. Dezember 2019

Etappe	Liegenschaften	Whg.	Gewerberäume/Sondernutzungen	Bezugs-Jahr	Anlagekosten	Gebäudevers. Summen per 1.1.2020 (1025%)	Landkosten
1	Triemli: Rossackerstr., Triemlistr., Kellerweg, Birmensdorferstr.	194	Kinderkrippe, Hort, Pflegewohnung, UN-Garage, Freizeitraum, Atelier	2011	88 109 949	76 749 600	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, Textilwerkstatt, Bastelräume	1948	13 094 610	27 902 800	1 291 983
5	Wydäcker 1: Wydäckerring	114	Bastelräume	1950	9 971 236	22 645 000	781 460
6	Wydäcker 2: Wydäckerring	88	Bastelräume	1951	7 589 235	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	Jugendwohnung Woko	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		Gemeinschaftsraum 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	Ateliers, Bastelräume, UN-Garage, Geschäftsstelle	2004/ 2005	24 931 923	27 850 000	Baurecht 571 847
16	Rütihof 3: Rütihofstr., Geeringstr., Hurdäckerstr.	97	Bastelräume, Restaurant, Quartiertreff, Büro BGS, Jugendwohnung Juwo	1997	38 071 117	31 506 000	Baurecht
22	Dietikon: Urdorferstr., Zielackerstr.	45	Bastelräume, Gemeinschaftsraum, Gewerberaum	1962	15 538 221	10 948 100	5 700 000
23	Riedhof, Zürich Höngg: Reinhold-Frei-Str.	76	Bastelräume, Büro	1984	14 178 889	22 010 000	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 Gewerberäume, 2 Lagerräume, UN-Garage	1995	32 000 000	18 137 000	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			322 785 296	384 246 016	20 448 423

Übersicht Wohnungen per 31. Dezember 2019

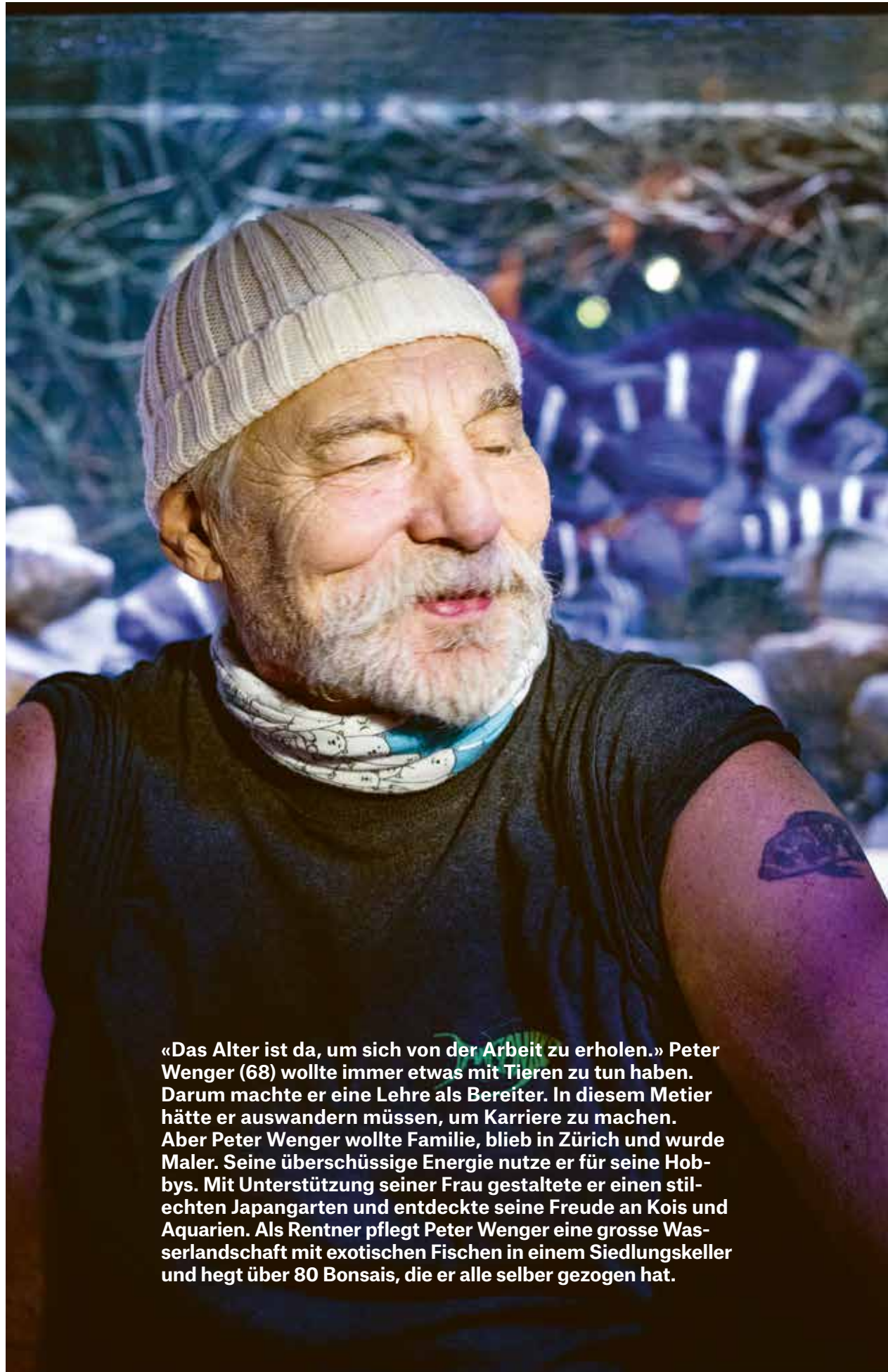
Etappe	Liegenschaften	Adressen	Total Häuser	Wohnungen						Wohnungen						Total Whg.	Parkplätze Garagen				
				1-Zimmer-Whg.	1,5-Zimmer-Whg.	2-Zimmer-Whg.	2,5-Zimmer-Whg.	3-Zimmer-Whg.	3,5-Zimmer-Whg.	4-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer-Whg.	4,5-Zimmer- Maisonette-Whg.	5-Zimmer-Whg.	5,5-Zimmer-Whg.	6,5-Zimmer-Whg.			7-Zimmer-Whg.	11-Zimmer-Whg. (2 5,5-Zi-Whg.)	Pflegewhg.	4,5-Zimmer- Einfamilienhäuser
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				4	5			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	234	20	2	55	3	1	2	1	54	1226	907

Whg. = Wohnungen



«Je älter ich werde, desto mehr Ruhepausen lege ich ein. Wenn mir Unangenehmes widerfährt, gerate ich nicht so rasch aus der Balance.» Gaby Wyden (63) hatte keine leichte Kindheit, doch auch viel Glück im Leben. Nachdem man sie aus Überforderung in eine Spezialschule gesteckt hatte, kam sie zu einem Lehrer, der an sie glaubte und ihr viel Gutes mit auf den Weg gab. Gaby Wyden machte als eine der ersten Frauen eine Lehre als Pöstlerin. Sie heiratete, bekam zwei Buben. Dann holte sie die Vergangenheit ein. Die Ehe scheiterte, und es folgten harte Jahre als alleinerziehende Mutter. Ihre Söhne gaben ihr Halt und Kraft in den schwierigen Zeiten. Sie blieben ein bisschen länger zuhause, damit sich ihr Mami vorzeitig pensionieren lassen konnte. Heute konzentriert sich Gaby Wyden bewusst auf alles Schöne: ihr Enkelkind, Freundschaften, Tanzen und Wandern.





«Das Alter ist da, um sich von der Arbeit zu erholen.» Peter Wenger (68) wollte immer etwas mit Tieren zu tun haben. Darum machte er eine Lehre als Bereiter. In diesem Metier hätte er auswandern müssen, um Karriere zu machen. Aber Peter Wenger wollte Familie, blieb in Zürich und wurde Maler. Seine überschüssige Energie nutzte er für seine Hobbys. Mit Unterstützung seiner Frau gestaltete er einen stilvollen Japangarten und entdeckte seine Freude an Kois und Aquarien. Als Rentner pflegt Peter Wenger eine grosse Wasserlandschaft mit exotischen Fischen in einem Siedlungskeller und hegt über 80 Bonsais, die er alle selber gezogen hat.



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
Gemeinwesenarbeitsin
c.roemling@bg-sonnengarten.ch

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

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

Brigitte Dietrich
Fachfrau Vermietung
b.dietrich@bg-sonnengarten.ch

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

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

Werkstatt Triemli

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

Roland Baur, Hauswart
Patrick Kessler, Hauswart
Samir Höhener, Lernender Fachmann
Betriebsunterhalt
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, Texte, Redaktion:
Julia Antoniou (BGS)
Konzept, Art Direction, Gestaltung:
Brigitte Lampert
Gestaltung Zahlenteil: Kathrin Hofer
Text Aussenblick: Katharina Nüesch
Fotos: Anne Gabriel-Jürgens
Korrektur: Wortbüro Stefan Michel
Lithografie: Widmer & Flury
Druck: A. Schöb AG
Auflage: 2100/September 2020

Besten Dank an die sechs Genossenschaft-
ter/-innen, die beim Jahresbericht
mitgemacht haben. Und ganz herzliche
Gratulation an Patricia Kral (Seite 19)
und Alex Kral Müller zur Geburt ihrer Zwi-
linge Mathis und Ari. Die beiden sind am
6. April 2020 gesund zur Welt gekommen.

Die 70- bis 80-Jährigen schätzen sich rund 16 Jahre jünger ein, als es ihr Geburtsda-
tum angibt. Männer fühlen sich 18,5 Jahre jünger, Frauen 14 Jahre. Viele 60-Jährige
beschreiben einen «Bruch» in der Selbstwahrnehmung um das 60. Lebensjahr: Man
sieht sich nicht auf dem Abstellgleis, sondern geht davon aus, dass das aktive,
gesunde Leben noch länger dauern wird. GDI



«Das Gute am Alter ist, dass man ganz viel Fernsehen schauen darf und keine Prüfungen hat.» Aishu Reshmi Ramesh (8) lebt mit ihrem Mami, Papi und kleinen Bruder Ryan (6) in der Triemli-Siedlung und ist in ihrer tamilischen Grossfamilie gut aufgehoben. Grosseltern, Tanten und Cousinen wohnen alle unweit voneinander, man sieht sich mindestens einmal pro Woche. Aishu geht in die dritte Klasse und mag Deutsch. In der Freizeit geht sie klettern, spielt Fussball und Geige. Sie lernt auch den Kulturtanz Bharatanatyam aus Sri Lanka und verbessert ihr Tamilisch; dafür muss sie 247 Buchstaben beherrschen.