



2023

Jahresbericht
und Jahresrechnung

Die im vorliegenden Jahresbericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermassen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Dort, wo die Lesbarkeit stark beeinträchtigt wird, wird auf eine Doppelnennung oder gegenderte Bezeichnungen verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

- 04** Einladung zur 76. ordentlichen Generalversammlung
 - 05** Vorwort
 - 07** Berichte aus den Kommissionen
 - 08** Das Jahr in Bildern
 - 10** Mieter*innen- und Wohnungswechsel, Mitgliederbestand
 - 11** Erläuterungen zur Erfolgsrechnung
 - 12** 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 76. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 7. Juni 2024

Zentrumssaal, im Zentrum 1, 8102 Oberengstringen

17:30 Uhr Türöffnung / Registration

18:00 Uhr Abendessen

18:30 Uhr Registration ohne Abendessen

20:00 Uhr Generalversammlung

21:30 Uhr Abschluss

Traktanden

1. Eröffnung, Begrüssung, Vorstellungsrunde
2. Wahl der Stimmenzähler*innen
3. Genehmigung des Jahresberichts 2023
4. Genehmigung der Jahresrechnung 2023
(inkl. Kenntnisnahme des Revisionsberichts)
5. Genehmigung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023
6. Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung für das Jahr 2023
7. Antrag des Vorstands zum Beitrag von CHF 10.– pro Wohnung in den
Solidaritätsfonds WBG
8. Anträge
9. Rückblick, Ausblick und Themen Genossenschafts-Kommissionen
und Arbeitsgruppen
10. Ausblick Vorstand
11. Varia
12. Abschluss

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

Vorwort

Liebe Genossenschaftler*innen, liebe Leser*innen

Im Berichtsjahr 2023 gab es einige Herausforderungen zu meistern und die Weichen für die zukünftige Richtung der BSH zu prüfen. Der Jahresbericht dient einerseits dazu, zurückzuschauen und Rechenschaft über das Erreichte abzulegen, andererseits nutzen wir diesen seit ein paar Jahren auch dazu, Kernthemen, welche uns besonders umtreiben, zu vertiefen und zu erläutern.

Neue Rahmenbedingungen – neue Herausforderungen

Wie es sich bereits länger angekündigt hatte, machen sich die Kostensteigerungen im Energiebereich und im Bauwesen unangenehm bemerkbar. Ausser den Neben- und Betriebskosten stiegen auch der Gebäudeversicherungs-Index und der Referenzzinssatz. Weil die Finanzierungskosten in den letzten 20 Jahren kontinuierlich sanken und wir praktisch keine Teuerung kannten, müssen wir erst wieder einen Umgang mit steigenden Kosten und den kaum anwendbaren Mietzinserhöhungen finden. Das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich gibt vor, wie hoch die maximale Mietzinssumme unserer Siedlungen sein darf. Ob diese auch voll ausgeschöpft werden muss, hängt von der individuellen Ausgangslage und dem Kostendeckungsgrad der einzelnen Genossenschaften ab. Da die Miete für viele Haushalte eine der grössten Budgetpositionen darstellt, sind wir angehalten, Kostensteigerungen so vorzunehmen, dass sie für die Bewohnerschaft verkraftbar sind. Um die gesunde finanzielle Lage unserer Genossenschaft stabil zu halten, hat die BSH die Mieten zum 1.4.2024 um

13% angepasst. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist dies eine sehr moderate Anpassung. Im Vergleich der gemeinnützigen Wohnbauträger ist die BSH auch nach dieser Anpassung als ausserordentlich günstig anzusehen. Diese besondere Situation bedarf auch eines besonderen und schützenswerten Umgangs mit unseren Objekten und dem Wohnraum, welchen wir möglichst vielen Mitgliedern und Bewohner*innen zugänglich machen möchten. Daher ist es immanent wichtig, dass wir alle gemeinsam gemäss unserem Leitbild den wertvollen Wohnraum effizient nutzen und Unterbelegungen vermeiden sowie eine faire Verteilung ermöglichen.

Wachstumsschmerzen

Mit den Auswirkungen wachsender Bevölkerungszahlen beschäftigen sich mittlerweile viele Wohnbauträger und die Politik. Es fehlt nicht einfach nur an Wohnungen, sondern vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Viele Genossenschaften nennen die Verfügbarkeit von Bauland als wichtigste Rahmenbedingung, damit sie weiterhin im ganzen Kanton zu einem breiteren Angebot an gutem und erschwinglichem Wohnraum beitragen können. Die BSH ist mit dem Regionalverband eine vernünftige Partnerschaft in den Bereichen Immobilienentwicklung und -Akquisition eingegangen. In diesem Zusammenhang werden neue Wachstumsoptionen kontinuierlich sondiert und professionell geprüft. 2023 konnte die BSH einige Erweiterungsoptionen in Zusammenarbeit mit Gemeinden im Limmattal und privaten Eigentümern prüfen. Eine vielversprechende Kaufmöglichkeit in der näheren Umgebung scheiterte kurz vor Schluss an der Uneinigkeit der

Erbengemeinschaft auf Verkäuferseite. Wir lassen uns nicht entmutigen, weiter nach Wachstumsmöglichkeiten zu suchen, die im Einklang mit unserem Leitbild und der Wachstumsstrategie der BSH stehen.

Veränderungen

Miriam Weyell und Angelica Wehrli, welche 2022 zu Vorstandsmitgliedern gewählt wurden, haben uns im Laufe des Jahres 2023 aus persönlichen Beweggründen verlassen. Wir bedanken uns an dieser Stelle für die wichtigen Impulse und das eingebrachte persönliche Engagement. Durch die neue Personalsituation im Vorstand mussten einige Projekte wie z. B. das Biodiversitätskonzept verschoben werden. Alles in allem konnten wir die wichtigsten Projekte im Jahr 2023 fortführen und voranbringen, so dass wir für die Zukunft auf ein stabiles Fundament blicken. Auch in der Geschäftsstelle gab es Veränderungen, Michele Delmenico hat in seinem ersten kompletten Jahr bei der BSH in seiner Funktion als Geschäftsführer diverse Optimierungen auf unterschiedlichen Ebenen umgesetzt. Darunter fallen z. B. eine neue Personalstrategie sowie die Neugestaltung der internen Prozesse und die Einführung von Optimierungsmassnahmen zur Kostensenkung und Steigerung der Effizienz. Ende der ersten Jahreshälfte 2023 konnte die BSH Renzo Antonini als Mitarbeiter gewinnen. Die langjährige Projekterfahrung von Herrn Antonini wird sowohl im Bereich Betrieb und Unterhalt als auch im Bauprojektmanagement sehr hilfreich sein, um weitere Optimierungen voranzutreiben. Ausserdem wird die Geschäftsstelle der BSH mit Herrn Antonini eine Stellvertretung für das Bewirtschaftungsteam sicherstellen können.

Neue Energie – neue Perspektiven

Mit grosser Freude können wir verkünden, dass das Projekt Fernwärme Eggbühl im Jahr 2023 in Betrieb gehen konnte. Nach anfänglichen Herausforderungen mit der Anlagentechnik konnten diese im Laufe des Jahres mit unseren Projektpartnern behoben werden. Die neue Heizung läuft gemäss Limeco auf Basis der Regionwärme zu über 90% CO₂-neutral.

Die Photovoltaikanlage in Eggbühl konnte im Jahr 2023 zu über 80% fertiggestellt werden. Die Inbetriebnahme ist im ersten Halbjahr 2024 geplant. Es gab aufgrund schlechter Witterung und Lieferengpässen, sowie technischer Abklärungen mit EKZ einige Verzögerungen. Wir hoffen auf viel Sonnenschein, damit schon bald auch in der Siedlung Oberengstringen viel ökologisch nachhaltiger Strom produziert wird. Die installierte Leistung der gesamten Siedlung wird ca. 270 kWp betragen, rein rechnerisch können damit ca. 70 Haushalte ein Jahr lang mit Strom versorgt werden.

Kooperationen und Austausch

Im Jahr 2023 wurden die Projekte der Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit weiter konkretisiert und im Austausch mit dem Vorstand der Grundstein für eine verbesserte Partizipation gelegt. Die BSH begrüsst diese neuen Ansätze, stärken diese doch die soziale Bindung innerhalb der BSH.

Die BSH hat ihre Kooperationsvereinbarung mit dem Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz erneuert. Wir werden seitens des Verbandes mit Rat und Tat unterstützt, insbesondere bei rechtlichen, aber auch bei möglichen Entwicklungs- und Akquisitionsprojekten können wir auf die Expertise zurückgreifen.

Finanzen polstern

Finanziell stehen wir stabil da, auch wenn der Gürtel eng sitzt. Permanent prüfen wir unnötige Ausgaben, im Jahr 2023 konnten wir bereits einige Einsparungen realisieren. Mit verschiedenen Digitalisierungsprojekten sowie Prozessoptimierungen wollen wir auch in Zukunft so effizient wie möglich unsere Ressourcen einsetzen.

Das Jahr 2023 war weiterhin von starker globaler Inflation geprägt, um diesem Trend entgegenzuwirken, haben die Zentralbanken die Leitzinsen weiter angezogen. Diese Anpassungen hatten erhebliche Auswirkungen auf alle variablen verzinslichen Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft. Daher haben wir entschieden, CHF 2'000'000 unserer Liquidität in die Rückzahlung von variablen Hypotheken zu investieren, auch um unsere Zinsbelastung weiter zu mildern. Ebenso haben wir geprüft, variable Hypotheken in Festhypotheken umzuwandeln, um die Planbarkeit der Finanzierungskosten weiter zu verbessern. Die finanzielle Risikoverteilung unserer Genossenschaft wird sowohl vom Vorstand als auch von der Geschäftsführung weiterhin mit grosser Aufmerksamkeit verfolgt und wenn notwendig angepasst.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Jahresergebnis 2023 leicht gestiegen. Das führt zu einem Jahresgewinn in Höhe von CHF 113'520.

Dankbarkeit

Aus meiner Sicht haben wir eine gute Dynamik in der Zusammenarbeit innerhalb der BSH gefunden, bringen Dinge vorwärts und haben auch Spass dabei. Mit Stolz und Demut blicken wir auf das Erreichte und wünschen uns, diesen Weg im Jahr 2024 gemeinsam mit Ihnen weiter

beschreiten zu können. Hiermit danken wir offiziell allen Mitgliedern, Partnern, Dienstleistern, Bewohner*innen für die solide Partnerschaft sowie den Mitarbeitern der BSH für die wertvolle und geschätzte Leistung.

Tobias Heigener

Vorstandspräsident der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Berichte aus den Kommissionen

Kinderkommission

Ein herausragendes Ereignis im Jahr 2023 war die erfolgreiche Durchführung unseres Selbstverteidigungskurses für die BSH-Kinder. In Zusammenarbeit mit erfahrenen Karate-Trainern haben wir den Kindern wichtige Fähigkeiten zur Selbstverteidigung beigebracht. Schwierige Themen wie «Angriff» wurden offen diskutiert, ohne den Kindern dabei Angst zu machen. Dieser Kurs war nicht nur eine Gelegenheit für die Kinder, sich dem Thema körperliche Fitness und Koordination näher zu bringen, sondern auch ein wichtiger Schritt, um ihr Selbstvertrauen und ihre Sicherheit zu stärken. Das überreichte Mitmach-Diplom führte zu stolzen Kinderaugen und die Eltern haben dieses Angebot sehr geschätzt.

Ein weiterer Höhepunkt war unsere Beteiligung an der Gestaltung des Kinderprogramms beim jährlichen Fest der BSH zum 77-jährigen Jubiläum und zum Adventsapéro. Die KiKo hat kreative und unterhaltsame Aktivitäten für Kinder organisiert, darunter diverse Spiele, Kinderschminken und eine Clownvorführung mit viel Humor und Zaubertricks. Beim Adventsapéro gab es einen Wurfstand zu den fleissigen Büchsen umwerfen.

Zusätzlich zu unseren regulären Aktivitäten haben wir auch die Verteilung von Geburtskarten inklusive kleinen Präsent für Neugeborene innerhalb der Genossenschaft weitergeführt. Sollten wir eine Geburt versäumt haben, so bitten wir um eine kurze Rückmeldung unter:
bsh.kinderkommission@gmail.com

Vielen Dank an alle Mitglieder, Freiwilligen, die Verwaltung und dem BSH-Vorstand für die Unterstützung, unsere Mission zu verwirklichen und für ihr Engagement in den Diensten unserer Kinder.

Autor im Namen der KiKo:

Frederic Piela

Silberhaarkommission

Jeden letzten Donnerstag im Monat trifft sich die Silberhaarkommission zu Kaffee und Kuchen.

Ganz herzlich möchten wir uns an dieser Stelle bei den Teilnehmenden für die gespendeten leckeren Backwaren bedanken.

Zudem organisieren wir zwei spezielle Anlässe im Jahr. Einer davon ist ein feines Mittagessen, der Andere ein geselliger Ausflug.

Letztes Jahr zum Beispiel ging es nach Altenrhein zur Hundertwasser Markthalle. Siehe dazu auch die Extrablatt-Ausgabe vom November 2023.

Die zwei Anlässe für 2024 stehen unter dem Slogan Schweizer Käse = Reines, Reifes und Gutes braucht Zeit. So fand am 29. Februar unser Raclette Plausch statt. Auch unser Ausflug am 29. August steht im Zeichen des Käses.

Wir freuen uns immer über neue Gesichter bei unseren Veranstaltungen und versichern, dass wir immer ein offenes Ohr haben.

Autorin im Namen der SihaKo:

Maja Meyer

Allgemeine Kommission

Im letzten Jahr haben wir uns nach der Abstimmung an der GV dazu entschieden, die Zusammenarbeit mit der Kinderkommission zu intensivieren. Dadurch sind unsere Kommunikationswege kürzer und präziser geworden. Wir konnten im letzten Jahr folgende tolle Anlässe organisieren: Bienenhaustag, Sommerfest und Adventsapéro. Es freut und immer sehr, wenn so viele Genossenschaftler*innen teilnehmen.

Autorin im Namen der Kiko & AgKo:

Manu Vajner



Sommerfest



Adventsapéro



Bienenhaustag



Raclette-Plausch



Ausflug
Hundertwasser



Mieter*innen- und Wohnungswechsel

Siedlung Rebbergstrasse	1 Wechsel	intern
Siedlung Zürcherstrasse	1 Wechsel	intern
Siedlung Frankental	9 Wechsel	6 davon intern

Mitgliederbestand

Siedlung Rebbergstrasse	82	(-3)
Siedlung Zürcherstrasse	71	(+6)
Siedlung Frankental	272	(-1)
Auswärtige Mitglieder ¹	22	
Total Mitglieder per 31.12.2023	447	(+2)

Unsere Geburten

* 20. Januar 2023	Ariana Isabel Reyes Contreras , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
* 29. März 2023	Vila Popovic , Rebbergstrasse 9, 8102 Oberengstringen
* 24. Mai 2023	Luisa Brandenberger , Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
* 14. Juli 2023	Francisco Kurmann , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
* 29. Juli 2023	Finn Jari Felchlin , Frankentalerstrasse 24, 8049 Zürich
* 30. Juli 2023	Alejandro Galiano , Frankentalerstrasse 22, 8049 Zürich
* 07. August 2023	Valentinos Athanasios Andritsas , Zürcherstrasse 22, 8102 Oberengstringen
* 27. September 2023	Elna Piela , Rebbergstrasse 5, 8102 Oberengstringen
* 01. November 2023	Emilie und Oscar Bernhard , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
* 08. November 2023	Aurelia Merten , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
* 15. Dezember 2023	Isak Bajra , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich
* 12. März 2024	Eulalia Fuchs Carmona , Frankentalerstrasse 26, 8049 Zürich

Unsere Verstorbenen

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

† 21. April 2023	Samuel Pispico , Rebbergstrasse 17, 8102 Oberengstringen
† 06. Oktober 2023	Margot Mächler Dubs , Frankentalerstrasse 20, 8049 Zürich
† 05. Dezember 2023	Elsbeth Haas , Rebbergstrasse 11, 8102 Oberengstringen

Den Angehörigen sprechen wir unser herzliches Beileid aus.

¹ Mit dem Begriff «Auswärtige Mitglieder» werden Mitglieder unserer Genossenschaft bezeichnet, die nicht mehr in unseren Siedlungen wohnen, aber trotzdem mit einem kleinen Anteilscheinkapital (ASK) an unserer Genossenschaft beteiligt sind.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Betrieblicher Gesamtertrag

Im Vergleich zum Vorjahr ist der betriebliche Gesamtertrag gestiegen. Die Zunahme gegenüber dem Jahr 2022 beträgt CHF 46'327 oder rund 1,07%.

Einer der Hauptfaktoren für den leichten Anstieg sind die Buchungen der Besucherwohnungen, die sich nach der Pandemie im Jahr 2023 mehr als verdoppelt haben. Tatsächlich betrug die Steigerung etwas mehr als 120% oder rund CHF 17'452 im Vergleich zum Vorjahr. Ein weiterer Faktor, der zum Anstieg beitrug, ist die Steigerung der Soll-Mietzinsen durch die Gewerbemietverträge und deren indexbasierte Anpassungen. Erwähnenswert ist ausserdem der Rückgang der Leerstände. Im Jahr 2023 sind diese im Vergleich zum Jahr 2022 um 38,54% zurückgegangen.

Auch die Einnahmen aus den übrigen betrieblichen Erträgen haben unserer Genossenschaft, wenn auch in geringerem Umfang, einen weiteren Nutzen gebracht. Der Beitrag der übrigen betrieblichen Erträge, die sich hauptsächlich aus der Vergütung der erzeugten Strommenge unserer Photovoltaikanlage und aus den zusätzlichen Honorareinnahmen des Mandats zur Verwaltung der Genossenschaft für berufstätige Frauen zusammensetzt, stieg im Vergleich zum Vorjahr um 4,92% oder CHF 4'514.

An dieser Stelle möchten wir kurz erwähnen, dass die Stabilität unserer Mietzinseinnahmen, durch die Vermietung eines Teils unserer Wohnflächen an städtische Einrichtungen und Gewerbe, gewährleistet wurde. Dieser Aspekt spielt weiterhin eine wichtige Rolle für die Zukunft unserer Genossenschaft.

Direkter Aufwand

Beim direkten Aufwand ergab sich ein Rückgang von rund 16% im Vergleich zum Vorjahr. Der Umfang beträgt rund CHF 332'868. Die Haupttreiber des direkten Aufwands bestehen aus dem Liegenschaftsunterhalt und den Einlagen in den Erneuerungsfonds. Auf Ebene des Liegenschaftsunterhalts sind notwendige Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zur Werterhaltung der Genossenschaftsinfrastruktur enthalten. Im Geschäftsjahr 2023 waren diese rund 45% weniger aufwändig als im Jahr 2022. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds dienen zur Werterhaltung der Infrastruktur über viele Jahre. Die Zuweisungen in den Erneuerungsfonds, welche 1% des Gebäudeversicherungswertes entsprechen, betragen im Jahr 2023 rund CHF 1'172'000 für alle drei Siedlungen der Genossenschaft zusammen.

Personalaufwand

Dank der Unterstützung des Vorstandes konnte die Geschäftsstelle eine geeignete Grundlage für eine neue Personalpolitik schaffen und mit deren Umsetzung beginnen. Dies sollte die langfristige Stabilität unserer Genossenschaft weiter verbessern, sowie eine Optimierung der internen Prozesse und der Dienstleistungen für unsere Mitglieder gewährleisten. In diesem Bereich wurden Massnahmen, wie bspw. die Einstellung neuer Mitarbeiter, die Anpassung des Beschäftigungsniveaus bestehender Mitarbeitern sowie gezielte Weiterbildungen getroffen. Das ermöglicht uns, auch bei unvorhergesehenen Ausfällen, über das ganze Jahr eine solide Stellvertretung zu gewährleisten. Dieses neue Konzept führte zu einer Erhöhung des Personalauf-

wands um 13,87% im Vergleich zum Vorjahr.

Entschädigung Vorstand

Auf Vorstandsebene fällt der Anstieg des Aufwands deutlich geringer aus als im Vorjahr. Die Erhöhung von 4,12% liegt an den Personalveränderungen und den daraus folgenden Übergaben und Umplanungen. Ebenso war das Jahr 2023 von technisch ausserordentlich anspruchsvollen Projekten geprägt, wie zum Beispiel die Installation der Photovoltaikanlage und der Anschluss an die Fernwärme in der Siedlung Eggbühl. Auch im strategischen Bereich wurden Bestrebungen unternommen, die BSH weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus waren die Mängelbehebung und die damit verbundene Auseinandersetzung mit HRS im Rahmen der Mängelbehebung enorm aufwändig. Ausserdem wurden mehrere potenzielle Zukaufs-Optionen zur sinnvollen Ergänzung der BSH geprüft und analysiert.

Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand wuchs im Vergleich zum Vorjahr um CHF 13'996, also um 6,94%. Dieser Anstieg erklärt sich mit einem kleinen Zuwachs an bezogenen Leistungen für diverse Rechtsberatungen und mit höheren Ausgaben für die Organisation der Generalversammlung an einem anderen Standort.

Finanzaufwand

Das Jahr 2023 war von starker Inflation und Wirtschaftswachstum geprägt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat die Schweizerische Nationalbank mit Ihrer Geldpolitik beschlossen, die Kapitalkosten durch die Anpassung des Leitzinses zu

Erläuterungen zur Bilanz

erhöhen. Dieses Manöver hatte erhebliche Auswirkungen auf alle variablen verzinslichen Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft. Es trägt dazu bei, dass sich der Finanzaufwand im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt hat. Die im Jahr 2023 getätigte Reduzierung unserer variablen verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 2'000'000 und die Prüfung von verschiedenen Optionen zur Umwandlung von variabel verzinslichen Verbindlichkeiten in Festhypotheken, ist ein erster Baustein zur besseren Planbarkeit unsere Kapitalkosten im geänderten Zinsumfeld. Die Reduzierung des Finanzaufwands und die Optimierung der finanziellen Risikoverteilung unserer Genossenschaft werden sowohl vom Vorstand als auch von der Geschäftsführung weiterhin mit grosser Aufmerksamkeit verfolgt. Diese spezielle und erstmals seit vielen Jahren veränderte Situation erfordert folglich eine nachhaltige und taktisch kluge Ausrichtung der BSH. Auch weiteres Wachstum der BSH kann dazu beitragen, den Finanzaufwand breiter abzustützen und Synergien mit weiteren Liegenschaften zu ermöglichen.

Jahresergebnis vor Steuern und Jahresgewinn

Im Vergleich zum Vorjahr ist das buchhalterische Jahresergebnis 2023 leicht gestiegen. Das führt zu einem Jahresgewinn in Höhe von CHF 113'520, oder 5,44% gegenüber dem Geschäftsjahr 2022. Dieses Ergebnis wurde u. a. durch die Umsetzung von Optimierungsmassnahmen auf operativer Ebene und die gezielte Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit einigen Projekten erreicht.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn per 31.12.2023 beträgt CHF 2'119'160 und setzt sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von CHF 2'005'640 und dem Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von CHF 113'520 zusammen.

Bilanzsumme

Im Jahr 2023 reduzierte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um rund CHF 1'771'106, sodass sie per 31.12.2023 insgesamt CHF 88'448'692 betrug.

Dieser Rückgang ist nicht auf einen Wertverlust unseres Immobilienvermögens zurückzuführen, sondern hauptsächlich auf die Rückzahlung von variabel verzinslichem Fremdkapital in Höhe von CHF 2'000'000. Unsere Genossenschaft ist bestrebt, die Stabilität ihrer Bilanz ständig zu verbessern, um die bestehende finanzielle Solidität weiterhin und langfristig gewährleisten zu können.

Umlaufvermögen / liquide Mittel

Das Umlaufvermögen besteht hauptsächlich aus flüssigen Mitteln. Zu dieser Kategorie gehören Forderungen aus Lieferung und Leistungen, die nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten sowie die aktiven Rechnungsabgrenzungen. Auf übergeordneter Ebene ist die Höhe des Umlaufvermögens im Jahr 2023 im Vergleich zur Vorjahresperiode um rund 29% gesunken, von CHF 5'513'920 auf CHF 3'905'243 per 31.12.2023.

Der Hauptgrund für diesen Rückgang liegt in der Rückzahlung eines Teils der variablen verzinslichen Verbindlichkeiten.

An dieser Stelle möchten wir die starke Reduzierung der ausstehenden

Mietzinsen von rund 64% im Vergleich zur Vorjahresperiode anmerken. Möglich wurde dies durch die fristgerechte Einzahlung der Mietzinsen aller unserer Genossenschafter*innen und auf Basis eines effizienten Überwachungsprozesses der Mietzinseinzahlungen seitens der Verwaltung.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,2%, was einem Rückgang von rund CHF 162'429 entspricht.

Das Niveau bezüglich der Finanzanlagen hat sich nicht verändert. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Posten im Wesentlichen um kurzfristige Termineinlagen handelt, die in der Vergangenheit zur Vermeidung von Negativzinsen gedient haben. Bis zu deren Ablauf, teils im Jahr 2025, teils im Jahr 2026, wird unsere Genossenschaft von tiefen, aber positiven Zinssätzen, ohne jegliche Risiken profitieren.

Die Summe der Abschreibungen, die alle Infrastrukturen der drei Siedlungen und die Photovoltaikanlage in Frankental umfasst, beträgt gegenüber dem Jahr 2022 unverändert CHF 921'000.

Die enormen Fortschritte bei der Installation der neuen Photovoltaikanlage in den Siedlungen der Gemeinde Oberengstringen und das nun in Betrieb genommene Fernwärmeprojekt Fernwärme-Projekt haben massgeblich zur Erhöhung der Bau- und Erneuerungskonten beigetragen. Dieser Anstieg trug somit wesentlich dazu bei, den Effekt der durch Abschreibungen verursachten Verringerung des Anlagevermögens abzuschwächen.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital ist im Vergleich zu 2022 um 15,42 % zurückgegangen. Dieser Rückgang entspricht rund CHF 347'877.

Einer der Hauptgründe für diese positive Reduktion ist die Senkung der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die von rund CHF 452'221 im Jahr 2022 auf rund CHF 238'756 Ende 2023 zurückgingen. Die Verbesserung dieser Position betrug rund 47,2% im Vergleich zum Vorjahr.

Obwohl deutlich weniger ausgeprägt als die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, verzeichneten auch die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten einen leichten Rückgang, nämlich etwa 2,69% im Vergleich zum Vorjahr. Wir erinnern Sie daran, dass diese Position zu etwa 80% aus dem jährlichen Tilgungsanteil des vom Fonds de Roulement gewährten Darlehens besteht.

Auch auf der Ebene der passiven Rechnungsabgrenzungen kam es zu einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Dieses Ergebnis von rund CHF 124'556 ist auf einen leichten Anstieg der vorausbezahlten Mietzinsen für das Folgejahr zurückzuführen, dem ein stärkerer Rückgang der transitorischen Passiven gegenüberstand.

Langfristiges Fremdkapital

Das langfristige Fremdkapital weist einen Abbau in Höhe von rund CHF 1'453'868 im Vergleich zum Vorjahr auf. Die Werte liegen per Ende Dezember 2023 bei etwa 1,76% weniger als für die gleiche Periode des Jahres 2022.

Bei den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten wurden CHF 2'000'000 an die UBS für die Teil-Amortisation von variabel verzinslichen Hypotheken-Darlehen zurückbezahlt. Darüber hinaus wurde auch die jährliche Rate zur Amortisation des vom Fonds de Roulement gewährten Hypothekendarlehens eingelöst, die sich auf CHF 284'120 beläuft. Durch diese Massnahmen konnte unsere Genossenschaft ihren Verschuldungsgrad und ihre finanzielle Unabhängigkeit verbessern und auch den zukünftigen Finanzaufwand etwas verringern. Dies hilft uns auch für die Zukunft flexibler reagieren zu können und ggf. Wachstumsfinanzierungen besser abfedern zu können.

Der Bestand der Depositenkasse verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 9'121 bzw. um rund 0,94%. Trotz dieses Rückgangs bleibt die Attraktivität dieser Finanzierungsart sehr hoch und wird laufend den Marktbedingungen angepasst.

Um den Werterhalt unserer Infrastruktur langfristig zu sichern, wurden für das Jahr 2023 CHF 1'172'000 im Erneuerungsfonds zurückgestellt. Andererseits wurde die Höhe unserer Rückstellungen angepasst, welche einen Rückgang von CHF 330'627 im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete.

Verwendung des Bilanzgewinns

Die Einlagen in die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve bleiben unverändert und werden auch fürs Geschäftsjahr 2023 im Umfang von CHF 6'000 vorgeschlagen. Der Vorstand wird bei der nächsten Generalversammlung eine unveränderte Verzinsung der Genossenschaftsanteile in Höhe von 1,75 % vorschlagen, was rund CHF 56'521 für die Aus-

schüttung zugunsten unserer Genossenschafter*innen entspricht. Wenn der Antrag über die Verwendung des jährlichen Bilanzgewinns bei der Generalversammlung angenommen wird, wird der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung 2024 bei CHF 2'056'639 liegen.

Erfolgsrechnung per 31. Dezember

	2023	2022
	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag		
Sollmietzinsertrag	4 284 803	4 246 679
./. Leerstände	– 5 884	– 9 573
Übriger betrieblicher Ertrag		
Übrige betriebliche Erträge	96 329	91 815
Betrieblicher Gesamtertrag	4 375 248	4 328 921
Liegenschaftenerhaltung	– 444 973	– 815 613
Energieaufwand	– 70 265	– 33 276
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 66 726	– 73 944
Einlagen Erneuerungsfonds	– 1 162 000	– 1 154 000
Total direkter Aufwand	– 1 743 964	– 2 076 832
Bruttoergebnis I	2 631 284	2 252 089

	2023	2022
	CHF	CHF
Personalaufwand	– 351 910	– 309 051
Entschädigung Vorstand*	– 88 619	– 85 113
Bruttoergebnis II	2 190 754	1 857 925
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 215 575	– 201 580
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	1 975 179	1 656 346
Abschreibungen		
Immobilien	– 917 000	– 916 000
Mobilien	– 15 981	– 23 140
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	1 042 198	717 206
Finanzaufwand		
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	– 1 156 480	– 581 629
Total Finanzaufwand	– 1 156 480	– 581 629
Finanzertrag	19 739	60
Einlagen Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	0	0
Betriebsergebnis vor Steuern	– 94 543	135 637
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	237 238	0
Jahresergebnis vor Steuern	142 695	135 637
Direkte Steuern	– 29 175	– 27 969
Jahresgewinn	113 520	107 668

*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2023	2022
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 786 006	5 332 701
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
• gegenüber Mieter*innen	10 586	29 342
• gegenüber Dritten	11 943	29 881
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	96 222	84 225
Aktive Rechnungsabgrenzungen	485	37 770
Total Umlaufvermögen	3 905 243	5 513 920
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	779 000	779 000
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen	19 000	24 000
Immobilie Sachanlagen		
• Gebäude auf eigenem Land	94 045 149	94 045 149
• ./ Wertberichtigungen (Amortisationskonto)	– 11 808 149	– 10 887 149
• Bau- und Erneuerungskonti	1 508 449	742 379
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	0	2 500
Total Anlagevermögen	84 543 449	84 705 879
Total Aktiven	88 448 692	90 219 798

Passiven	2023	2022
	CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	238 756	452 221
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten • gegenüber Dritten	356 772	366 627
Passive Rechnungsabgrenzungen • Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten • Übrige	673 265 639 590	599 059 838 352
Total kurzfristiges Fremdkapital	1 908 382	2 256 260
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten • Gegenüber Dritten, Hypotheken	69 490 040	71 774 160
Übrige langfristige Verbindlichkeiten • Depositeneinlagen • Erneuerungsfonds • Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	963 587 8 288 000 751 964	972 708 7 116 000 753 964
Rückstellungen	1 450 000	1 780 627
Total langfristiges Fremdkapital	80 943 591	82 397 459
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3 221 759	3 247 857
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	255 800	249 800
Bilanzgewinn • Gewinnvortrag • Jahresgewinn	2 005 639 113 520	1 960 755 107 668
Total Eigenkapital	5 596 719	5 566 080
Total Passiven	88 448 692	90 219 798

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	2 005 639	1 960 755
Jahresgewinn	113 520	107 668
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	2 119 160	2 068 422

Der Vorstand beantragt zur Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

	2023	2022
	CHF	CHF
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	6 000	6 000
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 1,75 %*	56 521	56 783
Vortrag auf neue Rechnung	2 056 639	2 005 639
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2 119 160	2 068 422

* Gemäss Art. 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.

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 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	2023	2022	Werte Gebäudeversicherung
	CHF	CHF	
Immobilien			
Anlagewert Rebbergstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	9 426 000 – 3 000 000	9 426 000 – 2 907 000	15 462 000
Anlagewert Zürcherstrasse, Oberengstringen ./ Amortisation	10 360 000 – 2 776 000	10 360 000 – 2 674 000	16 389 000
Anlagewert Frankentalerstrasse, Zürich ./ Amortisation	72 241 820 – 5 726 188	72 241 820 – 5 004 188	84 326 000
Landwert Bombach /Frankentalerstrasse	1 701 368	1 701 368	
Solaranlage Windgate Frankentalerstrasse ./ Wertberichtigung Solaranlage Windgate	315 961 – 305 961	315 961 – 301 961	
Solaranlage Helion Frankentalerstrasse ./ Wertberichtigung Solaranlage Helion	0 0	0 0	
Total Immobilien	82 237 000	83 158 000	116 177 000

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	2023	2022
		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	1 000
Raiffeisen Genossenschaftsanteile	20 000	20 000	20 000
Raiffeisen Termingeldanlage	750 000	750 000	750 000
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	779 000	779 000	779 000

Langfristige, verzinsliche Verbindlichkeiten / Hypotheken	Zinssatz 2023	2023	2022
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Zürcherstrasse	2,295%	2 000 000	4 000 000
UBS AG, Floating Rate Loan, 1. Rang, Bombach	2,235%	20 000 000	20 000 000
Raiffeisen Hypothek, 1. Rang, Bombach		31 000 000	31 000 00
• 5 Mio. bis 2028 Festhypothek	2,110%		
• 5 Mio. bis 2026 SARON Flex-Hypothek	2,155%		
• 2 Mio. bis 2026 SARON Flex-Hypothek	2,153%		
• 9 Mio. bis 2024 SARON Flex-Hypothek	2,205%		
• 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%	2 841 160	3 125 280
Total Hypotheken		69 774 160	72 058 280

Rückstellungen		
Hagelschaden Zürcherstrasse		5 350
Rückstellungen Garantienachträge Frankentalerstrasse	1 000 000	1 325 277
Rücklagen für Genossenschaftsentwicklung	450 000	450 000
Total Rückstellungen	1 450 000	1 780 627

Entwicklung Fonds vom 1.1.– 31.12.2023

Erneuerungsfonds	2023	2022
	CHF	CHF
Rebbergstrasse, Oberengstringen, 01.01.	1 313 000	1 163 000
Zuweisung	155 000	150 000
Entnahmen	0	0
Total Rebbergstrasse, 31.12.	1 468 000	1 313 000
Zürcherstrasse, Oberengstringen, 01.01.	411 000	350 000
Zuweisung	164 000	161 000
Entnahmen	0	– 100 000
Total Zürcherstrasse, 31.12.	575 000	411 000
Frankentalerstrasse, Zürich, 01.01.	5 392 000	4 539 000
Zuweisung	843 000	843 000
Zuweisung Coop Anteil Warenlift und Personenlift Treppenhaus	10 000	10 000
Entnahmen	0	0
Total Frankentalerstrasse, 31.12.	6 245 000	5 392 000
Total Erneuerungsfonds per 31.12.	8 288 000	7 116 000
Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds	2023	2022
	CHF	CHF
Bestand 01.01.	753 964	753 964
Zuweisung	0	0
Entnahmen	– 2 000	0
Total Solidaritäts- und Nachhaltigkeitsfonds, 31.12.	751 964	753 964

	2023	2022
	CHF	CHF
Entschädigung Vorstand *		
Entschädigung Vorstand	– 77 380	– 75 130
Sozialleistungen auf Vorstandsentschädigung	– 8 188	– 4 493
Übrige Vorstandsaufwand	– 3 051	– 5 489
Total Entschädigung Vorstand	– 88 619	– 85 113
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	unter 10	unter 10
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Garantienachträge	93 500	0
Auflösung Rückstellungen Fernwärme und Solaranlage	125 000	0
Auflösung diverse Abgrenzungen	18 738	0
Total Ausserordentlicher Ertrag	237 238	0
Verpfändete und abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte der verpfändeten Aktiven	82 237 000	83 158 000
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	69 490 040	71 774 160
• davon beansprucht zur Sicherung der Subventionsrückerstattungspflicht	5 592 220	5 592 220

*Stunden zu Bauprojekten wurden anteilig direkt belastet.

Liegenschaftenverzeichnis	Wohnungen	2023	2022
		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
		48	48

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

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

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

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

Bericht der Revisionsstelle



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht 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 2023 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, 15. März 2024

Beilagen:

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

Kontakt Daten

Präsident und Finanzen
Vizepräsidentin und Rechnungskontrolle
Bau und Unterhalt
Nachhaltigkeit
Städtischer Delegierter

Vorstand

Tobias Heigener
Jerylee Wilkes-Allemann
Claudio Bolliger
Theresa Fuchs
Reto Burkhart

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich

Geschäftsstelle

Michele Delmenico
Sylvia Benz
Emese Falusi
Renzo Antonini
Roberto Ribeiro
Eva Da Silva Sampaio
Frankentalerstrasse 20a, 8049 Zürich
+41 (0)43 818 48 73
info@bsh-zuerich.ch
www.bsh-zuerich.ch

Geschäftsführung
Finanzbuchhaltung
Bewirtschaftung
Betrieb und Unterhalt
Hauswartung
Liegenschaftspflege
Adresse
Telefon
E-Mail
Website

Hauswart- und Notfallnummer

+41 (0)79 285 63 75

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



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Frankentalerstrasse 20a
8049 Zürich

Telefon +41 (0)43 818 48 73

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