



**2020**

Jahresbericht  
und Jahresrechnung



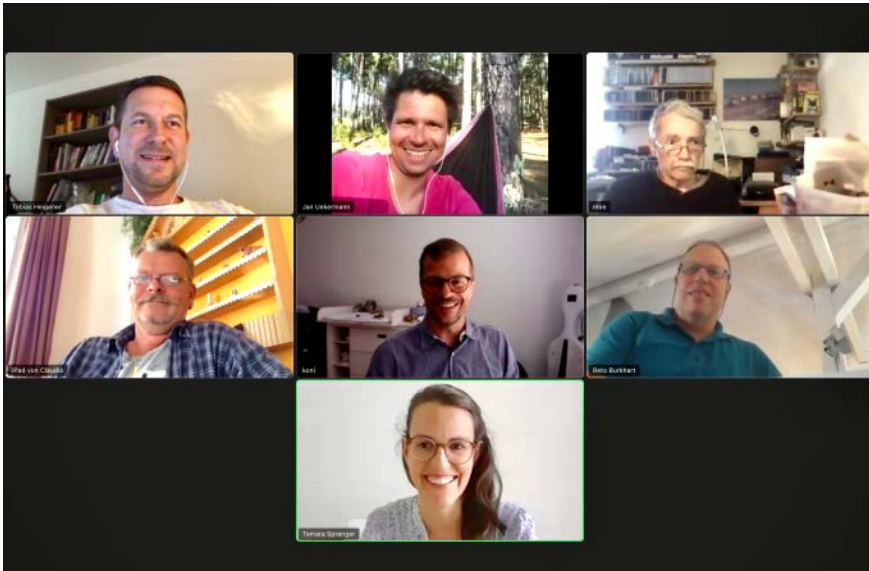
# Inhaltsverzeichnis

<b>04</b>	Einleitung
<b>05</b>	Vorwort
<b>08</b>	Mieterwechsel, Mitgliederbestand
<b>09</b>	Engagement
<b>10</b>	Unsere Geburten
<b>11</b>	Unsere Verstorbenen
<b>12</b>	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
<b>13</b>	Erläuterungen zur Bilanz
<b>14</b>	Erfolgsrechnung
<b>16</b>	Bilanz
<b>18</b>	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes
<b>19</b>	Anhang zur Jahresrechnung
<b>25</b>	Bericht der Revisionsstelle
<b>26</b>	Kontaktdaten

---

## 73. Jahresbericht der Bau- und Siedlungs- genossenschaft Höngg

**Auch 2021 bleibt leider ein ausserordentliches Jahr.** Lange hat der Vorstand mit dem Entscheid betreffend Art der Generalversammlung zugewartet, in der Hoffnung, dieses Jahr die Generalversammlung wieder wie üblich zusammen mit den GenossenschaftlerInnen im Theatersaal des Zentrums Oberengstringen durchführen zu können. Da die Entwicklung der Fallzahlen zum Zeitpunkt des Entscheides zu ungewiss war, hat der Vorstand letztlich wiederum die Durchführung einer schriftlichen Generalversammlung beschlossen. Die Abnahme der Jahresrechnung 2020 und weiterer Geschäfte erfolgt daher auch in diesem Jahr wieder schriftlich.



2020 tagte der Vorstand der BSH fast ausschliesslich per Zoom.

---

## Vorwort

**Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der BSH  
Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

**Was wir letztes Jahr als einmaliges Ereignis und wohl absolute Ausnahme betrachteten, kommt nun bereits zum zweiten Mal vor. Wir müssen auch in diesem Jahr auf die Durchführung unserer Generalversammlung in Anwesenheit der GenossenschafterInnen verzichten. Zu unsicher war die Situation zum Zeitpunkt des Entscheides und zu gross die Befürchtung, dass viele GenossenschafterInnen einer Generalversammlung vor Ort fernbleiben würden und damit ihr Stimmrecht nicht ausüben könnten. Ich heisse Sie daher im Namen des Vorstandes auf diesem Wege herzlich Willkommen zur diesjährigen schriftlichen Generalversammlung und Lektüre unseres Jahresberichtes.**

Weit weg scheint der 16. März 2020, als der Bundesrat an einer ausserordentlichen Sitzung die Situation in der Schweiz als «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemienengesetz einstuft und den ersten Lockdown verhängte. Es galt überall rasch umzudenken und zu handeln, so auch in der Verwaltung und im Vorstand der BSH. Die Vorstandssitzungen fanden ab April 2020 virtuell statt, die Verwaltung stellte auf Homeoffice um bzw. stellte sicher, dass maximal eine Person vor Ort anwesend war. Die Treppenhäuser wurden häufiger gereinigt und neuralgische Stellen täglich desinfiziert. Es war für alle neues Terrain, aber rückblickend lässt sich feststellen, dass diese Umstellung erstaunlich schnell und erstaunlich gut gelang.

Im Sommer dann dachten wir, dieser Ausnahmezustand sei nun überstanden, doch der Herbst belehrte uns eines Besseren. Seither ist es eine Herausforderung, den Überblick zu behalten, in welcher Welle wir uns befinden und welche Massnahmen aktuell gelten. Was wir uns momentan wohl alle zurückwünschen: die alte Normalität. Als wir es noch nicht als seltsam empfanden, wenn sich zwei Personen im Fernseher umarmten und uns nicht mit den Stornierungsbedingungen von Veranstaltungen auseinandersetzen mussten. Als es noch die verschiedenen Anlässe unserer Genossenschaft gab, an denen wir uns ungezwungen austauschen konnten. Die BSH feiert dieses Jahr ihr 75-jähriges Bestehen, selbstverständlich hätte auch zu diesem Ereignis ein grosses Fest stattfinden sollen. Wir hoffen, die Schnapszahl 77 Jahre BSH dann ordentlich mit Ihnen feiern zu können.

Corona hin oder her, in der BSH wurde in gewohnter Manier weitergearbeitet. Was 2020 besonders hervorstach, lesen Sie auf den kommenden Seiten. An dieser Stelle möchte ich mich im Namen des Vorstandes ganz herzlich bei der Verwaltung für ihr unermüdliches Engagement und ihre Tatkraft bedanken – es ist, ganz besonders in dieser speziellen Zeit, nicht selbstverständlich, dass der Betrieb unserer Genossenschaft einwandfrei weiterläuft.

Nun hoffe ich, dass die schriftliche Generalversammlung eine (zweimalige) Ausnahme bleibt und wir nächstes Jahr wieder mit Ihnen zusammensitzen und Ihnen persönlich über das vergangene Jahr und unsere Zukunftspläne berichten dürfen. Die BSH hat nämlich viel vor, bleiben Sie gespannt und bleiben Sie gesund.

**Tamara Sprenger**  
*Vorstandsmitglied*

### **Schriftliche Generalversammlung 2020**

Erstmals in der Geschichte der BSH fand im letzten Jahr die alljährliche Generalversammlung nicht in Anwesenheit der GenossenschafterInnen statt, sondern wurde im Herbst auf schriftlichem Wege abgehalten. Dabei wurden die Traktanden auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum begrenzt. Der Rücklauf auf die versendeten Stimmunterlagen war erfreulicherweise sehr hoch. Von insgesamt 429 stimmberechtigten Mitgliedern haben 212 an der schriftlichen Abstimmung teilgenommen und den Jahresbericht, die Jahresrechnung mit dem Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Einlage in den Solidaritätsfonds WBG mit eindeutiger Mehrheit bestätigt sowie dem Vorstand die Décharge erteilt.

### **Sanierung Zürcherstrasse**

Die Sanierung wurde bis zur Hälfte des letzten Jahres weitergeführt. So wurde der Lift im Hochhaus teilsaniert, dessen Treppenhaus abschliessend gestrichen und das Garagendach sowie der Garten mit Spielplatz erneuert. Im Sommer dann fanden mit Abschluss des Gartens die Sanierungsarbeiten nach über einem Jahr Bauzeit ein Ende. Insbesondere die neue Umgebung findet bei Bewohnenden wie auch Besuchern Anklang, da diese sich nicht nur in Form einer einfachen grünen Wiese präsentiert, sondern durch neugeschaffene Rabatten und Blumeninseln eine Aufwertung erfahren hat.

### **Nachhaltigkeit**

Zu Beginn des Jahres wurde ein Energiekurs mit der EWZ durchgeführt. Rund 30 Interessierte nahmen teil und wurden in die «Geheimnisse» des Stromsparens eingeführt. Das

Ziel war, Nutzer auf ihr Verhalten zu sensibilisieren und daraus noch einige wertvolle Tipps für den Alltag mitzunehmen.

Eine weitere Massnahme, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss auch in unseren Siedlungen zu verringern, wurde mittels Einsatz von Sparduschbrausen und Sparfiltern für Wasserhähne realisiert. Dies jedoch vorerst als Test und nur in einer bestimmten Anzahl Wohnungen. Nach einer nützlichen Frist wird das Ergebnis ausgewertet und im positiven Fall werden alle Wohnungen der BSH mit den neuen Armaturen ausgerüstet.

Im Sommer fand sich die Verwaltung und der Vorstand in der Umweltarena Spreitenbach zu einem Workshop ein, wobei Themen wie «Nachhaltig Bauen und Modernisieren sowie Mobilität» im Vordergrund standen. Die Umweltarena war ein idealer Ort für solch einen Dialog. Die daraus entstammenden Ideen wurden in den ordentlichen Sitzungen entsprechend weiterentwickelt. Bereits in vertieftem bzw. fortgeschrittenem Stadium befinden sich Projekte wie: Anschluss unserer Siedlungen in Oberengstringen ans Fernwärmenetz Limmattal, Prüfung einer Photovoltaikanlage in unseren Siedlungen in Oberengstringen und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität für die Siedlung Eggbühl.

### **Wachstum**

Die BSH verfolgt intensiv die Bewegungen auf dem Immobilienmarkt mit dem Ziel, das eigene Liegenschaftsportfolio zu vergrössern. Sei dies mittels Zukauf eines passenden Areals oder Gebäudes oder aber durch Übernahme eines weiteren Fremdmandats in die Verwaltung. Als zusätzliche Hilfe wurde eine Kooperation mit dem Regionalverband des WBG Zürichs eingegangen, der die

Verwaltung mit potenziellen Kauf- oder Übernahmeobjekten eindeckt.

### **Vermietungen**

Im Berichtsjahr wurden nicht so viele Mieterwechsel verzeichnet wie im Jahr zuvor, was auch auf die Vollvermietung Zürcherstrasse zurück zu führen ist. Die meisten davon resultieren aus internen Wechseln infolge von Familienzuwachs oder aber Auflösung einer Unterbelegung. Bei den Wiedervermietungen wurden die unterbelegten Mietverhältnisse primär angegangen. Per Stand heute (bis zur Drucklegung dieses Geschäftsberichtes) verzeichnet die BSH keine Unterbelegungen mehr in ihren Siedlungen.

### **Homepage**

Die Webseite der BSH war etwas in die Jahre gekommen, ausserdem bestand sie aus alten Daten und Bildern. Grund genug, diese aufzufrischen und auf den neusten Stand zu bringen. Dabei wurde nach einem Brainstorming entschieden, eine komplett neue Version der BSH-Webseite zu schaffen. Schaut man heute auf die Homepage [www.bsh-zuerich.ch](http://www.bsh-zuerich.ch), wird man frisch, innovativ und interaktiv empfangen.

### **Schulwegsicherheit**

Auf Antrag der Kinderkommission wurde oberhalb der Feuerwehrzufahrt und der Coop-Anlieferung ein neuer Schulweg für Kinder geschaffen. Ausgangslage war, dass die Kinder die Fläche der Coop-Anlieferung, wo sich zugleich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Frankental befindet, überqueren mussten, was ob der grossen Frequenz der u. a. grossen Fahrzeuge (Coop-Lastwagen oder Entsorgung) gefährlich ist. Es wurde ein relativ einfacher Kiesweg entlang der Grenze zum Nachbargrundstück geschaffen, der seither

die Sicherheit der Kinder gewährt, wenn sie zur Schule gehen oder von dieser nach Hause kommen.

### **Revision Reglement Depositenkasse**

Seit 2012 verfügt die BSH über ihre eigene Depositenkasse, deren Einlagen seither jährlich zu 1,5% verzinst wurden. Angesichts der seit längerem anhaltenden Geldpolitik hat es sich der Vorstand zur Aufgabe gemacht, das Regelwerk der Depositenkasse zu durchleuchten und unter Berücksichtigung der Finanzlage zu überarbeiten. Die revidierte Fassung sieht eine Verzinsung von 2% bis zu einer Obergrenze von CHF 20'000 vor. Ebenfalls neu ist die Möglichkeit, pro Familienmitglied oder Bewohner einer BSH-Wohnung ein Depositenkonto zu eröffnen. Das erneuerte Reglement wurde Ende des Berichtsjahres im Vorstand verabschiedet und trat per 01.01.2021 in Kraft.

### **BSH-Bibliothek**

Angesichts des coronabedingten Lockdowns im Frühling trat eine Genossenschafterin mit der Initiative an die Verwaltung, Bücher für GenossenschafterInnen und deren Familien zur freien Verfügung zu stellen. In der Folge wurden zwei abschliessbare Metallschränke ins Treppenhaus der Frankentalerstrasse 20 gestellt und mit neuen wie auch gebrauchten Kinder- und Erwachsenen-Bücher gefüllt. Diese Aktion erfreut sich seither grosser Beliebtheit bei Jung und Alt.

### **Besucherwohnungen**

Durch die Corona-Pandemie und deren Massnahmen gab es verständlicherweise viele Stornierungen und das Angebot wurde deutlich weniger in Anspruch genommen. Die Einnahmen haben infolgedessen nicht einmal die Hälfte des Vorjahres erreicht. Die Wohnung an der Zürcherstrasse

wurde ausserdem für zwei Monate wegen Sanierung an eine interne Mietpartei vermietet und war während dieser Zeit nicht buchbar. Dafür wurde sie mit 19 Buchungen durch GenossenschafterInnen mehr durch Interne genutzt, als durch Externe (6 Buchungen).

Die Wohnung in der Frankentalerstrasse wurde während des Lockdowns nicht vermietet, sondern zum Homeoffice umfunktioniert, was von einigen GenossenschafterInnen regelmässig in Anspruch genommen wurde. Nach dem Lockdown und der «Wiederinbetriebnahme» konnten 12 von insgesamt 19 Buchungen durch GenossenschafterInnen verzeichnet werden.

Gesamthaft konnte wegen der Auswirkungen der Pandemie keine genügende Auslastung beider Wohnungen erzielt werden. Vor allem die fehlenden Zusatzeinnahmen durch externe Gäste via AirBnB führte zu Einnahmeverlusten. Erfreulich bleibt, dass, vielleicht auch situationsbedingt, eine höhere Nutzung durch die GenossenschafterInnen wahrgenommen wurde.

### **Sitzungen Vorstand**

Der Vorstand hat sich in elf seiner ordentlichen Sitzungen u.a. mit folgenden Themen auseinandergesetzt: Nachhaltigkeit, Wachstum BSH, Neuregelung Depositenkasse, Sanierung Zürcherstrasse und Webseite, um hier nur einige Themen zu nennen. Darüber hinaus war Covid-19 und die damit verbundenen Massnahmen zugunsten der Genossenschaft ein permanentes Thema. Auch hat sich die Vermietungskommission im Berichtsjahr wieder unzählige Male zusammengefunden, um passende NeumietterInnen auszusuchen.

### **Verwaltung und Betrieb**

Per Ende Juni 2020 hat sich unsere Immobilienbewirtschafterin, Petra Uekermann, entschieden, das Arbeitsverhältnis mit der BSH aufzulösen. Wir danken Frau Uekermann herzlich für die angenehme Zusammenarbeit und wünschen ihr auf diesem Weg viel Glück und Erfolg. Als Neubesetzung konnte die BSH René Obiltschnig gewinnen, der durch seine langjährige Erfahrung im Immobilien- und Baubereich das Team sehr gut ergänzt. Dem Neueintretenen nochmals ein herzliches Willkommen und ein grosses Dankeschön an das ganze BSH-Team für ihr Engagement.

## Mieterwechsel

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	3 Wechsel	1 davon intern
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	2 Wechsel	
<b>Siedlung Frankental</b>	10 Wechsel	5 davon intern

## Mitgliederbestand

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	79	(-1)
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	67	(-4)
<b>Siedlung Frankental</b>	259	(-3)
<b>Auswärtige Mitglieder</b>	16	(-2)
<b>Total am 31.12.2020</b>	<b>421</b>	<b>(-10)</b>

---



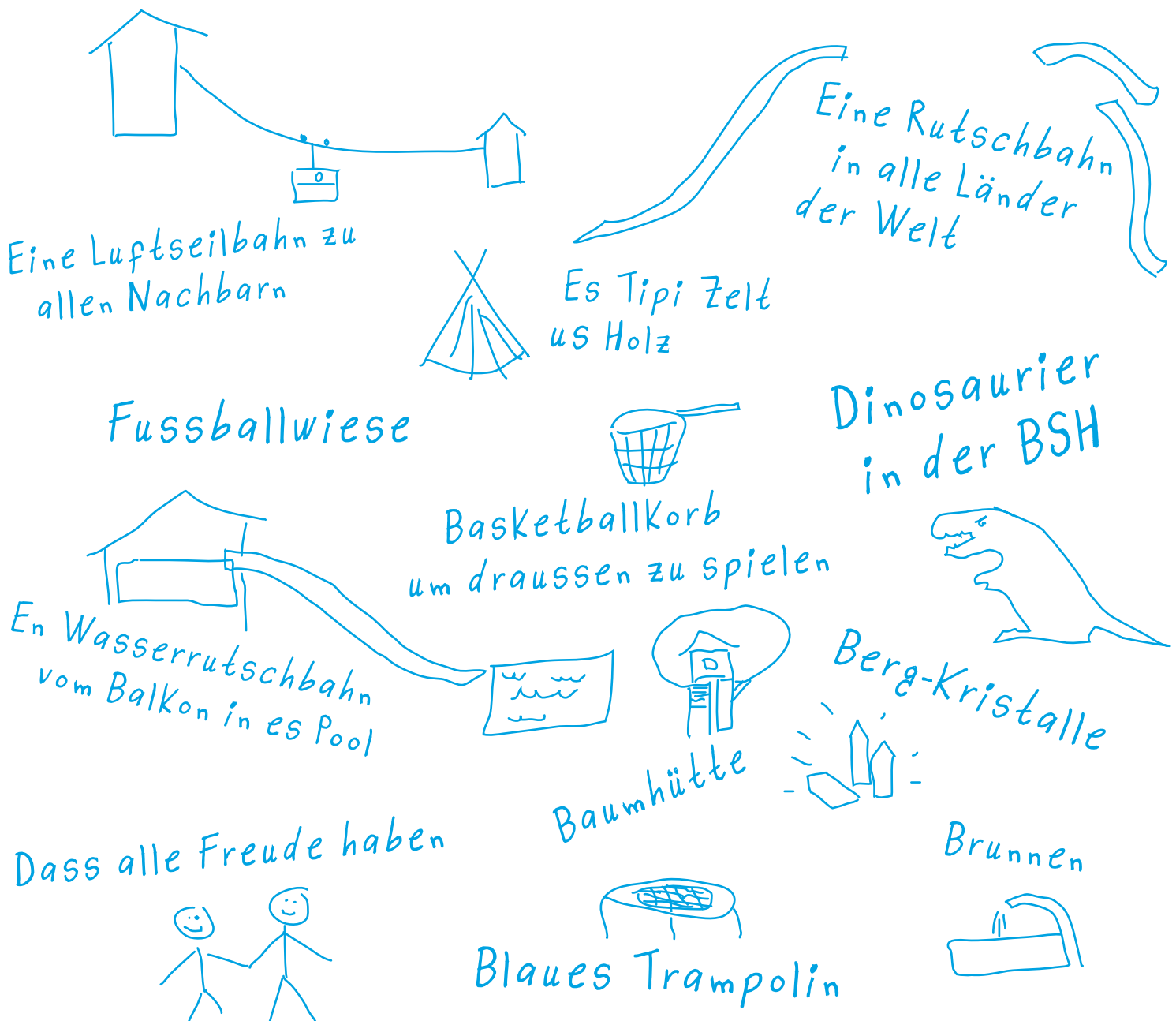
## Engagement und Ehrenamt

**Unsere Genossenschaft lebt vom Engagement jeder und jedes Einzelnen. Ob Initiativen wie der Bücherschrank oder das Extrablatt, die auf einzelne Personen zurückgehen, oder innerhalb der Kommissionen: Alle sind eingeladen, sich mit ihren Ideen und auch tatkräftig mit einzubringen.**

**An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön an alle, die sich engagieren!**

Eine besondere Aktion hatte jüngst die Kinderkommission ins Leben gerufen: Unsere kleinen Bewohnerinnen und Bewohner waren eingeladen, einen Wunsch für die Zukunft in der BSH aufzuschreiben. In einem

tollen Video wurden diese Wünsche dann von den Kindern gezeigt. Dabei sind viele lustige und witzige aber auch sehr konkrete Ideen entstanden, von denen wir Ihnen auf dieser Seite noch einige nennen möchten. Vielleicht lässt sich davon das eine oder andere auch tatsächlich noch umsetzen ...



## Unsere Geburten

\* 16. Juli 2020

**Leonor Estelle Mäder**

Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich

\* 04. August 2020

**Maksim Piela**

Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen

\* 15. August 2020

**Lidia Galiano**

Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich

\* 25. September 2020

**Emilija Pajkic**

Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich

\* 30. September 2020

**Raoul Schellenberg Gallo**

Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich

\* 13. Oktober 2020

**Lena Zimmermann**

Frankentalerstrasse 28, 8049 Zürich

\* 01. November 2020

**Nico Vajner**

Frankentalerstrasse 28, 8049 Zürich

\* 24. Dezember 2020

**Lars Aaron Felchlin**

Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich

---

## Unsere Verstorbenen

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

† 22.10.2020

**René Rothmund**

ext. Genossenschafter

† 10.03.2021

**Martin Paul Henny-Leuenberger**

Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich

† 15.03.2021

**Hanspeter Caprez**

ext. Genossenschafter

† 03.07.2021

**Olga Leserf**

Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich

**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 24'846 gesunken. Im Juli 2019 wurden die Mietzinsen gesamthaft um 15% reduziert, was sich auf das ganze Jahr 2020 abgesetzt hat. Leerstände haben sich aufgrund der Vollvermietung der Zürcherstrasse nach Sanierung um ein Vielfaches dezimiert und belaufen sich mit rund CHF 11'752 auf einer normalen Höhe. Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich aus den Honorareinnahmen der Verwaltung der Genossenschaft berufstätiger Frauen sowie den Gutschriften aus der eigenen Stromproduktion der Photovoltaikanlage Frankental zusammen.

### **Direkter Aufwand**

Der Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 248'209 gestiegen. Der eigentliche Liegenschaftenunterhalt, sprich Reparaturen und Unterhalt, hat sich verkleinert, dieser Position wurden jedoch Rückstellungen von CHF 300'000 für die Fernwärme Eggbühl wie auch CHF 75'000 für die Photovoltaikanlage Eggbühl belastet.

Der geminderte Energieaufwand lässt sich auf weiterverrechnete Stromanteile für die Heizkostenabrechnung über zwei Perioden (2017/2018 und 2018/2019) rückschliessen, die dieser Position mit CHF 30'000 gutgeschrieben wurden.

Bei den Gebühren und Abgaben waren Rechnungen von rund CHF 42'000 der Gemeinde Oberengstringen für Wasser/ARA 2019 erst im neuen Jahr verbucht worden, was ins Gewicht fällt. Die Jahresrechnungen 2020 von rund CHF 39'000 sind in dieser Position richtigerweise ebenfalls enthalten.

Wie in den Vorjahren sind auch 2020 Zuweisungen in den Erneuerungsfonds vorgenommen worden, diese betragen jeweils 1% des Gebäudeversicherungswertes. Zudem gehen im Berichtsjahr CHF 20'000 der Coop-Mietzinsen in den Fonds, dies gemäss Vereinbarung über die seitens der BSH getätigten Investitionen für deren Waren- und Kundenlift.

### **Personalaufwand**

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr etwas gestiegen. Personalwechsel und der damit verbundene Aufwand wie Insertionskosten, Honorar für Personalvermittler und die Einführungszeit mit Mehrstunden schlugen hier zu Buche.

### **Entschädigung Vorstand**

Die Entschädigungen an den Vorstand sind ebenfalls leicht gestiegen. Der Grund ist die Erhöhung der Mitgliederzahl ab Juli 2019 resp. seit der GV 2019, deren Aufwendungen sich nun über das ganze Jahr 2020 rechnen. Ausserdem hat sich der Vorstand mit einigen neuen Projekten, wie in den vorhergehenden Seiten beschrieben, auseinandergesetzt, was mit einem erhöhten Arbeitsaufkommen einherging.

### **Übriger betrieblicher Aufwand**

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr gesunken, dies unter anderem aufgrund der nicht stattgefundenen Generalversammlung und der damit regulär verbundenen Kosten wie Saal-Miete, Verpflegung, etc.

### **Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand konnte auch im letzten Jahr aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage reduziert werden.

### **Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag**

Für die Genossenschaftsentwicklung wurde eine Einlage getätigt, die mit CHF 65'000 dem Konto belastet wurden. Zu den ausserordentlichen Erträgen zählen wir solche, die einer anderen Periode angehören und auch denen gutgeschrieben wurden wie bspw. Heizkostenabrechnungen.

### **Jahresergebnis vor Steuern und Jahresgewinn**

Durch die Einlagen und Rückstellungen für Genossenschaftsentwicklung, Fernwärme und Photovoltaikanlage Oberengstringen resultiert mit CHF 237'380 ein um CHF 102'647 niedrigeres Jahresergebnis vor Steuern als in der Vorperiode. Da die gegenüber dem Vorjahr höhere provisorische Steuerrechnung 2020 im Berichtsjahr bereits verbucht ist, konnte ein Teil der Steuerrückstellung aufgelöst werden. Damit beträgt der leicht höhere Jahresgewinn CHF 167'597 und fällt wie in den Vorjahren sehr solide aus.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Bilanzgewinn

Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 1'931'896 setzt sich aus dem höheren Gewinnvortrag und dem auch im Berichtsjahr positiven Jahresergebnis zusammen.

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme erreichte 2020 wieder ein Plus von CHF 2'733'951 auf CHF 93'832'888, was auf der Aktivseite auf die Erhöhung der liquiden Mittel und auf der Passivseite auf die höheren passiven Rechnungsabgrenzungen, Einlagen in die Depositenkasse und Rückstellungen zurückzuführen ist.

### Umlaufvermögen / liquide Mittel

Der Bestand der liquiden Mittel variiert laufend, so kommt es darauf an, wann welche Rechnungen bezahlt werden oder Mietzinsen für den neuen Monat eintreffen. Aufgrund der bevorstehenden Bauprojekte wie Fernwärmeanschluss oder Photovoltaikanlage ist man um eine genügende Reserve froh. Um dabei aber Minuszinsen zu vermeiden, wurden mehrere Sparkonten auf Nullzins-Basis eröffnet.

### Anlagevermögen

Die Finanzanlagen/Anteile an anderen Wohnbauträgern bleiben unverändert.

Unsere Bau- und Erneuerungskonten enthalten noch die restlichen getätigten Investitionen für die Sanierung der Zürcherstrasse, ebenso die zwei im Sommer ereigneten Brandfälle, welche noch nicht mit der Gebäudeversicherung abgerechnet worden sind. Die noch nicht einbezahlten Genossenschaftsanteile betragen CHF 9'260, die auf teils längerfristige Ratenzahlungen zurückzuführen sind,

aber auch dieses Konto hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert.

### Kurzfristiges Fremdkapital

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind höher als im Vorjahr, was auf noch nicht bezahlte, jedoch verbuchte Rechnungen zurückgeht. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten beziehen sich auf die MWST-Abrechnung und eine Lohnrechnung, welche erst im Folgejahr ausbezahlt werden konnte. Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen vor allem Abgrenzungen im Zusammenhang mit noch einzutreffenden Rechnungen.

### Langfristiges Fremdkapital

Die Depositenkasse ist aufgrund diverser Zuflüsse von Genossenschaftlern um CHF 324'327 gestiegen. Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds wurden gemäss den gültigen Reglementen und Erläuterungen im Aufwand vorgenommen. Ebenso wurde ein altes, nicht mehr verwendetes Sanierungskonto für die Heizung Eggbühl aus dem Jahr 2009 aufgelöst und dem Erneuerungsfonds belastet.

Durch die Reduktion der Unterbelegungen und der damit einhergehenden Auszahlung der Umsiedlungsschädigungen gemäss Vermietungsreglement hat der Solidaritätsfonds vergleichsweise abgenommen. Ebenso wurde der aufgelaufene Mietzins für die von den Brandopfern benutzte Wohnung an der Zürcherstrasse über den Solidaritätsfonds verrechnet.

Gemäss Erläuterungen im Aufwand wurden für die Fernwärme und

Photovoltaikanlage Oberengstringen sowie die Genossenschaftsentwicklung entsprechende Rückstellungen gebildet.

Einlagen in die gesetzlichen Reserven sollen gemäss Generalversammlungsbeschluss im Umfang von CHF 8'400 getätigt werden. Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile soll wie in den letzten Jahren üblich im Umfang von 1,5% erfolgen.

*Aufgrund der besseren Lesbarkeit wurde im Finanzteil auf Nachkommastellen verzichtet. Hierbei kann es vereinzelt zu Rundungsdifferenzen um bis zu 1 CHF kommen.*

## Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		
Sollmietzinsertrag	4 288 893	4 328 336
./. Leerstände	-11 753	-79 057
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>		
Übrige betriebliche Erträge	97 169	100 183
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>4 374 309</b>	<b>4 349 463</b>
Liegenschaftenerhaltung	-879 196	-611 408
Energieaufwand	-23 302	-58 530
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-127 888	-75 995
Einlagen Erneuerungsfonds	-1 047 307	-1 083 551
<b>Total direkter Aufwand</b>	<b>-2 077 694</b>	<b>-1 829 484</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>2 296 616</b>	<b>2 519 978</b>
Personalaufwand	-288 164	-258 616
Entschädigung Vorstand	-78 476	-60 241 <sup>1)</sup>
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>1 929 976</b>	<b>2 201 121</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-160 693	-175 423 <sup>2)</sup>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1 769 283</b>	<b>2 025 699</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Immobilien	-893 090	-893 008
Mobilien	-32 575	-35 852
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>843 619</b>	<b>1 096 839</b>

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

2) davon Entschädigung für die Revisionsstelle CHF 8'854

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-542 090	-546 572
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>- 542 090</b>	<b>- 546 572</b>
Finanzertrag	450	59
Einlagen Solidaritätsfonds	0	-222 483
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>301 979</b>	<b>327 844</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-65 000	-9 505
Ausserordentlicher Ertrag	401	21 689
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>237 380</b>	<b>340 028</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>- 69 783</b>	<b>- 190 326</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>167 598</b>	<b>149 702</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>Aktiven</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	4 399 555	1 171 783
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mietern	19 622	34 699
• gegenüber Dritten	2 231	5 307
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	274 689	194 855
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	46 226
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4 696 097</b>	<b>1 452 870</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	53 746	60 289
Immobilie Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	91 680 149	91 680 149
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-9 044 131	-8 142 597
• Bau- und Erneuerungskonti	6 429 768	6 019 169
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	9 261	21 058
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>89 136 792</b>	<b>89 646 067</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>93 832 888</b>	<b>91 098 936</b>



<b>Passiven</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	513 852	305 913
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	14 417	0
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	796 172 903 715	803 529 686 061
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 228 157</b>	<b>1 795 503</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	73 626 520	73 210 640
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritätsfonds	1 314 662 8 782 933 762 634	990 334 7 933 880 770 514
Rückstellungen	1 714 498	1 135 350
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>86 201 247</b>	<b>84 040 719</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	3 237 289	3 217 043
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	234 300	226 800
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	1 764 298 167 598	1 669 169 149 702
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 403 485</b>	<b>5 262 715</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>93 832 888</b>	<b>91 098 936</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 764 298	1 669 169
Jahresgewinn	167 598	149 702
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>1 931 896</b>	<b>1 818 871</b>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2020	2019
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	8 400	7 500
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1,5%	47 792	47 073
Vortrag auf neue Rechnung	1 875 705	1 764 298
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>1 931 896</b>	<b>1 818 871</b>

---

## 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	2020	2019	Werte 2020 Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
<b>Immobilien</b>			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	9 426 000 –2 720 900	9 426 000 –2 628 210	13 590 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	7 995 000 –2 472 300	7 995 000 –2 394 300	14 650 000
Anlagewert Frankentalerstrasse 1. Etappe ./ Amortisation	72 241 820 –3 560 300	72 241 820 –2 837 900	76 490 000
Landwert Bombach/Frankentalerstrasse	1 701 368	1 701 368	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./ Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315 961 –290'631	315 961 –282 187	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./ Wertberichtigung Solaranlage Helion	0 0	0 0	
<b>Total Immobilien</b>	<b>82 636 018</b>	<b>83 537 551</b>	<b>104 730 000</b>

<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	5 000
<b>Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

---

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / Hypotheken	Zinssatz 2020	2020	2019
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0,599%	4 000 000	4 000 000
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach	0,530%	20 000 000	14 300 000
Raiffeisen Hypothek, 1. Rang, Bombach		32 000 000	37 000 000
• 10 Mio. bis 2021 Festhypothek	0,550%		
• 5 Mio. bis 2023 Festhypothek	0,820%		
• 7 Mio. bis 2023 SARON Flex-Hypothek	0,550%		
• 5 Mio. bis 2028 Festhypothek	1,250%		
• 5 Mio. bis 2033 Festhypothek	1,700%		
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 Roulement, variabel	1,000%	3 693 520	3 977 640
<b>Total Hypotheken</b>		<b>73 626 520</b>	<b>73 210 640</b>

Rückstellungen		
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Mieten		800 000
Rückstellungen Garantienachträge Frankentalerstrasse		514 148
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		395 000
<b>Total Rückstellungen</b>		<b>1 714 498</b>

## Entwicklung Fonds vom 1.1.– 31.12.2020

<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01. 01.</b>	<b>1 001 300</b>	<b>815 400</b>
Zuweisung	135 900	135 900
a.o. Zuweisung	0	50 000
Entnahmen	-110 054	0
<b>Total Rebbergstrasse, 31. 12.</b>	<b>1 027 146</b>	<b>1 001 300</b>
<b>Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01. 01.</b>	<b>3 955 800</b>	<b>3 811 782</b>
Zuweisung	146 500	144 018
Entnahmen	-108 200	0
<b>Total Zürcherstrasse, 31. 12.</b>	<b>3 994 100</b>	<b>3 955 800</b>
<b>Frankentalerstrasse, Zürich, 01. 01.</b>	<b>2 976 780</b>	<b>2 213 980</b>
Zuweisung	764 907	753 633
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	20 000	9 167
Entnahmen	0	0
<b>Total Frankentalerstrasse, 31. 12.</b>	<b>3 761 687</b>	<b>2 976 780</b>
<b>Total Erneuerungsfonds per 31. 12.</b>	<b>8 782 933</b>	<b>7 933 880</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>01. 01.</b>	<b>770 514</b>	<b>557 380</b>
Zuweisung	0	222 483
Entnahmen	-7 880	-9 349
<b>Total Solidaritätsfonds, 31.12.</b>	<b>762 634</b>	<b>770 514</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	CHF	CHF
<b>Ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag</b>		
Nebenkostenabrechnung/Kosten Bau	401	21 689
<b>Total ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag</b>	<b>401</b>	<b>21 689</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Nebenkostenabrechnung/Kosten Bau	0	4 324
Korrekturbuchungen und Nachabrechnungen aus Vorjahren	0	5 181
Bildung einer Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	65 000	
<b>Total Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>65 000</b>	<b>9 505</b>
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>unter 10</b>	<b>unter 10</b>
<b>Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	82 636 018	83 537 551
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	73 626 520	73 210 640
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

Diverse Objekte	Wohnungen	2020	2019
		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
		<b>48</b>	<b>48</b>

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			
		<b>51</b>	<b>51</b>

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
		<b>93</b>	<b>93</b>

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
		<b>68</b>	<b>68</b>

<b>Total</b>	<b>19 Häuser</b>	<b>260</b>	<b>260</b>
--------------	------------------	------------	------------



# 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 2020 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, 7. April 2021

*Beilage:*

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

## Kontakt Daten

Präsident  
Vizepräsident  
Bau  
Bau  
Rechnungskontrolle  
Rechtliches  
Kommunikation  
Städtischer Delegierter

### **Vorstand**

Konrad Jäger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich  
Tobias Heigener, Rebbergstrasse 11, 8102 Oberengstringen  
Claudio Bolliger, Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich  
vakant  
Roland Meyer, Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen  
Tamara Sprenger, Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich  
Jan Uekermann, Lange Str. 18, D-76467 Bietigheim  
Reto Burkhardt, 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 Freitag von 09.00 bis 12.00 und von 14.00 bis 17.00 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

Geschäftsführung  
Verwaltung  
Adresse  
Telefon  
E-Mail  
Website

Hauswartung  
Werkstatt  
Liegenschaftspflege

---





**Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg**

Frankentalerstrasse 20a  
8049 Zürich

Telefon 043 818 48 73

[info@bsh-zuerich.ch](mailto:info@bsh-zuerich.ch)  
[www.bsh-zuerich.ch](http://www.bsh-zuerich.ch)

