



Geschäftsbericht 2023

Inhalt

- 4 Glanzlichter
- 7 Jahresbericht
- 12 Der Vorstand
- 13 Das Team der Geschäftsstelle
- 14 Die Kommissionen
- 16 Nachwuchs in der bahoge
- 16 Unsere Verstorbenen
- 20 Unsere Siedlungen
- 22 Revisionsbericht
- 23 Jahresrechnung mit Anhang,
Erläuterungen und Kommentar



Zur Titelseite: Klein und Gross feierten im Sommer 2023 das Jubiläum der Genossenschaft.

Impressum

Herausgeber bahoge Wohnbaugenossenschaft, Werdstrasse 36, 8004 Zürich **Redaktionelle Beratung und Begleitung** diktum.ch, Zürich **Gestaltung** Designalltag, Winterthur **Fotografie** Katharina Wernli (Jubiläumsfest)



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Nach den schwierigen Covid-Jahren und dem Angriffskrieg in der Ukraine folgte 2023 der grausame Krieg im Nahen Osten nach dem infamen Überfall der Hamas. Der Schrecken dieser Kriege – dass geostrategisch taktiert und gerüstet wird, während die Bevölkerung tagtäglich unermessliches Leid erfährt – scheint für viele Menschen hier bereits zur Normalität geworden und weit weg zu sein.

Die wirtschaftlichen Folgen sind weltweit spürbar – beim Einkaufen, beim Bezahlen der Rechnungen, und viele treibt die schiere Ohnmacht um. Das tägliche Leben wird teurer, leider auch in der bahoge, die sich der Zinsentwicklung als Folge der Teuerungswelle nicht entziehen kann. Gleichzeitig können zackig, verbunden mit grossem Risiko, Milliarden für die Wirtschaft bereitgestellt werden.

Diese Widersprüche gehen an vielen von uns nicht spurlos vorbei. Sie führen dazu, dass manche je länger, je mehr individuelle Lösungen suchen, primär für sich selbst schauen, wenn nötig gegen andere oder gegen alles. So werden Spaltkeile in die Gesellschaft getrieben. Der scheinbar normale Reflex, in Bedrängnis nach unten zu treten, wird mehr und mehr spürbar.

Gewisse Alltagsreflexe kennen wir bereits: «In einem so kleinen Land hat es einfach nicht genug Platz für alle» ist eine oft gehörte Ansicht. Ich möchte daran erinnern, dass der vorhandene Platz auch vom (leider steigenden) Verbrauch abhängt: In gemeinschaftlich organisierten Genossenschaften liegt der Flächenverbrauch pro Kopf um etwa 20 Prozent tiefer als anderswo. Es gibt also – dies als Beispiel – durchaus reale Lösungen für die Herausforderungen unserer Zeit.

In diesem Sinne danke ich von Herzen allen Genossenschafter:innen und Mitarbeitenden, die täglich im Kleinen wie im Grossen das Gemeinschaftliche leben, prägen und umsetzen! Gemeinsam bringen wir die bahoge voran. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre mit dem Jahresbericht 2023!

Bruna Campanello
Präsidentin

Glanzlichter



2. Juni 2023

73. Generalversammlung

Nach der gelungenen Premiere im Vorjahr trafen sich die Genossenschaftler:innen bereits zum zweiten Mal im Zürcher Volkshaus zur Generalversammlung. Rund 230 Erwachsene nahmen an der Versammlung und am anschliessenden gemeinsamen Abendessen teil. Derweil vergnügten sich in separaten Räumen 80 Kinder bei einem Kinderprogramm.



26. August 2023

Jubiläumsfest 75 Jahre bahoge

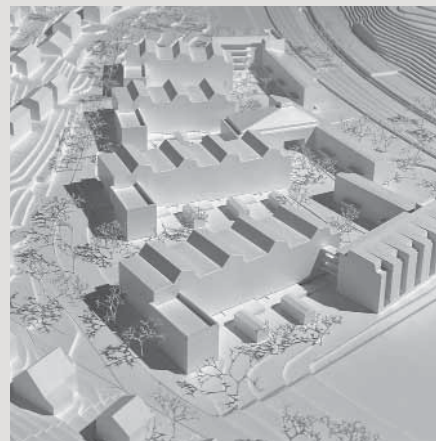
Mit über 700 Bewohner:innen hat die bahoge ihr Jubiläum unter einem grossen Zirkuszelt auf der offenen Rennbahn in Oerlikon gefeiert. In ihrer Festrede blickten Präsidentin Bruna Campanello und Vizepräsident Christoph Häberli auf die vielen Erfolge seit der Gründung der Genossenschaft zurück, erinnerten aber auch an Schwierigkeiten und Rückschläge, die es zu bewältigen galt. In einer Grussbotschaft betonte der Zürcher Stadtrat André Odermatt, dass die bahoge mit ihren Werten, ihrer Philosophie und ihrem Angebot immer noch den Nerv der Zeit treffe. Auf die nächsten 75 Jahre!



26. August 2023

Die bahoge mit neuem Erscheinungsbild

Miteinander-Verantwortungsvoll-Fair: Für diese Werte will die bahoge auch in Zukunft stehen. Begleitet werden sie von einem neuen Logo, das mit einer schlichten Gestaltung für die Bodenständigkeit und Verlässlichkeit der Genossenschaft steht. Die Erneuerung des Erscheinungsbilds beinhaltet eine optisch wie inhaltlich überarbeitete Website, neue Briefschaften, Hausbeschriftungen und vieles mehr.



6. September 2023

**Vorstand
verabschiedet Mobilitätskonzept**

Mit dem Ziel, die Verantwortung im Engagement gegen die Klimaerwärmung noch besser wahrzunehmen, hat der Vorstand ein umfassendes Mobilitätskonzept für die Genossenschaft erlassen. Die Bewohner:innen sollen auf gute Voraussetzungen treffen, um ihr Mobilitätsverhalten so nachhaltig wie möglich gestalten zu können. Insbesondere die Infrastruktur zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs soll optimiert werden. Bei der Planung der Massnahmen wird die Lage der Siedlungen jeweils individuell betrachtet, denn nicht alle Siedlungen sind gleichwertig an den öffentlichen Verkehr angebunden.

8. September 2023

**Arrondierung
Grundstück Siedlung Glattbrugg**

Mit Blick auf die Zukunft konnte die bahoge angrenzend an ihre Siedlung Rietstrasse in Glattbrugg ein Grundstück erwerben. Neu bebaut werden soll das Grundstück erst, wenn die bestehende Siedlung am Ende ihres Lebenszyklus angelangt ist – in etwa 30 Jahren. Bis dahin wird das an der Riethofstrasse 14 stehende Einfamilienhaus vermietet und die Umgebung für die gemeinschaftliche Nutzung der ganzen Siedlung zugänglich gemacht.
















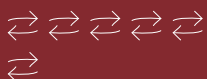
6. Oktober 2023

**Gestaltungsplan
in Elsau rechtskräftig**

Nachdem der Gestaltungsplan erstmals im Juli 2021 bei der Gemeinde eingereicht worden war, erreichte er im Herbst 2023 Rechtskraft. Dazwischen standen mehrere Überarbeitungen: Einerseits verlangte die Gemeinde nachträglich mehr Parkplätze, andererseits wurden mehrere Wünsche aus dem Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung aufgenommen. Ausserdem war eine Beschwerde von Privaten eingegangen, die zwar vom Verwaltungsgericht abgewiesen wurde, das Verfahren jedoch weiter verzögerte.

Wer wohnt in der bahoge?

Ungleich und doch ähnlich: Wir vergleichen die Bewohnerschaft der beiden Stadtzürcher Siedlungen Hirzenbach und Brüggläcker. Hirzenbach wurde 1959 gebaut, Brüggläcker gut 50 Jahre später. Natürlich sind die Wohnungsgrößen und der Wohnungsmix sehr unterschiedlich. Erstaunlicherweise konsumieren aber die Bewohnerinnen und Bewohner an beiden Orten ähnlich viel Wohnfläche pro Kopf. Auch die Umzugsraten liegen nahe beieinander. Die Daten stammen von Statistik Stadt Zürich und gelten für das Jahr 2022.

	Hirzenbach		Brüggläcker
	225	Anzahl Wohnungen	67 
	424	Anzahl Bewohner:innen	206 
	32,7	Wohnflächenkonsum / Kopf	31 
	19,9	Altersanteil 0 – 19 Jahre in %	34 
	25,9	Altersanteil 20 – 39 Jahre in %	24,8 
	35	Altersanteil 40 – 64 Jahre in %	38,8 
	18,4	Altersanteil 65+ Jahre in %	6,3 
	5,4	Fluktuation*	6 

* Die Fluktuation wird aus der Anzahl Zu- und Wegzüge im Verhältnis zur Anzahl Wohnungen berechnet. Wenn also bei 100 Wohnungen 5 Parteien wegziehen und 4 zuziehen, beträgt die Quote 100/9 bzw. 11,1.



Jahresbericht

75-Jahr-Jubiläum, neues Erscheinungsbild

Im Jahr 2023 feierte die bahoge ein bedeutendes Jubiläum. Das Fest dazu war nicht nur rauschender Höhepunkt, sondern auch ein Symbol für die langjährige Beständigkeit und Verbundenheit der bahoge-Familie. Über 700 Bewohner:innen versammelten sich im eigens errichteten Zirkuszelt auf der Offenen Rennbahn und erlebten am 26. August ein Fest voller Freude, Gemeinschaft und Erneuerung. Die Vorbereitungen rund um das Fest beschäftigten sowohl den Vorstand als auch die Geschäftsstelle intensiv.

Die Genossenschaft nahm das Jubiläum zum Anlass, sich ein neues, moderneres Erscheinungsbild zu gönnen.

Hier geht's zu den Festbildern:
bahoge.ch/siedlungen/im-Festtrausch/



Mietzinsanpassungen

Im Berichtsjahr wurden Mietzinsanpassungen per 1. Oktober 2023 und per 1. April 2024 beschlossen, wobei die Berechnung nach dem Zürcher Kostenmietmodell erfolgt. Dieses Modell setzt sich zusammen aus der Verzinsung der Anlagekosten mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz und den Betriebskosten auf der Basis des Gebäudeversicherungswerts. Der Gebäudeversicherungswert stieg aufgrund der Baukostenteuerung von 1025 auf 1130

Punkte (per 1. Januar 2023) und weiter auf 1190 Punkte (per 1. Januar 2024). Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde von 1,25% auf 1,50% (per 2. Juni 2023) und weiter auf 1,75% (per 2. Dezember 2023) erhöht.

Um eine Unterfinanzierung zu vermeiden, musste die bahoge den Deckungsgrad ihrer Mieten anpassen, was zu einer Erhöhung der Mieten führte. So unumgänglich die Anpassung war, sie hat den Vorstand stark belastet und beschäftigt.

Bei diesen Entscheidungen berücksichtigte der Vorstand den sozialen Auftrag und die finanzielle Verantwortung für die Genossenschaft, denn eine Nichtweitergabe der steigenden Kosten hätte die finanzielle Stabilität gefährdet. In den letzten zehn Jahren hat die bahoge alle Möglichkeiten für Mietzinssenkungen ausgeschöpft. 2023 hat der Wind gedreht und stellt die Genossenschaft vor neue Herausforderungen. Der Vorstand ist sich der finanziellen Belastung der Haushalte durch Teuerung und steigende Krankenkassenprämien bewusst.

Mobilitätskonzept

Die bahoge legt gemäss ihrem Leitbild grossen Wert auf Nachhaltigkeit und hat ein Mobilitätskonzept verabschiedet, das die Förderung des Langsamverkehrs wie Fuss- und Veloverkehr sowie des öffentlichen Verkehrs in ihren Siedlungen vorsieht. Ziel ist es, die Siedlungen möglichst autoreduziert zu gestalten.

Gartensitzplätze, Pflanzgärten und Aussenraum

Die Gartensitzplätze und der gemeinschaftlich genutzte Aussenraum wurden von Landschaftsarchitekten geplant und haben eine grosse Bedeutung für die bahoge-Siedlungen. Der Vorstand hat ein Reglement für die Nutzung, Pflege und Veränderung dieser Flächen erarbeitet.

Dies dient dem Schutz des Siedlungsbilds, der Natur, der Sicherheit sowie der guten Nachbarschaft. Die Aussenräume der bahoge werden gemäss den Prinzipien der naturnahen Gartenpflege bewirtschaftet, um eine hohe Biodiversität zu fördern und gleichzeitig eine angenehme Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen zu gewährleisten.

Neuorganisation Solifonds

Seit Ende Oktober 2023 folgt der Solidaritätsfonds neuen Richtlinien. Das Weihnachtsgeld wurde zugunsten einer flexibleren Lösung abgeschafft. Jeder Haushalt unter einer gewissen Einkommens- und Vermögensschwelle kann einmal pro Kalenderjahr ein Unterstützungsgeld beantragen. Als Referenz gelten die Steuerdaten. Für einen Einpersonenhaushalt beträgt der Zustupf 300 Franken.

Über diese individuellen Beiträge hinaus unterstützt die bahoge aus dem Solidaritätsfonds gezielt das Siedlungsleben. So werden beispielsweise die Mittagstische für Pensionierte in den Siedlungen Hirzenbach und Luegisland subventioniert, damit der Unkostenbeitrag für die Teilnehmenden tief bleibt. Im Hintergrund wirkt die



Thomas Hofmann, neuer Leiter Fachstelle Sozialberatung.



Leandro Coelho, neuer Hauswart der Siedlung Luegisland.



Thomas Stark betreut seit Anfang Jahr die Siedlungen Riedacker (Langnau a.A.), Hedigerfeld (Affoltern a.A.) und Rebhaldenstrasse (Obfelden).

Sozialkommission (Soko) mit. Sie entscheidet über Gesuche. Gespiessen wird der Fonds mit einem Zweifränkler pro Monat, der bei jedem Haushalt anfällt.

Vorbereitung der Vorstandswahlen 2024

Im Hinblick auf die Vorstandswahlen 2024 nahm der Vorstand Kenntnis vom Rücktritt von Marcel Savarioud, Vorstandsmitglied seit 2000 und Mitglied der Sozialkommission.

anstellungen in den Siedlungen statt, erläuterte die Präsidentin. Des Weiteren wurde an der GV ein Film über die Siedlung Im Gries in Volketswil präsentiert.

Im Anschluss an die GV beschloss der Vorstand eine Änderung beim Kinderprogramm der GV. Es wurde – mit 80 Kindern an der GV 2023 – Opfer seines eigenen Erfolgs und erfährt einige Anpassungen, die auf eine geringere, homogenere Kinder-schar hinielen. Grundlage war eine Umfrage unter Eltern und Kindern. Weiterhin sind freiwillige Helfer:innen sehr erwünscht und notwendig.

Ausnahmsweise zwei Siko-Tagungen im selben Jahr

Am 25. März kamen über 50 Mitglieder der Siedlungskommissionen, der bahoge-Vorstand und Mitarbeitende zusammen, um das Thema «Genossenschaftsleben gemeinsam gestalten – gemeinsam weiter in der praktischen Umsetzung» zu erörtern.

Die Tagung bot eine Plattform für den Austausch über Aktivitäten und Veranstaltungen in den Siedlungen, Diskussionen über Prozesse und die Vorstellung von Erfolgsmodellen. Ein besonderer Fokus lag auf der Online-Plattform beUnity, die bereits in den Siedlungen Brügglacker und Im Gries genutzt wird und seit April 2023 auch in der Siedlung Luegisland zur Verfügung steht.

Zweite Siko-Tagung und Reglementsänderung

Eine zweite Tagung fand am 4. November in Lenzburg statt mit dem Thema «Natürlich miteinander!» und einem Besuch der Ausstellung «Natur. Und wir?». Dort wurde die künftige Mitwirkung der Bewohner:innen bei Bauprojekten thematisiert mit dem Ziel, sie durch Umfragen, Dialogveranstaltungen und Interessengruppen stärker einzubeziehen, anstatt eine Siedlungsvertretung in die Baukommission zu entsenden.

Mehr zur Sozialberatung finden Sie unter: bahoge.ch/sozialberatung/

Arrondierung Glattbrugg als Investition für die nächste Generation

Angrenzend an die bahoge-Siedlung Rietstrasse in Glattbrugg hat die Genossenschaft mit den Mitteln aus dem Land-erwerbsfonds ein Grundstück erworben. Der Kauf sei «als Investition in die Zukunft zu verstehen», schrieb bahoge-Präsidentin Bruna Campanello an die Rietstrasse-Bewohner:innen, denn bebauen will die Genossenschaft das Grundstück erst, wenn diese Siedlung am Ende ihres Lebenszyklus angelangt ist – in etwa 30 Jahren. Bis dahin wird das an der Riethofstrasse 14 stehende Einfamilienhaus vermietet und die Umgebung für die gemeinschaftliche Nutzung der ganzen Siedlung zugänglich gemacht.



Die bahoge begann intern mit der Suche nach potenziellen Interessent:innen, um die vakante Position neu zu besetzen.

Generalversammlung 2023 mit grosser Beteiligung

Die Generalversammlung fand zum zweiten Mal im Theatersaal des Zürcher Volkshauses statt und beinhaltete die Präsentation von Aktualisierungen des Bauleitbilds. Dieses wird alle fünf Jahre zur Abstimmung vorgelegt, zuletzt 2021, und umfasst eine rollende Erneuerungsplanung über zehn Jahre.

Besonders den ersten fünf Jahren wird hohe Verbindlichkeit beigemessen, doch muss der Vorstand auch auf kurzfristige Veränderungen reagieren. Die turbulenten letzten Jahre mit Pandemie und dem Krieg in der Ukraine haben die Planung bei Wohnbaugenossenschaften stark betroffen, unter anderem durch Inflation, Materialengpässe und Fachkräftemangel.

Bruna Campanello präsentierte die Terminanpassungen des Vorstands. Die daraus resultierenden Verschiebungen wurden den Bewohner:innen in jedem Fall schriftlich mitgeteilt. Jeweils vor Baubeginn fänden Dialog- und Informationsver-

Wie heizt die bahoge?

Weg von Öl und Gas lautet bei der bahoge die Devise. Bereits ist die Mehrheit der Siedlungen gut unterwegs in dieser Richtung. Und die neue Siedlung in Elsau wird keinerlei fossile Energieträger benötigen.

In den bestehenden Überbauungen wird Gas mehrfach nur noch zur Deckung der Spitzenlast eingesetzt. Die bahoge ist in ihrer Energiestrategie auch abhängig von den Entscheidungen Dritter, besonders, wenn es um die Anschlüsse an kommunale Fernwärme geht.



- Brüggliacker | Zürich**
- Roswiesen | Zürich**
- Hirzenbach | Zürich**
- Luegisland | Zürich**
- Hedigerfeld | Affoltern a. A.**

Fernwärme

Fernwärme gelangt über ein Leitungsnetz in Form von Dampf oder heissem Wasser zu unseren Siedlungen. Brennstoff sind Abfälle oder Holz.

Umrüstung auf Fernwärme geplant:
Thalwiesen | Kloten



- Rietstrasse | Glattbrugg**
- Im Gries | Volketswil**

Pellets

Pellets aus Holz gelten als klimafreundlicher Brennstoff, weil Holz ein nachwachsender Rohstoff ist.

Umrüstung auf Pellets geplant:
Buchhalden | Kloten, Rütle | Kloten



- Römerweg | Effretikon**
- Thalwiesen | Kloten**
- Buchhalden | Kloten**
- Rütle | Kloten**

Öl

Öl als Brennstoff ist ein Auslaufmodell, da es zu viel CO₂ freisetzt. Oft stammt der Rohstoff aus Ländern mit zweifelhafter Regierungsführung. Er unterliegt starken Preisschwankungen.



- Rebhaldenstrasse | Obfelden**

Wärmepumpe mit Fotovoltaik

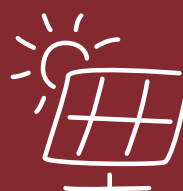
Eine gut erprobte Technik ist die Versorgung via Wärmepumpen. Betrieben mit Strom – idealerweise vom Dach –, nutzen sie die Wärme des Erdbodens zum Heizen und fürs Warmwasser.



- Riedacker | Langnau a. A.**
- Rietgrabenhang | Opfikon**

Gas

Gasheizungen wurden lange als Übergangslösungen für die CO₂-Reduktion angesehen. Heute wird dem Erdgas ein Teil Biogas beigemischt, was die Klimabilanz etwas verbessert.



- Riedacker | Langnau a. A.**
- Römerweg | Effretikon**
- Im Gries | Volketswil**

Solarkollektoren

Die Kraft der Sonne kann auch direkt genutzt werden, um Wasser zu erhitzen. Solche Anlagen wurden in der Neunziger- und Nullerjahren gebaut.



Marina Pfister verstärkt die Geschäftsstelle mit verschiedenen Aufgaben im Bereich Organisation und Administration.



Marc Malakul ersetzt Angela Theiler im Bereich Bewirtschaftung.



Hermann Röthenmund nimmt die neu geschaffene Stelle des Bereichsleiters Unterhalt ein.

Die rege Teilnahme und die angeregten Diskussionen an beiden Tagungen zeugten vom grossen Engagement der Siedlungskommissionen. Im Zuge der zweiten Tagung wurde das Reglement der Kommissionen für das Gemeinschaftsleben angepasst. Neu sieht Punkt 2.4 vor, dass bei grösseren Umbauten oder zyklischen Instandsetzungen alle Bewohner:innen einer Siedlung ihre Ideen zu Aspekten des Gemeinschaftslebens einbringen können.

Siko-Mitglieder werden nun aktiv in die Organisation der Dialogveranstaltungen durch die Fachstelle Gemeinschaftsleben eingebunden. Die stellt eine Abkehr von der bisherigen Praxis dar, bei der lediglich eine interessierte Siedlungsvertretung in die Baukommission entsandt wurde.

Ebenso traf sich die Genossenschaftskommission (Geko) zu zwei Sitzungen; hier wurde in neuer Zusammensetzung und in einer dem Reglement angepassten Rolle über siedlungsübergreifende Gemeinschaftsthemen beraten.

Diverse Siko-Anträge

2023 behandelte der Vorstand mehrere Anträge der Siedlungskommissionen (Sikos) zur Verbesserung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Dabei ging es unter anderem um die Aufwertung eines Gemeinschaftsraums, die Anschaffung einer Tischtennisplatte und die Installation einer Beschattung für einen häufig genutzten Gemeinschaftssitzplatz.

Einführung der Fachstelle Gemeinschaftsleben

Thomas Bollmann hat als neu ernannte Fachperson Gemeinschaftsleben alle Sikos persönlich besucht und einen intensiven Dialog mit ihnen aufgenommen. Sein Engagement zielt darauf ab, den Gemeinschaftssinn in den Siedlungen zu stärken und die Lebensqualität zu erhöhen. Bereits wurden diverse Projekte umgesetzt.

Viele flogen mit der bahoge aus

Die drei jährlich stattfindenden bahoge-Ausflüge waren wiederum sehr gut besucht: der Pensioniertenausflug auf die Insel Mainau mit insgesamt 140 Personen, der Kinderausflug ins Schongiland in Luzern mit 240 Personen und nicht zuletzt der Jugendausflug in den Europapark mit 80 Personen. Zusammen wären das mehr als neun Reisebusse voller bahoge-Ausflügler:innen!

Vernetzung am Ueberlandpark

Die verstärkte Zusammenarbeit mit den Anrainerorganisationen am Ueberlandpark (Baugenossenschaften ASIG, BGZ, Luegisland, Süd-Ost, Habitat 8000 AG) wird weitergeführt. Gemeinsame Themen waren nachhaltige Mobilität, sichere Schulwege, sozial nachhaltige Gebietsentwicklung, Wohnungen für alle Lebensphasen und sozialen Schichten, gute und bedürfnisorientierte Quartiersversorgung, attraktive und nachhaltige Lebensräume, energetisch nachhaltige Gebietsentwicklung.

Gestaltungsplan unter Dach in Elsau

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans für die Siedlung Riethöfe in Elsau wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Die Definition der Schnittstellen zwischen dem zweiten beteiligten Bauträger Kiko AG und der bahoge wurde vorangetrieben, um gemeinsame Anlagen wie beispielsweise Anergienetz (Grundwassernutzung zur Wärmeerzeugung), Erdwärmesonden und Versorgungsleitungen effizient zu realisieren. Zudem wurden die Entscheidungsprozesse für den späteren Betrieb geklärt.

Neue Gesichter und Pensionierungen

Thomas Bollmann hat Anfang 2023 die Leitung der Fachstelle Gemeinschaftsleben übernommen. In dieser Funktion berät und unterstützt er Gruppen in der Genossenschaft bei gemeinschaftlichen Projekten.

Anna Paola Gschwend leitete während über 26 Jahren die Fachstelle Sozialberatung. Ende Juni trat sie in den Ruhestand. Ihr Nachfolger ist Thomas Hofmann, der sich ab Anfang Mai in seine neue Aufgabe einarbeitete.

Nach ebenfalls über 26 Jahren verabschiedeten wir den Hauswart Martin Roos in den dritten Lebensabschnitt. Er betreute die Siedlung Luegisland in Schwamendingen. Sein Nachfolger, Leandro Coelho, trat bereits im November 2022 in die bahoge ein.

Einen weiteren Neuzugang verzeichnete der Bereich Hauswartung und Unterhalt mit Thomas Stark, der seit Anfang Jahr die Siedlungen Riedacker, Hedigerfeld und Rebhaldenstrasse betreut.

Seit dem 1. Oktober verstärkt Marina Pfister die Geschäftsstelle mit verschiedenen Aufgaben im Bereich Organisation und Administration.

Als Ersatz für die im Sommer zurückgetretene Angela Theiler konnte die bahoge Marc Malakul im Bereich Bewirtschaftung gewinnen.

Und last, but not least konnte per 1. Dezember Hermann Röthenmund für die neu geschaffene Stelle des Bereichsleiters Unterhalt gewonnen werden.

Vorstand und Geschäftsleitung

Unsere Bauplanungen

Die bahoge hatte 2023 keine grösseren Baustellen in Betrieb, dafür mehrere in Vorbereitung. Die wichtigsten fünf:



Gestaltungsplan und Bauprojekt Riethöfe | Elsau

Zum einen beschäftigte uns der Gestaltungsplan für das Areal, das wir zusammen mit einem Familienunternehmen bebauen werden. Hier waren verschiedene Anpassungen (etwa zur Gebäudehöhe im Verhältnis zu benachbarten Häusern) und zusätzliche Abklärungen (zum Hochwasserschutz im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahntrasse) nötig.

Zum anderen war das Richtprojekt nachzuführen und für die Baueingabe parat zu machen. Eine Rückmeldung der Brandschutzbehörden warf die Planung um einige Wochen zurück, sodass das Baugesuch erst im Januar 2024 eingereicht werden konnte. (Bild 1)



Fotovoltaik und Farben für Thalwiesen | Kloten

Die angespannte Lage in der Baubranche verzögerte die Arbeiten in Kloten: Anstatt wie geplant im Jahr 2023 zu bauen, mussten wir einen zweiten Anlauf mit den Ausschreibungen nehmen, um die Kosten im Zaum zu halten.

Ein neues Farbkonzept wird die innere Erneuerung nach aussen ausstrahlen. Die Bauarbeiten beginnen im April 2024. Gut vorbereitet darauf sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung, denn sie wurden Mitte Dezember im Rahmen eines Informationsabends ausführlich auf den Umbau eingestimmt. Zuvor hatte die Geschäftsstelle die offenen Fragen gesammelt und lieferte schlüssige Antworten von A wie Aussenparkplatz bis Z wie Zinsen. (Bild 2)



Gemeinschaftsraum für Rietstrasse | Glattbrugg

Im März luden die Verantwortlichen der bahoge die Bewohner:innen zu einem Austausch ein. 34 Interessierte liessen sich auf den aktuellen Stand bringen und brachten anschliessend ihre Anliegen und Ideen für die Gestaltung des Aussenraums wie auch des zu erweiternden Gemeinschaftsraums vor.

Vier Monate später präsentierte ein Team aus Mitgliedern der Geschäftsstelle und Fachleuten den Mieter:innen das Resultat dieser Mitwirkung und informierte gleichzeitig über die geplante Sanierung der 41 Wohnungen und die Folgen für die Mieten. Gegen Ende Jahr reichte die bahoge das Baugesuch ein.

Variantenvergleich im Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Die Analyse dieser Überbauung zeigte, dass sich verschiedene Sanierungsmöglichkeiten anbieten. Die bahoge liess mehrere auf ihre Machbarkeit überprüfen. Gleichzeitig wurden die Bewohner:innen im Zuge einer Dialogveranstaltung im Frühjahr an das Thema herangeführt. 38 Erwachsene und 5 Kinder trugen viele Anliegen und Ideen zusammen, wie das Gemeinschaftsleben, der Aussenraum und der Verkehr zu verbessern wären.

Anschliessend entwickelten Baukommission und Vorstand die Sanierung weiter. Es wurde beschlossen, die Wohnräume zu erweitern und neue Balkone zu bauen. Die Wohnungen sind im Sanierungszeitraum 2025/2026 rund 4,5 Monate lang nicht bewohnbar.

Etappenweise in Hirzenbach | Zürich

Unserer Siedlung Hirzenbach steht eine Teilsanierung in zwei Etappen bevor. Beide wurden im Berichtsjahr weiter vorbereitet. Der Vorstand entschied im Januar, in den Hausnummern 47 bis 71 eine Strangsanierung vorzunehmen und die Häuser 48 bis 52 komplett zu sanieren, sodass dort auch hindernisfreie Wohnungen entstehen. Zur Abrundung der Bauplanung befragte die bahoge im März die Bewohner:innen schriftlich und lud im April zu einer Dialogveranstaltung ein: Diskutiert wurde über die Mobilität und das Gemeinschaftsleben. Mitte September fand im grossen Saal des Kirchgemeindehauses Schwamendingen eine erste Informationsveranstaltung für die Mieter:innen statt. (Bild 3)

Die Mitglieder des Vorstands



Bruna Campanello, Präsidentin, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2014
Präsidentin seit 2021
Leiterin der Finanzkommission
Mitglied der Baukommission
Beruf: Mitglied der Geschäftsleitung
der Gewerkschaft Unia



Christoph Häberli, Vizepräsident, Jg. 1958
Im Vorstand seit 2009
Vizepräsident seit 2012
Mitglied der Finanz- und der Baukommission,
Leiter der Genossenschaftskommission
Beruf: Rechtsanwalt



Kaspar Büttikofer, Jg. 1965
Im Vorstand seit 2021
Beruf: nationaler Branchensekretär und
Mitglied der Sektorleitung Gewerbe der
Gewerkschaft Unia



Patric Kaufmann, Jg. 1979
Im Vorstand seit 2022
Mitglied der Baukommission
Beruf: Architekt



Merlin Meinhold, Jg. 1972
Im Vorstand seit 2019
als Vertreter der Stadt Zürich
Mitglied der Finanzkommission
Beruf: Mitglied der Geschäftsleitung HR
Stadt Zürich



Giovanna Mele, Jg. 1975
Im Vorstand seit 2015
Mitglied der Genossenschaftskommission
Beruf: Gruppenleiterin Hort FaBe Kinder,
Klassenassistentin



Marcel Savarioud, Jg. 1969
Im Vorstand seit 2000
Mitglied der Sozialkommission
Beruf: Pflegefachmann HF
und stv. Heimleiter



Martin Schmid, Jg. 1956
Im Vorstand seit 2006
Leiter der Baukommission
Beruf: Architekt, pensioniert



Tanja Schmid-Osti, Jg. 1964
Im Vorstand seit 2009
Leiterin der Sozialkommission
Beruf: Transaktionsanalytikerin SGTA/EATA,
Pflegefachfrau HF

Wer arbeitet in der Geschäftsstelle mit?



Von links nach rechts

- 1 Hasan Smajli, Hauswart
- 2 Ben Hendriksen, Projektleitung Bau
- 3 Sacip Sabani, Hauswart
- 4 Hermann Röthenmund, Leiter Unterhalt
- 5 Christoph Felder, Leitung Bau & Entwicklung
- 6 Thorsten Goletz, Hauswart
- 7 Marco Stella, Geschäftsführung
- 8 Simon Steinemann, Gärtner
- 9 Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung
- 10 Olivia Steiger, Projektleitung Bau
- 11 Jorge Garcia, Leitung Immobilienbewirtschaftung
- 12 Selina Bacher, Bewirtschaftung Immobilien
- 13 Michael Schüpbach, Bewirtschaftung Immobilien
- 14 José Lima, Hauswart
- 15 Martin Hubmann, Gärtner
- 16 Marina Pfister, Sachbearbeitung Administration
- 17 Thomas Stark, Hauswart
- 18 Monika Kolly Wey, Buchhaltung
- 19 Thomas Bollmann, Fachperson Gemeinschaftsleben
- 20 Marc Malakul, Bewirtschaftung Immobilien



Die Mitglieder der Siedlungskommissionen im 2023

Brügliäcker | Zürich

Vera Aebi
Jonas Bösiger
Maria Couto
Abdeldjalil Guettouche
Sarah Rotondo

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Riedacker | Langnau a. A.

Peter Bianchi
Patrizia Höllger
Patrizia Iqbal
Robert Schärer

Götti: Martin Schmid, Vorstand

Rietgrabenhang | Opfikon

Sedat Aslani
Rasmen Bangoji
Milos Ivanovic
Sladjana Bogojevic

Gotte: Bruna Campanello, Vorstand

Roswiesen | Zürich

Krisztina Szarka
Haider Al Mafraji
Djevat Redjepi
Xing Xu
Nurije Redjepi

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Thalwiesen | Kloten

Vreni Bliili
Ursula Hügli
Samira Miladi
Matias Neeser
Hanspeter Bächtold
Doris Schneider

Götti: Kaspar Bütikofer, Vorstand

Hedigerfeld | Affoltern a. A.

Carmine Di Lascio
Karin Jönsson
Soufien Rezgui
Claudia Bellaver
Claudia Moreira
Tobias Rüedi

Gotte: Tanja Schmid-Osti, Vorstand

Hirzenbach | Zürich

Fritz Joller
Antonella Nicorvo
Emilia Da Costa
Lucia Moriana
Hasan Smajli
Mustafa Sayilir

Götti: Marcel Savarioud, Vorstand

Buchhalden/Rütle | Kloten

Oliver Speck
Thomas Widmer
Shewa Afandy
Nadja Spescha

Gotte: Giovanna Mele, Vorstand

Im Gries | Volketswil

Mario Cró
Domenico Pascali
Eliana Moni
Sabine Frei
Marco Giarrusso

Gotte: Giovanna Mele, Vorstand

Luegisland | Zürich

Moritz Häberli
Claudia Hedinger
Marina Disseris
Leslie Heiri
Marco D'Alessandro

Götti: Christoph Häberli, Vorstand

Rietstrasse | Glattbrugg

Roberto Patternicola
Silvia Maggio
Üngüt Sandra
Marisa Marques
Brigitta Wattenhofer

Götti: Marcel Savarioud, Vorstand

Rebhaldenstrasse | Obfelden

Tanja Antic
Visar Selami
Rejhane Beciri
Katarina Jurikova
Dusica Markovic-Micanovic
Elmedina Mustafi
Marek Komar
Thomas Stähli

Gotte: Tanja Schmid, Vorstand



Über 50 Mitglieder der Sikos, des Vorstands und der Geschäftsstelle trafen sich im März zum Erfahrungsaustausch an der Siko-Tagung

Die Mitglieder der Genossenschaftskommission im 2023

Jonas Bösiger (Brüggläcker | Zürich)
 Krisztina Szarka (Roswiesen | Zürich)
 Djevat Redjepi (Stv.) (Roswiesen | Zürich)
 Lucia Moriana (Hirzenbach | Zürich)
 Moritz Häberli (Stv.) (Luegisland | Zürich)
 Marco D'Alessandro (Luegisland | Zürich)
 Peter Bianchi (Riedacker | Langnau a.A.)
 Ursula Hügli (Thalwiesen | Zürich)
 Oliver Speck (Buchhalden/Rütle | Kloten)
 Roberto Patternicola (Rietstrasse | Glattbrugg)
 Brigitta Wattenhofer (Stv.) (Rietstrasse | Glattbrugg)
 Milos Ivanovic (Rietgrabenhang | Opfikon)
 Thomas Stähli (Rebhaldenstrasse | Obfelden)
 Carmine Di Lascio (Hedigerfeld | Affoltern a.A.)
 Mario Cró (Im Gries | Volketswil)
 Domenico Pascali (Stv.) (Im Gries | Volketswil)
Christoph Häberli, Vorstand
Giovanna Mele, Vorstand

Nachwuchs in der bahoge

Vuckovac	Boris	Hirzenbachstrasse 77/35, 8051 Zürich
Shala	Ari	Feldhofstrasse 33, 8604 Volketswil
Süess	Livia Malou	Bucheggweg 10, 8302 Kloten
Vommaro	Mattia	Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden

Unsere Verstorbenen

Nägeli	Anita	Luegislandstrasse 144, 8051 Zürich
Lüthi	René	Hirzenbachstrasse 77, 8051 Zürich
Vonäsch	Viktor Peter	Wildenbühlstrasse 59, 8135 Langnau a.A.
Egli	Paul	Reutlenweg 29, 8302 Kloten
Heini	Marco	Roswiesenstrasse 95, 8051 Zürich
Wick	Rudolf	Rebhaldenstrasse 3, 8912 Obfelden

Was nimmt Platz ein im Aussenraum?

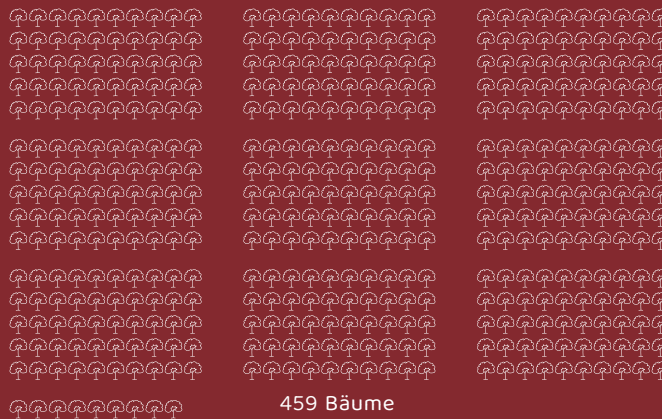
Die bahoge hat 2023 Mobilitätsdaten in allen Siedlungen erhoben als Grundlage für das Mobilitätskonzept. Damit stehen erstmals aktuelle statistische Daten zum Parkieren von Autos und Velos zur Verfügung.

Während Autos CO₂ freisetzen, binden Bäume das Klimagas bei ihrem Wachstum ein. Deshalb hat die bahoge nicht nur die Parkplätze erhoben, sondern auch Bäume gezählt. Manchmal spenden sie gar willkommenen Schatten für die Autos, die ihnen auf den Wurzeln stehen.

Bäume

Bäume sind ein wichtiges Element im Aussenraum. In der naturnahen Aussenraumgestaltung, welche die bahoge seit 2018 verfolgt, spielt auch die Vielfalt der Baumarten eine wichtige Rolle.

Insgesamt haben die Gärtner in der Genossenschaft **459 Bäume** auf unserem Grund und Boden gezählt, verteilt auf **56 verschiedene Arten**. Darunter so exotisch klingende Namen wie Teufels-spazierstock (Roswiesen) und Mädchenhaarbaum (Buchhalden).



Autoparkplätze

Addiert man alle Parkplätze in Einstellhallen und im Aussenraum, kommt man auf die stolze Zahl von **1036**. Deren Fläche entspricht etwa **1/8 der gesamten Wohnfläche** im Besitz der bahoge.

Pro Bewohner:in schwankt das Angebot erheblich.* In der Siedlung Rebhaldenstrasse sind es fast 0,7 Parkplätze pro Kopf, in der Roswiesen hingegen nur knapp 0,2. Viele Siedlungen weisen rund 0,5 P/Kopf auf.

Rebhaldenstrasse



Roswiesen

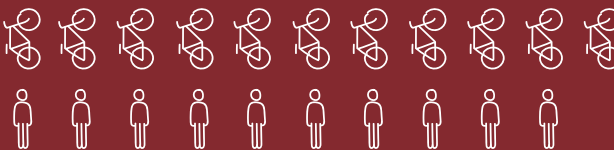


Veloparkplätze

Schlanker und kostengünstiger ist das Parkieren von Velos. Auch hier kommt eine eindruckliche Summe von **total 1545** Innen- und Aussenparkplätzen zusammen.

Pro Bewohner:in bedeutet das im optimalen Fall (Siedlung Buchhalden) 1,1 Plätze*. Am anderen Ende der Skala liegt die Siedlung Im Gries mit 0,3 Velo-P/Kopf.

Buchhalden



Im Gries



* Schätzung: Ausgehend von durchschnittlich 30 m² Wohnfläche pro Person, wurde hier der Gesamtbestand der Parkplätze (innen und aussen) durch die theoretisch ermittelte Anzahl Bewohner:innen geteilt.

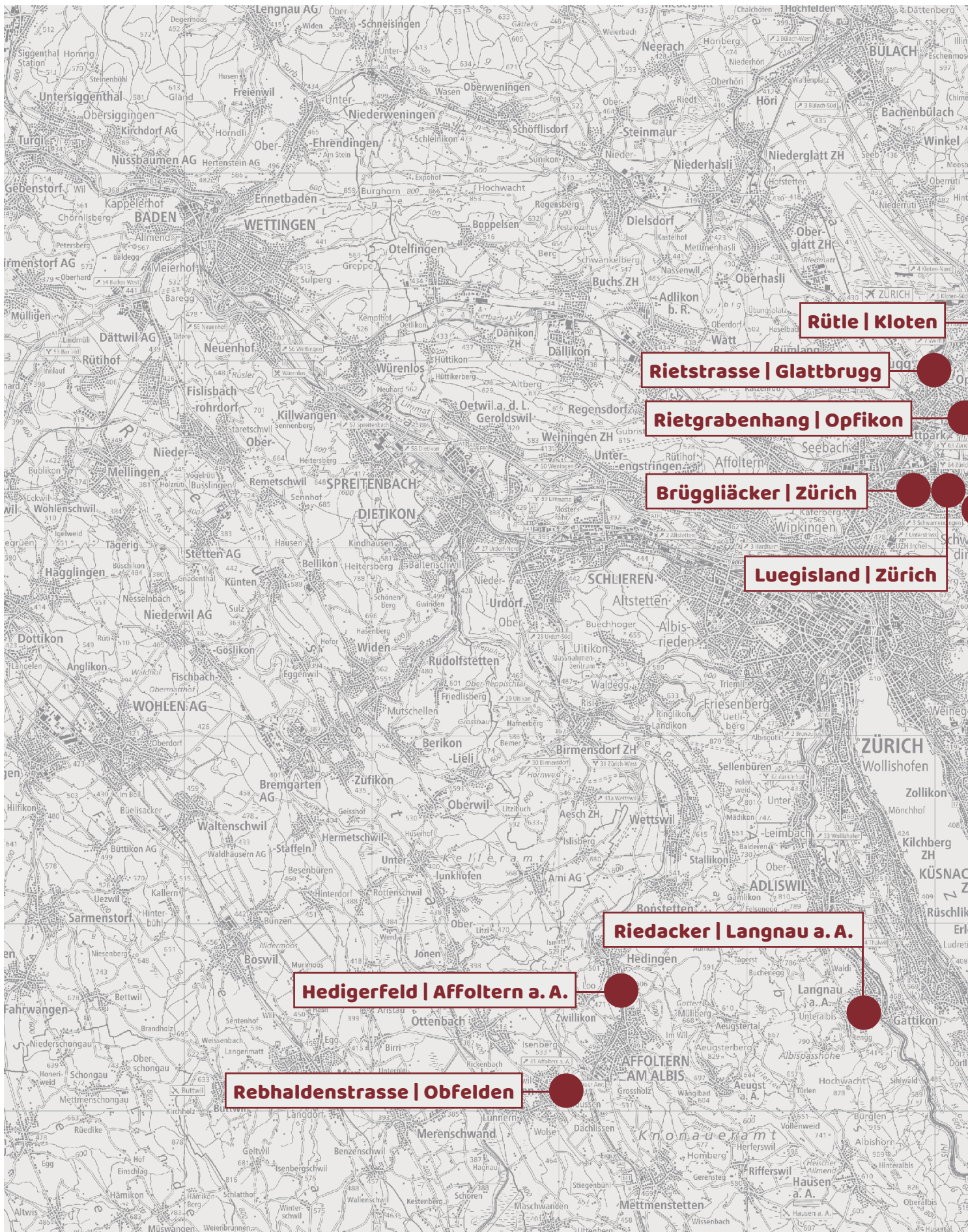
Siedlung im Wandel: Buchhalden | Kloten

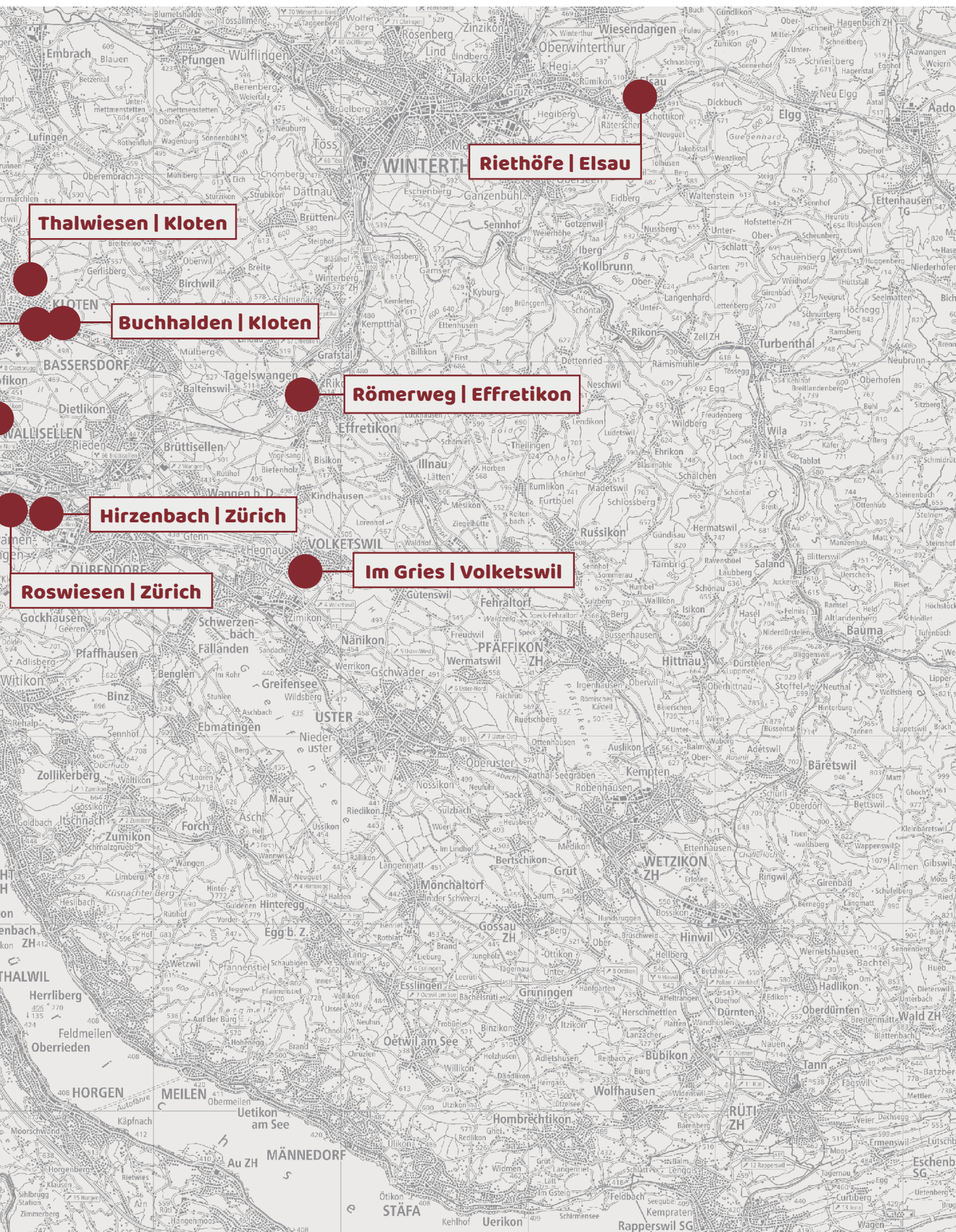
- 1** Während des Umbaus wurden die Möbel gut geschützt im Haus eingelagert.
- 2** Frisch renoviert: Eingerahmt von der gepflegten Umgebung, macht die Siedlung einen einladenden Eindruck.
- 3** Der alte Gemeinschaftsraum war zweckmässig eingerichtet.
- 4+6** Informations- und Dialogveranstaltungen ermöglichten es den Bewohner:innen, auf dem Laufenden zu bleiben und mitzubestimmen.
- 5+7** Die neuen Küchen wurden offen in die Wohnräume eingebaut.





Unsere Siedlungen





Revisionsbericht

**Balmer
Etienne**

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich

Balmer-Etienne AG
Bederstrasse 66
Postfach
8027 Zürich
Telefon +41 44 283 80 80

info@balmer-etienne.ch
balmer-etienne.ch

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) Ihrer Gesellschaft 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 Fehlansagen 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 21. März 2024

TLA/MKA

Balmer-Etienne AG

Tu'uyen Maria Lang
Zugelassene Revisionsexpertin
(leitende Revisorin)

ppa. Marian Kälin
Zugelassene Revisionsexpertin

Jahresrechnung 2023
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

«Was hat das Jahr 2023 finanziell geprägt, Marco Stella?»

In der bahoge-Geschäftsstelle ist Geschäftsführer Marco Stella für die Finanzen zuständig. Im Interview sagt er, wie sich die Zahlen im Jahr 2023 bewegten.

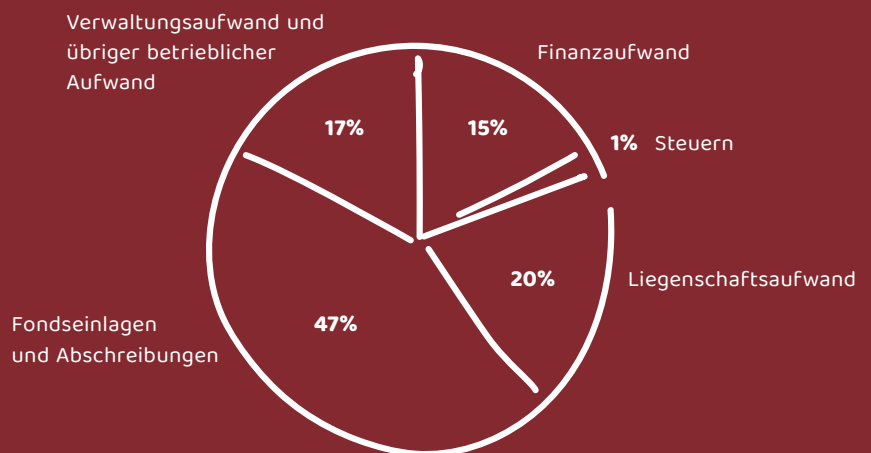
Wie ist es der bahoge im Grossen und Ganzen finanziell ergangen?

Die bahoge steht finanziell weiterhin auf festen Füssen. Innert kurzer Zeit haben sich jedoch die äusseren Gegebenheiten markant verändert: Während es in den Vorjahren noch galt, die vorhandenen liquiden Mittel so zu bewirtschaften, dass keine Negativzinsen anfallen, sind es nun die gestiegenen Hypothekenzinsen, die Finanzkommission und Geschäftsstelle herausfordern. Welche Produkte sollen bei auslaufenden Verträgen gewählt werden bzw. zu welchem Zeitpunkt werden zusätzliche Hypotheken aufgenommen? Dabei legt die Finanzkommission grossen Wert darauf, das Immobilienportfolio der Genossenschaft gut diversifiziert und nachhaltig zu finanzieren. Entscheidend dafür sind insbesondere eine adäquate Fälligkeitsstruktur (Zinsänderungsrisiko) sowie eine gesunde Risikoverteilung in Bezug auf die Kreditgeber.

Wo sind der Genossenschaft höhere Kosten entstanden?

Einerseits durch die erwähnten Zinssteigerungen bei den Hypotheken. Andererseits ist durch die im Bauleitbild festgelegten Projekte (Instandsetzungen sowie Ersatzneubauten) ein grosser Finanzaufwand zu erwarten. Allerdings steigt nicht nur der Fremdfinanzierungsbedarf, sondern auch der Personalbedarf für die Planung und Begleitung dieser Projekte. Der baulichen Umsetzung geht ein langer Planungsprozess voraus, auch Honorare für Architektur und Fachplanung fallen deshalb bereits lange vor Baubeginn an. In den letzten Jahren sind zudem die Baukosten ausserordentlich stark gestiegen. Den Anstieg des Baupreisindex spüren wir bei unseren Ausschreibungen unmittelbar.

Wofür gab die bahoge den Mietfranken aus?



Die bahoge ist ja eine gewerkschaftlich geprägte Genossenschaft. Wie haben sich Personalaufwand und Löhne entwickelt?

Das Personalreglement der bahoge sieht eine jährliche Beobachtung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vor, und eine allfällige Teuerung wird in der Regel durch entsprechende Lohnanpassungen ausgeglichen.

Wie haben sich die Mieterträge entwickelt?

Aufgrund der Erhöhung der für die Kostenmietberechnung relevanten Faktoren, also des Gebäudeversicherungsindex und des Referenzzinssatzes, mussten die Mietzinse erhöht werden. Nur so wird sichergestellt, dass die bahoge nicht in eine Unterfinanzierung gerät. Die Erhöhungen sind schmerzhaft, allerdings konnte die bahoge in den vergangenen Jahrzehnten auch mehrfach die Mietzinse reduzieren, was bei älteren Siedlungen dazu führen kann, dass die Mieten nach den neusten Erhöhungen noch immer tiefer liegen als vor zwanzig Jahren.

Was ist für 2024 an Veränderungen zu erwarten?

Aufgrund des zusätzlichen Hypothekenbedarfs wird der Finanzaufwand weiter stark ansteigen. Nach den jüngsten Prognosen sollen die Hypothekenzinsen 2024 nicht stark schwanken. Wenn die Zinsen sich nicht weiter erhöhen, wäre das eine sehr positive Sache für die Genossenschaftler:innen sowie für die Genossenschaft selbst.



Marco Stella, Geschäftsführer

Bilanz

Aktiven

in CHF	2023	2022
Flüssige Mittel	2'684'866.17	3'424'299.07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60'433.35	14'926.65
Übrige kurzfristige Forderungen	653'371.12	634'178.77
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26'720.96	202'031.00
Total Umlaufvermögen	3'425'391.60	4'275'435.49
Finanzanlagen	110'000.00	110'000.00
Mobile Sachanlagen	80'330.20	42'085.00
Baukonten	4'660'575.50	8'022'554.90
Liegenschaften	293'979'682.80	287'156'875.60
Amortisationskonto	-72'475'800.00	-69'261'400.00
Immobilien Sachanlagen	226'164'458.30	225'918'030.50
Immaterielle Werte	21'537.10	30'467.00
Nicht einbezahltes Grundkapital	18'000.00	48'043.50
Total Anlagevermögen	226'394'325.60	226'148'626.00
Total Aktiven	229'819'717.20	230'424'061.49

Bilanz

Passiven

in CHF	2023	2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'690'509.45	1'545'447.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	80'270.00	1'618'171.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	290'677.65	224'856.80
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand	32'738.02	16'731.34
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	323'415.67	241'588.14
Agio auf Anleihen	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mietzinse	1'146'201.70	1'133'588.40
Vorausbezahlte Heizkosten	690'842.20	628'775.95
Rückstellungen	3'305.00	21'585.00
Transitorische Passiven	196'069.67	589'989.35
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfr. Rückstellungen	2'036'418.57	2'373'938.70
Total Fremdkapital kurzfristig	4'130'613.69	5'779'144.94
Verpflichtungen gegenüber Beteiligten (Depositenkasse)	30'820'895.71	32'431'376.56
Hypotheken	133'694'750.00	130'775'020.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	164'515'645.71	163'206'396.56
Langfristige Rückstellungen	540'000.00	270'000.00
Erneuerungsfonds	47'424'492.85	47'464'377.25
Übrige Fonds	4'514'436.12	4'896'053.99
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Pos.	52'478'928.97	52'630'431.24
Total Fremdkapital langfristig	216'994'574.68	215'836'827.80
Total Fremdkapital	221'125'188.37	221'615'972.74
Genossenschaftskapital	7'750'800.00	7'866'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven	581'900.00	580'100.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	220'000.00	220'000.00
Gewinnvortrag	139'888.75	105'831.01
Jahresgewinn	1'940.08	35'857.74
Total freiwillige Gewinnreserven	361'828.83	361'688.75
Total Eigenkapital	8'694'528.83	8'808'088.75
Total Passiven	229'819'717.20	230'424'061.49

Erfolgsrechnung

in CHF	2023	2022
Mietzinseinnahmen	14'711'408.10	14'374'227.60
Leerstände/Mietzinsverluste	-118'589.50	-100'301.70
Übrige betriebliche Erträge	41'100.24	40'099.29
Nettoerlös aus Vermietung	14'633'918.84	14'314'025.19
Unterhalt, Reparaturen	-1'447'562.20	-1'638'947.23
Versicherungen	-159'408.40	-148'561.10
Nebenkosten	-639'760.56	-741'194.98
Personalaufwand Betrieb	-956'713.83	-847'715.48
Liegenschaftenaufwand	-3'203'444.99	-3'376'418.79
Personalaufwand Verwaltung	-1'478'969.49	-1'331'355.72
Verwaltungsaufwand	-782'564.35	-302'986.67
Raumaufwand	-85'703.60	-80'377.75
Übriger Betriebsaufwand	-219'177.50	-223'382.25
Entschädigung Vorstand	-99'877.98	-100'022.27
Honorar Revisionsstelle	-19'224.45	-24'463.00
Beiträge und Delegationen	-126'005.65	-95'273.75
Einlagen Erneuerungsfonds	-3'395'200.00	-3'102'400.00
Einlagen übrige Fonds	-630'000.00	-400'000.00
Bildung Rückstellungen Instandhaltung	-270'000.00	-270'000.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'106'723.02	-5'930'261.41
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	4'323'750.83	5'007'344.99
Abschreibung Mobiliar/Geräte/Fahrzeuge	-62'437.65	-47'526.05
Abschreibung Liegenschaften	-3'214'400.00	-3'149'400.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Positionen des Anlagevermögens	-3'276'837.65	-3'196'926.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'046'913.18	1'810'418.94
Hypotheken	-1'809'228.25	-1'062'025.85
Baurechte	-205'474.80	-205'474.80
Pachten	-12'531.00	-15'529.80
Depositenkasse	-368'645.30	-323'079.55
Übriger Finanzaufwand	-8'131.75	-8'650.00
Finanzaufwand	-2'404'011.10	-1'614'760.00
Finanzertrag	1'945.00	1'945.00
Finanzerfolg	-2'402'066.10	-1'612'815.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand	-194'502.25	0.00
Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag	1'583'423.25	210'890.80
Ergebnis vor Steuern	33'768.08	408'494.74
Direkte Steuern	-31'828.00	-372'637.00
Jahresgewinn	1'940.08	35'857.74

Anhang zur Jahresrechnung

Firma, Sitz

bahoge Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36
8004 Zürich

Rechtsform

Genossenschaft

Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent

	2023	2022
Verwaltung	13 (1090%)	10 (870%)
Hauswartung und Gärtner	8 (800%)	8 (780%)

Daneben wird Reinigungspersonal im Nebenamt beschäftigt.

Angewandte Grundsätze

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

Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftlern) werden als Forderungen gegenüber Mieter:innen bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Einlagen in die Depositenkasse sind innert maximal sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristig betrachtet, da kurzfristige Kündigungen nicht zu erwarten sind. Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Für zukünftige Grossreparaturen werden Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds I beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet werden, die in längeren Zeitabschnitten anfallen. Für wertvermehrende Investitionen wird der Erneuerungsfonds II für die Liegenschaften geführt. Die jährlichen Einlagen entsprechen 3% des einbezahlten Genossenschaftskapitals. Die Mitglieder verzichten auf die Auszahlung eines Anteilscheininzinses. Der Solidaritätsfonds und der Gemeinschaftsfonds werden hauptsächlich aus den Beiträgen der Mitglieder gespeisen. Die Einlagen in den Nachhaltigkeits- und den Landerwerbssfonds werden nach Vorgabe des Vorstands aus allfälligen Ertragsüberschüssen der Jahresrechnung gespeisen. Art. 23 der Statuten regelt, welche Fonds die bahoge führt.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz (in CHF)

Liquide Mittel

Kasse, Post- und Bankguthaben (CH)

2023	2022
2'684'866.17	3'424'299.07

Übrige kurzfristige Forderungen

Guthaben aus Versicherungsfällen

Nicht abgerechnete Heizkosten

Diverses

4'555.00	3'960.15
621'016.46	615'991.02
27'799.66	14'227.60

Finanzanlagen (Wertschriften)

Anteilscheine Emissionszentrale gemeinnütziger

Wohnbauträger (EGW)

Genossenschaft Mehr als Wohnen

5'000.00	5'000.00
105'000.00	105'000.00

Immaterielle Werte

EDV-Software (Abschreibungssatz 40%)

21'537.10	30'467.00
-----------	-----------

Sonstige Angaben

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

0.00	0.00
------	------

Bürgschaften zugunsten Dritter

Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS

200'000.00	200'000.00
------------	------------

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Immobiliare Sachanlagen

221'503'882.80	217'895'475.60
----------------	----------------

Darlehen und Beiträge der Stadt Zürich

Darlehen

Beiträge

5'218.00	40'255.00
0.00	0.00

Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand

Korrekturen und Abgrenzungen

194'502.25	0.00
------------	------

Ausserordentlicher und aperiodischer Ertrag

Rückerstattungen und Abgrenzungen

Entnahmen aus Erneuerungsfonds II

Entnahmen aus Nachhaltigkeitsfonds

Entnahmen aus Landerwerbsfonds

204'676.70	180'890.80
429'000.00	30'000.00
136'804.75	0.00
812'941.80	0.00

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Liegenschaftenverzeichnis

	Anzahl Wohnungen	Garagen / Einstellplätze	Bezugsjahr	Anlagekosten	Lasten (Hypotheken usw.)	Gebäudeversicherungssummen per 1. Januar 2023
Wohnsiedlungen						
Brüggliäcker, Zürich	67	57	2013	28'504'200.00	21'900'000.00	28'207'005.00
Roswiesen, Zürich	71	6	1954	6'917'200.00	5'218.00	18'186'785.00
Hirzenbach, Zürich	225	196	1958/59	30'417'800.00	16'531'000.00	65'608'425.00
Luegisland, Zürich	208	93	1964/65	38'372'300.00	20'200'000.00	60'207'935.00
Riedacker, Langnau a. A.	49	28	1973	15'348'400.00	0.00	16'308'762.00
Römerweg, Effretikon	10	2	1957/58	2'676'800.00	700'000.00	2'921'408.00
Thalwiesen, Kloten	36	29	1983	11'473'000.00	2'900'000.00	12'523'602.00
Buchhalden, Kloten	36	30	1985	14'880'573.20	7'148'750.00	13'185'126.00
Rietstrasse, Glattbrugg	44	42	1987	14'880'835.45	9'400'000.00	14'857'412.00
Rütle, Kloten	40	51	1996	19'865'891.20	9'170'052.00	18'168'297.00
Rietgrabenhang, Opfikon	74	60	1999	24'478'865.00	15'600'000.00	27'373'564.00
Hedigerfeld, Affoltern a. A.	84	42	1972	23'937'600.00	13'000'000.00	26'487'873.00
Im Gries, Volketswil	50	76	2009	26'547'006.15	12'400'000.00	20'410'235.00
Rebhaldenstrasse, Obfelden	24	27	2019	14'541'200.00	4'820'000.00	11'028'766.00
				272'841'671.00	133'775'020.00	335'475'195.00
Projekt Riethöfe, Elsau						
Land				21'138'011.80	0.00	
Baukonten				4'331'736.95		
Sanierungen						
Baukonten				328'838.55		
Total	1018	739		298'640'258.30	133'775'020.00	335'475'195.00

Ausweis der Fonds

	01.01.2023	Einlagen	Entnahmen	31.12.2023
Erneuerungsfonds I	42'927'141.05	3'173'000.00	-3'006'084.40	43'094'056.65
Erneuerungsfonds II				
Siedlung				
Brüggliäcker, Zürich	321'100.00	17'600.00	0.00	338'700.00
Roswiesen, Zürich	339'700.00	11'600.00	0.00	351'300.00
Hirzenbach, Zürich	1'183'400.00	42'500.00	0.00	1'225'900.00
Luegisland, Zürich	864'100.00	41'800.00	0.00	905'900.00
Riedacker, Langnau a.A.	175'000.00	11'600.00	0.00	186'600.00
Römerweg, Effretikon	62'900.00	2'600.00	0.00	65'500.00
Thalwiesen, Kloten	93'100.00	9'500.00	0.00	102'600.00
Buchhalden, Kloten	183'300.00	8'500.00	-183'000.00	8'800.00
Rietstrasse, Glattbrugg	203'700.00	10'900.00	0.00	214'600.00
Rütli, Kloten	280'100.00	10'500.00	-206'000.00	84'600.00
Rietgrabenhang, Opfikon	413'200.00	17'900.00	0.00	431'100.00
Hedigerfeld, Affoltern a.A.	322'600.00	18'300.00	0.00	340'900.00
im Gries, Volketswil	71'436.20	13'000.00	-40'000.00	44'436.20
Rebhaldenstrasse, Obfelden	23'600.00	5'900.00	0.00	29'500.00
	4'537'236.20	222'200.00	-429'000.00	4'330'436.20
Amortisationskonto	66'694'900.00	3'092'000.00		69'786'900.00
Heimfallkonto Rietgrabenhang, Opfikon	2'566'500.00	122'400.00		2'688'900.00
Nachhaltigkeitsfonds	1'748'767.20	198'464.51	-140'956.80	1'806'274.91
Länderwerbsfonds	2'630'000.00	440'000.00	-812'941.80	2'257'058.20
Solidaritätsfonds	373'210.45	34'296.15	-38'101.95	369'404.65
Gemeinschaftsfonds	144'076.34	121'720.65	-184'098.63	81'698.36

Antrag zur Gewinnverwendung

in CHF	2023	2022
Gewinnvortrag 01.01.	139'888.75	105'831.01
Jahresgewinn	1'940.08	35'857.74
Bilanzgewinn 31.12.	141'828.83	141'688.75
Einlage in gesetzliche Reserven	100.00	1'800.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserven	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	141'728.83	139'888.75

Kommentar zur Bilanz

Aktiven

Flüssige Mittel

Der Bestand an liquiden Mitteln beläuft sich per Jahresende auf rund CHF 2,7 Mio. gegenüber rund CHF 3,4 Mio. im Vorjahr.

Übrige kurzfristige Forderungen

Die Position Übrige kurzfristige Forderungen beinhaltet in erster Linie Energiekosten, die mit der Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2024 abgerechnet werden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beläuft sich auf CHF 3'425'391.60 und liegt damit rund 20% unter dem Vorjahreswert.

Immobilien Sachanlagen

In der Position Baukonten sind die bisherigen Aufwendungen (Studienauftragswettbewerb, Vorprojekt, Gestaltungsplan) für das Neubauprojekt Riethöfe in Elsau sowie Kosten laufender Instandstellungsprojekte verbucht. Das Vorjahrestotal der Baukonten enthielt auch Projektkosten für die Sanierung der Siedlung Buchhalden, die per Ende 2023 aktiviert (wertvermehrender Anteil) und dem Erneuerungsfonds belastet (werterhaltender Anteil) wurden. Das Total der Position Immoblie Sachanlagen, das auch die kumulierten Abschreibungen der Liegenschaften beinhaltet, hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 250'000 zugenommen.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen beträgt CHF 226'394'325.60 und weist damit gegenüber dem Vorjahr nur eine unwesentliche Erhöhung auf.

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der offenen Rechnungen beläuft sich per Jahresende auf CHF 1'690'509.45 und liegt damit knapp 10% über dem Vorjahreswert. Der Bestand ist massgeblich davon abhängig, in welchem Umfang zum Jahresende Rechnungen für grössere bauliche Investitionen offen sind.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Unter diesem Titel werden die für das Jahr 2024 geplanten Amortisationen von Hypothekendarlehen geführt.

Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen

Die abgegrenzten Beträge, wie vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten sowie transitorische Passiven, belaufen sich auf Total CHF 2'036'418.57.

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital beläuft sich auf CHF 4'130'613.69 und damit auf rund 2% der Bilanzsumme.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Einlagenbestand der Depositenkasse liegt bei CHF 30'820'895.71 gegenüber CHF 32'431'376.56 im Vorjahr.

Rückstellungen und vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen

Für den im Bauleitbild vorgesehenen Rückbau der Siedlung Roswiesen wurden erneut Rückstellungen gebildet. Der Erneuerungsfonds darf hier nicht mehr weiter erhöht werden. Die detaillierten Fondsbestände können der Aufstellung auf Seite 28 entnommen werden.

Genossenschaftskapital

Das Anteilscheinkapital beläuft sich auf CHF 7'750'800 gegenüber CHF 7'866'300 im Vorjahr. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Hinblick auf Gesamtinstandsetzungen oder Ersatzneubauten in einem vom Vorstand definierten Zeitraum Wohnungen zur Zwischennutzung befristet an Nichtmitglieder vermietet werden.

Bilanzgewinn

Es wird ein Jahresgewinn von CHF 1'940.08 ausgewiesen.

Die Bilanzsumme beträgt CHF 229'819'717.20 gegenüber CHF 230'424'061.49 im Vorjahr.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Leerstände bei Wohnungen sind auf notwendige Instandstellungsarbeiten zwischen zwei Mietverhältnissen oder vor Siedlungssanierungen zurückzuführen, während die übrigen Leerstände (die den grösseren Anteil ausmachen) aus nicht vermieteten Parkplätzen resultieren.

Unterhalt und Reparaturen

Nebst dem ordentlichen Unterhalt ist auch die Anzahl Wohnungswechsel mit den damit zusammenhängenden Renovationskosten relevant für die Höhe der Ausgaben. Wo grössere Gesamtinstandsetzungen geplant sind, wird in den vorangehenden Jahren der Unterhalt auf das notwendige Minimum reduziert.

Liegenschaftenaufwand

Das Total des Liegenschaftenaufwands beträgt CHF 3'203'444.99 und liegt damit rund 5% unter dem Vorjahresbetrag. Verglichen mit dem Jahr 2021, liegt der Aufwand insgesamt sogar über 11% tiefer.

Personalaufwand Verwaltung / Verwaltungsaufwand

Die Mehrkosten im Personalaufwand sowie im Verwaltungsaufwand liegen innerhalb des budgetierten Rahmens. Im Verwaltungsaufwand sind die Aufwände für die Erneuerung des Corporate Designs sowie für das Jubiläumsfest enthalten.

Einlagen in Fonds

Hinweise zu den Einlagen in die Erneuerungsfonds sind im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 25 enthalten. Zugunsten des Nachhaltigkeits- bzw. des Landerwerbs-Fonds konnten Einlagen von insgesamt CHF 630'000.00 (im Vorjahr CHF 400'000.00) verbucht werden. Die Einlagen wurde durch die Entlastung der Erfolgsrechnung infolge einer Entnahme aus dem Landerwerbsfonds (Arrondierung Grundstück Glattbrugg) möglich.

Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern beträgt CHF 4'323'750.83 gegenüber CHF 5'007'344.99 im Vorjahr.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand liegt mit CHF 2'404'011.10 rund 50% über dem Vorjahreswert. Der Mehraufwand ist grösstenteils auf die gestiegenen Hypothekarzinsen zurückzuführen, denn der Hypothekenbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich erhöht (um ca. 2,2%). Im Zuge der Veränderungen am Zinsmarkt wurde auch der Zinssatz für die Depositenkonten dem Referenzzinssatz angeglichen.

Ausserordentlicher und aperiodischer Aufwand und Ertrag

Einem Aufwand von CHF 194'502.25 steht ein Ertrag von insgesamt CHF 1'583'423.25 gegenüber. Speziell sind die hohen Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds II, dem Nachhaltigkeitsfonds und insbesondere dem Landerwerbsfonds (siehe Ausweis der Fonds, S. 30). Durch in Vorjahren getätigte Rückstellungen konnte damit die Erfolgsrechnung 2023 in grossem Umfang entlastet werden.

Ergebnis vor Steuern

Das Ergebnis vor Steuern beträgt CHF 33'768.08 gegenüber CHF 408'494.74 im Vorjahr.

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 1'940.08

bahoge

Wohnbaugenossenschaft

Werdstrasse 36
8004 Zürich

