



2019

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Inhaltsverzeichnis

05	Vorwort
08	Mieterwechsel, Mitgliederbestand
09	Unsere Geburten
10	Unsere Verstorbenen
11	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
13	Erläuterungen zur Bilanz
14	Erfolgsrechnung
16	Bilanz
18	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
19	Anhang zur Jahresrechnung
25	Bericht der Revisionsstelle
26	Kontaktdaten

72. Jahresbericht der Bau- und Siedlungs- genossenschaft Höngg

2020 ist ein ausserordentliches Jahr. Wegen des weltweit verbreiteten Corona-Virus wird nach zweifacher Terminansetzung auf eine Versammlung der GenosschafterInnen verzichtet. Die Abnahme der Jahresrechnung 2019 und weiterer Geschäfte erfolgt in diesem Jahr schriftlich und ist auf das Notwendigste reduziert.

Traktanden

1. Genehmigung des Jahresberichts 2019
 2. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 3. Entlastung des Vorstands
 4. Antrag Beitrag Solidaritätsfonds
-



Vorwort

**Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der BSH
Geschätzte Genosschafterinnen
und Genosschafter**

Wohl zum ersten Mal in der über 70 jährigen Geschichte der BSH wird es 2020 keine Versammlung der GenosschafterInnen geben, um auf das vergangene Jahr zurück- und in die Zukunft hinauszublicken.

Das Corona-Virus hat unser aller Leben im 2020 verändert. Vieles ist in Frage gestellt, einige müssen um ihre Existenz bangen. Gleichzeitig ergeben sich aber auch neue Chancen. Die Digitalisierung wurde beschleunigt, Home Office verändert nachhaltig unser Arbeits- und Familienleben. Viele haben sich in dieser Zeit hintersinnt und gefragt, ob das bisherige «Normal» wirklich normal war. Einschneidende Veränderungen erscheinen plötzlich möglich, vielleicht in Zukunft auch bevor wir dazu gezwungen und von den Ereignissen überrumpelt werden.

So erfolgt die Abnahme der Jahresrechnung in diesem Jahr in schriftlicher Form und Projekte, die eine Auseinandersetzung an einer GV erfordern, müssen warten.

Mit Blick auf das Berichtsjahr 2019 stechen einige zentrale Ereignisse hervor.

Zuvorderst die «Sanierung Zürcherstrasse», wo nach 33 Jahren für 51 Wohnungen eine umfangreiche

Sanierung vollzogen wurde. Die allermeisten Rückmeldungen der bestehenden und der neuen Bewohner sind äusserst positiv. Die Wohnungen wurden zeitgemäss modernisiert und aufgewertet. Die Gebäude erhielten ebenfalls ein frischeres Äusseres und die Umgebungsarbeiten inklusive Kinderspielplatz werden im Jahr 2020 zum Abschluss kommen.

2019 wurde auch ein neuer Vorstand gewählt. Mit vier bisherigen und drei neuen Vorständen konnte das Gremium weitere wichtige Fachkompetenzen an Bord holen und sich weiter professionalisieren. Man kann sagen, dass ein breites Meinungsspektrum vertreten ist – wie unter den Bewohnern auch – rege diskutiert wird und letztlich klare Mehrheiten für Entscheide zustande kommen.

Wir richten unser Augenmerk in dieser Amtszeit verstärkt auf die Zukunft der Genossenschaft, deren Weiterentwicklung im Hinblick auf den Gebäudebestand, auf die Nachhaltigkeit und die Umsetzung unseres Leitbildes. Das von 2016 bis 2019 neu geschaffene Fundament dient uns, damit die BSH weiterhin ihren Weg gesund und selbständig mit ihren Bewohnern gestalten kann. Alle sind eingeladen, ihre Ideen und ihr Engagement dafür einzubringen.

BSH – Ein Dorf in der Stadt.

Konrad Jäger

Präsident

Die 71. Generalversammlung vom 21. Juni 2019.

Die 71. GV fand wie gewohnt im Gemeindesaal Oberengstringen statt. Im Vordergrund dieser GV standen die Revision des Vermietungsreglements wie auch Wahlen mit Aufstockung des Vorstandes um zwei weitere Mitglieder.

Die eigens für das Thema «Unterbelegung» gebildete Vermietungsreglement-Kommission hat sich im Hinblick auf die gegenwärtige Wohnsituation und Mieterschaft umfassend damit auseinandergesetzt und das bestehende Reglement überarbeitet. An der Generalversammlung wird dieses von Michael Egli, dem Kommissionsvorsitzenden, im Detail vorgestellt. Die Bestimmungen über die Unterbelegungen werden nicht mehr wie bisher nach Anzahl Zimmer, sondern nach Gesamtfläche festgesetzt. Nach Klärung von Unklarheiten wird der Vorschlag angenommen und genehmigt.

Die Genossenschaftskommissionen Silberhaar-, Kinder- und Allgemeine Kommission berichten rückblickend und ausblickend über deren Aktivitäten und Vorhaben. Sie werden herzlich verdankt und rufen gleichzeitig zum Mitmachen auf.

Im Anschluss daran wird das Traktandum der Wahlen durchgegangen. Erwin Bachmann, langjähriges Mitglied des Vorstandes und der Baukommission, wird dankend verabschiedet. Bestehend und zur Wiederwahl stellen sich:

Konrad Jäger

Präsidium und Ressort Nachhaltigkeit

Claudio Bolliger

Bau und Betrieb

Tobias Heigener

Finanzen

Roland Meyer

Rechnungskontrolle und Kontakt

Silberhaarkommission

Neu und zur Erweiterung des Vorstandes stellen sich vor:

Carlos Guillén

Bau und Betrieb

Tamara Sprenger

Rechtliches und Kontakt

Kinderkommission

Jan Uekermann

Kommunikation und Kontakt

Allgemeine Kommission

Alle werden mit grosser Mehrheit für die kommende Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Konrad Jäger wird mit grossem Mehr fürs Präsidium bestätigt. Mit dem neuen Team erhält der Vorstand weitere wichtige Fachkompetenzen.

Das an der GV 2018 breit gestützte neue Leitbild wird nochmals in Augenschein genommen und in Erinnerung gerufen. Insbesondere das Thema «Nachhaltigkeit» soll in dieser Amtszeit noch mehr Gewicht erhalten.

Zum erfolgreichen Abschluss der GV und als Auftakt zum Sommerbeginn lädt der Präsident zum Apéro, mit dem Ausschank des hauseigenen BSH-Bieres durch die inoffizielle Bier-Kommission namens «Brau-Stube-Höngg».

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird in der BSH grossgeschrieben. So wurden bei der Erstellung des Neubaus Frankental viele klimaschonende Elemente berücksichtigt und eingesetzt, wie beispielsweise Minergiebauweise (u.a. kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung) und der Einsatz von Wärmepumpen. Ein weiterer Beitrag zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks leistet die Photovoltaikanlage auf den Dächern. Diese liefert zuverlässig Strom, sobald es am Himmel hell ist. Der gewonnene Strom wird an erster Stelle von uns selbst konsumiert, die Überschüsse gehen ins öffentliche Netz. Der daraus resultierende Ertrag lässt sich mit CHF 29'540 sehr wohl sehen! Man kann also sagen, dass die BSH bisher schon einiges zum Thema Nachhaltigkeit unternommen hat und in diesem Sinne weiterverfolgen und -entwickeln wird.

Ein Drittel des schweizerischen CO₂-Ausstosses erfolgt durch unsere Mobilität. Damit ist klar, dass die BSH auch in diesem Bereich und im Rahmen ihrer Möglichkeiten nach Anreizen und Lösungen sucht, um den Zielen des Leitbildes und der Energiestrategie des Bundes gerecht zu werden. So wurden bspw. im Herbst 2019 insgesamt vier Ladestationen für acht Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage Frankental installiert. Das System ist so konzipiert, dass es nach Bedarf weiter ausgebaut werden kann. Ebenso werden Einbaumöglichkeiten in der Tiefgarage der Siedlung Reberg-/Zürcherstrasse geprüft mit absehbarer Umsetzung.

Die BSH hat sich zudem vor Baubeginn im Frankental für eine im Grundbuch eingetragene Parkplatzbeschränkung bei ihren Bewohnern verpflichtet – leider überschreiten

wir die Limite deutlich. Um die Anwohner zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel anzuregen und durch den freiwilligen Autoverzicht den CO²-Ausstoss zu verringern, verteilt die BSH jährlich zu Weihnachten jedem Haushalt einen Reka-Rail-Check im Wert von CHF. 50.–. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Mobility-Fahrzeug in der Tiefgarage Frankental zur Verfügung, das alle nutzen können. Für BSH-Bewohner entfällt sogar der jährliche Mitgliederbeitrag. Ein weiterer Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Ein weiteres Drittel unseres schweizerischen CO²-Ausstosses wird durch Gebäude und Wohnen erzeugt. Ein grosser Teil davon entfällt dabei auf die Wärmeenergie. Um unsere Bilanz in diesem Bereich zu verbessern, ist geplant, die Siedlungen in Oberengstringen ans neue Fernwärmenetz Limmattal anzuschliessen. Dieser Anschluss wird voraussichtlich in den Jahren 2021/22 erfolgen. Seit Ende 2019 prüft und testet der Vorstand zudem den Einsatz von Sparduschbrausen. So benötigt ein 5-minütiger Duschgang einen Energiewert von 3 dl Heizöl. Ziel ist, mit den Sparduschbrausen den Wasser- und vor allem den Energieverbrauch zur Wassererwärmung nochmals deutlich zu reduzieren.

Vermietungen

Infolge der Sanierung Zürcherstrasse und der daraus folgenden Beendigung diverser befristeter Mietverträge fand in der BSH ein ungewohnt hoher Mieterwechsel statt. Es galt, die freiwerdenden Wohnungen nach der Sanierung zeitgerecht zu vermieten, unter Berücksichtigung anderer Faktoren wie bspw. Aufhebung von Unterbelegungen, interne Wohnungswechsel aus Gesundheitsgründen oder die Stärkung der Durch-

mischung in den Siedlungen hinsichtlich Altersstruktur. Insgesamt verzeichnet die Verwaltung total 71 Wechsel im Berichtsjahr, wovon 41 alleine an der Zürcherstrasse erfolgten. Die Unterbelegungen konnten unter anderem wegen des neuen Reglements reduziert werden (-7) und einzelne Mieter konnten dazu bewegen werden, in kleinere Wohnungen zu ziehen (-3). So verzeichnet die Genossenschaft per 31.12.2019 noch 8 unterbelegte Wohnungen.

Besucherwohnungen

Das 2017 geschaffene Angebot an Besucherwohnungen erfreut sich grosser Beliebtheit und wir sind auf gutem Wege, dieses sogar bald kostendeckend anbieten zu können. Aus dieser Sicht also ein voller Erfolg. Im Sommer 2019 konnte aufgrund der grossen Nachfrage eine weitere Besucherwohnung in Betrieb genommen werden. Es handelt sich dabei um den bis dahin selten genutzten Gemeinschaftsraum im 2./3. OG an der Frankentalerstrasse 20, der entsprechend umgenutzt wurde. Die Auslastung der Frankental-Besucherwohnung betrug im genannten Zeitraum bis Ende Jahr 68%, wovon bis dato nur 30% der Gäste durch eigene Bewohner gedeckt wurde. Der Rest wurde durch Vermietungen über AirBnB generiert. Damit war die Frankental-Wohnung für das letzte Quartal noch nicht kostendeckend. Ziel ist es hier, durch eine noch attraktivere Preisgestaltung und Aushänge die Nutzung durch Gäste der Genossenschaft weiter zu erhöhen und die Auslastung zu steigern. Die Besucherwohnung an der Zürcherstrasse 22 erreichte dafür eine Auslastung von sehr guten 80%, trotz Ausfällen wegen Umbau und Renovation im Rahmen der Siedlungssanierung. Der Anteil interner Buchungen betrug sehr gute 52%. Der Rest

wurde ebenfalls durch AirBnB-Buchungen gedeckt. Damit liess sich die Besucherwohnung Zürcherstrasse knapp kostendeckend betreiben.

Sitzungen Vorstand

Der Vorstand hat in elf seiner ordentlichen Sitzungen viel Zeit für folgende Themen aufgewendet: Sanierung Zürcherstrasse, Abschluss Neubau Frankental, Nachhaltigkeit. Darüber hinaus fand sich die Vermietungskommission unzählige Male ein, um die Vermietung vieler frei gewordener Wohnungen an der Zürcherstrasse sicherzustellen und die neuen Mieter in die Genossenschaft einzuführen.

Sanierung Zürcherstrasse

Die Sanierung der Siedlung Zürcherstrasse begann im April 2019. Ursprünglich als Teilsanierung ange-dacht, nutzte der Vorstand im Zuge der Sanierung die sich ergebenden Möglichkeiten, die Wohnqualität und Attraktivität der Siedlung weiter zu steigern. Bis auf die Garage und den Aussenbereich war die Sanierung Ende Jahr abgeschlossen. Das Resultat lässt sich sehen, es präsentieren sich nun schmucke Wohnungen mit hellem Eichenparkettboden, neuen Küchen und Bädern. Auch von Aussen durfte die Siedlung ein neues Kleid erhalten. Ein stimmiges Farbkonzept hat den Häusern ein frisches und freundliches Äusseres gegeben. Alte wie auch neue Mieter sind vom Wandel begeistert und geniessen nun die neuwertige und erfrischende Umgebung.

Verwaltung und Betrieb

Am 1. Juni 2019 übernahm die ehemalige Bewirtschafterin der BSH, Gordana Flace, die Geschäftsführung der BSH. Petra Uekermann wurde zur stellvertretenden Geschäftsführerin und unterstützte die Geschäftsführung tatkräftig. Im November 2019 wurde das Team mit Sylvia Benz um eine ausgewiesene Fachkraft im Bereich Buchhaltung erweitert. Das Hauswartteam erfuhr per Ende Jahr ebenfalls einen Wechsel. Daniel Busslinger hatte sich entschieden, die BSH

zu verlassen. Mit Dejan Golubovic wurde ein neuer Hauswart gefunden, der sich ebenso tatkräftig für die BSH einsetzt.

Wir heissen die neu Eingetretenen im BSH-Team herzlich willkommen und wünschen ihnen viel Freude in ihrer Tätigkeit. Allen Mitarbeitern gilt unser Dank und unsere Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Depositenkasse

Die Konditionen der BSH Depositenkasse sind für Sparer im heutigen

Umfeld äusserst vorteilhaft, aktuell gibt es 1,5% Verzinsung und keine Spesenbelastung oder Kontoführungsgebühren. Das Reglement befindet sich aktuell in Überarbeitung, wird aber bald in der neuen Version auf unserer Website zur Verfügung gestellt. Künftig sollen vor allem Kleinsparer noch mehr profitieren und jeder Bewohner über eine eigene Depositenkasse verfügen können.

Mieterwechsel

Siedlung Rebbergstrasse	12 Wechsel	4 davon intern
Siedlung Zürcherstrasse	41 Wechsel	14 davon intern
Siedlung Frankental	18 Wechsel	12 davon intern

Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	80	(+10)
Siedlung Zürcherstrasse	71	(+19)
Siedlung Frankental	262	(-4)
Auswärtige Mitglieder	18	(-)
Total am 31.12.2019	431	(+25)

Unsere Geburten

- * 07. Dezember 2018**

Medina Aljilji
Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
 - * 29. Januar 2019**

Julian Berner
Frankentalerstrasse 26
8049 Zürich
 - * 19. März 2019**

Gian Andrin Felchlin
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
 - * 20. Mai 2019**

Dewi Henry Burger
Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich
 - * 12. Juni 2019**

Mayura Karin Eidenbenz
Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
 - * 22. Juni 2019**

Enio Petrini
Frankentalerstrasse 28, 8049 Zürich
 - * 25. Juni 2019**

Ela Alia Sandmeier
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
 - * 22. Juli 2019**

Tarik Bajra
Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
 - * 09. August 2019**

Tea-Marina Pavic
Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
 - * 24. September 2019**

Nova Cabral
Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich
 - * 14. Dezember 2019**

Leo Méteau
Frankentalerstrasse 28, 8049 Zürich
 - * 02. Januar 2020**

Emilie Carlotta Jäger
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
 - * 11. Juni 2020**

Nio Zazou Bruggmann
Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
 - * 16. Juli 2020**

Leonor Estelle Mäder
Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
 - * 04. August 2020**

Maksim Piela
Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
-

Unsere Verstorbenen

Im Berichtsjahr und bis zur Drucklegung dieses Berichts mussten wir von folgenden Todesfällen Kenntnis nehmen:

- | | |
|---------------------|---|
| † 14.06.2019 | Ettore Petrocchi
Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich |
| † 05.07.2019 | Berty Süssli
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen |
| † 10.12.2019 | Hedwig Zahno
Rebbergstrasse 17, 8102 Oberengstringen |
| † 15.12.2019 | Otto Fries
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen |
| † 23.02.2020 | Cécile Müller
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen |
| † 28.03.2020 | Aurelia Räber
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen |

Wir bitten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Verstorbenen ehrend zu gedenken. Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Betrieblicher Ertrag

Der betriebliche Gesamtertrag ist um CHF 38'935 gesunken. Dies ist v.a. auf die Leerstände infolge der Sanierung Zürcherstrasse zurückzuführen. Ebenso wurden die Mietzinse über alle Siedlungen per 1. Juli 2019 gesamthaft um 15 % gesenkt.

Die Mietzinssenkung konnte zum Grossteil durch neue Gewerbe-Mieteinnahmen, insbesondere durch den neu bezogenen städtischen Kindergarten, kompensiert werden.

In den Einnahmen sind ausserdem CHF 72'409 aus dem Verwaltungsmandat mit der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen enthalten, der Rest sind Einnahmen aus Photovoltaik sowie diverse weitere Kleineinnahmen.

Nach dem Abschluss der Bauabrechnung im Frankental sowie nach der Sanierung in Oberengstringen werden die Mietzinse gemäss Statuten und Obligationenrecht neu berechnet. Dies wird ebenso Auswirkungen auf den zukünftigen betrieblichen Ertrag haben.

Direkter Aufwand

Der Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 110'336 gestiegen. Darin enthalten sind beispielsweise die Kosten für Unterhalt und Reparaturen, diese sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 57'417 gestiegen. Die Gründe dafür sind hauptsächlich auf alters- oder verschleissbedingte Wohnungsrenovierungen zurückzuführen, die infolge der vielen Mieterwechsel an der Zürcherstrasse stattfanden. Insbesondere Maler- und Bodenlegearbeiten schlugen hierbei zu Buche, aber auch Sanitär- und Elektriker-Leistungen mussten erbracht werden.

Wie in den Vorjahren sind auch 2019 Zuweisungen in den Erneuerungsfonds vorgenommen worden. Diese betragen in der Regel 1 % des Gebäudeversicherungswertes. 2019 wurde eine Einlage von CHF 50'401 dem Erneuerungsfonds Rebbergstrasse zugewiesen.

Der leicht gestiegene Energieaufwand lässt sich auf eine Änderung der Gegebenheiten beim Waschstrom zurückführen. An der Zürcherstrasse wird der Waschstrom seit Umbau auf die einzelnen Wohnungszähler umgelegt, diesbezüglich wurden sämtliche Guthaben aus den Mieterwaschkarten zurückerstattet. Dies und einige leerstehende Mietobjekte erklären den Anstieg der Stromkosten.

Die Abgaben und Gebühren hingegen haben eine leichte Reduktion erfahren.

Personalaufwand

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Etliche Arbeits- und vor allem Mehrstunden, die für die Sanierung Zürcherstrasse aufgewendet wurden, sind dem Baukonto Zürcherstrasse belastet worden und nicht dem regulären Salärkonto. Aber auch die Teilzeitarbeit bei einigen Angestellten der Verwaltung ist dem geringeren Aufwand zuträglich. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist der Personalaufwand in der Verwaltung gering und wir haben mittlerweile eine vergleichsweise kostengünstige Verwaltung unserer Liegenschaften.

Entschädigung Vorstand

Die Entschädigungen an den Vorstand sind etwas gestiegen. Grund für den Mehraufwand ist

der Wechsel der Geschäftsführung wie auch die Baubegleitung an der Zürcherstrasse. Ausserdem hat sich der Wirkungskreis des Vorstandes nach der Neuwahl in 2019 mit nun 7 Mitgliedern verbreitert. Neu im Fokus steht u.a. eine nachhaltigere und zukunftsgerichtete Strategie, insbesondere im Hinblick auf Technologie, Energie, Sanierung und Verwaltung. Zusätzlich werden im neuen Ressort «Rechtliches» entsprechende Anliegen vermehrt innerhalb des Vorstands geklärt.

Übriger betrieblicher Aufwand

Personalwechsel, die damit verbundenen EDV-Anpassungen sowie Anlässe der BSH, wie bspw. das Sommerfest, haben im Berichtsjahr betragsmässig leicht zugenommen.

Abschreibungen

Da im Berichtsjahr kaum Anschaffungen von Mobilien getätigt wurden, sind auch die Abschreibungen auf den Restwert tiefer ausgefallen. Besonders zurückgegangen sind die Abschreibungen auf den Solaranlagen, von denen ein Teil im Vorjahr neu in Betrieb genommen worden sind. Aufgrund der im 2019 erhaltenen Förderbeiträge von rund CHF 80'000, ist der Restwert bei diesen nochmals deutlich gesunken.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand konnte aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage sowie der zurückbezahlten Alt-Hypotheken reduziert werden.

Solidaritätsfonds

Die erhöhte Einlage von CHF 222'483 in den Fonds soll gemäss Reglement die Förderung von ökologischen Anliegen und/oder Anpassungen der Liegenschaften an die neusten

Energiegesetze sowie alternative Energiesysteme ermöglichen. Die Anschließung der Siedlung in Oberengstringen an das Fernwärmenetz wird in 2021/22 erfolgen. Diese Alternativtechnologie wird uns weniger von fossilen Energieträgern abhängig machen. Hierfür wird der Solidaritätsfonds das notwendige Kapital bis zur Erschliessung vorhalten.

Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Beim ausserordentlichen Aufwand handelt es sich um Bereinigungen und Korrekturbuchungen aus den Vorperioden. Ebenso beim ausserordentlichen Ertrag sprechen wir hier von periodenfremden Erträgen, die in die Bauabrechnung oder Nebenkostenabrechnung gehören.

Jahresergebnis vor Steuern und Jahresgewinn

Durch die erhöhte Einlage / Rückstellung in den Solidaritätsfonds resultiert mit CHF 340'028 ein um CHF 61'790 niedrigeres Jahresergebnis als in der Vorperiode, was wiederum zu einem niedrigeren Jahresgewinn führt. Der Jahresgewinn fällt jedoch mit CHF 149'702 wie in den Vorjahren positiv aus.

Erläuterungen zur Bilanz

Bilanzgewinn

Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 1'818'871 ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen und es wird auch dieses Jahr ein positiver Abschluss ausgewiesen. Der Gewinnvortrag hat weiter zugenommen.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme erreichte 2019 ein Plus von CHF 1'535'380 auf CHF 91'098'936, was auf den Abschluss des Neubaus im Frankental und eben auch auf die Sanierung in der Züricherstrasse sowie die erhöhten Rückstellungen zurückzuführen ist.

Umlaufvermögen / liquide Mittel

Der Bestand der liquiden Mittel variiert laufend, hat sich jedoch zum Vorjahr deutlich verringert. Im Vorjahr wurde eine EGW Finanzierungsanleihe ausbezahlt und führte zu einem besonders hohen Bestand. Dieser konnte durch direkte Begleichung von Kreditoren etwa im Rahmen der Sanierung Zürcherstrasse abgebaut werden. Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten u.a. abgegrenzte Abrechnungen mit den Sozialversicherungen und der Mehrwertsteuer. Der Posten «Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkostenabrechnung» mit CHF 194'855 ist auf die noch ausstehende Heizkostenabrechnung Frankental für die Periode 2018 / 2019 zurückzuführen.

Anlagevermögen

Die Finanzanlagen / Anteile an anderen Wohnbauträgern sind unverändert. Unsere Bau- und Erneuerungskonten enthalten getätigte Investitionen für die Sanierung der Zürcherstrasse und sind daher hier ausgewiesen

im Vergleich zum Vorjahr. Die noch nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betragen CHF 21'058, was auf teils längerfristige Ratenzahlungen zurückzuführen ist. Der Betrag hat sich aber im Vergleich zu 2018 fast halbiert.

Kurzfristiges Fremdkapital

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stabil. Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen vor allem noch Abgrenzungen im Zusammenhang mit dem Neubau Frankental sowie Steuerrückstellungen.

Langfristiges Fremdkapital

Die Umschichtung im Hypothekenportfolio führt bereits zu ersten Ergebnissen und somit zu einer Reduktion der verzinslichen Verbindlichkeiten um CHF 284'120. Dies ist insbesondere dem günstigen EGW Finanzierungsinstrument geschuldet. Die Depositenkasse ist aufgrund diverser Zuflüsse von Genossenschaftern um CHF 83'844 angestiegen. Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds wurden gemäss dem gültigen Reglement und Erläuterungen im Aufwand vorgenommen. In den Solidaritätsfonds wurde eine weitere Einlage getätigt. Gründe dafür siehe bei den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung. Für eventuelle Mietzinsrückerstattungen betreffend Bautätigkeiten und einer möglichen weiteren Senkung des Referenzzinssatzes sind vorsichtshalber nochmals CHF 180'000 zurückgestellt worden.

Wegen der Sanierung Zürcherstrasse wurden etliche Mietverträge über Jahre hinaus befristet und ohne Mitgliedschaft abgeschlossen. Aufgrund der vielen nun neu abge-

schlossenen Mietverträge, die gemäss Statuten automatisch eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft nach sich ziehen, ist das Anteilscheinkapital um CHF 102'243 auf CHF 3'217'044 angestiegen.

Einlagen in die gesetzlichen Reserven sollen gemäss Generalversammlungsbeschluss im Umfang von CHF 7'500 getätigt werden. Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile soll wie üblich im Umfang von 1.5% erfolgen.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2019	2018
	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag		
Sollmietzinsertrag	4 328 336	4 334 987
./. Leerstände	-79 057	-39 785
Übriger betrieblicher Ertrag		
Übrige betriebliche Erträge	100 183	93 196
Betrieblicher Gesamtertrag	4 349 462	4 388 398
Liegenschaftenerhaltung	-611 408	-553 992
Energieaufwand	-58 530	-51 285
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-75 995	-80 722
Einlagen Erneuerungsfonds	-1 083 551	-1 033 150
Total direkter Aufwand	-1 829 484	-1 719 149
Bruttoergebnis I	2 519 978	2 669 249
Personalaufwand	-258 616	-389 746
Entschädigung Vorstand	-60 241 ¹⁾	-49 564
Bruttoergebnis II	2 201 121	2 229 939
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-175 422 ²⁾	-163 661
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2 025 699	2 066 279
Abschreibungen		
Immobilien	-893 008	-887 150
Mobilien	-35 852	-143 960
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	1 096 839	1 035 169

1) Zusätzliche Vergütung für Projektarbeiten Sanierung Zürcherstrasse CHF 14'969 nicht enthalten

2) davon Entschädigung für die Revisionsstelle CHF 8'854

	2019	2018
	CHF	CHF
Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-546 572	-590 247
Total Finanzaufwand	-546 572	-590 247
Finanzertrag	60	39
Einlagen Solidaritätsfonds	-222 483	-31 560
Betriebsergebnis vor Steuern	327 844	413 401
Ausserordentlicher Aufwand	-9 505	-14 120
Ausserordentlicher Ertrag	21 689	2 538
Jahresergebnis vor Steuern	340 028	401 819
Direkte Steuern	-190 326	-174 130
Jahresgewinn	149 702	227 689

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2019	2018
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 171 783	4 701 120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mietern	34 699	15 339
• gegenüber Dritten	5 307	63
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	194 855	138 391
Aktive Rechnungsabgrenzungen	46 226	360 057
Total Umlaufvermögen	1 452 870	5 214 970
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	60 289	83 322
Immobilien Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	91 680 149	91 219 291
• Baukonti bezogene Liegenschaften	0	0
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-8 142 598	-7 238 332
• Bau- und Erneuerungskonti	6 019 168	235 848
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	21 058	40 458
Total Anlagevermögen	89 646 066	84 348 587
Total Aktiven	91 098 936	89 563 557

Passiven	2019	2018
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	305 913	328 984
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	0	39 847
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	803 529 686 061	659 256 720 498
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 795 503	1 748 585
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	73 210 640	73 494 760
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritätsfonds	990 334 7 933 880 770 514	906 491 6 841 162 557 380
Rückstellungen	1 135 350	955 350
Total langfristiges Fremdkapital	84 040 718	82 755 143
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 217 044	3 114 800
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	226 800	215 300
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	1 669 169 149 702	1 502 040 227 689
Total Eigenkapital	5 262 715	5 059 829
Total Passiven	91 098 936	89 563 557

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2019	2018
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 669 169	1 502 040
Jahresgewinn	149 702	227 689
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	1 818 871	1 729 729

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2019	2018
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	7 500	11 500
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1,5 %	47 073	49 060
Vortrag auf neue Rechnung	1 764 298	1 669 169
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1 818 871	1 729 729

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese

Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung	2019	2018	Werte 2019 Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	9 426 000 –2 628 210	9 426 000 –2 535 513	13 590 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	7 995 000 –2 394 300	7 995 000 –2 316 340	14 402 000
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe ./. Amortisation	72 241 820 –2 837 900	35 775 000 –1 430 550	75 365 000
aufgelaufene Kosten/Baukonti 2. Etappe bezogen ./. Amortisation	0 0	37 416 000 –685 000	
Unterniveaugarage Frankentalerstrasse			
Landwert Bombach/Frankentalerstrasse	1 701 368	216 777	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315 961 –282 187	193 485 –172 399	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Helion	0 0	197 030 –98 530	
Total Immobilien	83 537 551	83 980 959	103 357 000

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2019	2018
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	5 000
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000	8 000

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / Hypotheken	Zinssatz 2018	2019	2018
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0,599%	4 000 000	4 000 000
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0,530%	14 300 000	0
Raiffeisen Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach • 5 Mio. bis 2023 • 5 Mio. bis 2028 • 5 Mio. bis 2033 • 22 Mio.	0,820% 1,250% 1,700% 0,550%	37 000 000	51 300 000
EGW Anleihe Serie 60, Zürcherstrasse, 2. Rang, bis 2032	0,750%	3 000 000	3 000 000
EGW Anleihe Serie 60, Rebbergstrasse, 1. Rang, bis 2032	0,750%	6 500 000	6 500 000
Kanton Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach, Subvention	0,000%	2 233 000	2 233 000
Stadt Zürich, Fest, 2. Rang, Bombach	0,000%	2 200 000	2 200 000
Wohnbaugen. Schweiz / Fonds de Roule- ment, variabel	1,000%	3 977 640	4 261 760
Total Hypotheken		73 210 640	73 494 760

Rückstellungen		
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Mieten		800 000
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		330 000
Total Rückstellungen		1 135 350

Entwicklung Fonds vom 1.1. – 31.12.2019

Erneuerungsfonds	2019	2018
	CHF	CHF
Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	815 400	679 500
Zuweisung	135 900	135 900
a.o. Zuweisung	50 000	0
Entnahmen	0	0
Total Rebbergstrasse, 31. 12.	1 001 300	815 400
Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01. 01.	3 811 782	3 668 182
Zuweisung	144 018	143 600
Entnahmen	0	0
Total Zürcherstrasse, 31. 12.	3 955 800	3 811 782
Frankentalerstrasse, Zürich, 01. 01.	2 213 980	1 460 330
Zuweisung	753 633	753 650
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	9 167	0
Entnahmen	0	0
Total Frankentalerstrasse, 31. 12.	2 976 780	2 213 980
Total Erneuerungsfonds per 31. 12.	7 933 880	6 841 162
Solidaritätsfonds	2019	2018
	CHF	CHF
01. 01.	557 380	528 320
Zuweisung	222 483	31 560
Entnahmen	-9 349	-2 500
Total Solidaritätsfonds, 31.12.	770 514	557 380

	2019	2018
	CHF	CHF
Ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag		
Nebenkostenabrechnung / Kosten Bau	21 689	2 538
Total ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag	21 689	2 538
Ausserordentlicher Aufwand		
Nebenkostenabrechnung / Kosten Bau	4 324	14 120
Korrekturbuchungen und Nachabrechnungen aus Vorjahren	5 181	0
Total Ausserordentlicher Aufwand	9 505	14 120
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	83 537 551	83 980 959
Grundpfandverschreibungen, Schuldbriefe	85 922 220	85 922 220
Als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten hinterlegt	85 922 220	85 922 220
• davon beansprucht zur Deckung von Hypotheken	73 210 640	73 494 760
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

Diverse Objekte	Wohnungen	2019	2018
		Anzahl	Anzahl

Liegenschaftenverzeichnis Oberengstringen, Rebbergstrasse, Bezug 1950, 8 Häuser			
4 Einzelgaragen	5 Zimmer	1	1
2 Autoabstellplätze aussen	4,5 Zimmer	9	9
6 Bastelräume	4 Zimmer	16	16
	3 Zimmer	22	22
		48	48

Liegenschaftenverzeichnis Oberengstringen, Zürcherstrasse, Bezug 1961, 6 Häuser			
1 Kindertagesstätte	4 Zimmer	6	6
54 Unterniveaugaragen-Einstellplätze	3 Zimmer	36	36
7 Motorradabstellplätze	2 Zimmer	9	9
8 Autoabstellplätze aussen			
		51	51

Liegenschaftenverzeichnis Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2015, 3 Häuser			
1 Kindergarten mit Hort	5,5 Zimmer	1	1
	4,5 Zimmer	38	38
	3,5 Zimmer	38	38
	2,5 Zimmer	14	14
	1,5 Zimmer	2	2
		93	93

Liegenschaftenverzeichnis Zürich, Frankentalerstrasse, Bezug 2017, 2 Häuser			
1 Coop Supercenter	5,5 Zimmer	1	1
1 Kindergarten mit Hort	4,5 Zimmer	23	23
1 Büro Verwaltung der BSH	4 Zimmer	0	0
1 Gemeinschaftsraum	3,5 Zimmer	23	23
1 Kindertagesstätte	3 Zimmer	2	2
114 Unterniveaugaragen-Einstellplätze	2,5 Zimmer	15	15
16 Motorradabstellplätze	1,5 Zimmer	4	4
		68	68

Total	19 Häuser	260	260
--------------	------------------	------------	------------

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. Juni 2020

Beilage:

- Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Kontakt Daten

Präsident
Vizepräsident
Bau
Bau
Rechnungskontrolle
Rechtliches
Kommunikation
Städtischer Delegierter

Geschäftsführung
Verwaltung
Adresse
Telefon
E-Mail
Website

Hauswartung
Werkstatt
Liegenschaftspflege

Vorstand

Konrad Jäger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Tobias Heigener, Rebbergstrasse 11, 8102 Oberengstringen
Claudio Bolliger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
Carlos Guillén, Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
Roland Meyer, Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
Tamara Sprenger, Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
Jan Uekermann, Lange Str. 18, D-76467 Bietigheim
Reto Burkhart, Rebbergstrasse 1, 8457 Humlikon

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Verwaltung

Gordana Flace
Sylvia Benz, René Obiltschnig
Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
043 818 48 73
info@bsh-zuerich.ch
www.bsh-zuerich.ch

Bürozeiten

Montag bis Donnerstag von 09.00 bis 12.00 und von 13.30 bis 17.00 Uhr,
Freitag bis 12.00 Uhr.

Sprechstunden für Mieter ohne Voranmeldung

Montag bis Donnerstag 09.00 bis 11.30 Uhr an der Frankentalerstrasse 20a,
8049 Zürich oder nach telefonischer Vereinbarung.

Hauswartung

Roberto Ribeiro, Telefon 079 285 63 75
Dejan Golubovic, Telefon 078 410 88 57
Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
Eva Da Silva Sampaio



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Frankentalerstrasse 20a
8049 Zürich

Telefon 043 818 48 73

info@bsh-zuerich.ch
www.bsh-zuerich.ch
