



**2021**

Jahresbericht  
und Jahresrechnung



# Inhaltsverzeichnis

<b>04</b>	Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung
<b>05</b>	Vorwort
<b>10</b>	Mieter- und Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
<b>11</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

---

# Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung

---

**Freitag, 24. Juni 2022**

**Im Theatersaal Zentrum Zürcherstrasse 125, Oberengstringen**

**17.30 Uhr Türöffnung / Registration**

**18.00 Uhr Abendessen**

**18.30 Uhr Registration ohne Abendessen**

**19.30 Uhr Generalversammlung**

**21.30 Uhr Abschluss, Apéro**

---

## **Traktanden**

1. Eröffnung, Begrüssung, Vorstellungsrunde
2. Wahl der Stimmzähler
3. Genehmigung des Jahresberichts 2021
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2021  
(inkl. Kenntnisnahme des Revisionsberichts)
5. Genehmigung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021  
(vgl. S. 18 des Jahresberichts 2021)
6. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung für das Jahr 2021
7. Antrag des Vorstands: Beitrag von CHF 10.– pro Wohnung in den  
Solidaritätsfonds WBG
8. Genossenschafts-Kommissionen und Arbeitsgruppen  
(Rückblick, Ausblick, Themen)
9. Vorstand: Ausblick, Präsentation der Kandidaten
10. Wahlen Vorstand
11. Wahl Präsidium
12. Varia
13. Abschluss, Apéro

**Der Stimmausweis wird am Eingang abgegeben.**

---

## Vorwort

**Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschaffer**

**Die derzeitigen Herausforderungen in der Welt scheinen manchmal alles zu überlagern. Sei das der Krieg in der Ukraine, die Folgen der Pandemie oder die scheinbar unaufhaltsam voranschreitende Klimakatastrophe. Doch wollen wir uns im vorliegenden Jahresbericht und an der diesjährigen Generalversammlung auf die Themen konzentrieren, die wir ganz direkt beeinflussen können.**

Wir freuen uns, dass wir unsere Besucherwohnungen jüngst – auch aufgrund vieler Rückmeldungen von Ihnen – unbürokratisch für Flüchtlinge zur Verfügung stellen konnten. Ebenfalls kommen wir beim Thema Nachhaltigkeit Schritt für Schritt voran. Lesen Sie in diesem Jahresbericht, was wir hier bereits erreichen konnten und hören Sie bei der Generalversammlung, was wir noch vorhaben.

Eine wichtige Aufgabe für Sie als Genossenschafter\*innen ist die Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung und damit einhergehend die Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung. Bei allen Entscheidungen, die wir treffen dürfen, können und müssen, versuchen wir stets im Sinne der gesamten Genossenschaft zu handeln. Federführend für unsere Entscheidungen ist stets das Leitbild der BSH und die sorgfältige Diskussion sowie Abwägungen zu den relevanten Themen.

Leider musste Ende vergangenen Jahres unser Präsident Konrad Jäger aus persönlichen Gründen vorzeitig von seinem Amt zurücktreten. Dank eines tollen Vorstandsteams und der Unterstützung der Geschäftsstelle konnte ich die laufenden Geschäfte in meiner Funktion als Interimspräsident übernehmen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an dich, lieber Koni, für die knapp sechs Jahre, in denen du dich als Präsident ausserordentlich für die BSH engagiert hast.

Ganz herzlich danke ich auch allen Mitarbeitenden in unserer Geschäftsstelle, allen voran Gordana Flace, unserer Geschäftsführerin, insbesondere für die herausragende Zusammenarbeit während der Corona-Pandemie. Ebenfalls danke ich dem gesamten Vorstand für das grosse Engagement und vor allem auch die vielen Abendstunden, in denen wir gemeinsam unsere Vorstandssitzungen durchführen konnten und viele wichtige Entscheide getroffen haben.

Vor allem danke ich aber Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und liebe Genossenschaffer, dass Sie bei uns wohnen und sich mit einbringen – sei das in den Kommissionen oder ganz einfach in nachbarschaftlicher Hilfe. Sie alle machen die BSH zu einem lebenswerten Ort.

Herzliche Grüsse und eine gute Lektüre mit diesem BSH-Jahresbericht

**Tobias Heigener**

*Präsident ad interim,  
im Namen des Vorstandes*

### **Erneute schriftliche Generalversammlung in 2021**

Pandemiebedingt musste die BSH letztes Jahr leider zum zweiten Mal in Folge ihre Generalversammlung auf schriftlichem Wege durchführen. Nebst der Abstimmung über ordentliche Geschäfte wie z. B. Jahresrechnung und -bericht sowie Déchargeerteilung, galt es, über ein neu geschaffenes Parkplatzreglement sowie kleinere Anpassungen in den Statuten abzustimmen. Erfreuliche 57% der Genossenschafter\*innen nahmen ihr Stimmrecht auf schriftlichem Wege wahr. Abgesehen vom Reglement betreffend Parkplätze wurden alle Anträge des Vorstands mit eindeutiger Mehrheit angenommen.

### **Nachhaltigkeit**

Dieses Thema beschäftigt die BSH und ihren Vorstand stetig, so auch im Berichtsjahr. Wie kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoss weiter verringert werden und wo kann die BSH ihren Beitrag leisten? Seit letztem Sommer können die Genossenschafter\*innen durch Beteiligung am Plastikrecycling selber einen wertvollen Beitrag leisten. Die durch einen regionalen Anbieter bezogenen Sammelsäcke können die Genossenschafter\*innen zu einem vergünstigten Preis bei der Geschäftsstelle erwerben. Im Zwei-Wochenrhythmus werden die vollen Sammelsäcke abgeholt und zu wiederverwertbaren Industrieprodukten (z. B. für den Strassenbau) verarbeitet.

Ein grosses Potenzial sieht der Vorstand in der Förderung der alternativen Mobilität, zumal ca. 40% des schweizerischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch den Verkehr erzeugt wird. Hierfür hatte er sich eingehend mit verschiedenen Ideen auseinandergesetzt, um die Genossenschafter\*innen

zu motivieren, alternative Angebote zu nutzen oder insgesamt nachhaltiger Auto zu fahren. Hier wurde der grösste Hebel gesehen, um den in unserem Leitbild verankerten Werten und Zielen nachzukommen. In vielen Stunden wurde ein neues Parkplatzreglement ausgearbeitet, mit welchem einerseits die schweren Fahrzeuge gegenüber den leichteren eine höhere Parkplatzmiete bezahlt hätten (da höherer CO<sub>2</sub>-Ausstoss) und die Elektrofahrzeuge zusätzlich belohnt worden wären. Im Vorfeld zur schriftlichen GV gingen die Emotionen bei diesem Thema bereits hoch, die Mehrheit der Genossenschafter\*innen lehnte es in der Folge ab. Die Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit hat es sich zum Ziel gemacht, unter Berücksichtigung der in unserem Leitbild verankerten Nachhaltigkeitsgedanken, tragfähige Lösungen für die Förderung nachhaltiger Mobilität sowie der Finanzierung der notwendigen Infrastruktur (z. B. Ladestationen) zu erarbeiten. Ebenso wird der zukünftige Vorstand sich weiterhin konstruktiv und ziel führend mit dem Thema auseinandersetzen, weshalb neu auch ein Ressort zu diesem Thema geschaffen werden soll.

### **Fernwärme Eggbühl**

Seit nunmehr zwei Jahren befand sich die BSH in diversen Verhandlungen mit Unternehmern sowie mit dem Fernwärme-Lieferanten Limeco AG, Dietikon. Den finalen Zuschlag für die Realisierung dieses Projekts hat im vergangenen Herbst das Ingenieurbüro Luginbühl & Partner AG aus Zürich erhalten. Die Bauarbeiten werden in den Sommermonaten 2022 resp. ausserhalb der Heizperiode durchgeführt. Per 1. Oktober 2022 soll die neue Heizung mit der Fernwärme aus dem Limmattal in Betrieb gehen. Unsere Siedlungen in

Oberengstringen werden dann mit klimaneutralem Gas, das im Limmattal aus Abfall und Abwasser gewonnen wird, betrieben werden. Hiermit leistet die BSH einen weiteren grossen Beitrag an die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Zusätzlich reduzieren wir die Abhängigkeit von Energielieferungen aus dem Ausland, insbesondere von Erdgas.

### **Photovoltaik Eggbühl**

Ein weiterer Meilenstein, um unseren ökologischen Fussabdruck weiter zu minimieren, soll mit dem Projekt «Photovoltaik Eggbühl» umgesetzt werden. Dieses entstand vor zwei Jahren anlässlich eines Workshops in der Umweltarena Spreitenbach. Durch ein Expertenteam wurden unsere zwei Siedlungen in Oberengstringen mit möglichen Varianten und den daraus entstehenden Nutzen analysiert. Das primäre Ziel, soviel wie möglich vom eigenproduzierten Strom zu nutzen und einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) zu bilden, ist aktuell noch in der Vorplanungsphase und wird weiterhin intensiv verfolgt. Ob die ursprüngliche Absicht, die Dächer der Siedlung Eggbühl bis Ende 2022 mit Solarpanels auszustatten, tatsächlich realisierbar ist, wird noch geprüft und hängt im Wesentlichen auch von den Marktrisiken und der Materialverfügbarkeit ab.

### **Wachstum und Erweiterung der BSH**

Auch in diesem Berichtsjahr hat sich die BSH intensiv mit Möglichkeiten zur Erweiterung auseinandergesetzt. Insbesondere kleine Alterswohnungen sowie grosse Familienwohnungen würden das Angebot der BSH gut ergänzen. Leider ist dies im angespannten Markt ein schwieriges Unterfangen. Der Vorstand hat mehrere Kaufangebote gründlich überprüft. Ebenso wurde ein Mehrfamilienhaus

in Höngg besichtigt, welches wegen der Nähe zur Siedlung Frankental geradezu prädestiniert für einen Kauf gewesen wäre. Leider wurde das Grundstück im Bieterverfahren an den Meistbietenden verkauft, wobei die BSH mit ihrer Offerte an dritter Stelle lag. Es wird jedoch weiter und intensiv nach möglichen Objekten in und um Höngg sowie Oberengstringen Ausschau gehalten.

### **Spielplatz, Outdoormöbel und Fassade Kita Storch Oberengstringen**

Nach der Sanierung der Häuser Zürcherstrasse hat man sich dem Spielplatz angenommen. Der Spielturn, der aufgrund seines maroden Zustandes während der Gartenarbeiten entfernt werden musste, wurde im Frühling durch eine Wurmturmanlage mit Edelstahlrutsche ersetzt. Kurz darauf folgten noch neue Aussen-Holzbänke in der ganzen Siedlung, die sich in der neuen Garten- und Spielplatzanlage gut einfügen. Zum Schluss wurde die Fassade der Kita Storch an das Farbkonzept der übrigen Häuser angeglichen. Somit erscheint die Siedlung im Gesamtbild der Zürcherstrasse als eine Einheit und wir haben bereits viel positiven Zuspruch erhalten.

### **Vermietungen**

Insgesamt verzeichneten wir 20 Mieterwechsel im Berichtsjahr, wovon 8 aus internen Wechseln erfolgt sind. Bei den Wiedervermietungen wurden interne Anfragen wegen Vergrößerung der Familie oder Zuzug Partner/in vorrangig behandelt und unterbelegte Mietverhältnisse angegangen. Per Stand heute (bis zur Drucklegung dieses Geschäftsberichts) bestehen keine Unterbelegungen in unseren Siedlungen. Die Umsetzung des Unterbelegungsreglements im Einklang mit unserem Leitbild ist somit (für den Moment)

erfolgreich abgeschlossen und entspricht einem effizienten Umgang mit den uns zur Verfügung stehenden Mietflächen.

### **Besucherwohnungen**

Auch im Jahr 2021 wurden die Besucherwohnungen aufgrund der Pandemie nicht so gut gebucht wie zuvor. Vor allem Gäste über Airbnb, welche häufig aus dem entfernten Ausland kommen, waren noch deutlich reduziert. Dadurch erreichen beide Wohnungen eine Auslastung von knapp 50%. So wurde auch nur die Hälfte der veranschlagten Einnahmen erreicht. Dies liegt vor allem daran, dass die Gäste via Airbnb normalerweise höhere Einnahmen für die Wohnungen generieren.

Immerhin konnten die Einnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 25% gesteigert werden. Erfreulich ist trotzdem, dass von den gesamthaft 73 Buchungen 63 von Bewohnern der BSH generiert wurden. Erstmals zeigen beide Wohnungen fast gleich viele Reservationen: 38 im Frankental und 35 in der Zürcherstrasse. Auch die Nächte pro Wohnung halten sich mit 176 zu 172 Nächten die Waage.

### **Sitzungen Vorstand sowie Bau- und Vermietungskommission**

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Vorstand sich in 13 seiner ordentlichen Sitzungen u. a. mit folgenden Themen auseinandergesetzt: Fernwärme und PV-Anlage Oberengstringen, Sanierung Zürcherstrasse, verschiedene Baumassnahmen, Infrastrukturprojekte, Erneuerung Spielplatz Oberengstringen, Wachstum BSH und vor allem Förderung Nachhaltigkeit. In der Baukommission wurden verschiedenste Themen und Konzepte zum Unterhalt sowie auch zur Mängelbeseitigung von früheren Bauvorhaben erstellt. Auch hat sich die

Vermietungskommission im Berichtsjahr wieder unzählige Male zusammengefunden, um passende neue Genossenschafter\*innen auszusuchen. Des Weiteren hat die Finanzkommission die Abrechnungen zur Sanierung erstellt und die entsprechenden Mietzinsanpassungen in die Wege geleitet, ebenso wurden Hypotheken teilweise vorzeitig amortisiert, um negative Zinsen auf Einlagen zu vermeiden.

### **Verwaltung und Betrieb**

Die Pandemie hat das bereits geplante Vorhaben, Geschäftsprozesse effizienter, digitaler und somit zeitgemässer zu gestalten signifikant beschleunigt. Die Verwaltung wechselte im vergangenen Herbst auf den Onlinedienst Microsoft 365, seither können alle Mitarbeitenden der BSH von überall und jederzeit auf ihren Arbeitsplatz online zugreifen. Ebenso und nach mehreren Verschiebungen wurde die Liegenschaftssoftware auf die neueste Version umgestellt. Der beschleunigte Wandel stellte auch die Mitarbeiter vor grosse Herausforderungen und es mussten innerhalb kürzester Zeit viele neue Dinge gelernt und umgesetzt werden.

Auch der Betrieb erfuhr einschneidende Veränderungen: Dejan Golubovic verliess das Unternehmen nach 2 Jahren Tätigkeit. An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei Dejan für sein konstantes Engagement und seine einwandfreie Arbeit bedanken und wünschen ihm für die Zukunft viel Glück und Erfolg.

### **Risiken**

Seit Ende 2021 ist die Inflation weltweit auf dem Vormarsch. Dies hat zur Folge, dass sich die Finanzierungsbedingungen rasch ändern können. Das Zinsänderungsrisiko resultiert aus der Möglichkeit einer a priori

nicht erwarteten Veränderung der Marktzinssätze. Im Wesentlichen kann dies zur Verteuerung unserer Hypotheken führen. Der BSH Vorstand überwacht die Finanzierungsbedingungen ständig und hat aktuell einen ausgewogenen Finanzierungsmix, um potentielle Schwankungen ausgleichen zu können. In der Schweiz ist das Umfeld aktuell noch stabil, kann sich aber auch schnell ändern. Es ist wichtig hier schnell reagieren zu können, um notwendige Umschichtungen bei Hypotheken kurzfristig zu ermöglichen.

In der Siedlung Frankental wurde im Frühjahr 2021 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Es stellte sich dabei heraus, dass einige Bauteile diverse Schäden aufweisen, welche nicht nur rein kosmetischer Natur sind und u. U. als sogenannte versteckte Mängel zu deklarieren sind. Um das weitere Vorgehen und insbesondere die Frage der Kostentragung für die Instandstellung zu klären, wurden externe Spezialisten hinzugezogen. Die Verhandlungen mit dem Generalunternehmer dauern noch an. Es kann mittelfristig zu umfangreichen Instandsetzungsarbeiten kommen, auch um grössere Schäden zu vermeiden.

## Berichte aus den Kommissionen

### **Kinderkommission (Text von Thobias Sirch)**

Im Jahr 2021 hat die KiKo, trotz ausserordentlicher Lage, einige Angebote für die Kinder der BSH auf die Beine gestellt. Begonnen hat alles mit einem Paperball-Video, in dem sich die Kinder etwas für die Zukunft der BSH wünschen konnten. Dabei kamen allerlei kreative Ideen heraus.

Des Weiteren wurde der Maschendrahtzaun mit Blumen verschönert, eine Osterhasensuche in Oberengstringen organisiert und leuchtende Adventsfenster kreiert. Besonders war das in der Herbstzeit in einer Kooperation mit dem GZ Höngg, als monatlich das Spielmobil im Frankental zu Gast war und so eine Kinderdisco, Raben schnitzen und basteln mit Recyclingmaterial umgesetzt werden konnte.

Bis zu den Sommerferien wird das Programm mit dem GZ weiterlaufen und in der zweiten Jahreshälfte wird es auch noch die eine oder andere Aktion geben.

### **Silberhaarkommission (Text von Maja Meyer)**

Da wir letztes Jahr von Monat zu Monat schauen mussten, wie sich die ganze Covid-Situation verändert, konnten wir bis im Herbst nichts unternehmen. Im Herbst, als sich die Situation besserte, starteten wir wieder mit dem Kaffee- und Kuchen-Nachmittag. Er ist bei den Senior\*innen sehr gut angekommen. Es zeigte sich, dass er vermisst wurde. Am 30. September begrüsst wir etwa 18 Personen. Die Senior\*innen freuten sich, dass wir den Kaffee/ Kuchen-Nachmittag wieder durchführen konnten.

Als Jahresabschluss organisierten wir einen gemütlichen und weihnachtsgerechten Nachmittag mit Nüssen und Mandarinen und natürlich Kaffee. Im Februar 2022 führten wir das traditionelle Mittagessen durch.

Fürs 2022 ist, wenn Covid das nicht verhindert, wieder ein Grillplausch und ein Seniorenausflug geplant.

### **Allgemeine Kommission (Text von Manu Vajner)**

Im Jahr 2021 konnte von der allgemeinen Kommission leider aufgrund der Covid19-Pandemie nicht viel organisiert werden. Wir konnten jedoch einen ereignisreichen Advents-apéro in der Genossenschaft geniessen. Wir freuen uns, im Jahr 2022 wieder mehr zu organisieren.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle, die sich für das Wohl der Genossenschaft einsetzen.

## Lancierung der BSH-App

Liebe Nachbarinnen und Nachbarn

Die Kommunikation innerhalb unserer Genossenschaft basiert auf Gesprächen und Begegnungen, Aushängen in den Türeingängen sowie persönlichen Anschreiben. Darüber hinaus dienen uns die Webseite sowie das Extrablatt als Kommunikationsplattformen, Kommissionen und andere Gruppen nutzen Messengerdienste wie Whatsapp, Facebook dient als «virtueller Marktplatz».

Diese diversen Plattformen und Kommunikationsinstrumente haben sicherlich ihren Charme, doch wäre es vielleicht reizvoll, die «gesamte» Genossenschaft in einer einzigen App in der eigenen Hosentasche zu haben? Wie wäre es, wenn die BSH eine eigene App bekommt, über die wir Neuigkeiten austauschen, Nachbarschaftshilfe koordinieren, Dinge, die wir selber nicht mehr benötigen, verschenken oder verkaufen könnten?

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich – kurz ABZ – hatte vor einigen Jahren eine App von der Panter AG lancieren lassen, die inzwischen auch andere Genossenschaften nutzen können. Die App heisst Flink und wird heute bereits von über 12500 Bewohner\*innen in über 60 Siedlungen genutzt. Flink beschreibt sich selbst als «elektronischer Schalter und virtuellen Treffpunkt für Wohnbaugenossenschaften». Die App ist «für Verwaltungen, die damit ihre Prozesse digitalisieren (können) und für Bewohnerinnen und Bewohner, die sich untereinander vernetzen, am gemeinschaftlichen Leben teilnehmen und Reparaturmeldungen oder Reservationen bequem online erledigen (möchten)».

Als wir von dieser Idee hörten, waren wir begeistert – und hoffen, Sie sind es ebenfalls. Ab sofort gibt es also eine BSH-App! Wenn der Verwaltung Ihre E-Mail-Adresse vorliegt, erhalten Sie im Laufe des Junis eine E-Mail, über die Sie die App auf Ihr Smartphone downloaden können oder diese Anwendung über das Internet in Ihrem Browser nutzen können. Die einmalige Registrierung mit Ihrer E-Mail-Adresse reicht aus, dann haben Sie Zugang zu der App. In den letzten Wochen haben Vertreter\*innen von Kommissionen, der Vorstand und andere Mitbewohner\*innen die App getestet – dafür an dieser Stelle nochmals herzlichen Dank. Mittelfristig soll die App auch helfen unseren Papierverbrauch weiter zu reduzieren.

Probieren Sie es aus! Die App und somit unsere digitale Kommunikation wird nur funktionieren, wenn wir alle die App nutzen. Wir sind gespannt, wie Ihnen die neue BSH-App gefallen wird.

Beste Grüsse – und wir «sehen und lesen» uns in der BSH-App,  
Ihr BSH-Vorstand



*flink*

## Mieter- und Wohnungswechsel

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	3 Wechsel	
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	2 Wechsel	1 davon intern
<b>Siedlung Frankental</b>	15 Wechsel	7 davon intern

## Mitgliederbestand

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	79	
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	67	
<b>Siedlung Frankental</b>	262	(+3)
<b>Auswärtige Mitglieder</b>	16	
<b>Total am 31.12.2021</b>	<b>424</b>	<b>(+3)</b>

---

## Unsere Geburten

- \* 27. Januar 2021**  
**Khairo Myles Vögeli**  
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
- \* 17. April 2021**  
**Julien Kolar**  
Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
- \* 03. Juni 2021**  
**Amina Aljilji**  
Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich
- \* 23. September 2021**  
**Yari Guido Cometti**  
Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich
- \* 26. November 2021**  
**Ayan Ibrahim**  
Rebbergstrasse 9, 8102 Oberengstringen

## Unsere Verstorbenen

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

- † 03. Juli 2021**  
**Olga Leserf**  
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
- † 28. März 2022**  
**Elisabeth Kümin**  
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
- † 10. Mai 2022**  
**Rudolf Haas**  
Rebbergstrasse 11, 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 29'196 auf CHF 4'345'114 gesunken. Per 1. Mai 2021 wurden die Mietzinse für die Siedlungen Frankental und Rebbergstrasse rückwirkend auf den 3. März 2020 gesenkt und dem gültigen Referenzzinssatz von 1,25% angepasst. Im Zuge dessen wurden für insgesamt 15 Monate Mietzinsrückerstattungen geleistet. Die Leerstände, die für Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten nach einem Wohnungswechsel unvermeidbar waren, wurden nach Möglichkeit auf einem absoluten Minimum gehalten, trotzdem schlugen diese mit CHF 18'418 zu Buche. 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. Der betriebliche Ertrag insgesamt ist stabil, auch Dank unserer Einnahmen aus den Vermietungen an Unternehmen und städtische Einrichtungen.

### **Direkter Aufwand**

Der direkte Aufwand ist auf CHF 2'115'541 angestiegen. Darunter fällt auch der Liegenschaftenunterhalt, der wegen notwendiger Unterhaltsaufwendungen um CHF 41'194 gewachsen ist. Im Wesentlichen schlugen die Controller für die Heizungssteuerung in Frankental aufgrund von Produktabkündigungen zu Buche, ebenso die Montage von Sicherungshaken aufgrund rechtlicher Vorschriften auf den Dächern in der Siedlung Oberengstringen. Auch mussten drei Wohnungen in der Siedlung Rebbergstrasse aufgrund ihres Alters und aufgestauten Unterhalts komplett renoviert werden. Der Energieaufwand

hat sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr um CHF 42'871 erhöht. Das EKZ, welches den Strom in Oberengstringen abrechnet, hat einen wesentlichen Teil der Vorjahresrechnungen erst im Laufe des Berichtsjahres zu gestellt, dieser Umstand belastet die Rechnung 2021. Dafür sind die Gebühren, Abgaben und Gebäudeversicherungen auf CHF 82'410 gesunken. Aufgrund der Pandemie kam es bei vielen Dienstleistern sowie auch der BSH zu verzögerten Rechnungsläufen und somit zu verzögerten Abrechnungen und Verbuchungen. Wie üblich wurden auch im Berichtsjahr Zuweisungen in den Erneuerungsfonds gemacht, diese betragen gesetzlich jeweils mind. 1% des Gebäudeversicherungswertes. Gleichzeitig wurde aufgrund der Fertigstellung der Zürcherstrasse die entsprechende Entnahme vorgenommen.

### **Personalaufwand**

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr wegen Pensums-Anpassungen in der Verwaltung sowie Weiterbildungskosten marginal um CHF 6'131 gestiegen. Die BSH plant weiter mit dem aktuellen Personalbestand. Weiterbildungen für die gestiegenen Anforderungen z. B. wegen der Digitalisierung sind unerlässlich und helfen der BSH den Wohnungsbestand sowie die Genossenschaft effizient zu verwalten.

### **Entschädigung Vorstand**

Die Entschädigungen an den Vorstand sind um CHF 7'591 gesunken. Dies ist auf die reduzierte Kapazität verbunden mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes zurückzuführen.

### **Übriger betrieblicher Aufwand**

Die Büro- und Verwaltungsaufwen-

dungen sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 8'853 gestiegen. Der im Bericht erläuterte Digitalisierungsprozess der Verwaltung sowie erneuerte IT Systeme und Lizenzen der Verwaltungssoftware sind die Gründe für den Anstieg.

### **Finanzaufwand**

Aufgrund von negativen Einlagezinsen wurden liquide Mittel zur Reduktion von Fremdkapital eingesetzt. Die Amortisation wurde auf den Hypotheken-Bestand der Raiffeisen Bank um CHF 1'000'000 eingesetzt. Dadurch verringerten sich auch die Zinszahlungen leicht, ausserdem konnte der Finanzaufwand im letzten Jahr aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage um CHF 11'312 reduziert werden.

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

Die Bauabrechnung der Sanierung in Oberengstringen ist bereits abgeschlossen und hierbei sind alle Zahlungen aus der Sanierung im Jahresergebnis 2021 bereits berücksichtigt. Die weitsichtige Kostenplanung dieser Sanierungsmassnahme spiegelt sich in diesem erfreulichen Ergebnis. Durch die entsprechenden Rückstellungen, Einlagen sowie Aktivierungen kann die BSH auf ein robustes Finanzjahr zurückblicken und mit CHF 140'712 fällt der Jahresgewinn wie auch im Vorjahr entsprechend solide aus.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Bilanzgewinn

Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 2'016'417 setzt sich aus dem höheren Gewinnvortrag und dem auch im Berichtsjahr positiven Jahresergebnis zusammen.

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme sank auf CHF 89'851'464, was auf die erhöhte Amortisationen von Hypotheken und die Auflösung von Rückstellungen zur Finanzierung der Sanierung in der Zürcherstrasse zurückzuführen ist. Auch die Position Depositeneinlagen hat aufgrund der Anpassung des Depositenkassenreglements Änderungen erfahren. Hier wurden rund CHF 204'249 weniger als im Vorjahr verbucht, dies vor allem, weil «Grossanleger» ihre ursprünglichen Einlagen bezogen haben. Langfristig ist jedoch aufgrund des attraktiven Zinssatzes wieder mit höheren Spareinlagen zu rechnen.

### Umlaufvermögen / liquide Mittel

Nach wie vor ist die BSH sehr liquide unterwegs. Um dem Negativzins entgegenzuwirken, wurden weitere Sparkonten auf Null-Zinsbasis eröffnet, um möglichst keine Negativzinsen bezahlen zu müssen. Laufende Projekte werden aus liquiden Mitteln finanziert um keine neuen Kredite aufnehmen zu müssen und Negativzinsen zu vermeiden.

Die aktuellen Forderungen gegenüber Dritten betreffen einerseits Guthaben gegenüber Sozialversicherungen von rund CHF 31'200, welche per Bilanzstichtag noch nicht eingetroffen sind, sowie eine Rückzahlung der direkten Bundessteuer 2020 von rund CHF 20'000, welche am Jahresende noch ausstand.

Die nicht abgerechneten resp. ausstehenden Heiz-/Nebenkosten von

CHF 568'242 betreffen zwei Perioden der Siedlung Frankental und eine Periode der Siedlung Eggbühl. Grund für die Verzögerung und damit der aufgestauten Summe sind krankheitsbedingte Personalausfälle im Berichtsjahr. Die ausstehenden Heiz-/Nebenkosten werden jedoch im ersten Halbjahr 2022 abgerechnet und verschickt werden.

### Anlagevermögen

Die Finanzanlagen / Anteile an anderen Wohnbauträgern bleiben auch im Berichtsjahr unverändert. Der Gebäudewert auf eigenem Land ist wegen des Abschlusses und der Aktivierung der Sanierung Zürcherstrasse auf CHF 93'945'149 angewachsen.

Dem Amortisationskonto wurde CHF 922'018 zugewiesen, es sind dies jeweils 1% des Anlagewertes der Gebäude sowie die Amortisation der Solaranlage Frankental. Teilweise wurden Bau- und Erneuerungskonten infolge der abgeschlossenen Projekte, wie z. B. der Sanierung Zürcherstrasse sowie Brandfälle Frankentalerstrasse 22 und 24, aufgelöst.

### Kurzfristiges Fremdkapital

Die tieferen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Vorjahr sind per Bilanzstichtag auf verbuchte Kreditorenrechnungen zurückzuführen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten von CHF 296'921 setzen sich hauptsächlich und mit rund CHF 284'120 für die im 2022 fällige Amortisation des Fonds de Roulement von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zusammen. Aufgrund des Reglements wird hier kontinuierlich amortisiert. Dies stärkt die Kapitalbasis der BSH weiter.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen, insbesondere die vorausbezahlten

Mietzinse und Heizkosten, stehen im Zusammenhang mit den weiter oben erläuterten und noch ausstehenden Heizkostenabrechnungen. Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen umfassen vor allem Abgrenzungen im Zusammenhang mit noch eintreffenden Rechnungen, wobei weniger erwartet wurde, was sich nun auch bestätigt hat.

### Langfristiges Fremdkapital

Die Hypotheken wurden infolge der erwähnten Teilamortisation des Fonds de Roulement sowie einer weiteren Reduktion einer Raiffeisen-Hypothek von CHF 1 Mio. gemindert.

Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds wurden gemäss den gültigen Reglementen und Erläuterungen im Aufwand vorgenommen. Durch die Reduzierung der unterbelegten Wohnungen und der damit ausbezahlten Umsiedlungsentschädigungen, gemäss Vermietungsreglement, hat der Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds auch im Berichtsjahr abgenommen. Ebenso wurde der Restmietzins für die vorübergehende Benutzung der Wohnung an der Zürcherstrasse, aufgrund eines Brandfalles, über den Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds verrechnet.

Einlagen in die gesetzlichen Reserven sollen gemäss Generalversammlungsbeschluss im Umfang von CHF 7'100 getätigt werden, ebenso soll wie üblich ein Beitrag in den Solidaritätsfonds des WBG im Umfang von CHF 10 pro Wohnung geleistet werden. Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile soll wie in den letzten Jahren üblich im Umfang von 1,5% erfolgen.

## Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		
Sollmietzinsertrag	4 266 036	4 288 893
./.. Leerstände	-18 418	-11 753
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>		
Übrige betriebliche Erträge	97 495	97 169
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>4 345 114</b>	<b>4 374 309</b>
<b>Liegenschaftenerhaltung</b>		
Liegenschaftenerhaltung	-920 390	-879 196
Energieaufwand	-66 174	-23 302
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-82 410	-127 888
Einlagen Erneuerungsfonds	-1 046 567	-1 047 307
<b>Total direkter Aufwand</b>	<b>- 2 115 541</b>	<b>- 2 077 694</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>2 229 572</b>	<b>2 296 616</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Personalaufwand	-294 295	-288 164
Entschädigung Vorstand*	-70 884	-78 476
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>1 864 393</b>	<b>1 929 976</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-169 546	-160 693
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1 694 847</b>	<b>1 769 283</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Immobilien	-915 688	-893 090
Mobilien	-25 648	-32 575
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>753 511</b>	<b>843 619</b>

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

\*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-530 778	-542 090
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>- 530 778</b>	<b>- 542 090</b>
Finanzertrag	60	450
Einlagen Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	0	0
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>222 793</b>	<b>301 979</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0	-65 000
Ausserordentlicher Ertrag	0	401
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>222 793</b>	<b>237 380</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>- 82 081</b>	<b>- 69 783</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>140 712</b>	<b>167 598</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>Aktiven</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	4 524 660	4 399 555
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mietern	19 157	19 622
• gegenüber Dritten	55 175	2 231
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	568 242	274 689
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5 167 234</b>	<b>4 696 097</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	8 000	8 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	42 140	53 746
Immobilien Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	93 945 149	91 680 149
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	-9 966 149	-9 044 131
• Bau- und Erneuerungskonti	652 745	642 978
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2 345	9 260
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>84 684 230</b>	<b>89 136 792</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>89 851 464</b>	<b>93 832 888</b>

<b>Passiven</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	231 221	513 852
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	296 921	14 417
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	1 164 223 796 029	796 172 903 715
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 488 394</b>	<b>2 228 157</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	72 058 280	73 626 520
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	1 110 413 6 052 000 753 964	1 314 662 8 782 933 762 634
Rückstellungen	1 881 737	1 714 498
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>81 856 394</b>	<b>86 201 247</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	3 247 559	3 237 289
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	242 700	234 300
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	1 875 705 140 712	1 764 298 167 598
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 506 676</b>	<b>5 403 485</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>89 851 464</b>	<b>93 832 888</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 875 705	1 764 298
Jahresgewinn	140 712	167 598
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>2 016 417</b>	<b>1 931 896</b>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2021	2020
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	7 100	8 400
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1,5%	48 562	47 792
Vortrag auf neue Rechnung	1 960 755	1 875 705
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>2 016 417</b>	<b>1 931 896</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	2021	2020	Werte 2021 Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
<b>Immobilien</b>			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	9426000 –2814000	9426000 –2720900	13 590 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	10260000 –2573000	7995000 –2472300	14 650 000
Anlagewert Frankentalerstrasse, Zürich ./. Amortisation	72241820 –4282188	72241820 –3560300	76 490 000
Landwert Bombach/Frankentalerstrasse	1701368	1701368	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315961 –296961	315961 –290631	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Helion	0 0	0 0	
<b>Total Immobilien</b>	<b>83 979 000</b>	<b>82 636 018</b>	<b>104 730 000</b>

<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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 2021	2021	2020
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Zürcherstrasse	0,590%	4 000 000	4 000 000
UBS AG Hypothek, Libor, 1. Rang, Bombach	0,530%	20 000 000	20 000 000
Raiffeisen Hypothek, 1. Rang, Bombach		31 000 000	32 000 000
• 10 Mio. bis 2021 Festhypothek	0.820%		
• 5 Mio. bis 2023 Festhypothek	0.550%		
• 7 Mio. bis 2023 SARON Flex-Hypothek	0.500%		
• 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%	3 409 400	3 693 520
<b>Total Hypotheken</b>		<b>72 342 400</b>	<b>73 626 520</b>

Rückstellungen		
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Mieten		717 239
Rückstellungen Garantienachträge Frankentalerstrasse		764 148
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		395 000
<b>Total Rückstellungen</b>		<b>1 881 737</b>

Entwicklung Fonds vom 1.1.– 31.12.2020

<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01.01.</b>	<b>1 027 146</b>	<b>1 001 300</b>
Zuweisung	135854	135900
Entnahmen	0	-110054
<b>Total Rebbergstrasse, 31.12.</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 027 146</b>
<b>Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01.01.</b>	<b>3 994 100</b>	<b>3 955 800</b>
Zuweisung	145900	146500
Entnahmen	-3790000	-108200
<b>Total Zürcherstrasse, 31.12.</b>	<b>350 000</b>	<b>3 994 100</b>
<b>Frankentalerstrasse, Zürich, 01.01.</b>	<b>3 761 687</b>	<b>2 976 780</b>
Zuweisung	764813	764907
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	12500	20000
Entnahmen	0	0
<b>Total Frankentalerstrasse, 31.12.</b>	<b>4 539 000</b>	<b>3 761 687</b>
<b>Total Erneuerungsfonds per 31.12.</b>	<b>6 052 000</b>	<b>8 782 933</b>
<b>Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>01.01.</b>	<b>762 634</b>	<b>770 514</b>
Zuweisung	0	0
Entnahmen	-8670	-7880
<b>Total Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds, 31.12.</b>	<b>753 964</b>	<b>762 634</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF

<b>Ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag</b>		
Nebenkostenabrechnung/Kosten Bau	0	401
<b>Total ausserordentlicher / periodenfremder Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>401</b>

<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Nebenkostenabrechnung/Kosten Bau	0	0
Korrekturbuchungen und Nachabrechnungen aus Vorjahren	0	0
Bildung einer Rücklage für Genossenschaftsentwicklung	0	65000
<b>Total Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>65 000</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	83 979 000	82 636 018
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	72 058 280	73 626 520
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

Liegenschaftenverzeichnis	Wohnungen	2021	2020
		Anzahl	Anzahl

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>

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>

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>

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 2021 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, 11. April 2022

*Beilage:*

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

## Kontakt Daten

Präsident  
Präsident a. i. /Vizepräsident  
Bau  
Bau  
Rechnungskontrolle  
Rechtliches  
Kommunikation  
Städtischer Delegierter

### **Vorstand**

Konrad Jäger (bis 30.11.2021)  
Tobias Heigener (ab 01.12.2021)  
Claudio Bolliger  
vakant  
Roland Meyer  
Tamara Sprenger  
Jan Uekermann  
Reto Burkhart

### **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 oder nach telefonischer Vereinbarung

### **Hauswartung**

Roberto Ribeiro, Telefon 079 285 63 75  
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)

---