



**2022**

Jahresbericht  
und Jahresrechnung



# Inhaltsverzeichnis

- 04** Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung
  - 05** Vorwort
  - 09** Berichte aus den Kommissionen
  - 10** Mieter\*innen- und Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
  - 11** Unsere Geburten
  - 11** Unsere Verstorbenen
  - 12** 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
-

# Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung

---

**Freitag, 2. Juni 2023**

**Im Mövenpick Hotel Regensdorf, Im Zentrum 2, Zürich-Regensdorf**

**17.30 Uhr Türöffnung / Registration**

**18.00 Uhr Abendessen**

**18.30 Uhr Registration ohne Abendessen**

**19.30 Uhr Generalversammlung**

**21.30 Uhr Abschluss**

---

## **Traktanden**

1. Eröffnung, Begrüssung, Vorstellungsrunde
2. Wahl der Stimmenzähler\*innen
3. Genehmigung des Jahresberichts 2022
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2022  
(inkl. Kenntnisnahme des Revisionsberichts)
5. Genehmigung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022
6. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung für das Jahr 2022
7. Antrag des Vorstands zum Beitrag von CHF 10.– pro Wohnung in den Solidaritätsfonds WBG
8. Antrag zur Statutenänderung
9. Genossenschafts-Kommissionen und Arbeitsgruppen  
(Rückblick, Ausblick, Themen)
10. Vorstand, Ausblick
11. Varia
12. Abschluss

**Der Stimmausweis und allfällige Vollmachten werden  
am Eingang abgegeben.**

---

## Vorwort

### Liebe Genossenschaftler\*innen

In der BSH war wieder viel los im Jahr 2022. Nach der Pandemie wurden endlich wieder Feste gefeiert und dies gleich mehrmals. Dank dem grossen Einsatz unserer Kommissionen wurde am Tag der Nachbarn am über 10 Meter langen Tisch mitten in der Siedlung Frankental gebruncht. In Engstringen wurde der Sommer gefeiert und zur Weihnachtszeit stimmungsvoll Karussell gefahren sowie Glühwein getrunken. In der AG Nachhaltigkeit wurde gemeinsam getüftelt, diskutiert und Ideen entwickelt, wie die Nachhaltigkeit in der BSH noch mehr gelebt werden kann. Ebenso wurden einige spannende Extrablatt-Ausgaben veröffentlicht. Mein grosser Dank gilt allen Mitgliedern der Kommissionen und Arbeitsgruppen und dem Team vom Extrablatt, die es ermöglichen, ein ständiges und grundlegendes Miteinander für die Pflege und das tägliche Leben unseres Leitbildes zu gewährleisten.

Mit der Vorstandswahl im Jahr 2022 verabschiedeten sich Roland Meyer, Tamara Sprenger und Jan Uekermann, die sich am Ende ihrer Amtszeit entschieden, nicht mehr zu kandidieren. An der letzten Generalversammlung wurden Jerylee Wilkes-Allemann, Theresa Fuchs, Miriam Weyell und Angelica Wehrli zu Vorstandsmitgliedern gewählt, mit denen ich die Möglichkeit hatte, im zweiten Halbjahr 2022 zusammenzuarbeiten.

Daher möchte ich die Gelegenheit nutzen, auch den neuen Vorstandsmitgliedern für ihr Engagement und die neuen Impulse herzlich zu danken. Ich bin überzeugt, dass wir die erfolgreiche Arbeit unserer

Vorgänger\*innen fortsetzen und der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg eine ertragreiche, sozial ausgewogene und nachhaltige Zukunft sichern werden. Auch in der Geschäftsführung unserer Verwaltung gab es im letzten Quartal 2022 einen Wechsel. Gordana Flace, die in den letzten Jahren die Leitung der Verwaltung übernommen hatte, entschied sich für eine andere berufliche Laufbahn ausserhalb der BSH. Michele Delmenico hat per 1. November 2022 die Leitung der Geschäftsstelle und Verwaltung übernommen. Ihm und seinem Verwaltungs-Team wünsche ich im Namen des Vorstands viel Erfolg in unserer BSH.

Weltpolitisch war das vergangene Jahr mit Beginn des Ukraine-Krieges ein ereignisreiches Jahr. Der Krieg hat die ganze Welt unter verschiedenen Gesichtspunkten erschüttert, vor allem jedoch aus sozialer Sicht. Ebenso hat dieser Konflikt eine Reihe schwerwiegender ökonomischer Folgen nach sich gezogen.

Der Anstieg der Energiepreise und die Inflation sind wichtige Ereignisse, die den wirtschaftlichen Rahmen des vergangenen Jahres geprägt haben und unser Handeln weiterhin beeinflussen werden. Um die Gefahr eines übermässigen Inflationsanstiegs einzudämmen, hat die Schweizerische Nationalbank begonnen, den Leitzins zu erhöhen, was einen rasanten Anstieg der Hypothekarzinsen ausgelöst hat.

Neben den Finanzierungskosten haben sich die Unterhaltskosten und Energiepreise verteuert, was langfristig ebenso Auswirkungen auf die BSH haben wird. Dieser Anstieg wird auch Veränderungen der

Mietzinspolitik in der BSH mit sich bringen und die Mietzinse werden im Jahr 2023 wieder steigen.

Innerhalb der BSH ist es uns trotzdem gelungen, wichtige Werte aus sozialer, ökologischer und ökonomischer Sicht zu bewahren. Das macht uns einerseits stolz auf das, was wir gemeinsam erreichen konnten, und andererseits zuversichtlich, dass wir die Herausforderungen, die uns in der Zukunft erwarten, erfolgreich meistern können.

Trotz all dieser Veränderungen ist es uns im 2022 gelungen einen kleinen Gewinn zu erzielen. Der Vorsteuergewinn für 2022 liegt jedoch mit rund CHF 135'000 unter dem Vorjahresergebnis.

Ein besonderes Dankeschön an alle unsere Genossenschaftler\*innen, dass ihr entschieden habt, in unserer BSH zu leben, uns zu unterstützen und euer geschätztes Vertrauen entgegenzubringen.

### **Tobias Heigener**

*Vorstandspräsident der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg*

### **Die Generalversammlung 2022: Endlich wieder normal**

Das Jahr 2022 konnte endlich wieder die Rückkehr der üblichen Hauptversammlung erleben. Mit den gebotenen Vorsichtsmassnahmen konnten wir einen guten Teil unserer lieben Genossenschafter\*innen wieder versammelt sehen. Diesbezüglich konnten wir uns darüber freuen, dass über 100 Genossenschafter\*innen an der Generalversammlung teilnehmen konnten. Dieses Ergebnis verheisst Gutes für eine Rückkehr zur Normalität der zukünftigen Generalversammlungen.

### **Genehmigung der Jahresrechnung und Verwendung Bilanzgewinn 2021**

Im Rahmen der letzten Generalversammlung wurden viele wichtige Themen vorgestellt. Ein wichtiges Thema war unter anderem die Genehmigung der Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2021. Die Jahresergebnisse der Bau- und Siedlungsgenossenschaft sowie der Bericht der Revision wurden erläutert. Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter einstimmig genehmigt und somit konnten der Vorstand und die Geschäftsführung vollumfänglich für das Geschäftsjahr 2021 entlastet werden.

### **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist in der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg im Leitbild verankert. Wir verpflichten uns, nachhaltig Verantwortung für die Umwelt wahrzunehmen und ökologisch zu handeln. Der stetige Einsatz der Genossenschafter\*innen, des Vorstandes und der Verwaltung für mehr Nachhaltigkeit ist in der BSH tägliche Realität. Dieser Aspekt zeigt sich formal zum Beispiel darin, dass innerhalb des Vorstands ein Ressort

geschaffen wurde, das sich dem Thema widmet.

Aber auch ganz praktisch war 2022 ein Jahr voller positiver und nachhaltiger Ereignisse. So konnte zusätzlich zur sehr guten ÖV-Anbindung in Frankental durch gemeinsamen Einsatz im August 2022 eine neue Publi-Bike-Station mit ausleihbaren Velos und Elektro-Velos erwirkt werden.

Mobilität, also wie wir uns in und um die BSH bewegen möchten, war ohnehin bisher eines der Schwerpunktthemen innerhalb der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg. Es wurde ein Projekt gestartet, das die Grundlage für das Konzept einer zukunftsorientierten Mobilität schaffen soll, die unseren Bedürfnissen entspricht. Da das Thema uns alle betrifft, wird dieser Prozess auch noch breiter abgestützt und alle Genossenschafter\*innen werden die Möglichkeit haben, ihre Meinung und Ideen einzubringen.

Dass sich Nachhaltigkeit und vorausschauendes Planen bezahlt machen, haben diesen Winter unsere erneuerbaren Energielösungen gezeigt. Während andere mit Lieferengpässen und den Marktpreisschwankungen von Öl und Gas zu kämpfen hatten, konnten wir die Vorzüge von Erdwärme und ab nächstem Winter auch von Fernwärme im eigenen Heim geniessen.

Und dass Nachhaltigkeit auch Spass machen kann und mitunter kinderleicht ist, haben unter anderem die Müllsammelaktion der KiKo im September und das Glücksrad zum Thema gesunde Ernährung am Sommerfest 2022 gezeigt. Denn wenn wir unserer Umwelt Sorge tragen, sind wir am Schluss selber Gewinner\*innen.

### **Aus der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit**

Treu unter dem Motto «Vernünftig blibe» durften wir uns als Arbeitsgruppe (AG) auf verschiedenen Ebenen zum Thema Nachhaltigkeit mit einbringen. Sei es in den Vorbereitungen von Events, Bewusstseinschaffen über Artikel im Extrablatt oder mit dem Erarbeiten eines Mobilitätskonzept, wo mit Abstand am meisten Arbeit geleistet worden ist. Aktuell befassen wir uns damit, wie wir uns zukünftig als Arbeitsgruppe aufstellen und operieren möchten.

### **Soziales und Kommunikation**

Im Jahr 2022 wurde das Ressort Soziales gegründet. Dieses Ressort soll eine Anlaufstelle im Vorstand sein, um Anliegen sozialer Art der BSH Bewohner\*innen aufzunehmen und gemeinsam Lösungen zu suchen. Es ist gewissermassen eine Schnittstelle zwischen den Bewohner\*innen, den Kommissionsmitgliedern, der Verwaltung und dem Vorstand. Erfolgreich konnten einige individuelle Anträge besprochen und umgesetzt werden.

Darüber hinaus wurde u. a. ein Strategiepapier zum Umgang mit Flüchtlingen erarbeitet, um eine faire, transparente und nachhaltige Lösung für die gegenwärtigen wie auch möglicherweise zukünftigen Herausforderungen zu schaffen. Als Genossenschaft tragen wir eine grosse Verantwortung, um Wohnungen nach klar definierten Prinzipien zu vergeben.

Zudem wurden zwei Workshops mit dem Ziel durchgeführt, den Austausch zwischen den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern in den Kommissionen zu fördern. Es war für uns wichtig zu wissen, wie oft sich die einzelnen Kommissionsmitglieder treffen,

ob es zwischen den einzelnen Kommissionen einen regen Austausch gibt, und was wir verbessern können. In der Vergangenheit kam es beispielsweise vor, dass Feste oder Aktivitäten, die von den Kommissionen geplant waren, mit anderen Ereignissen überlappten und nicht durchgeführt werden konnten. Dank dem Workshop gibt es jetzt für alle Kommissionsmitglieder eine Jahresplanung, die online jederzeit für alle einsehbar ist. So können alle sehen, welche Feste oder wichtigen Treffen geplant sind. Das erleichtert die Koordination und den Austausch für alle. Ein weiteres Ergebnis dieses Austausches ist der Wunsch, die Statuten der BSH an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Darüber hinaus wurde sich darauf verständigt, unseren Umwelt-Fussabdruck bei BSH-Veranstaltungen nachhaltig zu reduzieren.

Vielen Dank an alle für die engagierte, respektvolle und gute Zusammenarbeit.

### **Fernwärme Eggbühl**

Mit grosser Freude können wir verkünden, dass das Projekt Fernwärme Eggbühl im Jahr 2022 einen grossen Schritt nach vorne gemacht hat. Dank der engen Zusammenarbeit mit dem Fernwärmelieferanten Limeco AG, dem professionellen Projektmanagement durch das Ingenieurbüro Luginbühl & Partner AG und dem stetigen Beitrag des Vorstands und der Geschäftsführung gelang es, das Projekt umzusetzen und die Anlage in Betrieb zu nehmen. Die Gesamtfertigstellung des Projekts wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen sein. Durch diese lokale und moderne Energie-Anbindung fällt der Preisanstieg im Vergleich zu Heizöl und Gas wesentlich moderater aus.

Einer der weiteren positiven Nebeneffekte dieser Neuheit, besteht in der enormen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und in der reduzierten Abhängigkeit der Energieversorgung aus dem Ausland. Mit der Umsetzung dieser neuen Technologie werden alle Gebäude an der Zürcherstrasse und an der Rebbergstrasse mit klimaneutraler Wärme aus Abfall und Abwasser versorgt werden.

### **Photovoltaikanlage Eggbühl**

Das Engagement der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg zur Energie-Autarkie wird im Rahmen des Projektes «Photovoltaik Eggbühl» weiterhin verdeutlicht. 2022 wurde die Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Wenn durch die Materialversorgung nicht unerwartete Verzögerungen eintreten, wird das Projekt in der zweiten Jahreshälfte 2023 umgesetzt. Dies ist auch ein weiterer wesentlicher Baustein zur CO<sub>2</sub> Minimierung in der Energieversorgung. Bei der Umsetzung wird der BSH Vorstand versuchen, einen Schwerpunkt auf den Eigenverbrauch zu legen, damit langfristig alle Bewohnenden von der Solarstromproduktion profitieren können.

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

Die Erweiterung unseres Immobilienportfolios stellt einen wesentlichen Baustein im langfristigen Entwicklungsprozess unserer Genossenschaft dar. Es ermöglicht unserer Genossenschaft nicht nur auf sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Ebene Stärke und Solidität zu erlangen, sondern vor allem die Werte unseres Leitbilds mit mehr Menschen zu teilen und folglich einen prägnanten Beitrag zur Verbesserung unserer Gesellschaft zu leisten. Die Bemühungen, die der Vorstand im Laufe der vergangenen Geschäftsjahre unternommen hat, wurden auch 2022

fortgesetzt, ohne jedoch tatsächlich eine Transaktion abschliessen zu können. Um die Effizienz der Bemühungen und die Erfolgchancen zu erhöhen, hat der Vorstand beschlossen, ein Gremium zum Thema Wachstum einzurichten. Der gesamte Vorstand erarbeitet eine Wachstumsstrategie, die eine sorgfältige Evaluation und Analyse des Bestands beinhaltet und Parameter definiert für das Wachstum und die Auswahl von Grundstücken bzw. Objekten. Auf diese Weise können alle Aspekte skizziert werden, die der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg im Rahmen des langfristigen Wachstumsprozesses wichtig sind.

### **Sanierung Frankental**

Vor zwei Jahren wurden an der Hausfassade in der Siedlung Frankental seitens der BSH Verunreinigungen festgestellt. Die BSH hat daraufhin ein Gutachten in Auftrag gegeben, die Schäden aufgenommen und neben dem Bauherrenvertreter einen Rechtsanwalt hinzugezogen. Die Gutachten haben verschiedene, zum Teil verdeckte Mängel insbesondere an den Putzfassaden festgestellt. Putzablösungen, bei den nicht überdachten Balkonen und über den Vordächern, Verunreinigungen der Fassade, Putzablösungen über den Vordächern, horizontale Fassadenöffnungen im Sockelbereich und Wassereintritte in Mieterkellern und in der Tiefgarage. Die Mängel betreffen nicht die Stabilität des Hauses, führen aber zu Schäden in der verputzten Aussenwärmedämmung. Die Schäden sind auf Fehler in der Ausführung zurückzuführen. Die Mängel werden seitens des Generalunternehmers zum Teil zurückgewiesen, mit dem Argument, dass sie angeblich nicht innerhalb der zwei beziehungsweise fünf Jahresfrist seitens der BSH gemeldet wurden. Seit Juni

2022 ist die BSH in Verhandlung mit dem Generalunternehmer HRS Real Estate und hat erreicht, dass die HRS eine Verjährungseinredeverzicht-Erklärung für die zweite Bauetappe unterschrieben hat. Zudem hat sie sich bereit erklärt, einen kleinen Teil der Baumängel zu übernehmen.

Alle Wassereintritte in der Tiefgarage, im Keller und zum Teil auch in einer Mietwohnung wurden von der HRS umgehend beseitigt, da auf Wassereintritte eine Garantiefrist von zehn Jahren läuft. Eine weitere Verhandlung findet im 2023 statt. Ziel ist es, in 2023 oder vermutlich im nachfolgenden Jahr die Aussenfassade zu sanieren. Es ist abhängig vom gewählten Sanierungskonzept, ob dafür ein Gerüst benötigt wird oder nicht. Alle Bewohner\*innen können während der Sanierung in den Wohnungen wohnen bleiben.

### **Vermietungen**

Im gesamten Jahr 2022 wurden 18 Mieter\*innenwechsel gemeldet. Davon sind sieben auf interne Wechsel zurückzuführen. Diese Statistiken ähneln weitgehend denen, die im Jahr 2021 aufgezeichnet wurden.

Die Siedlung an der Rebbergstrasse erlebte nur einen Mieter\*innenwechsel, während die Siedlung an der Zürcherstrasse zwei Wechsel, davon einen internen, verzeichnete. Die restlichen 15 Mieter\*innenwechsel und sechs internen Wechsel erfolgten in der Siedlung Frankental.

Obwohl die Anzahl der Mieter\*innenwechsel fast auf Vorjahresniveau liegt, ist es der Verwaltung gelungen, die Leerstandszeiten zu minimieren.

### **Besucherwohnungen**

Die Buchungen der Besucherwohnungen sind im Vergleich zum

Vorjahr stark zurückgegangen. Die Einnahmen aus den Besucherwohnungen sind um mehr als 50% gesunken. In der Tat lag die Auslastung bei der Besucherwohnungen bei knapp über 30%.

Diese Zahlen, die auf den ersten Blick sehr negativ erscheinen mögen, enthalten eine sehr wichtige Bedeutung. Nach Ausbruch des militärischen Konflikts in der Ukraine hat der Vorstand des BSH entschieden, die Besucherwohnungen ukrainischen Familien zur Verfügung zu stellen, die eine Unterkunft benötigen. Tatsächlich war die Besucherwohnung an der Zürcherstrasse etwas mehr als acht Monate von einer ukrainischen Familie bewohnt, während im Frankental und im Sommer die Wohnung als Notunterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt wurde und ungenutzt blieb.

Unter diesen Umständen konnte unsere Genossenschaft in menschlicher und sozialer Hinsicht eine wichtige Rolle spielen. Obwohl diese Entscheidung zu einer starken Einschränkung des Angebots an Besucherwohnungen führte, hat sie jedoch ermöglicht, das soziale Bewusstsein innerhalb unserer Genossenschaft zu festigen.

### **Organisation und Projekte**

Auf Vorstandsebene war das Jahr 2022 von der Wahl und dem damit verbundenen Personalwechsel stark geprägt. Die Übergaben und Einarbeitungen zogen sich bis zum Ende des Jahres hin. Tobias Heigener ist Präsident und im Wesentlichen verantwortlich für die Finanzen und das Personal der BSH. Jerylee Wilkes-Allemand hat das Vizepräsidium des Vorstands sowie die Rechnungskontrolle übernommen. Theresa Fuchs wurde als verantwortliche Person für das Ressort Nachhaltigkeit nominiert

und wird die Partizipation in der BSH weiter ausbauen. Miriam Weyell hat zusammen mit Claudio Bolliger die Verantwortung des Ressorts Bau übernommen und sie teilen sich die Aufgaben im Bereich Bauplanung und Unterhalt. Angelica Wehrli hat die Leitung des Ressorts Soziales sowie Kommunikation aufgenommen. Claudio Bolliger und Theresa Fuchs sind im Vermietungsgremium der Siedlung Frankental organisiert, Tobias Heigener und Angelica Wehrli in jenem der Siedlung Oberengstringen. Die Ansprechpersonen für die Kommissionen sind Theresa Fuchs und Angelica Wehrli.

Die Themen, die den Vorstand während der ordentlichen Sitzungen im Jahr 2022 besonders beschäftigt haben, sind folgende: Mängel am Bau Frankental (Fassade), Fernwärme in Oberengstringen, PV-Anlagen Eggbühl, allgemeine Prozessoptimierungen, Personalplanung in der Verwaltung, Förderung der Nachhaltigkeit, Partizipation, Wohnraum für Flüchtlinge sowie Wachstum der Genossenschaft.

### **Verwaltung und Betrieb**

Im administrativen Bereich wurde im Jahr 2022 die Teilmigration auf ein neues Betriebssystem für die Immobilienverwaltung durchgeführt, nach anfänglichen Schwierigkeiten wurde ein Teil der Betriebsabläufe effizienter gestaltet. Der Migrationsprozess ist nur der erste Schritt zu einem neuen digitalisierten Management interner und externer Verwaltungsprozesse. Im folgenden Jahr wird eine Reihe von Updates geplant, um einen besseren Digitalisierungsprozess in der Verwaltung zu unterstützen. Des Weiteren werden die Bewirtschaftungsprozesse sowie die BSH Reglemente weiterentwickelt und wo notwendig angepasst.

## Berichte aus den Kommissionen

### Kinderkommission

Die Kiko blickt auf ein ereignisreiches 2022 zurück. Die Kooperation mit dem GZ Höngg hat es auch dieses Jahr ermöglicht, dass uns zwischen März und Juli das Spielmobil wieder besucht und für ein abwechslungsreiches Spiel- und Spass-Programm gesorgt hat. Auch Feste im grösseren Rahmen waren wieder möglich, so fand im Sommer ein Sommerfest in Oberengstringen statt – wo nebst Speis und Trank auch viele Attraktionen für die Kinder organisiert wurden. Es gab eine Hüpfburg, diverse Sport- und Spielutensilien vom Sportamt Zürich und einen Künstler, der mit seiner Magie- und Ballonshow die jungen Gäste verzauberte.

Im September wurde die erste Müllsammelaktion der BSH organisiert. Ein voller Erfolg! Um die 50 Kinder, aber auch einige Erwachsene nahmen teil und haben innerhalb einer Stunde so einiges an Müll und sonstigen Utensilien sowie Spielzeugen finden können. Unterstützt wurde diese Aktion von einem Spezialisten des ERZ (Energie & Recycling Zürich), welcher die Aktion begleitete und die Kinder im Anschluss spielerisch an den Bereich des Recyclings und der Abfallentsorgung heranführte.

Im Herbst, pünktlich zum Start der Fussballweltmeisterschaft, organisierte die Kiko mit Unterstützung einer Bewohnerin der BSH in Frankental einen Besuch im FIFA-Museum in Zürich mit kostenlosem Eintritt. Ein schöner Tag für alle Fußballbegeisterten, der gemeinsam vor Ort startete und nach Lust und Laune individuell vor Ort gestaltet werden konnten.

**Thobias Sirch**

### Silberhaarkommission

Wir starteten das letzte Jahr wieder am letzten Donnerstagnachmittag im Juni mit Kaffee und Kuchen. In diesem Jahr nahmen jeweils etwa wieder 10 bis 15 Einzelpersonen und Ehepaare teil, je nachdem, ob Anlässe von anderen Organisationen sich mit unseren Terminen überlagerten.

Im Februar fand unser traditionelles Silberhaar-Mittagessen statt. Wir hatten Fleischkäse vom Metzger organisiert, den wir dank der Küche im Gemeinschaftsraum warm servieren konnten. Mitglieder der Kommission bereiteten einen Kartoffelsalat zu, wie ihn die Mutter machte. Einige sponsorten verschiedene Desserts.

Am 29. September starteten wir um 9:15 Uhr in Oberengstringen zum Senioren\*innen Ausflug. Wir trafen im Spielautomatenmuseum ein. Eine erfahrene Mitarbeiterin zeigte uns die grossen und kleinen Musikmaschinen und lies einige auch laufen. Mit 25 Teilnehmer\*innen nahm eine stattliche Zahl an Genossenschaftler\*innen teil. Anschliessend fuhren wir weiter nach Marienstein zu einem feinen Mittagessen. Nach dem Essen konnte, wer wollte, noch die Klosterkirche ansehen. Wir hatten dafür noch circa eine Stunde Zeit vor der Rückfahrt. Etwa um 17:00 Uhr kamen wir wieder gut und zufrieden in Oberengstringen an. Wir beendeten das Jahr mit Nüssen sowie Mandarinen statt mit Kuchen und natürlich mit Kaffee. Ende August 2023 ist wieder ein Ausflug geplant. Mal sehen, wo er uns hinführen wird.

**Maja Meyer**

### Allgemeine Kommission

Auch dieses Jahr gab sich die allgemeine Kommission viel Mühe allen BSH-Bewohner\*Innen mit verschiedenen Anlässen anzusprechen und unsere Gemeinschaft spüren zu lassen.

Im Mai konnten wir zum Tag der Nachbarn eine lange Tafel durch die Siedlung Frankental mit einem feinen Brunch auf die Beine stellen. Alle, die sich angemeldet haben, haben mit ihren selbstgemachten Köstlichkeiten die Teilnehmer\*innen verwöhnt. Wir erhielten sehr viele positive Rückmeldungen dazu und werden dies zu gegebener Zeit wiederholen.

Einerseits das Sommerfest vorzubereiten und andererseits es durchzuführen, bereitete uns viel Freude. Neben dem Kinder- zum Erwachsenenprogramm mit Clown und DJ wurden wir vom Sternengrill, einem Glace- Stand und Getränken verwöhnt. Selbstverständlich haben auch die feinen Mitbringsel nicht gefehlt.

Dank der Marroni, dem Glühwein und dem begehrten Kinderkarussell konnte unser Dorf in der Stadt Ende November gut in die Weihnachtszeit starten und sich verwöhnen lassen.

Wir, die allgemeine Kommission, freuen uns auf die nächsten Events in unserer Genossenschaft, welche zum Plaudern, Verweilen und Geniessen einladen.

**Karolina Burger**

## Mieter\*innen- und Wohnungswechsel

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	1 Wechsel	
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	2 Wechsel	1 davon intern
<b>Siedlung Frankental</b>	15 Wechsel	6 davon intern

## Mitgliederbestand

<b>Siedlung Rebbergstrasse</b>	85	(+6)
<b>Siedlung Zürcherstrasse</b>	65	(-2)
<b>Siedlung Frankental</b>	273	(+11)
<b>Auswärtige Mitglieder</b>	22	(+6)
<b>Total am 31.12.2022</b>	<b>445</b>	<b>(+21)</b>

---

## Unsere Geburten

- \* 18. Januar 2022**                      **Leano Lias Galanti**  
Rebbergstrasse 19, 8102 Oberengstringen
- \* 21. März 2022**                      **Adrián González**  
Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
- \* 20. September 2022**              **Kosmo Niederhauser-Steiner**  
Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich

## Unsere Verstorbenen

Bis zur Drucklegung dieses Berichts mussten wir von folgenden Todesfällen Kenntnis nehmen:

- † 2. März 2023**                      **Annette Manz**  
Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen

**Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.**

---

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### **Betrieblicher Ertrag**

Der betriebliche Gesamtertrag ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Abnahme gegenüber dem Jahr 2021 betrug umgerechnet CHF 16'193 oder rund 0,37% weniger. Dieser leichte Rückgang ist einerseits auf reduzierte Soll-Mietzinsen und andererseits auf eine stärkere Abnahme der übrigen betrieblichen Erträge zurückzuführen. Dank einer starken Reduktion der Leerstände von umgerechnet rund CHF 8'845 über das ganze Jahr, konnte der Rückgang der beiden oben erwähnten Einnahmepositionen kompensiert werden. Auch in diesem Jahr konnten unsere Mietzinseinnahmen von der Vermietung einiger unserer Wohnflächen an städtische Einrichtungen profitieren. Ihr Beitrag ermöglicht es uns, die Solidität und Stabilität der Einnahmeseite unserer Genossenschaft zu stärken. Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich aus dem Verkauf der ins Netz eingespeisten Strommenge, der durch die Photovoltaikanlagen in Frankental erzeugt wurde und aus den Honorareinnahmen des Mandats zur Verwaltung der Genossenschaft für berufstätige Frauen zusammen.

### **Direkter Aufwand**

Im Vergleich zum Vorjahr ist beim direkten Aufwand ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Mit einer Differenz von CHF 38'709 hat sich der direkte Aufwand gegenüber 2021 um rund 1,83% verringert. Der direkte Aufwand enthält zwei Hauptpositionen, einerseits den Liegenschaftsunterhalt, der rund 40% aller direkten Kosten ausmacht, die Einlage in den Erneuerungsfonds, die knapp 55% ausmachen. Die weniger einflussreichen Positionen des direkten Aufwands bestehen hauptsächlich aus dem Energieaufwand, den

Gebühren, Abgaben und Aufwand für Gebäudeversicherungen. Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds lagen um rund 10% höher als im Vorjahr. Die meisten Zuweisungen wurden für die Siedlung in Frankental durchgeführt. Für die Siedlungen in Oberengstringen wurde eine Gesamtsumme von ca. CHF 310'000 Franken bereitgestellt. Wir weisen darauf hin, dass Zuweisungen in den Erneuerungsfonds 1% der Gebäudeversicherungswerte nicht überschreiten dürfen. Die Liegenschaftsunterhaltskosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 11,38% gesunken. Einer der Hauptgründe für diesen Rückgang ist der Abnahme der Personalkosten für Betrieb und Unterhalt geschuldet. Tatsächlich ist im Jahr 2022 bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höggi nur noch ein Hauswart tätig, was diese Reduktion bestätigt.

### **Personalaufwand**

Der Personalaufwand der Verwaltung ist im vergangenen Jahr um rund 5% gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf personelle Veränderungen auf Führungsebene in der Geschäftsstelle zurückzuführen.

### **Entschädigung Vorstand**

Der Aufwand im Vorstand erfuhr im Laufe des Jahres 2022 einen deutlichen Anstieg. Der Hauptgrund für die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist auf die personellen Veränderungen innerhalb des Vorstandes und dem entsprechenden Übergang vom alten auf den neuen Vorstand geschuldet. Ausserdem waren erhebliche Abklärungen im Rahmen der Mängelbehebung in Frankental notwendig, damit eine nachhaltige Lösung der Fassadenproblematik herbeigeführt werden kann. Der neue Vorstand besteht derzeit aus sieben Mitgliedern

und deckt vielfältige strategische sowie genossenschaftliche Themen ab.

### **Übriger betrieblicher Aufwand**

2022 wurde die erste Stufe eines Projekts zur Digitalisierung betrieblicher Prozesse umgesetzt. Im Rahmen dieser ersten Phase wurden die Daten von einem etwas in die Jahre gekommenen Betriebs- und Bewirtschaftungs-System auf ein erneuertes System migriert. Die Verbesserungen im IT-Bereich, verbunden mit der Erhöhung der Jahresmiete für die Verwaltungsflächen, sind die Hauptgründe dafür, dass der übrige betriebliche Aufwand gegenüber dem Vorjahr um knapp 19% gestiegen ist.

### **Finanzaufwand**

Die Hypothekarzinsen zogen im Laufe des Jahres an. Dieses Ereignis betrifft insbesondere alle variabel verzinslichen langfristigen Fremdfinanzierungen. Der Anstieg der Hypothekarzinsen hat massgeblich dazu beigetragen, dass der Finanzaufwand im Vergleich zum Vorjahr auf ein Niveau von knapp über 9,5% angestiegen ist. Diese Entwicklung wird sich fortführen und zu einer erhöhten Kostenbasis führen. Eine vertiefte Analyse verschiedener Optionen, z. B. erweiterte Fremdfinanzierungen durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) oder festverzinsliche Hypotheken mit unseren Partnern, wurde initiiert.

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

2022, wie bereits erwähnt, war ein Jahr voller Veränderungen und Neuerungen, trotz eines etwas tieferen Jahresergebnisses als im Vorjahr konnte das Geschäftsjahr mit einem Reingewinn von CHF 107'667 abgeschlossen werden.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Bilanzgewinn

Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 2'068'422 setzt sich aus dem höheren Gewinnvortrag und dem im Berichtsjahr 2022 positiven Jahresgewinn zusammen.

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf CHF 90'219'798, was auf die erhöhte Wertvermehrung und Aktivierung der Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung an der Zürcherstrasse im Eggbühl zurückzuführen ist.

Wir blicken auf eine stabile Bilanz, in Zukunft ist jedoch mit grossen Herausforderungen zu rechnen und der Vorstand setzt sich explizit mit weiterem Wachstum sowie stabilen Finanzierungsbedingungen auseinander.

### Umlaufvermögen / liquide Mittel

2022 wird sicherlich als das Jahr in Erinnerung bleiben, welches das Ende der Ära der Negativzinsen einläutete sowie die Inflation, insbesondere durch gestiegene Energiepreise, in neue Höhen trieb. Diese Veränderung hat positive und negative Auswirkungen mit sich gebracht. Ein positiver Aspekt im Zusammenhang mit dem Anstieg der Geldkosten ist der Rückgang der Kosten im Zusammenhang mit unserem Liquiditätsmanagement. Auf der anderen Seite wird sich der Anstieg der Zinsen negativ auf langfristige Kredite auswirken, die sukzessive teurer werden und somit auch unsere Kostenmieten nach oben treiben werden.

Insgesamt verfügt die BSH über ein respektables Arbeitskapital. Im Berichtsjahr verzeichnete es im Vergleich zum Vorjahr eine Gesamtprogression von etwas mehr als 6,7%.

Die unserer Genossenschaft zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel stiegen um gut 17,8% an. Dank dieses deutlichen Sprungs werden wir auch in Zukunft unseren finanziellen Verpflichtungen nachkommen können. Im Laufe des Jahres 2022 konnten wir einige offene Punkte bezüglich Nebenkostenrückständen bearbeiten. Wir sind zuversichtlich, dass sich die Verwaltungsprozesse weiter verbessern und effizienter werden. Forderungen gegenüber Mietzinsausständen haben sich im Vergleich zum vorherigen Zeitraum mehr als verdoppelt, die Verwaltung hat bereits Massnahmen ergriffen, um im nächsten Jahr ein besseres Niveau zu erreichen.

### Anlagevermögen

Insgesamt weist das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr einen sehr leichten, fast als unmerklich zu bezeichnenden Anstieg auf. Tatsächlich betrug die Zunahme des Anlagevermögens im Jahr 2022 insgesamt CHF 21'648.

Eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist die Aufstockung der Finanzanlage. Um negative Zinsen vermeiden zu können, wurde ein Teil der Liquidität in kurzfristigen Termingeldanlagen bei der Bank Raiffeisen fixiert. Die Genossenschaft wird damit von einer risikofreien und positiven Verzinsung profitieren können.

Die Abschreibungen auf die Gebäude aller drei Siedlungen und der Photovoltaikanlage in Frankental liegt auf dem Niveau der Vorjahre. Die eingetretene Erhöhung der Bau- und Erneuerungskonten ist hauptsächlich auf das Projekt Fernwärme im Eggbühl zurückzuführen, welches ohne Fremdkapital umgesetzt werden wird.

### Kurzfristiges Fremdkapital

Die Gesamtaufnahme des kurzfristigen Fremdkapitals entspricht CHF 232'134. Der prozentuale Anstieg im Vergleich zu 2020 ist deutlich weniger ausgeprägt als im Jahr 2021.

Der starke Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen gegenüber Dritten ist im Wesentlichen auf eine Reihe von Rechnungen zurückzuführen, die dem Rechnungsjahr 2022 zuzuordnen sind und überwiegend gegen Jahresende eingegangen sind.

Die Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten entfällt auf die Vergütungen der Vorstandsmitglieder für im Jahr 2022 erbrachte Leistungen, die jedoch erst im Laufe des folgenden Rechnungsjahres ausbezahlt werden.

Auf der Ebene der anhängigen Angelegenheiten zu den vorausbezahlten Mietzinsen und Heizkosten wurden im Laufe des Berichtszeitraums grosse Fortschritte erzielt. Durch die grossen Anstrengungen im Jahr 2022 konnte die im Laufe des Jahres 2021 aufgelaufenen Abrechnungen erheblich reduziert werden. Die zeitnahe Abarbeitung der Nebenkostenabrechnungen ist wichtig für die BSH, um die weitere Reduzierung des kurzfristigen Fremdkapitals zu ermöglichen. In der Geschäftsstelle wird dies ein Schwerpunkt der kommenden Jahre sein.

Die Summe der noch nicht eingegangenen Rechnungen für Leistungen, die dem Jahr 2022 zuzuordnen sind, hat sich leicht erhöht und ist durch Rechnungsabgrenzungen gedeckt.

### Langfristiges Fremdkapital

Die Höhe des langfristigen Fremdkapitals hat sich gegenüber dem Vorjahr

leicht erhöht. Die Gesamtsteigerung entspricht CHF 541'065, was etwa 0,66 % bezogen auf die Gesamtsumme ist gegenüber dem Berichtsjahr 2021.

Im Bereich der Baufinanzierung geht die konstante Herabsetzung der Hypothek im dritten Rang des Fonds de Roulements reibungslos voran, was auch für die kommenden Jahre geplant ist. Im Berichtsjahr wurden keine zusätzlichen liquiden Mittel zur Abschreibung langfristiger Hypothekendarlehen verwendet.

Analog zu 2021 müssen die Depoziten einlagen auch 2022 eine Kürzung um CHF 137'705 hinnehmen. Wie bereits

früher geschehen, ist auch in diesem Fall der Hauptgrund auf den Wegzug ehemaliger langjähriger Mitglieder unserer Genossenschaft zurückzuführen. Die BSH verfügt über eine Depozitenkasse mit einer attraktiven Verzinsung der Einlagen, der Zinssatz wird jährlich geprüft und wenn notwendig den gegebenen Marktbedingungen angepasst.

Um die notwendigen Ressourcen für zukünftige Sanierungen unserer Immobilien zu gewährleisten und um deren Wert zu erhalten, wurde der Erneuerungsfonds in diesem Jahr erneut erhöht. Der Nettobetrag für Zuweisungen zu diesem Zweck betrug

für alle unsere drei Siedlungen CHF 1'064'000.

#### Verwendung des Bilanzgewinns

Einlagen in die gesetzlichen Reserven sollen gemäss zu erbringenden Generalversammlungsbeschluss im Umfang von CHF 6'000 getätigt werden. Der Vorstand wird eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile in Höhe von 1,75% an der GV vorschlagen, was rund CHF 56'783 entspricht. Dies spiegelt auch das mittlerweile geänderte Zinsniveau wieder. Der Vortrag auf die neue Rechnung beträgt somit CHF 2'005'639.

## Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		
Sollmietzinsertrag	4 246 679	4 266 036
./. Leerstände	– 9 573	– 18 418
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>		
Übrige betriebliche Erträge	91 815	97 495
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>4 328 921</b>	<b>4 345 114</b>
Liegenschaftenerhaltung	– 815 613	– 920 390
Energieaufwand	– 33 276	– 66 174
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 73 944	– 82 410
Einlagen Erneuerungsfonds	– 1 154 000	– 1 046 567
<b>Total direkter Aufwand</b>	<b>– 2 076 832</b>	<b>– 2 115 541</b>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>2 252 089</b>	<b>2 229 572</b>

	2022	2021
	CHF	CHF
Personalaufwand	– 309 051	– 294 295
Entschädigung Vorstand*	– 85 113	– 70 884
<b>Bruttoergebnis II</b>	<b>1 857 925</b>	<b>1 864 393</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 201 580	– 169 546
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>1 656 346</b>	<b>1 694 847</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Immobilien	– 916 000	– 915 688
Mobilien	– 23 140	– 25 648
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)</b>	<b>717 206</b>	<b>753 511</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	– 581 629	– 530 778
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>– 581 629</b>	<b>– 530 778</b>
Finanzertrag	60	60
Einlagen Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	0	0
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>135 637</b>	<b>222 793</b>
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>135 637</b>	<b>222 793</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>– 27 969</b>	<b>– 82 081</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>107 668</b>	<b>140 712</b>

\*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

## Bilanz per 31. Dezember

<b>Aktiven</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	5 332 701	4 524 660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mieter*innen	29 342	19 157
• gegenüber Dritten	29 881	55 175
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	84 225	568 242
Aktive Rechnungsabgrenzungen	37 770	0
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5 513 920</b>	<b>5 167 234</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	779 000	8 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	24 000	42 140
Immobilie Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	94 045 149	93 945 149
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 10 887 149	– 9 966 149
• Bau- und Erneuerungskonti	742 379	652 745
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2 500	2 345
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>84 705 879</b>	<b>84 684 230</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>90 219 798</b>	<b>89 851 464</b>

<b>Passiven</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	452 221	231 221
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	366 627	296 921
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	599 059 838 352	1 164 223 796 029
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 256 260</b>	<b>2 488 394</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	71 774 160	72 058 280
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	972 708 7 116 000 753 964	1 110 413 6 052 000 753 964
Rückstellungen	1 780 627	1 881 737
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>82 397 459</b>	<b>81 856 394</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Anteilscheinkapital	3 247 857	3 247 559
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	249 800	242 700
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	1 960 755 107 668	1 875 705 140 712
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 566 080</b>	<b>5 506 676</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>90 219 798</b>	<b>89 851 464</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	1 960 755	1 875 705
Jahresgewinn	107 668	140 712
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>2 068 422</b>	<b>2 016 417</b>

Der Vorstand beantragt zur Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	6 000	7 100
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1,75 %	56 783	48 562
Vortrag auf neue Rechnung	2 005 639	1 960 755
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>2 068 422</b>	<b>2 016 417</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\*innen) werden als «Mieter\*innen» bezeichnet, auf die Separierung der Nicht-Genossenschafter\*innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositär\*innen 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	2022	2021	Werte Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
<b>Immobilien</b>			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	9 426 000 – 2 907 000	9 426 000 – 2 814 000	14 982 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./. Amortisation	10 360 000 – 2 674 000	10 260 000 – 2 573 000	16 149 000
Anlagewert Frankentalerstrasse, Zürich ./. Amortisation	72 241 820 – 5 004 188	72 241 820 – 4 282 188	84 326 000
Landwert Bombach /Frankentalerstrasse	1 701 368	1 701 368	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315 961 – 301 961	315 961 – 296 961	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./. Wertberichtigung Solaranlage Helion	0 0	0 0	
<b>Total Immobilien</b>	<b>83 158 000</b>	<b>83 979 000</b>	<b>115 457 000</b>

<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		CHF	CHF
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft	3 000	3 000	3 000
Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000	5 000
Anteilschein Genossenschaft Idée Coopérative	1 000	1 000	0
Raiffeisen Genossenschaftsanteile	20 000	20 000	0
Raiffeisen Termingeldanlage	750 000	750 000	0
<b>Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>779 000</b>	<b>779 000</b>	<b>8 000</b>

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten / Hypotheken	Zinssatz 2022	2022	2021
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Zürcherstrasse	1,121%	4 000 000	4 000 000
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Bombach	1,061%	20 000 000	20 000 000
Raiffeisen Hypothek, 1. Rang, Bombach		31 000 000	31 000 000
• 5 Mio. bis 2023 Festhypothek	0,820%		
• 7 Mio. bis 2023 SARON Flex-Hypothek	1,081%		
• 9 Mio. bis 2024 SARON Flex-Hypothek	1,031%		
• 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%	3 125 280	3 409 400
<b>Total Hypotheken</b>		<b>72 058 280</b>	<b>72 342 400</b>

Rückstellungen		
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Mieten		0
Rückstellungen Garantienachträge Frankentalerstrasse		1 325 277
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung		450 000
<b>Total Rückstellungen</b>		<b>1 780 627</b>

## Entwicklung Fonds vom 1.1.– 31.12.2022

<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b>Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01.01.</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 027 146</b>
Zuweisung	150 000	135 854
Entnahmen	0	0
<b>Total Rebbergstrasse, 31.12.</b>	<b>1 313 000</b>	<b>1 163 000</b>
<b>Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01.01.</b>	<b>350 000</b>	<b>3 994 100</b>
Zuweisung	161 000	145 900
Entnahmen	– 100 000	– 3 790 000
<b>Total Zürcherstrasse, 31.12.</b>	<b>411 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Frankentalerstrasse, Zürich, 01.01.</b>	<b>4 539 000</b>	<b>3 761 687</b>
Zuweisung	843 000	764 813
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	10 000	12 500
Entnahmen	0	0
<b>Total Frankentalerstrasse, 31.12.</b>	<b>5 392 000</b>	<b>4 539 000</b>
<b>Total Erneuerungsfonds per 31.12.</b>	<b>7 116 000</b>	<b>6 052 000</b>
<b>Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b>01.01.</b>	<b>753 964</b>	<b>762 634</b>
Zuweisung	0	0
Entnahmen	0	– 8 670
<b>Total Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds, 31.12.</b>	<b>753 964</b>	<b>753 964</b>

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
<b>Entschädigung Vorstand *</b>		
Entschädigung Vorstand	– 75 130	– 66 652
Sozialleistungen auf Vorstandsentschädigung	– 4 493	– 4 232
Übrige Vorstandsaufwand	– 5 489	0
<b>Total Entschädigung Vorstand</b>	<b>– 85 113</b>	<b>– 70 884</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	83 158 000	83 979 000
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	71 774 160	72 058 280
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

\*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

Liegenschaftenverzeichnis	Wohnungen	2022	2021
		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 der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den 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, 13. März 2023

#### Beilagen:

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

## Kontaktdaten

Präsident und Finanzen  
Vizepräsidentin und Rechnungskontrolle  
Bau und Unterhalt  
Bauplanung  
Soziales und Kommunikation  
Nachhaltigkeit  
Städtischer Delegierter

### **Vorstand**

Tobias Heigener  
Jerylee Wilkes-Allemand  
Claudio Bolliger  
Miriam Weyell  
Angelica Wehrli  
Theresa Fuchs  
Reto Burkhart

### **Revisionsstelle**

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Geschäftsführung  
Verwaltung  
Adresse  
Telefon  
E-Mail  
Website

### **Verwaltung**

Michele Delmenico  
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\*innen 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

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)

---