

# Geschäftsbericht 2023

Baugenossenschaft Glattal Zürich





*Die Bewohnerinnen und Bewohner sind im Glasi angekommen. Das Quartier entwickelt sein Eigenleben. Aber das Raumangebot allein lässt noch kein lebendiges Quartier entstehen. Mit dem Siedlungscoaching wird sichergestellt, dass Nachbarn mit ähnlichen Interessen zusammenfinden und die gemeinschaftlichen Räume genutzt und belebt werden.*

# Inhalt

Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	8
Aus dem Vorstand	8
Aus den Fachkommissionen	10
Personal	13
Organigramm	14
Vermietung und Vermarktung	16
Bauwesen	18
Liegenschaftenunterhalt	21
Zusammenleben	22
In memoriam	26
Lagebericht	28
Ausblick	30
Verzeichnis der Liegenschaften	33
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	50

# Facts & Figures

Der Jahresbericht und vor allem die Jahresrechnung enthalten eine Menge an Zahlen. Einige davon haben wir herausgesucht, um Ihnen ein paar interessante Fakten zur BGZ im Geschäftsjahr 2023 darzustellen. Sie zeigen die

Vielseitigkeit unserer Genossenschaft und die Arbeitsleistung von den zahlreichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich täglich für die BGZ einsetzen.

## Liegenschaften

Anzahl bewohnte Siedlungen  
**34**

Anzahl Wohnungen  
**2'339**



Mehrfamilienhäuser  
**245**



Einfamilienhäuser  
**94**

## Piketteinsätze der Hauswarte



Anzahl Piketteinsätze der Hauswarte 2023  
**ca. 57 Einsätze mit total 98 Pikett-Std.**

## Anzahl Genosschafter/innen



Gesamtbestand per 31.12.2023  
**2'745**

wovon Zweitgenosschafter/innen  
**658**

wovon Genosschafter/innen ohne Wohnung  
**34**

## Projekte



im Bau: **3**  
in Erneuerung: **0**  
in Planung: **3**

### Fotovoltaik



Stromerzeugung in kWh durch  
Fotovoltaikanlagen (1 Jahreszyklus)

**1'314'339 kWh**

Entspricht ungefähr dem Jahresverbrauch von

**525 Dreipersonenhaushalten**

*(Die Siedlung Im Schuppis II ist in diesen Zahlen noch nicht abgebildet)*

### Anlagewerte



Anlagewerte = **CHF 736 Millionen**

GVZ-Werte = **CHF 749 Millionen**

### E-Ladestationen



**14** Tiefgaragen ausgerüstet mit  
max. **314 E-Parkplätzen**

**48** E-Ladestationen genutzt



AK-Verzinsung = **1 %**

DK-Verzinsung = **1.25 %**

durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = **1.08 %**

### Wohnungswechsel



Anzahl Wohnungswechsel:

**236**

Davon Mietverträge an Externe 80 und  
Mietverträge an Interne 156 (Umsiedlungen)

Dazu 192 Erstbezüge

### Leerstandsquote



Leerstandsquote 2023:

**0.90 %**

*(inkl. Instandstellungen bei internen Wechseln)*

# Editorial

Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschafter



## Die Rückkehr der Goldenen Zwanziger

Die Herausforderungen zu Beginn der zwanziger Jahre dieses Jahrhunderts erinnern uns an vergangene, anspruchsvolle Zeiten. Begriffe wie Inflation, Rezession, Depression, Teuerung, Wohnungsnot und Überfremdung dominieren die aktuelle Diskussion, während politische Polarisierung und ein schleichender Verlust des Demokratieverständnisses besorgniserregende Entwicklungen darstellen. Es bleibt mir ein Rätsel, wie anti-demokratische Ideologien erneut an Zuspruch gewinnen können.

Politische Prozesse verlangsamen Entscheidungen und stete Maximalforderungen erzwingen Kompromisslösungen. Diese sind oft unklar formuliert und erhöhen den Ermessensspielraum bei Behörden und Verwaltungen. Dass dies in der Umsetzung dann zu Unverständnis führen kann, ist einleuchtend. Das Zusammenspiel zwischen Politik und Verwaltung muss verbessert

Erleben wir die Rückkehr der Goldenen Zwanziger? Die aktuellen Herausforderungen erinnern an anspruchsvolle Zeiten vergangener Jahrzehnte. Wie können wir demokratische Ideale in einer Zeit politischer Polarisierung bewahren?

werden. Es hat nicht nur Auswirkungen auf das Wahlverhalten der Bevölkerung, sondern auch auf die Arbeit der BGZ.

## Auswirkungen auf die BGZ

Die erhöhte Unsicherheit und die unklaren Vorgaben führen zu neuen Richtungsentscheidungen in der Umsetzung von Bauprojekten. Dies ist unter anderem «Im Drüegg» in Schwamendingen spürbar. Bei diesem Projekt, das planmässig an der GV 2024 zur Genehmigung vorliegen sollte, sehen wir uns nun gezwungen, gemeinsam mit Architekten und Planern eine umfassende Überarbeitung vorzunehmen. Die Lärmschutz- und Hochwasserschutzmassnahmen und die geforderte Bachöffnung des Schürgigrabens reihen sich nahtlos an höhere Fertigstellungs-, Finanzierungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten ein und machen eine vertiefte Kostenanalyse und Anpassung des Projekts notwendig. Unseren Zweck, zeitgemässen, umweltschonenden und erschwinglichen Wohnraum anzubieten gewichten wir hierbei höher als die strikte Einhaltung des vorgegebenen Zeitplans. Die Vorstellung des überarbeiteten Projekts ist für den Spätsommer 2024 geplant, und eine ausserordentliche Generalversammlung zur Budgetfreigabe ist vor Ende des Jahres angedacht. Gemeinsames Anpacken und pragmatisches Nachjustieren sind gefragt, einfache Rezepte zur Lösung von solchen Herausforderungen gibt es nicht.

### Erfreuliche Entwicklung auf der Geschäftsstelle

Auch wir in der BGZ bewegen uns in einem demokratischen Umfeld, jedoch bewusst fernab von parteipolitischen Vorgaben und Ideologien. Die Herausforderungen des vergangenen Jahres bestätigen, dass wir mit den strategischen Zielsetzungen der BGZ auf Kurs sind. Anpassungen packen wir als Team konsens- und lösungsorientiert an. Vorstandsentscheidungen fällen wir stets in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und tragen die Umsetzung selbstverständlich mit.

Der Wechsel in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr hat gezeigt, dass sich die fachlich breite Zusammensetzung des Vorstandes und die offene gepflegte Zusammenbeitskultur bewährt hat und so die operative Tätigkeit der Geschäftsstelle zu jeder Zeit sichergestellt werden konnte. Inzwischen haben sich die neuen Geschäftsleitungsmitglieder gut eingelebt und die Zusammenarbeit sowohl mit dem Vorstand als auch mit der gesamten Belegschaft entwickelt sich erfreulich.

Ich freue mich sehr, dass sich für die Vorstandswahlen an der kommenden Generalversammlung alle bisherigen Vorstandsmitglieder erneut zur Wahl stellen und somit der BGZ ihr fachliches Wissen und ihre Kompetenz für weitere drei Jahre zur Verfügung stehen.

### Ein herzliches Dankeschön

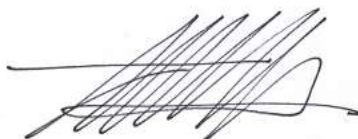
Im Namen des Vorstandes, der Geschäftsleitung und aller Mitarbeitenden darf ich mich zunächst bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das bisher entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken.

Die Bau- und Finanzierungslandschaft verändert sich rapide – auch für uns als BGZ. Gemeinsam mit Architekten und Planern gehen wir die Herausforderungen an, um weiterhin zeitgemässen, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Der neuen Geschäftsleitungscrow und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt mein Dank für ihren tatkräftigen Einsatz und die Bereitschaft, auch in ausserordentlichen Situationen den Betrieb aufrecht zu erhalten und das Beste für die BGZ zu suchen.

Mein Dank geht auch an alle Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen für ihren extra Effort im vergangenen Jahr. Wir bleiben jederzeit dem Ziel verpflichtet, wertigen, günstigen Wohnraum bereitzustellen und die Bedürfnisse unserer Genossenschaftsmitglieder bestmöglich zu erfüllen. So schaffen und erhalten wir gemeinsam «Lebensqualität für Generationen».

Auf die weiteren Herausforderungen und Erfolge des vergangenen Jahres gehen wir im vorliegenden Geschäftsbericht detailliert ein und wir freuen uns, wenn wir Sie möglichst zahlreich an unserer Generalversammlung im Hallenstadion begrüßen dürfen.



Thomas Lohmann  
Präsident

# Rückblick

## Aus dem Vorstand

Aufgrund des abrupten Wechsels der Geschäftsleitung musste der Vorstand im Berichtsjahr die operative Tätigkeit in der Geschäftsstelle sicherstellen. Insbesondere der Präsident und die Finanzdelegierte haben die Mitarbeitenden tatkräftig unterstützt, um dringende Angelegenheiten umzusetzen und notwendige Entscheidungen zu treffen. Mit der Vervollständigung der Geschäftsleitung ab August konnte diese kräftezehrende Doppelbelastung beendet werden.

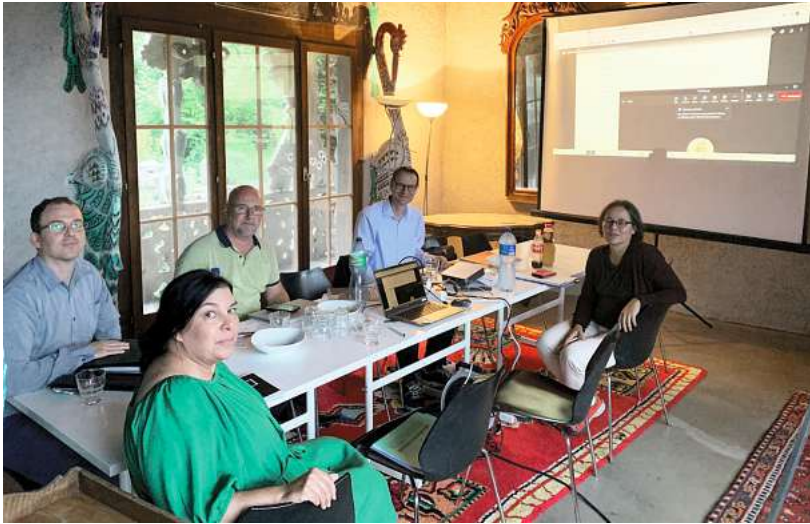
Die ordentlichen Vorstandssitzungen wurden 13-mal durchgeführt. Zudem traf sich der Vorstand an zwei Workshops. Dabei wurden die Grundlagen einer Fachstelle für Personalthemen (HR) für die stark gewachsene Belegschaft geschaffen. An einem weiteren ganztägigen Treffen hat sich der Vorstand und die Geschäftsleitung mit organisatorischen Themen und Führungsstrukturen auseinandergesetzt und das Organisationsreglement überarbeitet.

Auch bauliche Themen haben den Vorstand stark beschäftigt. Der Abschluss der Ersatzneubauten Schuppis II und Riedacker in Schwamendingen waren Höhepunkte des vergangenen Jahres, ebenso der Baustart der ersten Etappe Buchwiesen in Seebach. Die weitere Planung der

Ersatzneubauten Neuwiesen und im Drüegg in Schwamendingen sind in Bezug auf Kosten und Termine herausfordernd.

Mitglieder des Vorstands haben an diversen Veranstaltungen innerhalb der BGZ teilgenommen. Zu erwähnen sind verschiedene Siedlungsveranstaltungen, das Glasi-Fäscht, der Dankes- und Vernetzungsanlass der Aktiven Gruppen, der Tag der offenen Tür im Riedacker und weitere. Darüber hinaus haben sich Vorstandsmitglieder in der Nachbarschaft und im genossenschaftlichen Netzwerk aktiv eingebracht: im Schwamendinger Quartiernetzwerk «IG pro Zürich 12», dem Quartierverein Schwamendingen, der Spurgroupe Überlandpark und an Veranstaltungen des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften «wbg».





### **Aussergewöhnliche Vorstandssitzung im Bruno Weber Park**

*Im September begaben sich die Mitglieder des Vorstandes und die Geschäftsleitung der BGZ auf eine faszinierende Reise in die kreative Welt von Bruno Weber.*

*Die einstündige Führung gewährte einen spannenden Einblick in das Leben und Schaffen von Bruno Weber (1931–2011). Die anschließende Vorstandssitzung fand in der besonderen Atmosphäre des Künstlerhauses statt – eine inspirierende Verbindung von Kunst und Geschäftsführung.*

## Übersicht der Fachkommissionen 2023

Die Fachkommissionen sind sachverständige Gremien, die vom Vorstand zur Bearbeitung von Geschäften in einem bestimmten Sachgebiet dauernd eingesetzt werden. Die Ziele sowie die Aufgaben und Kompetenzen sind in Organisationsreglementen festgehalten. Neben Entscheidungen in eigener Kompetenz bereiten sie alle notwendigen Entscheide und Geschäfte für den Vorstand vor und stellen entsprechende Anträge. Die Fachkommissionen werden von der Geschäftsleitung oder anderen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle unterstützt und beraten. Die Mitglieder setzen sich deshalb aus Vorstandsmitgliedern und Vertretern der Geschäftsstelle zusammen. Eine Übersicht der Mitglieder, Aufgaben und der Tätigkeiten aller Fachkommissionen im Berichtsjahr finden sich nachfolgend.

### Strategie

<b>Vorsitz</b>	Thomas Lohmann
<b>Mitglieder</b>	Philipp Furrer Marion Schrade Petra Roth

### Aufgaben

- Strategische Ziele überprüfen und bei Bedarf neue Ziele erarbeiten
- Strategische Workshops vorbereiten und durchführen

### Meilensteine 2023

Vorbereitung und Durchführung von drei Vorstands- und GL-Workshops zu den Themen:

- Kaderreorganisation und Ablauf der Stellenbesetzungen
- Erarbeitung der Grundlagen für die Einstellung einer HR-Fachperson
- Überarbeitung des Organisationsreglementes und Überprüfung der Reglemente der Fachkommissionen und Projektgruppen

### Finanzen und Personal

<b>Vorsitz</b>	Martin Egli
<b>Mitglieder</b>	Isabel Gebhard Thomas Lohmann Ximena Schaeidt

### Aufgaben

- Überprüfung Finanzierungskonzepte, Budget und Reporting
- Vorbereitung Zahlenmaterial für Jahresbericht und GV
- Überprüfung Steuerliche Aspekte und der Abschreibungspraxis
- Kontakt mit Banken, Revisionsstelle, Dachverband wbg
- Überprüfung der Versicherungen
- Vorbereitung und Antrag der DK- und AK Zinssätze
- Erstellung und Überwachung der HR-Prozesse

### Meilensteine 2023

- Vorbereitungen für den Abschluss der Jahresrechnung 2023
- Erarbeitung des Budgets 2024
- Überwachung der Mietzinserhöhung
- Verfolgung der Zins- und Inflationsentwicklung
- Steuerrevision
- Überwachung der Personalmutationen und des Personalbedarfs
- Überprüfung des Organigramms

### **Bau und Unterhalt**

**Vorsitz** Eva Stillhard  
**Mitglieder** Marion Schrade  
Hans Peter Sommer  
Thomas Lohmann (a.i.)

#### **Aufgaben**

- Definition und periodische Überarbeitung der Immobilienstrategie
- Überwachung und Umsetzung Bauleitbild
- Vorgaben für übergeordnete Bauthemen erarbeiten

#### **Meilensteine 2023**

- Überwachung der Preisentwicklung im Baugewerbe sowie Abklärungen von Risiken einer Energie-Mangellage
- Grundlagen zu Prozessen, Qualitätssicherung und Kontrolle der Bauprojekte überprüft und Anpassungen eingeleitet

### **Kommunikation**

**Vorsitz** Philipp Furrer  
**Mitglieder** René Nötzli  
Isabel Gebhard  
Rocco Schiavano

#### **Aufgaben**

- Überprüfung der Einhaltung und Erneuerung des Corporate Designs und der Corporate Identity
- Überwachung Auftritte aller BGZ-Organisationen
- Überarbeitung der GV-Organisation

#### **Meilensteine 2023**

- Kommunikative Begleitung der personellen Veränderungen in der Geschäftsleitung und
- Koordination zwischen Vorstand und Geschäftsstelle
- Überprüfung Kommunikationskonzept

### **Vermietung & Vermarktung**

**Vorsitz** Philipp Furrer  
**Mitglieder** René Nötzli  
Petra Roth  
Aysun Coskun

#### **Aufgaben**

- Überprüfung von Mietvertragstypen, Richtlinien, Bestimmungen,
- Ordnungen und Vermietungsreglementen
- Behandlung von Mieterbedürfnissen

#### **Meilensteine 2023**

- Überprüfung und Überarbeitung von Vermietungsreglement, Haustierreglement und der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag

### **Zusammenleben**

**Vorsitz** René Fuhrmann  
**Mitglieder** Ximena Schaeidt  
Hans Peter Sommer  
Rocco Schiavano

#### **Aufgaben**

- Grundlagenerarbeitung für die Planung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungszonen
- Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission

#### **Meilensteine 2023**

- Anpassung Organisation Fachbereich Zusammenleben
- Begleitung des Fachbereichs Zusammenleben

## Vorstand und Revisionsstelle

### Vorstand per 31.12.2023

<b>Präsident</b>	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
<b>Vizepräsident</b>	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
<b>Aktuarin</b>	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark
<b>Finanzdelegierte</b>	Isabel Gebhard, Im Wagenbrach 6, 8157 Dielsdorf
<b>Mitglieder</b>	Ximena Schaeidt, Katzenbachstrasse 71, 8052 Zürich Marion Schrade Pasteur, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich Hans Peter Sommer, Kirchenfeld 56, 8052 Zürich Rocco Schiavano, Katzenbachstrasse 40, 8052 Zürich

<b>Ehrenpräsident</b>	Albert Deubelbeiss
-----------------------	--------------------

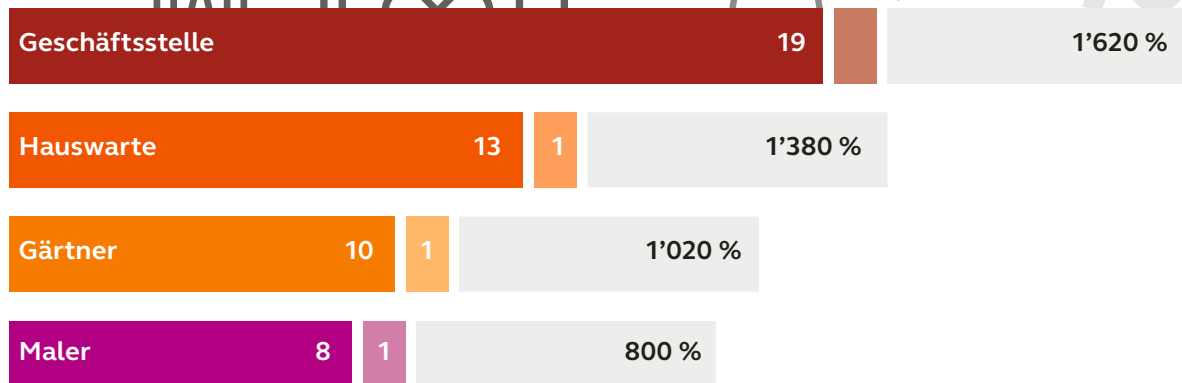
<b>Revisionsstelle</b>	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich
------------------------	---

## Unser Team per 31. Dezember 2023

50 Mitarbeitende

3 Lernende

4'820 Stellenprocente



### Eintritte

### Austritte

#### Geschäftsstelle

Marco Di Giuseppe  
 Martin Egli  
 David Efrem  
 Marco La Porta  
 Simona Mühlebach  
 Philipp Furrer

Nicoletta Bretscher  
 Michael Pfenninger  
 Maria De Gruttola  
 Michael Gross  
 Claudia Winzeler  
 David Efrem

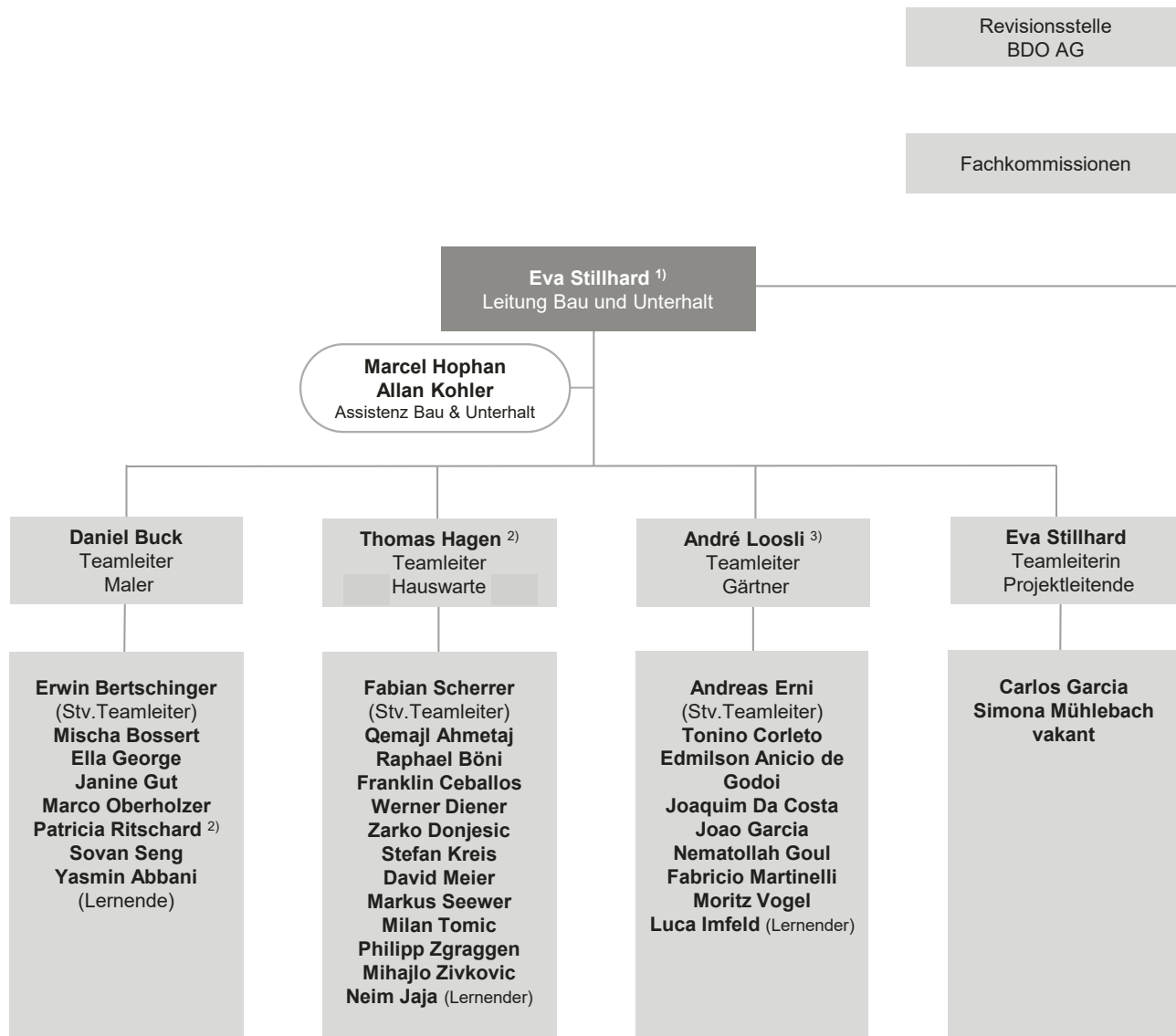
#### Hauswarte

Zarko Donjesic

#### Gärtner

Fabrizio Martinelli

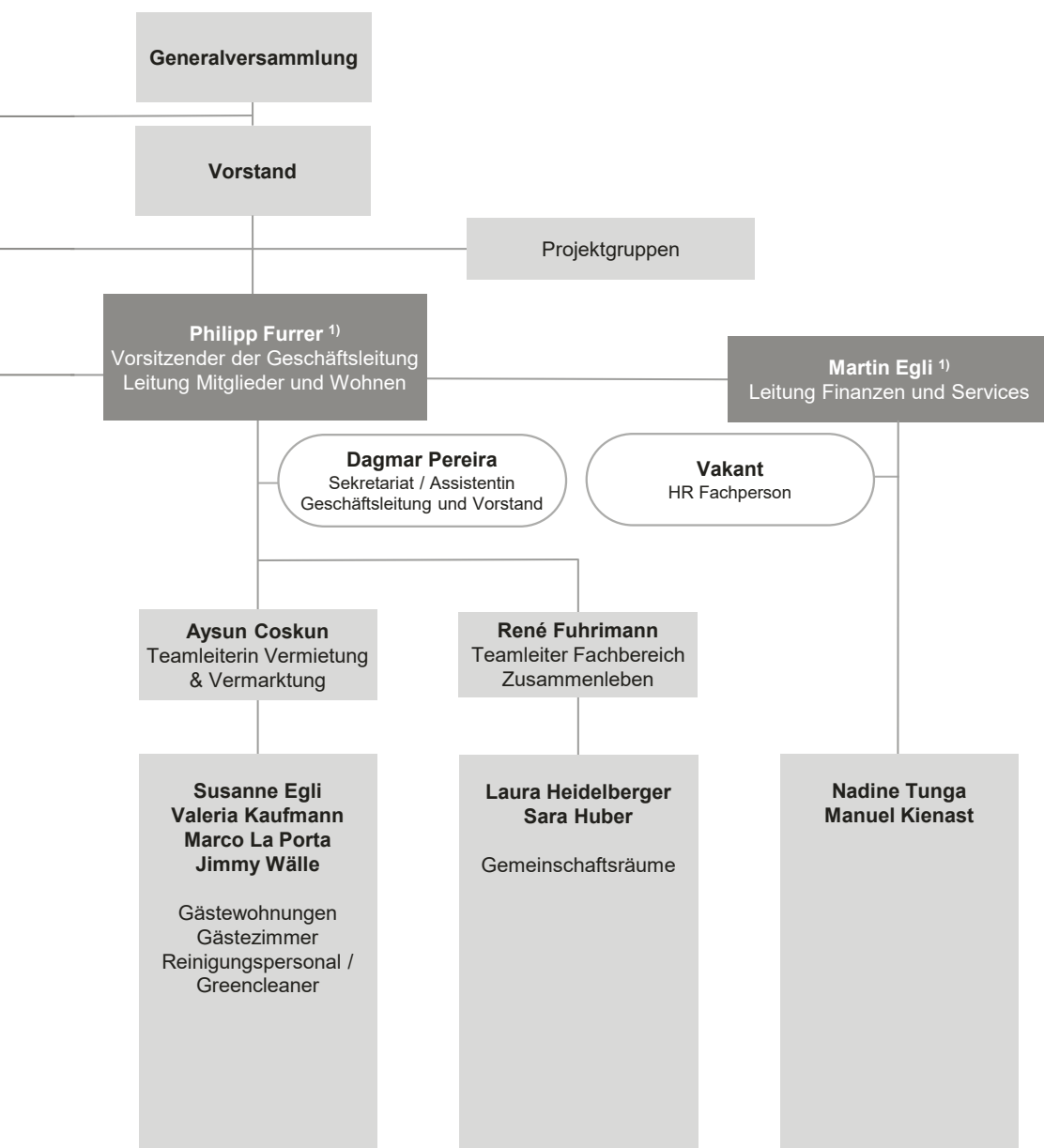
## Organigramm – Mitarbeitende



1) Mitglied der Geschäftsleitung

2) KOPAS (Kontaktperson Arbeitssicherheit)

3) SiBe (Sicherheitsbeauftragter)



## Vermietung und Vermarktung

Das zurückliegende Geschäftsjahr war geprägt durch die Erstvermietung der beiden Siedlungen Schuppis II und Riedacker. Die Neubezüge beanspruchten unsere volle Aufmerksamkeit und mit Stolz blicken wir auf die erfolgreiche Bewältigung dieser Aufgabe zurück.

Beide Projekte bieten der neuen Bewohnerschaft ein komfortables und zeitgemässes Zuhause zu vernünftigen Mietzinsen. Die Ausstattung umfasst moderne Küchen und Nasszellen, grosszügige Wohnräume und Balkone sowie Gemeinschaftsbereiche und Spielplätze für Kinder.

Mit den Ersatzneubauten hat die BGZ nicht nur weiteren Wohnraum geschaffen, sondern auch Raum für eine lebendige Gemeinschaft bereitgestellt. Die Bewohnenden haben die Möglichkeit, sich in den gemeinschaftlichen Bereichen zu treffen, Veranstaltungen zu organisieren und ihre Interessen zu teilen. Dies fördert das Gefühl von Zusammengehörigkeit und trägt dazu bei, dass sich die Menschen in ihrem neuen Zuhause willkommen und wohl fühlen.

### Erstvermietung Siedlung Schuppis II

Der Bezug der drei Hauszeilen erfolgte in drei Etappen zwischen April und Juni 2023. Die Schlüsselübergaben verliefen reibungslos und alle Mietparteien konnten ihre Wohnungen wie geplant beziehen.

Mit über 230 Wohnungswechseln und zusätzlich 192 Erstbezügen blickt die Abteilung Vermietung und Vermarktung auf ein sehr intensives Berichtsjahr zurück.

Leider gab es bei der Fertigstellung der Treppenhäuser und einiger Loggien Verzögerungen aufgrund von Lieferproblemen. Die pünktliche Bezugsfertigkeit der Wohnungen war für die BGZ ein wichtiges Anliegen und zugleich eine grosse Herausforderung.

Mit Abschluss der zweiten Etappe ist die Siedlung Schuppis nun vollständig. Sie bietet mit insgesamt 233 bezahlbaren Wohnungen Platz für Menschen jeden Alters, Singles und Familien. Wir freuen uns auf ein weiterhin angenehmes Mietverhältnis mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.

### Erstvermietung Siedlung Riedacker

Der Ersatzneubau umfasst fünf Häuser und 83 Wohneinheiten. Der Bezug in zwei Etappen startete mit den drei südlich gelegenen Häusern am 1. Juni 2023. Die beiden weiteren Häuser konnten einen Monat später bezogen werden.

Auch hier verliefen die Schlüsselübergaben und die Umzüge nach Plan. Alle Mieter konnten ihre Wohneinheiten termingerecht übernehmen und beziehen. Während der Umzüge kam es vereinzelt zu Ausfällen der Liftanlagen, die grösstenteils auf längere Blockierungen der Lifttüren zurückzuführen waren und schnell behoben werden konnten.

### Interne Umsiedlungen bei Ersatzneubauten und Abrissen

Die Fertigstellung der Ersatzneubauten und bevorstehenden Abrisse haben zu zahlreichen internen Umsiedlungen geführt. Sämtliche Abteilungen von der Vermietung bis zu den Malern waren stark gefordert mit insgesamt 236 Wohnungswechseln. Die Wiedervermietung und Instandstellung dieser Wohnungen haben ungewohnten und ausserordentlichen Mehrauf-



**Erstbezug Riedacker**

Der Ersatzneubau bestehend aus fünf Häusern mit insgesamt 83 Wohneinheiten wurde ab Juni 2023 in zwei Etappen bezogen. Die Mängelbehebungen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen und im Frühjahr 2024 wird mit den letzten Umgebungsarbeiten der Aussenraum der Siedlung erschlossen.

wand zusätzlich zum Tagesgeschäft generiert. Gemeinsam haben wir diese Herausforderung trotz teilweise schwieriger Ausgangssituationen gut gemeistert.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Genossenschaftsmitgliedern, die aufgrund eines bevorstehenden Ersatzneubaus ihre Wohnung verlassen mussten oder dies noch vor sich haben für Ihre Mithilfe und Kooperation bedanken. Wir können nicht immer alle gewünschten Kriterien für einen Ersatz anbieten und sind deshalb auf die Kompromissbereitschaft seitens der Genossenschaftsmitglieder angewiesen. Es freut uns jeweils, wenn wir eine passende Anschlusslösung für unsere Mitglieder finden.



## Bauwesen

### Bautätigkeiten

Das Jahr 2023 war wiederum geprägt durch eine aussergewöhnlich grosse Bautätigkeit. Zwei Bauprojekte konnten erfolgreich vom Bau an den Betrieb übergeben und bezogen werden, ein Ersatzneubau befand sich in der Ausführungsphase und weitere drei Projekte in der Planung.

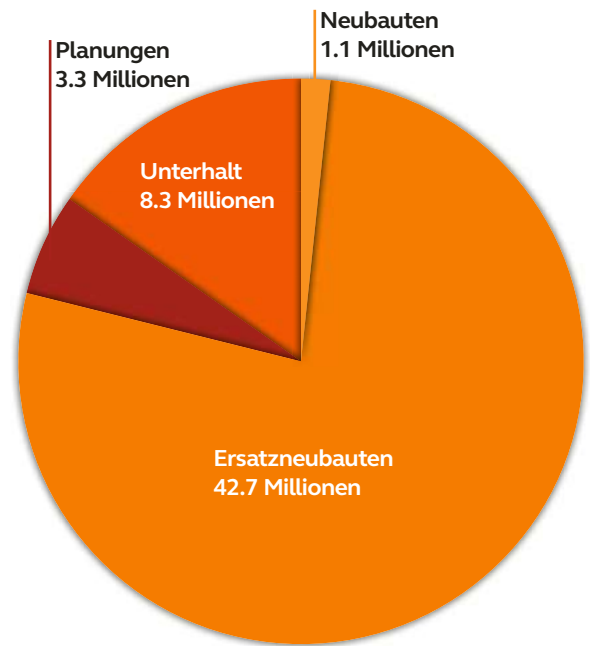
Die Planungs- und Bauarbeiten im Spannungsfeld der ausserordentlichen Bauteuerung, steigenden Finanzierungskosten und den zunehmenden Auflagen seitens Behörden voranzutreiben, stellt höchste Ansprüche an unsere internen und externen Teams. Um diesen Ansprüchen genügen zu können, wurde die Bauabteilung um eine Projektleiterstelle verstärkt. Auch die Mängelbehebungen bei Neubezügen sowie Sanierungsarbeiten an bestehenden Siedlungen stellen hohe Anforderungen an die Abteilung Bau und Unterhalt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Planungs- und Bauprojekte aufgelistet:

### Neubauten

#### Neubauten Glasi-Quartier Bülach

Das Glasi Quartier wurde bereits im Jahr 2022 bezogen, hielt uns jedoch mit Mängelbehebungen bis Ende 2023 auf Trab. Die Mängelbehebung konnte nun Ende letzten Jahres weitgehend abgeschlossen werden. Auch die Umgebungsarbeiten wurden abgeschlossen und konnten erfolgreich an den Betrieb übergeben werden. Es wurden auch diverse Nachrüstungen in den Gebäuden und der Umgebung durchgeführt und damit ist das Glasi Quartier endlich fertiggestellt.



Investitionen Bau und Unterhalt 2023

### Ersatzneubauten

#### Im Schuppis II

Bedingt durch verzögerte Lieferungen aufgrund von Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung war der Bauabschluss geprägt von Unsicherheiten und kurzfristigen Lösungsfindungen. Die Arbeiten konnten dennoch termingerecht abgeschlossen werden, so dass die neuen Wohnungen wie geplant ab April 2023 gestaffelt bezogen werden konnten. Auch die Umgebungsarbeiten konnten beendet werden und selbst der Spielplatz, welcher unter Partizipation der Bewohnenden nach Bezug erstellt worden ist, wurde Ende Jahr fertig.

#### Riedacker

Auch die Abschlussarbeiten beim Projekt Riedacker waren geprägt von Lieferengpässen bei Fassadenmaterialien, so dass die Abschlussarbeiten von allen Beteiligten unermüdlichen Einsatz forderten. Die Wohnungen konnten termingerecht fertiggestellt und ab Juli 2023 bezogen werden. Auch die Umgebungsarbeiten wurden bis auf Arbeiten, die erst im Frühjahr stattfinden können, fertiggestellt. Die Mängelbehebungen konnten weitgehend abgeschlossen werden.

### **Buchwiesen**

Die Arbeiten beim Projekt Buchwiesen verlaufen termingerecht. Die Betonarbeiten am Rohbau sind in vollem Gange. Im Jahr 2023 wurde das Fassaden Mock-up erstellt und danach die Gewerke der Fassade und der Holzbau zur Werkplanung freigegeben, damit im Anschluss an die Fertigstellung des Rohbaus direkt weitergebaut werden kann. Die Fertigstellung der ersten Etappe mit 115 Wohnungen ist ab Anfang 2025 vorgesehen. Die Planung der zweiten Etappe ist 2023 ebenfalls gestartet worden. Das Projekt kämpft mit der anhaltenden Bauteuerung, die über alle Gewerke Auswirkungen zeigt. Zusätzliche amtliche Auflagen, zum Beispiel die 2021 in Kraft getretene «Verordnung über den Bahntransport von Aushub», führen zu einer weiteren Verteuerung des Projektes.

### **Planungen**

#### **Neuwiesen**

Der Ersatzneubau Neuwiesen direkt neben der Autobahneinhausung besteht aus vier Gebäudevolumen, die rechtwinklig zur Einhausung stehen. Über Brücken werden die Wohnzeilen an den künftigen Überlandpark andocken. Damit wird die Verbindung mit dem neuen öffentlichen Aussenraum ermöglicht.

Das Projekt ist als Holzbau geplant. Auch hier macht uns die anhaltende Teuerung im Bausektor zu schaffen, insbesondere da Holzbauten noch stärker als andere Gewerke von der Bauteuerung betroffen sind. Aus diesem Grund wird vor Baubeginn das Projekt hinsichtlich der Kosten und Konstruktion überprüft und es wird Anfang 2024 ein Projekt-Assessment durchgeführt.

Nach Genehmigung des Bauprojektes konnte die Baueingabe im April 2023 eingereicht werden. Die

Ausführungsplanung ist 2023 in Angriff genommen worden und der Baubeginn kann bei plangemäsem Eintreffen des Bauentscheides im Herbst 2024 erfolgen.

#### **Baufeld B – Im Drüegg**

Die Projektierungsarbeiten des Hochbauprojektes haben im November 2022 angefangen und im Jahr 2023 konnte das Vorprojekt abgeschlossen werden. Durch das Grundstück der BGZ verläuft ein eingedolter Entwässerungsgraben, der «Schürgigraben». Dieser Graben muss gemäss behördlichen Auflagen offengelegt werden. Die Planung «Schürgigraben» wurde abgeschlossen und von den Behörden im Jahr 2023 mit der reduzierten Gewässerabstandslinie genehmigt. Damit besteht Planungssicherheit für das Projekt. Auch hier macht uns die Bauteuerung zu schaffen.

#### **Siedlung am Park**

Das an der Generalversammlung 2023 vorgestellte Bauprojekt «Neuwiesen Ost», ein Gemeinschaftsprojekt mit der Baugenossenschaft Luegisländ, hat mittlerweile den eigenen Projektnamen «Siedlung Am Park» erhalten.

Das Projekt wurde im April 2023 vom Baukollegium Zürich genehmigt und zur Weiterbearbeitung freigegeben. Die weitere Überarbeitung des Projektes kann in Angriff genommen werden, sobald der Planungskredit genehmigt ist.



*Eindrücke der Baustelle Ersatzneubau Buchwiesen gegen Ende 2023. Die Häuser der ersten Etappe werden Anfang 2025 bezugsbereit sein.*

## Liegenschaftsunterhalt

Die Genossenschaft wächst hinsichtlich der Anzahl Wohnungen und auch in Bezug auf die zu bewirtschaftende Gesamtsiedlungsfläche stetig. Um der wachsenden Anzahl Wohnungen auch im Unterhalt gerecht zu werden, wurde im Jahr 2023 entschieden, das auf zwölf Personen angewachsene Hauswartteam aufzuteilen. Dafür ist eine zweite Teamleiterstelle nötig, welche Anfang 2024 besetzt werden soll. Das Berichtsjahr 2023 war zudem stark geprägt von lange unentdeckt gebliebenen Schadensfällen. Eine neu zu schaffende Stelle als Projektleiter Unterhalt soll gewährleisten, dass Sanierungen und Schadensbehebungen an Haustechnikanlagen und Bauten zeitnah bearbeitet werden können. Diese Funktion soll ebenfalls im ersten Quartal 2024 besetzt werden.

Die sich über Monate hinziehenden Umsiedlungen im Zusammenhang mit den Neubezügen der Siedlungen Riedacker und Schuppis II und die damit verbundenen Wohnungsinstandsetzungen stellten den Unterhalt vor grosse Herausforderungen. Hinzu kam erschwerend die auch für den Unterhalt aufwändigen Mängelbehebungen der neu fertiggestellten Siedlungen.

Durch die anhaltenden Regenfälle im Herbst 2023 waren in diversen Untergeschossen Wassereintritte zu verzeichnen, die teilweise aufwändige Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

In der Siedlung Katzenbach IV wurde ein Feuchteschaden entdeckt, welcher umfangreiche Instandsetzungsarbeiten nötig machen wird. Diese Arbeiten wurden im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Städtischen Stellen für den betroffenen Kindergarten weitgehend geplant und für das Jahr 2024 budgetiert.



### **Lebenstürme Artenvielfalt auf einem Quadratmeter**

*Die immer dichtere Bauweise erfordert, dass die Natur einen festen Platz im Siedlungsraum einnimmt und in diesen eingebunden ist. Die BGZ legt deshalb bei der Gestaltung der Aussenräume Wert darauf, dass sie nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt attraktiv sind.*

Auch in der Siedlung Wighthouse wurde ein Feuchteschaden entdeckt, und es wurden Sondierungen durchgeführt, um die erforderlichen Massnahmen zu ermitteln.

In der Siedlung Katzenbach I konnte der Stoffersatz der Markisen abgeschlossen werden.

Der Liegenschaftsunterhalt im Glasi Areal war geprägt von einer umfangreichen Mängelbehebung, die im Jahr 2023 weitgehend abgeschlossen werden konnte. Die Umgebung wurde abgenommen, und diverse Bauteile sowie Anlagen wurden nachgerüstet, so dass das Areal von einer Baustelle in ein bewohntes Gebiet überführt werden konnte.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit tut sich laufend etwas. Nebst weiteren Massnahmen im Bereich der Biodiversität auf den Bodenflächen unserer Liegenschaften wurden in den Siedlungen in Schwamendingen und Katzenbach Lebenstürme aufgestellt. Weitere Standorte sind in Planung.

## Fachbereich Zusammenleben

Mit der personellen Verstärkung des Fachbereichs Zusammenleben (FBZ) im Jahr 2022 konnte die Präsenz in verschiedenen Siedlungen im Jahr 2023 intensiviert, verschiedene Aktivitäten von Engagierten der «Aktiven Gruppen» unterstützt und bauliche Vorhaben partizipativ begleitet werden. Zudem stand die Stärkung der Zusammenarbeit innerhalb des FBZ im Vordergrund.

Der Arbeitsschwerpunkt der Mitarbeitenden des FBZ bildete im Jahr die Begleitung von verschiedenen Mitwirkungsprozessen in drei Neubausiedlungen der BGZ: René Fuhrmann im Glasi-Quartier in Bülach, Laura Heidelberger in der 2. Etappe der Siedlung «Im Schuppis» und Sara Huber in der Siedlung Riedacker, beide in Schwamendingen.

### Mitwirkungsprozess Glasi Bülach

Im Quartier Glasi Bülach, das bereits 2022 bezogen wurde, fanden zu Beginn des Jahres verschiedene Themenabende statt, an denen die Ideen der Willkommensanlässe aufgegriffen und in Arbeitsgruppen (AG) weiterentwickelt wurden. Eine Gruppe organisierte einen Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten, die AG Familie verschiedene Anlässe für Kinder und Familien und die AG Activity für alle Erwachsenen. Ein Highlight bildete das grosse Glasi-Fest im September, an welchem zahlreiche Bewohnende freiwillig mithalfen und das von allen Miteigentümern und der Stadt Bülach getragen wurde. Gleichzeitig mit dem Glasi-Fest wurde die Nachbarschafts-App «beUnity» im Quartier lanciert, welche von einer Bewohnenden-Gruppe zusammen vorbereitet wurde. Die App fand grossen Anklang und etablierte sich rasch im Quartier.

Weiter wurde im Glasi Quartier der Gemeinschaftsraum Guido eingerichtet, der nun zu-

sammen mit dem Glasi Saal zur Nutzung zur Verfügung steht. Seit November 2023 können zudem zwei Gästezimmer der Logis Suisse AG für Quartierbewohnende über die BGZ gemietet werden.

### Mitwirkungsprozesse in Schwamendingen: 2. Etappe «Im Schuppis» und Siedlung Riedacker

Im Februar 2023 starteten die Willkommensanlässe vor Einzug für die 2. Etappe der Siedlung «Im Schuppis», etwas später im März dann für den Ersatzneubau der Siedlung Riedacker. Wie in früheren Mitwirkungsprozessen waren auch diese Anlässe sehr gut besucht und die Stimmung positiv. Kurz nach dem Bezug fanden in beiden Siedlungen Geräte-Infoanlässe statt, je nach Haus / Etappe zwischen Mai und August. An diesen Veranstaltungen, die gemeinsam mit den Verantwortlichen von Vermietung und Hauswartung organisiert wurden, erhielten die Bewohnenden eine Einführung in die Handhabung und Pflege der verschiedenen Haushaltgeräte. Zudem wurden alle wichtigen Orte im und um das Haus gezeigt und erklärt, wo welche Regeln gelten. Ein gemeinsamer Apéro bildete jeweils den Abschluss der informativen Anlässe.

Die in der 2. Etappe «Im Schuppis» integrierte Hausgemeinschaft für Menschen ab 55 Jahren wurde seitens FBZ speziell bei der Organisation und Einrichtung eines eigenen Gemeinschaftsraumes begleitet. Zudem wurde die Siedlung um einen weiteren, allgemein nutzbaren Gemeinschaftsraum erweitert, sodass nun zwei BGZ-Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen. Der neue Gemeinschaftsraum an der Roswiesenstrasse ist etwas kleiner als der bisherige an der Dübendorfstrasse, bietet jedoch einen Aussensitzplatz.

Im weiteren Mitwirkungsprozesses der Siedlung «Im Schuppis» hatten die Eltern und Kinder beider Etappen die Möglichkeit, bei der Auswahl der Spielelemente des neuen Spielplatzes mitzuwirken. Mit den Kindern fand eine Begehung und ein Kreativworkshop statt, bevor sie gemeinsam mit ihren Eltern ihre Favoriten auswählten. Bis Ende des Jahres wurde der Spielplatz gebaut. Des Weiteren wurde der Aufbau eines Gemeinschaftsgartens realisiert, auf den insbesondere die Bewohnenden der 1. Etappe sehnsüchtig gewartet hatten. Die Umsetzung mit allen Interessierten erfolgte im September. Im November wurden an einem Themenabend neue Ideen für Siedlungsaktivitäten gesammelt und von Interessierten aus beiden Etappen gemeinsam diskutiert. Gleichzeitig wurden neue Kräfte für bestehende Veranstaltungen gesucht.

In der Siedlung Riedacker wurden die Bewohnenden Ende Oktober zu einem Themenabend für Aktivitäten eingeladen, an dem sich die Interessierten in drei Gruppen aufteilten, um verschiedene Anlässe zu planen: Im Dezember fand bereits ein gemeinsames Guetzlibacken statt und für 2024 sind ein Neujahrsapéro sowie ein erstes gemeinsames Siedlungsfest geplant. Anfang November fand dann ein besonderer Anlass für die Kinder und Eltern der Siedlung statt: In einer Mitmachaktion wurden die Spielgeräte mit Farbe verschönert und gleichzeitig konnte der Spielplatz zum ersten Mal benutzt werden, worauf die Kinder schon lange gewartet hatten. Da im Riedacker ähnlich wie in der Siedlung «Im Schuppis» interessierten Bewohnenden eine Fläche für einen Gemeinschaftsgarten zur Verfügung steht, fand Ende November ein erstes Treffen aller Interessierten statt. Es wurde erste Ideen und Anliegen gesammelt, im Frühjahr 2024 sollen die Beete dann in einer gemeinsamen Aktion konkret angelegt und bepflanzt werden.



#### **Mitmach Aktion / Mitwirkung**

*Eltern und Kinder beider Siedlungsetappen «Im Schuppis» hatten die Möglichkeit aktiv bei der Auswahl der Spielelemente mitzuwirken. Nach einer Begehung und einem Kreativworkshop wählten die Kinder gemeinsam mit ihren Eltern ihre Favoriten aus, und der Spielplatz wurde bis Ende des Jahres fertiggestellt.*

#### **Begleitung / Aufbau «Aktive Gruppe» Saatlen**

Seit der Eröffnung des neuen Gemeinschaftsraumes in Saatlen im Frühling 2022 ist der FBZ verstärkt in der Siedlung aktiv, um neue Ideen für verschiedene Aktivitäten in der Siedlung zu unterstützen und die verschiedenen engagierten Bewohnenden zu vernetzen. 2023 begleitete der FBZ eine neue Gruppe von Eltern mit kleinen Kindern, die sich regelmässig zum Spiel-Kafi trafen. Weiter organisierten eine bereits bestehende Gruppe das Siedlungsfest im Juli und eine andere

Familienkino-Anlässe. Ende November schlossen sich dann die bisher engagierten Bewohnenden zu einer neuen «Aktiven Gruppe» zusammen, die im kommenden Jahr weiterhin vom FBZ unterstützt wird, jedoch mit dem Ziel, künftig noch selbstständiger zu agieren.

### **Partizipative Neugestaltung von Spielplätzen in Saatlen und Stadel I**

In der Siedlung Saatlen wurden interessierte Kinder und Eltern im Frühling in die Neugestaltung des Spielplatzes an der Unterfeldstrasse 53 einbezogen, da dieser erneuert werden muss. An insgesamt drei Veranstaltungen wurden gemeinsam Ideen gesammelt, diskutiert und die Spielelemente für den neuen Spielplatz ausgewählt. Da für den Neubau der Budgetbeschluss 2024 abgewartet werden musste, brauchten die Beteiligten etwas Geduld. Wenn alles nach Plan läuft, wird im nächsten Jahr mit dem Bau begonnen und der Spielplatz soll dann mit einem kleinen Fest eingeweiht werden.

Auch in der Siedlung Stadel I fand die Planung für die Neugestaltung des Spielplatzes unter Beteiligung von interessierten Kindern und Bewohnenden statt. An zwei Anlässen entwickelten die Anwesenden gemeinsam die Idee, einen neuen Spiel- und Begegnungsplatz zu realisieren, auf dem nicht nur Kinder spielen, sondern sich auch Erwachsene treffen und gemeinsam etwas trinken oder essen können. Wie in Saatlen musste auch hier der Budgetbeschluss bis Ende Jahr abgewartet werden. Die Umsetzung erfolgt nun im neuen Jahr.

### **Mitarbeit in Bauprojekten und Organisation interne Weiterbildung**

Der FBZ war auch dieses Jahr in verschiedenen Bauprojekten der BGZ involviert, welche noch

in der Planungsphase stecken: beim Projekt «Im Drüegg» ging es um die Klärung von Vorgaben fürs Umgebungskonzept und der gemeinsamen Ausarbeitung der Anforderungen an die gemeinschaftlichen Innenräume. Beim Projekt «Neuwiesen» insbesondere um die Definition der zukünftigen Mitwirkungsflächen und Ausstattungen im Aussenbereich sowie den Grundriss des zukünftigen Gemeinschaftsraumes der Siedlung. Beim Projekt «Buchwiesen» stand die Ausgestaltung der konkreten Umsetzung im Zentrum. Daneben organisierte der FBZ in Zusammenarbeit mit dem Verein SpielRaum eine interne Weiterbildung für alle in der Planung und Bau involvierten Abteilungen zum Thema «Naturnahe Räume gemeinsam gestalten», welche viele wertvolle Inputs für die interne und externe Zusammenarbeit mit Projektpartnern generierte.

### **Begleitung «Aktive Gruppen» in bestehenden Siedlungen**

Engagierte Bewohnende der im letzten Jahr bezogenen Siedlung Birchstrasse, die sich mit der Siedlung Hertenstein einen Begegnungsplatz mit Hochbeeten teilt, organisierten mit Unterstützung des FBZ im Sommer ein erstes gemeinsames Hof- und Gartenfest. Daneben wurden die bereits etablierten «Aktiven Gruppen» in Stadel, Rümliang, Seebach und Schwamendingen punktuell bei Aktivitäten unterstützt oder bei Anliegen beraten. Der jährliche Dankes- und Austausch Anlass fand in der Glasi Bülach statt, um die wertvolle ehrenamtliche Arbeit der engagierten Bewohnenden zu würdigen. Die Mitarbeitenden des FBZ freuen sich auf die weitere Zusammenarbeit mit den derzeit acht Aktivgruppen in den BGZ-Siedlungen.





### Mitwirkungskommission

Vorsitz	Marion Schrade
Mitglieder	Petra Roth
	Barbara Oberpriller (Seebach)
	Esther Haas (Schwamendingen)
	Nicole Ekici-Pretz (Siedlungen ausserhalb Stadt Zürich)
Anliegen & Ideen	11 Eingaben (Nr. 37-46), sechs Projekte konnten unter- stützt werden



*Neuzuzüger im Riedacker erhielten eine praktische Einführung in die Nutzung der Haushaltsgeräte, organisiert vom Fachbereich Zusammenleben. Gemeinsam mit Vermietungs- und Hauswartungsverantwortlichen wurden den Bewohnern nicht nur die Handhabung und Pflege der Geräte erläutert, sondern auch wichtige Standorte im und um das Haus sowie geltende Regeln. Ein abschliessender gemeinsamer Apéro förderte das Kennenlernen der Nachbarn.*

## In memoriam

### Im Jahr 2023 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

Amstalden Urs	Altwiesenstrasse 61
Birol Baskir Halide	Altwiesenstrasse 67
Brühlmann August	Katzenbachstrasse 21
Duchonova-Böni Lenka	Grosswiesenstrasse 66
Flück-Zimmermann Nicole	Kirchenfeld 62
Fröhlich Friedrich	Altwiesenstrasse 180
Girardet Werner	Saatlenstrasse 271
Idris Mohamed	Kalkgasse 2
Jung Siegfried	Winterthurerstrasse 562
Keller Ernst	Kronwiesenstrasse 57
Kern Kurt	Kirchenfeld 62
Köppel Gottlieb	Grosswiesenstrasse 66
Ksiazek Maria	Altwiesenstrasse 32
Maow Abdulkadir	Roswiesenstrasse 4
Schröder Jürgen	Unterfeldstrasse 47
Schütz Kjersti	Dübendorfstrasse 51
Sonder Jeanne	Altwiesenstrasse 165
Stankovic Milic	Winterthurerstrasse 646
Steiner Helena	Unterfeldstrasse 49
Vlachavas Vasiliki	Katzenbachstrasse 60

Den Angehörigen sprechen wir nochmals unser herzliches Beileid aus.



## Lagebericht

### Allgemein

Das Geschäftsjahr 2023 zeichnete sich nicht bloss durch intensive Bautätigkeiten aus, sondern auch durch die Erneuerung der Geschäftsleitung und weitere personelle Veränderungen. Zu Beginn des Jahres hielt die gesamte Belegschaft der BGZ mit hoher Einsatzbereitschaft und Selbständigkeit unter der Führung von Eva Stillhard, Leitung Bau & Unterhalt und tatkräftiger Unterstützung des Vorstands das Tagesgeschäft am Laufen. Im März konnte mit Martin Egli die Leitung Finanzen und Services und ab August der Vorsitz der Geschäftsleitung durch Philipp Furrer besetzt werden. Damit ist die dreiköpfige Geschäftsleitung komplett und funktionsfähig. Die Bauteuerung sowie steigende Zinsen belasteten den betrieblichen Erfolg und machten eine Mietzinserhöhung im Jahr 2023 unumgänglich. Mängelbehebungen und Sanierungsarbeiten stellten nebst den Erstbezügen der Siedlungen Im Schuppis II und Riedacker sowie den aktiven Bauprojekten hohe Anforderungen an die Geschäftsstelle.

Das Wachstum auf 2'339 Wohnungen per Ende Jahr führte auch zu Zugängen in unseren Teams Hauswarte, Gärtner und Vermietung & Vermarktung.

### Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 47,9 Mio. Franken erfolgten in erster Linie durch die Aufnahme von Fremdkapital – entsprechend hat der Bestand an Hypotheken und Darlehen um 30 Mio. auf insgesamt 481 Mio. Franken zugenommen. Wie im Vorjahr konnten die höheren Mietzinseinnahmen aus den Erstbezügen Im Schuppis II und Riedacker die höheren Finanzie-

rungskosten aufgrund gleichzeitig laufender Bauprojekte nicht vollständig kompensieren. Erneut konnten dadurch die steuerlich maximal zulässigen Amortisationen nicht getätigt werden. Die Staats- und Bundessteuern sind bis und mit 2021 gemäss den eingereichten Steuererklärungen und nach erfolgter Steuerrevision der Jahre 2019 und 2020 definitiv veranlagt worden. Aufgrund dieser Revision waren steuerliche Korrekturen sowie die Auflösung von zu hohen Steuerrückstellungen in der Höhe von 0.89 Mio Franken notwendig. Diese sind im periodenfremden Ertrag ersichtlich und kompensieren das negative betriebliche Ergebnis vor Steuern.

### Durchführung einer Risikobeurteilung

Entlang eines Prüfplanes werden alle wesentlichen Risiken während des Jahres durch die Fachkommission Finanzen und Personal erfasst und bewertet und sofern notwendig Massnahmen eingeleitet. Die Zusammenfassung dieses Prozesses erfolgt im Risikobericht, welcher durch den Gesamtvorstand geprüft und genehmigt wurde. Aktuell sehen wir uns von keinem wesentlichen Risiko bedroht.

Das erste Semester des Berichtsjahrs war geprägt durch intensive Bautätigkeit und die Erneuerung der gesamten Geschäftsleitung. Mit hoher Einsatzbereitschaft und Selbständigkeit hielt die Belegschaft der BGZ mit tatkräftiger Unterstützung des Vorstandes das Tagesgeschäft am Laufen.

### **Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)**

Die im IKS-Prozess vorgesehenen Kontrollen gemäss Mehrjahresplan wurden im Berichtsjahr durchgeführt. Es ergaben sich daraus keine wesentlichen Abweichungen oder notwendige Massnahmen.

### **Vermietungssituation**

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Jahr 2023 mit 109 Wohnungen aus dem Erstbezug Im Schuppis II sowie 83 Wohnungen aus dem Erstbezug Riedacker. Die Leerstände verblieben auf tiefem Niveau, obschon aufgrund der vielen internen Wechsel mehr Zeit für Instandstellungen benötigt wurde. Der Leerwohnungsbestand in der Region Zürich ist auf anhaltend tiefem Niveau. Dies zeigt auch die sehr hohe Nachfrage bei unseren Neubauten.

### **Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen**

Entsprechend unserem Bauleitbild 3 wurden die Neubauten Im Schuppis II und Riedacker fertiggestellt, das Bauprojekt Buchwiesen ist in vollem Gang und die Planung der Ersatzneubauten, Im Drüegg und Neuwiesen I – III werden weiter vorangetrieben. Das an der Generalversammlung 2023 als «Neuwiesen Ost» vorgestellte Gemeinschaftsprojekt mit der Baugenossenschaft Luegisland hat mittlerweile den eigenen Projektnamen «Siedlung Am Park» erhalten.

Die grosse Anzahl von nahe aufeinanderfolgenden Grossprojekten stellt hohe Anforderungen an die gesamte Geschäftsstelle. Zur Sicherstellung hoher Bauqualität bei gleichzeitiger Gewährleistung von günstigem und nachhaltigem Woh-

Mögliche weitere Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes und die anhaltende Bauteuerung stellen hohe Ansprüche an unsere Aufgabe, günstigen Wohnraum anzubieten.

nungsbau wurden zusätzliche Projektleiter-Ressourcen geschaffen. Durch frühzeitigen Einbezug des Bereichs Unterhalt streben wir Neubauten mit tiefen Unterhaltskosten an.

### **Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse bekannt, welche die Jahresrechnung positiv oder negativ beeinflussen.

### **Zukunftsansichten**

Weitere Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes können zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Die anhaltende Bauteuerung beeinflusst zunehmend die laufenden Bauprojekte. Diese Umstände stellen hohe Ansprüche an unsere Aufgabe, günstigen Wohnraum anzubieten.

Der Kapitalbedarf wird aufgrund der fortschreitenden Bautätigkeit weiter ansteigen. Dieser ist dank freien Kreditlimiten und unbelasteten Schuldbriefen gesichert. Die aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und der zukünftig zu erwartende Finanzbedarf fliesst in die langfristige Finanzplanung ein. Sie wird laufend überwacht und wo nötig angepasst.

# Ausblick

Wohnraum ist ein knappes Gut. Ganz besonders in der Stadt Zürich aber auch in der angrenzenden Agglomeration. Diese Knappheit erfordert eine verstärkte Anstrengung, um den Bedarf an Wohnungen, insbesondere bezahlbarem Wohnraum, zu decken. Die BGZ begegnet dieser Herausforderung, indem sie eine Verdichtung innerhalb ihres Bestandes anstrebt und gegebenenfalls durch den Ankauf oder die Erweiterung von Immobilien ihren Wohnungsbestand ausbaut. Die Preise auf dem Markt für renditeorientierte Immobilien haben leicht nachgegeben, was für uns potenzielle Chancen eröffnet. Bei der Prüfung von Angeboten berücksichtigen wir die für uns passenden Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig machen uns die gestiegenen Bau-, Unterhalts- und Finanzierungskosten zu schaffen. Eine Mieterhöhung war bereits die Folge. Wir setzen jedoch alles daran sicherzustellen, dass die Ersatzneubauten, die sich in der Planung oder in der Umsetzung befinden, unsere Vorgaben an nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum erfüllen aber auch bestehende Mieten weiterhin kostengünstig bleiben.

Wir sind uns bewusst, dass Wohnen teurer wird, auch bei Baugenossenschaften. Umso entscheidender ist, dass die zahlbaren Wohnungen fair vergeben werden. Interne Wechsel von bestehenden Genossenschafterinnen und Genossenschäftern haben dabei Priorität. Ihnen bieten wir eine passende Anschlusslösung, wenn sie wegen eines bevorstehenden Ersatzneubaus umziehen müssen. Aber auch bei extern ausgeschrieben Wohnungen oder bei

Erstvermietungen möchten wir Kriterien für die Wohnungsvergabe anwenden, die einen repräsentativen Teil der Gesellschaft abbilden. Um diesem Auftrag aus unseren Statuten nachzukommen, überprüfen wir unsere Vermietungspraxis laufend und passen sie wo nötig an.

Um die Arbeitslast auf der Geschäftsstelle dadurch nicht unnötig zu belasten, suchen wir nach neuen digitalen Möglichkeiten, um unsere Prozesse und Abläufe zu vereinfachen und zu verbessern. Dies ganz im Sinne der Mieterschaft, die davon ebenfalls profitieren soll. In diesem Bereich laufen einige herausfordernde Projekte. Kosten und Ressourcen müssen optimal eingesetzt und der langfristige Erfolg und klar erkennbare Vorteile sichergestellt werden.

Alle Mitarbeitenden der BGZ geben täglich ihr Bestes, um die Siedlungen zu pflegen, zu erhalten, einen guten Mieterservice zu bieten und das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern. Mit zahlreichen Neubauten und dem erfreulichen Anstieg der Mitgliederzahl steigen jedoch auch die Anfragen, Beschwerden und Ansprüche, was zusätzliche personelle Ressourcen erfordert. Kreative Lösungen sind notwendig, um für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geeignete Büroarbeitsplätze bereitzustellen, bis der geplante Neubau, der alle Arbeitsplätze der Geschäftsstelle zusammenführen soll, fertiggestellt ist.

Insgesamt zeigt sich die BGZ als proaktive Kraft, die sich den Herausforderungen des Wohnungsmarktes stellt und innovative Wege



### **Glasi Fäscht in Bülach**

*Dieses Fest war weit mehr als eine blosse Feierlichkeit. Es zeigte eindrücklich, wie eine lebendige Gemeinschaft entstehen und zusammenwirken kann. Neben den Eigentümerinnen, dem lokalen Gewerbe, der Stadt Bülach und zahlreichen Vereinen engagierten sich über vierzig Bewohnerinnen und Bewohner in den Vorbereitungen und der Durchführung des Anlasses.*

*René Nötzli, der Vizepräsident des Vorstandes der Baugenossenschaft Glattal Zürich, nutzte in der offiziellen Eröffnungsrede die Gelegenheit, für ein lebendiges, urbanes Miteinander zu plädieren: «Das Glasi-Quartier soll man lieben, es soll sich mit Leben füllen, es soll Platz für alle haben.»*

einschlägt, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Die Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen, die Überprüfung und Optimierung unserer Vermietungspraxis sowie die Suche nach digitalen Lösungen sind Beispiele für unsere fortlaufenden Bemühungen.

Wir sind uns bewusst, dass die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die steigenden Anforderungen an unsere Organisation weitere Herausforderungen mit sich bringen werden. Dennoch freuen wir uns darauf, weiterhin im Interesse der BGZ tätig zu sein, um langfristige Vorteile für unsere Mieterschaft und Mitglieder zu schaffen. Die BGZ bleibt bestrebt, den Wohnraum fair und gerecht zu verwalten, stets im Einklang mit unseren Werten und dem gemeinsamen Ziel, ein lebenswertes Wohnumfeld für alle zu schaffen.



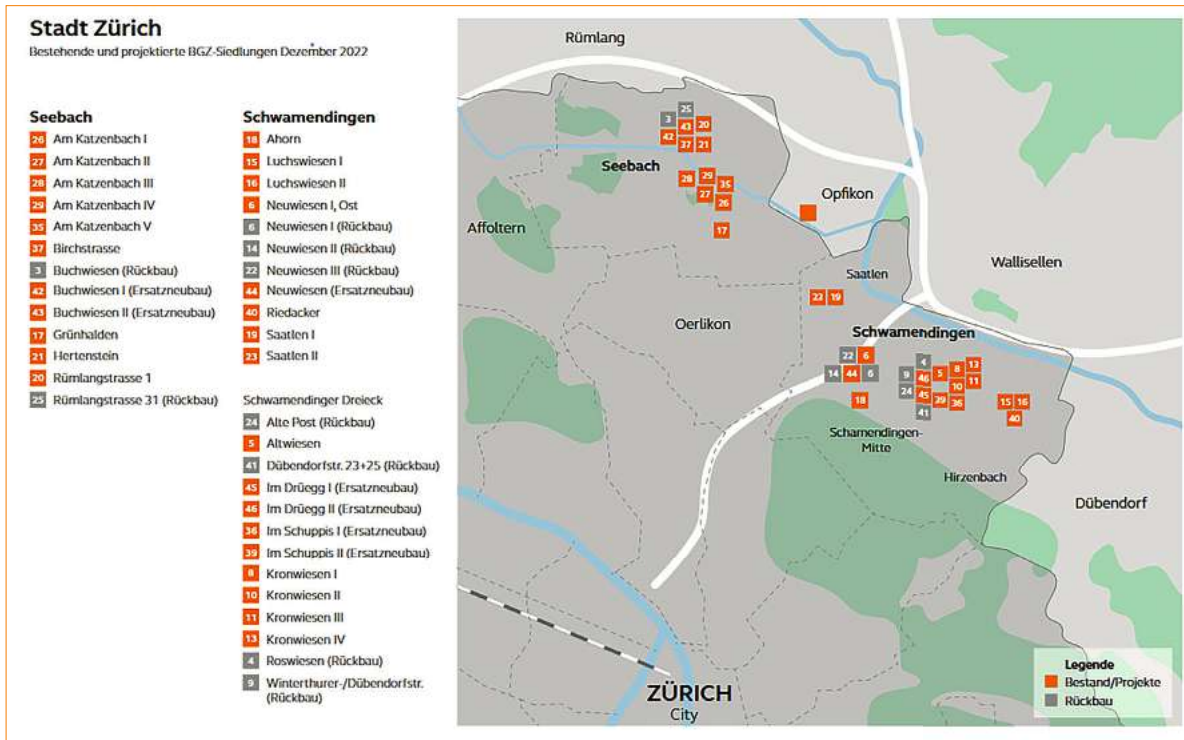
### **Glasi Quartier**

*Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entstand ein lebendiges Stadtquartier mit Plätzen, Gassen und Strassen. Mit rund 560 Wohnungen und über 20000 Quadratmetern Gewerbefläche bietet das «Glasi» viel Platz zum Wohnen und Arbeiten. Es steht für eine städtebauliche Entwicklung die gekonnt Tradition und Innovation vereint, indem es eine Symbiose schafft aus ländlichem Flair und zeitgenössischer Urbanität.*

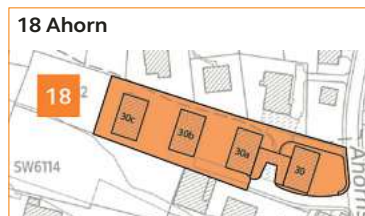
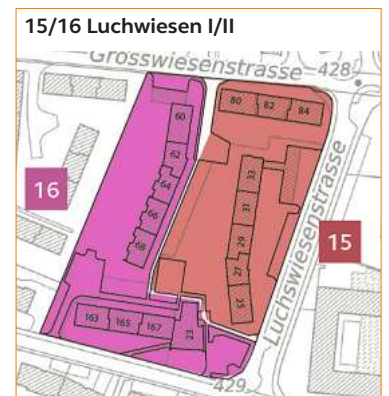
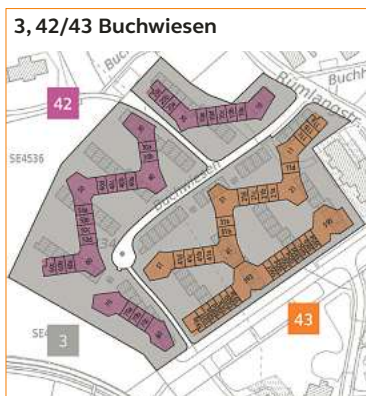


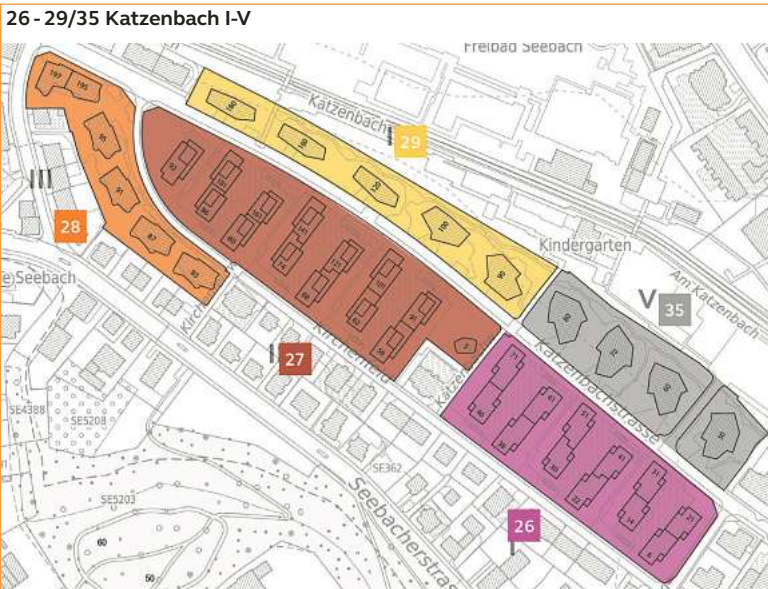
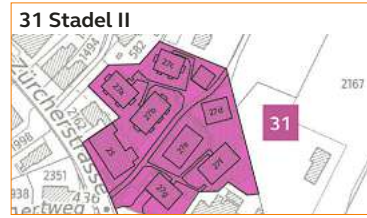
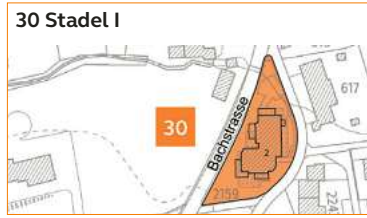
# Verzeichnis der Liegenschaften

## Siedlungsübersicht

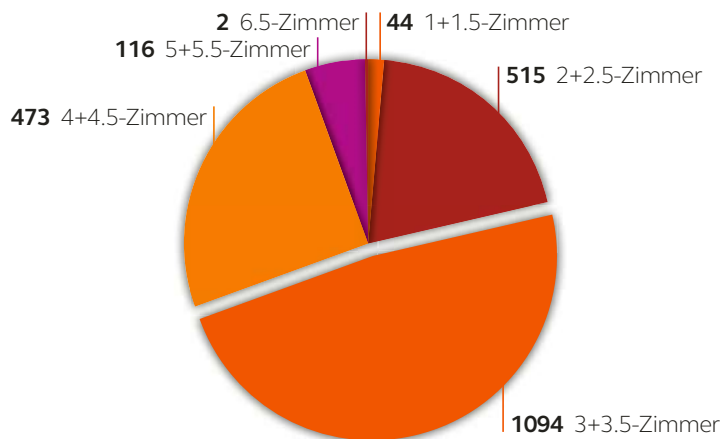


## Siedlungsübersicht





**Wohnungsgrössentypen**



## Verzeichnis der Liegenschaften

Etappe	Siedlung	Bemerkung in Fussnote	Erstellungsjahr	Letzte Renovationen	Anzahl MFH	1-Zimmer	1 1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5-Zimmer
3	Buchwiesen		1946/47	1976/78										
4	Roswiesen		1947/48	1987	23			12		115		3		
5	Altwiesen		1948/49	2020	12					32				
6	Neuwiesen I		1949	1981	11			4		45	9		4	
8	Kronwiesen I		1951	1991	13			5		79	11			
9	Winterthurer-/Dübendorferstr.	1	1952	1987/88	4					6		2		
10	Kronwiesen II		1951/52	1992	4			4		9	11			
11	Kronwiesen III	2	1953/54	1994	23	6		17	9	84	16	17		6
13	Kronwiesen IV		1955/56	1995	10			17		34		17		
14	Neuwiesen II		1956/57	1996	5			8		24		4		
15	Luchswiesen I		1959	1998	8			22		26	4	9	9	
16	Luchswiesen II		1959	1997	8			8	4	36	4	18		
17	Grünhalden		1966	2002	1			4	9		2			
18	Ahorn		1973	2009/10	4		12		12		12			
19	Saatlen I		1974/75	2010/11	10			12	13		63		48	
20	Rümlangstrasse 1		1975	2014	1		10		10				2	
21	Hertenstein		1979	2013	3		3		24		3		4	
22	Neuwiesen III		1985		4				12		7		7	1
23	Saatlen II		1986	2022	4			2	20		18		18	
24	Alte Post		1952											
26	Am Katzenbach I		2007		12				14		36		39	
27	Am Katzenbach II		2010		13				13		42		40	
28	Am Katzenbach III		2013		6			3	9		22		14	
29	Am Katzenbach IV		2015		5				3		30		12	
30	Stadel I		2012		1				5		3		6	
31	Stadel II		2013/14		8			2	6		25		8	1
32	Wrightshouse		2014		2				36		39		6	
33	Pfaffenlebern		2018		7				32		21		28	
34	Dübendorfstrasse 25		1917		1					3				
35	Am Katzenbach V	3	2019		4			12	31		29		10	
36	Im Schuppis I	4	2019		12			11	13	20	36	12	12	4
37	Birchstrasse	5	2021/22		3	2			2		3		27	
38	Glasi Bülach		2021/22		6	1	9		35		60	11	45	1
39	Schuppis II	5	2022/23		12		1	18	19	4	36		23	
40	Riedacker	5	2022/23		5				23		35		18	
41	Dübendorfstrasse 21+ 23		1942		0									
42	Buchwiesen I	6	2024/25											
43	Buchwiesen II	6	2027											
44	Im Drüegg B	6	2027/30											
43	Neuwiesen I-III	6	2026											
<b>Total</b>					<b>245</b>	<b>9</b>	<b>35</b>	<b>161</b>	<b>354</b>	<b>517</b>	<b>577</b>	<b>93</b>	<b>380</b>	<b>13</b>

## Fussnoten:

1 1 Betagtemheim

2 Geschäftsstelle BGZ

3 je 1 Aufenthaltsraum + Werkraum im Ü60 Haus

4 inkl. 1 Satellit der BGZ

5 Angewerte provisorisch

6 im Bau

5 1/2-Zimmer	6 1/2-Zimmer	Total Wohnun- gen	4-Zimmer EFH	5-Zimmer-EFH	Total EFH	Total Wohneinheiten	Separatzimmer	Gewerberäume	BGZ-Werkstatt	Lager	Gemeinschafts- raum	Kindergarten / Hort	(Gross)-WG	subventionierte WHG	behindertenge- rechte WHG	Anlagekosten	Versicherungs- wert
			51		51	<b>51</b>										4'059'332	17'087'758
		130				<b>130</b>		5								8'800'000	30'884'750
		32	22		22	<b>54</b>						1				6'859'867	16'475'952
		62				<b>62</b>		1								4'367'620	9'794'124
		95	11		11	<b>106</b>		1								9'800'000	27'031'806
		8				<b>8</b>										1'600'000	7'261'633
		24				<b>24</b>										2'500'000	8'084'197
		155	10		10	<b>165</b>						1				16'859'000	42'786'420
		68				<b>68</b>										6'425'000	15'656'640
		36				<b>36</b>										3'295'340	8'012'428
		70				<b>70</b>			1		1					7'000'000	19'832'884
		70				<b>70</b>										6'640'000	16'125'397
		15				<b>15</b>										3'738'700	4'056'976
		36				<b>36</b>										8'100'000	10'435'600
7		143				<b>143</b>				1						42'500'000	48'367'088
		22				<b>22</b>										6'400'000	9'536'097
		34				<b>34</b>										8'400'000	11'729'951
		27				<b>27</b>										5'126'000	13'372'580
2		60				<b>60</b>			1		1					19'240'000	20'251'807
								1								1'100'000	2'959'994
16		105				<b>105</b>	9	1					1	26		40'950'000	48'661'152
20	2	117				<b>117</b>	4		1		1		1			49'000'000	56'871'526
		48				<b>48</b>			2					18		17'370'000	18'123'880
12		57				<b>57</b>						2		27		24'550'000	26'579'800
		14				<b>14</b>										6'200'000	4'460'458
7		49				<b>49</b>		1								25'575'000	21'517'633
		81				<b>81</b>		5								48'900'000	32'386'275
		81				<b>81</b>	3		1		1					43'750'000	30'839'419
		3				<b>3</b>										950'000	786'012
		82				<b>82</b>	10	1	1		1					27'670'000	30'548'528
16		124				<b>124</b>	12	3	1		1			40		53'880'000	54'306'147
		34				<b>34</b>			1							16'068'358	14'452'976
8		170				<b>170</b>	13	20			2					94'374'143	68'704'000
8		109				<b>109</b>	6	2			1					47'260'403	-
7		83				<b>83</b>	4		1							31'970'682	-
					1	<b>1</b>										1'500'000	666'513
																23'204'439	-
																2'649'319	-
																2'333'967	-
																4'670'124	-
<b>103</b>	<b>2</b>	<b>2244</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>2339</b>	<b>61</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>735'637'294</b>	<b>748'648'401</b>

# Jahresrechnung nach OR

## Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2023	2022
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		3'259'042	2'392'232
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	39'433	22'327
Übrige kurzfristige Forderungen		299'380	89'644
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	1'133'627	756'225
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>4'731'483</b>	<b>3'260'429</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	3	8'129'250	8'129'250
Sachanlagen	4	633'531'933	593'919'170
Immaterielle Werte		151'435	201'913
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		50'120	108'132
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>641'862'738</b>	<b>602'358'465</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>646'594'220</b>	<b>605'618'894</b>

PASSIVEN		Anhang	2023	2022
			CHF	CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
			1'343'579	270'899
			164'350	164'350
	5		732'131	762'924
	6		4'692'614	3'835'624
			<b>6'932'674</b>	<b>5'033'798</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
	7		518'619'346	488'871'945
	8		15'803'360	16'084'036
	9		80'589'659	73'200'292
			<b>615'012'365</b>	<b>578'156'273</b>
<b>Eigenkapital</b>				
	10		22'298'600	20'381'800
			1'144'000	1'114'000
			712'631	676'481
			493'950	256'542
			<b>24'649'181</b>	<b>22'428'823</b>
<b>Total Passiven</b>			<b>646'594'220</b>	<b>605'618'894</b>

## Erfolgsrechnung

	2023	2022
	CHF	CHF
Mietzinserträge	32'421'046	27'523'389
Nebenkosten	808'059	683'180
Mieterzahlungen	211'957	323'034
Übriger Ertrag	1'559'951	1'210'815
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>35'001'012</b>	<b>29'740'418</b>
Unterhalt und Reparaturen	-4'721'584	-5'251'532
Baurechts- und Pachtzinsen	-36'002	-39'987
Versicherungen	-217'124	-224'464
Abgaben und Gebühren	-1'300'683	-1'378'236
Einlage Erneuerungsfonds	-7'515'801	-4'626'270
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-13'791'194</b>	<b>-11'520'488</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>21'209'818</b>	<b>18'219'929</b>
Löhne und Gehälter Betrieb	-3'623'105	-3'445'674
Löhne und Gehälter Geschäftsstelle	-2'266'491	-1'810'225
<b>Personalaufwand</b>	<b>-5'889'596</b>	<b>-5'255'899</b>
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'186'435	-1'547'858
Organkosten	-285'168	-206'679
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-1'471'603</b>	<b>-1'754'536</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>13'848'620</b>	<b>11'209'493</b>



	2023	2022
	CHF	CHF
Einlage Amortisationskonto	-8'544'298	-6'625'818
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-456'306	-102'458
Abschreibungen immaterielle Werte	-50'478	-50'478
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-9'110'276</b>	<b>-6'837'947</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>4'738'344</b>	<b>4'371'546</b>
Zinsaufwand Hypotheken	-4'807'001	-3'852'573
Zinsaufwand Darlehenskasse	-468'607	-466'181
Übriger Finanzaufwand	-977	-1'423
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-5'276'585</b>	<b>-4'320'177</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>207'312</b>	<b>201'619</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-330'930</b>	<b>252'988</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>886'575</b>	<b>43'554</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>555'646</b>	<b>296'542</b>
Direkte Steuern	-61'696	-40'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>493'950</b>	<b>256'542</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### Bewertungsgrundsätze

Die für die vorliegende Jahresrechnung angewendeten Grundsätze der Rechnungslegung erfüllen die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

#### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden wertberichtigt.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

#### Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

#### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird wie folgt abgeschrieben:

Gebäude auf eigenem Land:	1.5 % degressiv auf Gebäude ohne Land
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
PV-Anlagen:	50% degressiv in den ersten beiden Jahren, danach 5 Jahre linear
Mobiliar und Einrichtungen:	10 Jahre
Fahrzeuge:	7 Jahre
Maschinen:	5 Jahre
EDV-Anlagen:	3 Jahre
Immaterielle Werte	3-5 Jahre

#### Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich geüfnet.

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2023	2022
Forderungen gegenüber Dritten	14'122	7'734
Forderungen gegenüber Genossenschaffern (ausstehende Mieten)	25'311	14'594
Delkredere	0	0
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>39'433</b>	<b>22'327</b>

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2023	2022
Heizkostenaufwand	843'888	756'225
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	289'739	0
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'133'627</b>	<b>756'225</b>

3 Finanzanlagen	2023	2022
Aktien Logis Suisse SA <sup>1</sup>	8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
Genossenschaftsanteile Raiffeisen	500	500
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>8'129'250</b>	<b>8'129'250</b>

<sup>1</sup> Logis Suisse SA: gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues

4 Sachanlagen	2023	2022
Gebäude auf eigenem Land	649'748'708	569'225'169
Bebautes Land	41'800'337	41'537'337
Amortisationskonto	-100'215'200	-92'169'586
Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
Heimfallfonds	-2'566'344	-2'507'150
Sachanlagen im Bau	32'348'212	65'735'039
Übrige Sachanlagen	1'484'076	709'910
WB übrige Sachanlagen	-906'557	-450'250
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>633'531'933</b>	<b>593'919'170</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

5	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2023	2022
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	161'899	160'957
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	102'600	61'100
	Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	12'500	71'500
	Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	280'676	280'676
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	156'239	108'388
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	18'217	80'303
	<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>732'131</b>	<b>762'924</b>

6	Passive Rechnungsabgrenzungen	2023	2022
	Vorausbezahlte Mietzinsen	996'500	943'863
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'642'485	1'514'846
	Akontozahlungen Wasserkosten	2'760	0
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	2'050'870	1'376'916
	<b>Total Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>4'692'614</b>	<b>3'835'624</b>

7	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2023	2022
	Hypotheken	481'336'275	451'500'625
	Darlehenskasse	37'283'071	37'371'320
	<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>518'619'346</b>	<b>488'871'945</b>

### Darlehenskasse

Die Einlagen der Darlehenskasse werden unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt. Der Zinssatz beträgt aktuell 1.25% (ab dem 1.1.2024 1.5%).

8	Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2023	2022
	Darlehen Stadt Zürich	8'802'690	8'802'690
	Darlehen Kanton Zürich	7'000'670	7'281'346
	<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>15'803'360</b>	<b>16'084'036</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

9 Rückstellungen	2023	2022
Erneuerungsfonds	73'998'728	66'623'181
Spezialfonds (versteuert)	490'931	477'111
Akquisitionsfonds (versteuert)	5'950'000	5'950'000
Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	150'000	150'000
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>80'589'659</b>	<b>73'200'292</b>

### 10 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

11 Vorstand- und Bauentschädigungen	2023	2022
Vorstandsentschädigung	120'390	111'650
Zusatzentschädigung Vorstand	42'480	0
Bauentschädigung	200'000	200'000

Für die operativen Tätigkeiten des Vorstandes zur Überbrückung und Sicherstellung der Geschäftsführung infolge mehrerer personeller Veränderungen in der Geschäftsleitung im Zeitraum vom 5. Dezember 2022 bis 31. August 2023 wurde an den Vorstand eine Zusatzentschädigung ausgerichtet. Das Finanzdepartement der Stadt Zürich hat dieser zusätzlichen operativen Entschädigung mit Schreiben vom 4. Dezember 2023 zugestimmt.

12 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2023	2022
Entschädigung Landabtretung Neuwiesen	0	43'554
Aufwertung Land Buchwiesen aufgrund Steuerentscheid	263'000	0
Korrektur Überabschreibung Katzenbach V und Im Schuppis II	498'683	0
Auflösung Steuerrückstellungen 2019 bis 2021	124'892	0
<b>Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</b>	<b>886'575</b>	<b>43'554</b>

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

<b>13 Nettoauflösung stiller Reserven</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Auflösung versteuerter Rückstellungen	141'268	0

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Arbeitgeberbeitragsreserven in der Höhe von CHF 156'599 verwendet.

## 14 Sonstige Angaben

Zur Sicherstellung der Hypotheken und Darlehen dienen die Liegenschaften mit folgenden Anschaffungs- bzw. Buch- und Versicherungswerten:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hypotheken und Darlehen	497'584'661	468'029'687
Anlagewert Liegenschaften	703'387'745	622'601'206
Buchwert Liegenschaften	600'606'201	527'924'470
Gebäudeversicherungswert	748'648'401	679'083'711

<b>15 Baurechtsverträge</b>	<b>Zins p.a.</b>	<b>Laufzeit</b>
Grünhalden	11'100	31.12.2062
Ahorn	24'640	22.12.2033

## 16 Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt:

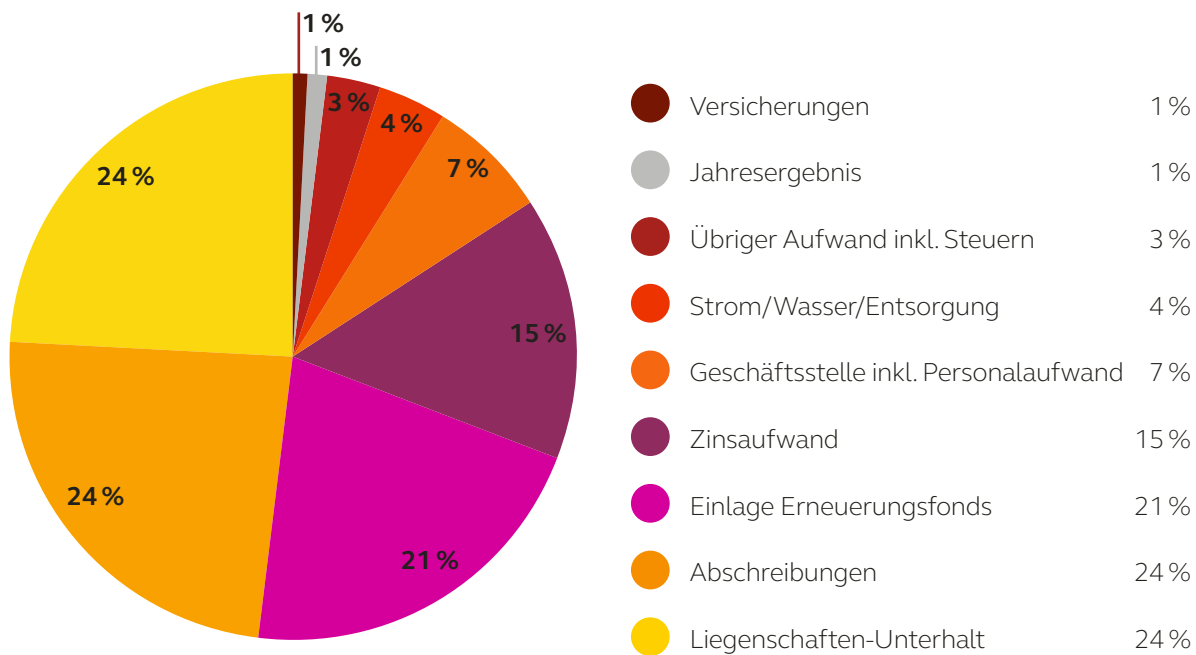
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-75'719	-46'994

<b>17 Anzahl Vollzeitstellen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12.	48.2	46.0

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	712'631	676'481
Jahresgewinn	493'950	256'542
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1'206'581</b>	<b>933'023</b>
Verzinsung Anteilkapital zu 1.25% (Vorjahr 1.0%)	-268'684	-190'392
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>907'897</b>	<b>712'631</b>

## Mieterfranken



## Bericht der Revisionsstelle

### An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 38-47) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt,



stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefungrevisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Andreas Blattmann  
Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 9. Februar 2024  
BDO AG

Remo Inderbitzin  
Zugelassener Revisionsexperte

### **Jahresrechnung nach «Swiss GAAP FER»**

Die schweizerischen Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellte BGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der BGZ-Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

# Impressum

Auflage	3'000 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion:	Philipp Furrer
Lektorat:	Dagmar Pereira
Texte	Aysun Coskun René Fuhrmann Philipp Furrer Martin Egli Isabel Gebhard Laura Heidelberger Sara Huber Thomas Lohmann Dagmar Pereira Eva Stillhard
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich Christian Senti, Zürich
Gestaltung/Satz	R hoch 2 AG, Reto Rahm, Augst BL
Druck	Sprüngli Druck AG, Langenthal
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Zustellung von Belegexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich erbeten.

Gedruckt auf Papier mit folgenden umweltrelevanten Produktzertifikaten:

- FSC®
- Europäisches Umweltzeichen (EU Ecolabel)
- Skandinavisches Umweltzeichen (Nordic Swan)
- Deutsches Umweltzeichen (Blauer Engel)
- Prozesschlorfrei gebleicht (PFC)





Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich  
T 043 299 44 44 · [bgz@bg-glattal.ch](mailto:bgz@bg-glattal.ch)  
[www.bg-glattal.ch](http://www.bg-glattal.ch)