

Geschäftsbericht 2020

Baugenossenschaft Glattal Zürich





Am 13. September 2020 fand die Einweihung des Spielplatzes Pfaffenlebern, in Rümlang statt.

Inhalt

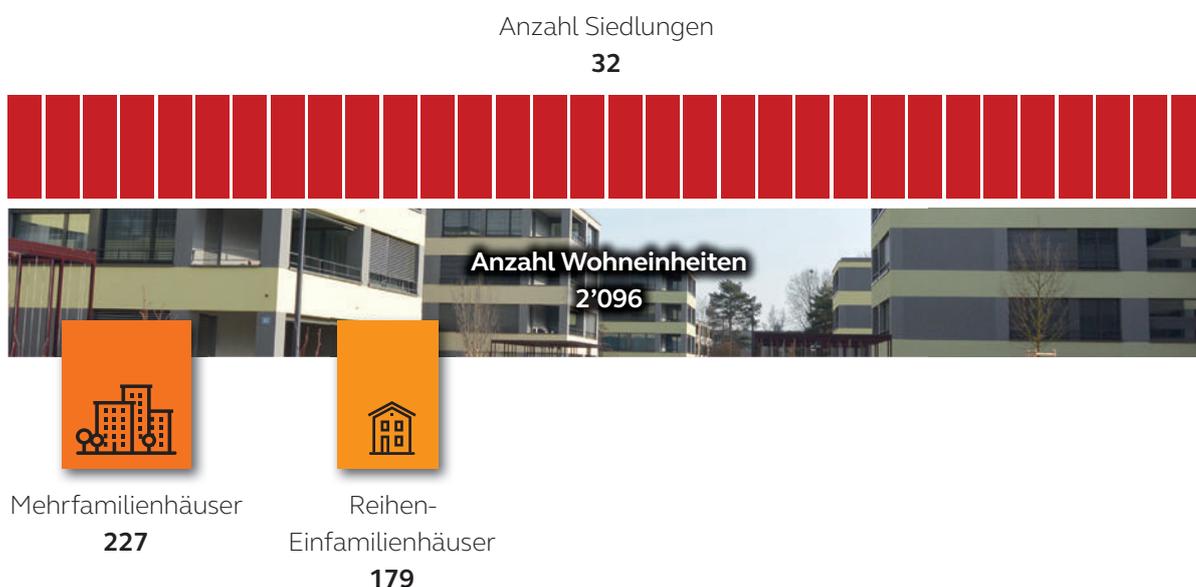
Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	8
Aus dem Vorstand	8
Aus den Fachkommissionen	10
Personal	12
Organigramm	14
Vermietung und Verwaltung	16
Bau und Unterhalt	18
Zusammenleben	22
In memoriam	26
Lagebericht	28
Weitblick	30
Verzeichnis der Liegenschaften	34
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	50

Facts & Figures

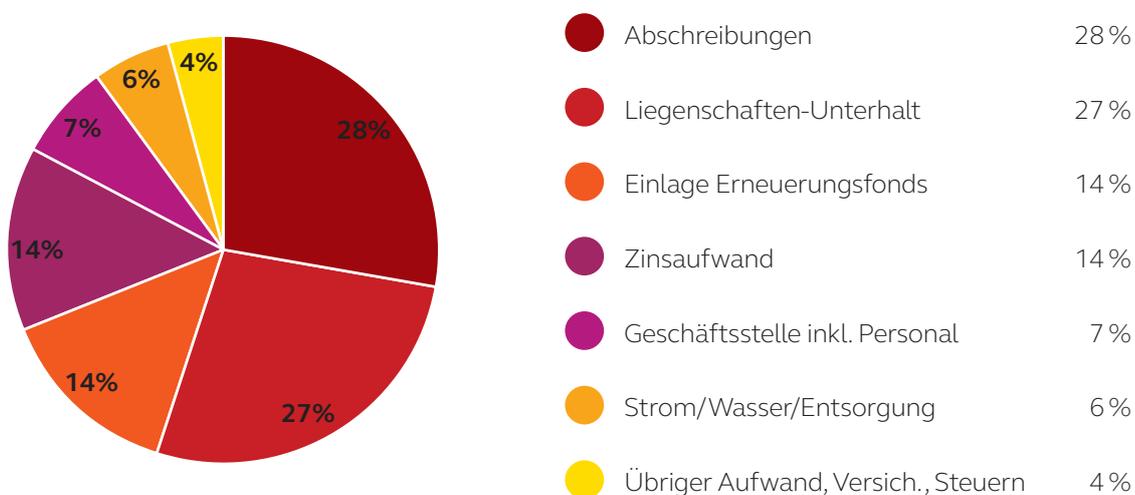
Der Jahresbericht und vor allem die Jahresrechnung enthalten eine Menge an Zahlen.

Einige davon haben wir herausgesucht um Ihnen ein paar interessante Daten zur BGZ für das Jahr 2020 darzustellen.

Liegenschaften



Mieterfranken



Zinsen

AK-Verzinsung = 1%

DK-Verzinsung = 1.25%

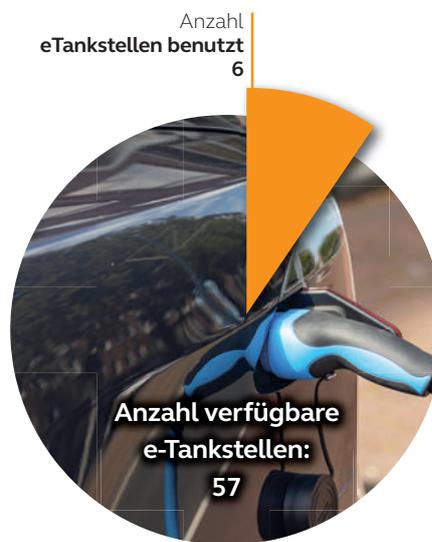
durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = 1.13%

Immobilienwerte



Versicherungswerte
CHF 644 Millionen

eTankstellen

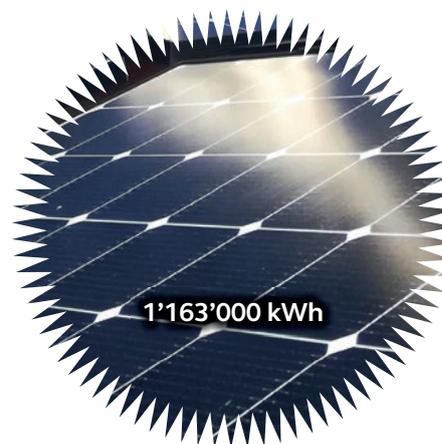


Anzahl Genossenschafter



Stromerzeugung

Stromerzeugung in kWh durch
Fotovoltaikanlagen (1 Jahreszyklus)



Entspricht ungefähr dem Jahresverbrauch von
465 sparsamen 2 bis 3-Personenhaushaltungen

Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter



Ein intensives und organisatorisch herausforderndes Jahr

Das Berichtsjahr 2020 wird weltweit in die Geschichtsbücher eingehen. Die Folgen, die uns die COVID-19-Pandemie bescheren wird, lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur erahnen. Trotzdem liegt es in unser aller Verantwortung, die derzeit schwer planbare Zukunft konsequent anzugehen. Viele Bereiche unserer Gesellschaft sind aufgrund dieser Pandemie zum Wandel gezwungen und dabei spielt die Gretchenfrage «an oder mit Covid?» letztlich keine Rolle. In einigen Wirtschaftssektoren wurden Entwicklungen ausgebremst oder gar verhindert und auch im persönlichen Bereich mussten wir grosse Einschränkungen in Kauf nehmen. Ich denke da an den direkten zwischenmenschlichen Austausch, das Reisen, um andere Kulturen und Länder kennenzulernen oder den einfachen Besuch eines normalen Familienanlasses. Beschleunigt hat sich auf der anderen Seite dafür

der digitale Konsum und neue, angepasste Kommunikationswege. Ich schreibe hier bewusst beschleunigt, denn der Trend ging bereits vor der Pandemie in diese Richtung. Ausser Frage steht dabei, dass sich solch veränderte Rahmenbedingungen prägend auf eingespielte Gesellschaftsnormen auswirken. Die Selbstbestimmung muss plötzlich zurückweichen und für die Wissenschaft, die Politik, die Arbeitgeber und manchmal auch für die eigenen Nachbarn hat Selbstverantwortung mit einem Mal einen bewussteren Stellenwert und wird überall hitzig diskutiert. Auf Plakaten, im Fernsehen und auf vielen weiteren Kanälen werden immer wieder neue Regeln für den öffentlichen Raum erhoben, was selbst bei den sehr Aufmerksamen doch ab und an für Verwirrung sorgt. Es ist aus meiner Sicht letztlich dem Einsatz und dem Durchhaltewillen der Gesellschaft zu verdanken, dass bisher nicht alles aus den Fugen geraten ist.

Das Berichtsjahr im Zeichen
der Corona-Pandemie

Wohnraum wird zum Klassenzimmer und zur Arbeitsstätte

Die Idee zum genossenschaftlichen Zusammenschluss für gemeinnütziges Wohnen stammt aus solchen unsicheren Zeiten. In Momenten, wo die Sicherung des Arbeitsplatzes in vielen Branchen zusätzlich noch mit Lohneinbussen durch Kurzarbeit belastet wird, sind tragbare und der Spekulation entzogene Mietkosten sehr wichtig. Wenn dann dazu noch der Bewegungsraum behördlich eingeschränkt wird, gewinnen die eigenen vier Wände unvermittelt viel mehr Gewicht. Der Esstisch wird zum Arbeits- und Unterrichtsort und man ist

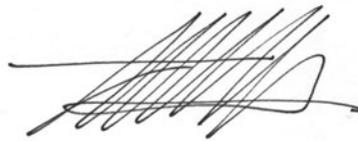
Die Idee zum gemeinnützigem Wohnen entstand in Krisenzeiten

gezwungen, sich den Gegebenheiten schnellstmöglich anzupassen. Als gemeinnützige Wohnbauträgerin sehen wir uns damit aber auch in unserer Haltung bestärkt, viel Wert zu legen auf möglichst optimale Wohnungsgrundrisse mit Mindestgrößen für alle Wohnräume. Zusätzlich stellen wir zumietbare Zimmer und Hobbyräume mit Tageslicht und auch weiterhin ausbaufähige Multimediaanschlüsse bereit. Dies alles möglichst «schnörkellos», damit es für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter bezahlbar ist und bleibt. Auch

der unmittelbare Aussenraum verlangt höhere Qualitäten, wenn der Bewegungsradius durch plötzliche Schliessungen von anderen Freizeiteinrichtungen eingeschränkt ist. Wir nehmen diese veränderten Anforderungen jedenfalls gerne auf und freuen uns dabei auch auf Ihre unterstützenden Ideen aus der partizipativen Mitwirkung.

Herzlichen Dank

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsleitung darf ich mich bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen ganz herzlich bedanken. Mein persönlicher Dank in diesem speziellen Jahr geht an dieser Stelle auch an alle Kolleginnen und Kollegen des Vorstands und der neu zusammengesetzten Geschäftsleitung sowie an alle Mitarbeitenden der BGZ. Unser aller Dank richtet sich auch an die vielen engagierten Freiwilligen, die sich unermüdlich für das Zusammenleben in der BGZ einsetzen.



Thomas Lohmann
Präsident

Rückblick

Aus dem Vorstand

Im Berichtsjahr 2020 führte der Gesamtvorstand, nebst diversen Fachkommissions- und Projektgruppensitzungen, 12 ordentliche Vorstandssitzungen durch. Mehrheitlich wurden die Sitzungen per Videokonferenz abgehalten.

Ergänzend zu den Alltagsgeschäften beschäftigte sich der Vorstand speziell mit folgenden Punkten:

- Integration der neuen Geschäftsleitungsmitglieder und der weiterführenden Reorganisation der Geschäftsleitungsbereiche und -aufgaben
- erstmalige Durchführung einer schriftlichen Generalversammlung
- Evaluation und Verlegung des Ausführungsortes der zukünftigen Generalversammlungen aufgrund der Schliessung des Swissôtel in Oerlikon
- systematische Umsetzung der E-Tankstellen in unseren Tiefgaragen
- Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbs Neuwiesen
- Ausführungsplanung des Ersatzneubauprojekts Riedacker
- Umsetzung der sanften Erneuerung der 3. Etappe im Schwamendinger-Dreieck
- Durchführung der Anlässe «BGZ Vorstand on Tour» in den Siedlungen Saatlen und Katzenbach
- Erarbeitung eines Mustergastronomiekonzepts für die Vermarktung und Vermietung auf dem Glasi-Areal in Bülach
- Vorbereitung und Aufzeichnung einer elektronischen Mieterinformation zur Erneuerung der Siedlung Saatlen II
- Lösungsfindung zur kantonal geforderten Freilegung des Schürgigrabens (Baufeld B, Schwamendinger-Dreieck)
- Baubeginn und Grundsteinlegung auf dem Ersatzneubauareal Birchstrasse

Der für November 2020 geplante ganztägige Strategieworkshop musste auf das Frühjahr 2021 verschoben werden. Zusammen mit der Geschäftsleitung und externen Fachpersonen wird sich der Vorstand intensiv mit dem Thema Biodiversität auseinandersetzen und dabei Grundsätze für die BGZ erarbeiten.

Der Präsident besuchte Anlässe des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften Zürich und nahm an Veranstaltungen der IG pro Zürich 12 und dem Quartierverein Schwamendingen teil.

E-Mobility in unseren Tiefgaragen

Die am äusseren Rande des genossenschaftlichen Einzugsgebietes gelegene Siedlung in Stadel wurde im März 2020 zum Schauplatz und Testgebiet in Sachen Elektromobilität bei der BGZ. Seither wurde das Angebot flächendeckend ausgebaut. Bis Frühling 2021 bietet die BGZ 150 Elektroparkplätze in 10 Tiefgaragen an.



Aus den Fachkommissionen

Strategie

Vorsitz Thomas Lohmann

Mitglieder Marion Schrade
Petra Roth
Michael Gross

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

Meilensteine 2020

- 🌀 Vorbereitung des Kandidatenprofils für die Ersatzwahl des Vorstandsmitglieds/Aktuars, Arnold Meier, an der GV 2021
- 🌀 Prüfung und Verabschiedung von operativen Innovationen
- 🌀 Workshop zum Thema Nachhaltigkeit + Biodiversität (aufgrund Corona verschoben)

Bauwesen

Vorsitz Kurt Williner

Mitglieder Arnold Meier
Marion Schrade
Hans Peter Sommer

Aufgaben Definition und periodische Überarbeitung der Immobilienstrategie
Überwachung und Umsetzung des Bauleitbildes
Grundsätzliche Vorgaben für Bauten erarbeiten

Meilensteine 2020

- 🌀 Überarbeitung der BGZ Baustandards

Finanzen und Personal

Vorsitz Claudia Winzeler

Mitglieder Isabel Gebhard
Thomas Lohmann
Ximena Schaeidt
Michael Gross

Aufgaben Überprüfung Finanzierungskonzepte, Budget und Reporting
Vorbereitung Zahlenmaterial für Jahresbericht und GV
Überprüfung steuerliche Aspekte / Abschreibungen
Kontakt mit Banken, Revisionsstelle, WBG
Überprüfung Versicherungen
Vorbereitung und Antrag der DK- und AK Zinssätze

Meilensteine 2020

- 🌀 Reibungsloser Jahresabschluss und Revision
- 🌀 Überarbeitung der Risiko-Analyse

Kommunikation

Vorsitz Michael Gross

Mitglieder Arnold Meier
Hans Peter Sommer
Isabel Gebhard
Michael Pfenninger

Aufgaben Erneuerung, Überprüfung und Kontrolle des Corporate Designs und Corporate Identity
Überwachung Auftritte aller BGZ Organisationen
Überwachung GV Handhabung (Teilnehmer & Catering)
Definition von möglichen Homepage Beiträgen durch Mietergruppen

Meilensteine 2020

- Erarbeitung und Verabschiedung Kommunikationskonzept inkl. Kommunikations-Jahresplan

Bewirtschaftung

Vorsitz Michael Pfenninger

Mitglieder René Nötzli
Petra Roth
Ximena Schaeidt

Aufgaben Überprüfung von Mietvertragstypen und Reglementen
Behandlung von grundsätzlichen Mietbedürfnissen

Fachkommission Zusammenleben

Vorsitz René Fuhrmann

Mitglieder René Nötzli
Ximena Schaeidt
Hans Peter Sommer

Aufgaben Grundlagenerarbeitung für die Planung der Gemeinschaftsräume
Begegnungszonen sporadisch überprüfen
Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission

Meilensteine 2020

- Verlängerung Amtsdauer der Mitwirkungskommission von 2 auf 3 Jahre (wie Vorstand)
- Bearbeitung vieler soziokultureller Interventionen

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand

Präsident	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
Vizepräsident	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
Aktuar	Arnold Meier, Saatlenstrasse 273, 8050 Zürich
Finanzdelegierte	Isabel Gebhard, Im Wagenbrach 6, 8157 Dielsdorf
Mitglieder	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark Ximena Schaeidt, Katzenbachstrasse 71, 8052 Zürich Marion Schrade Pasteur, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich Hans Peter Sommer, Kirchenfeld 56, 8052 Zürich

Ehrenpräsident	Albert Deubelbeiss
-----------------------	--------------------

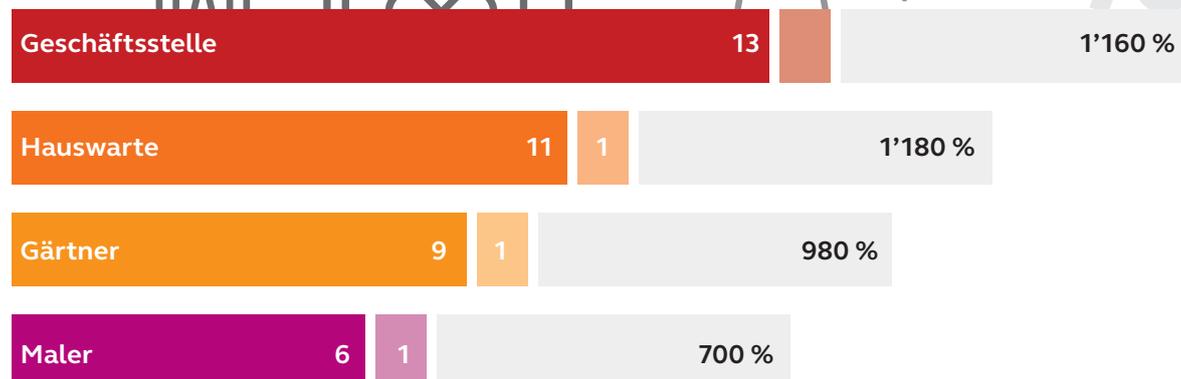
Revisionsstelle	BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich
------------------------	---

Unser Team per 31. Dezember 2020

39 Mitarbeitende

3 Lernende

4'020 Stellenprocente

**Eintritte****Austritte****Geschäftsstelle**

Claudia Winzeler
Nadine Tunga

Walter König (pensioniert)
Ruth Zwick (pensioniert)
Muriel Hörler
Melanie Dupont

Hauswarte

Steven Demont
Mihajlo Zivkovic

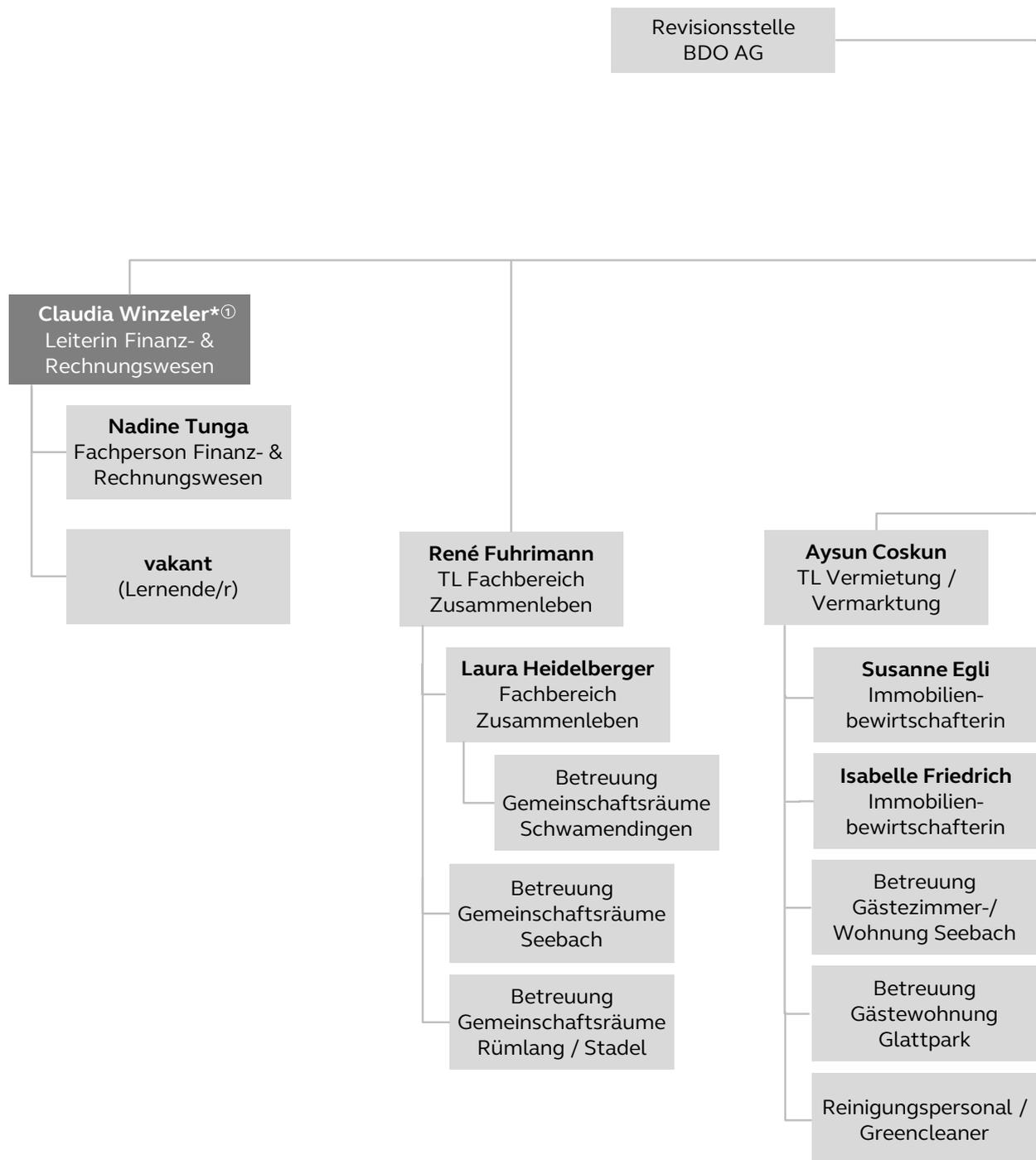
Steven Demont
René Winter (pensioniert)

Malerinnen

Manuela Egli

Manuela Egli
Larissa von Büren

Im Vergleich zu anderen Genossenschaften und den verwalteten Wohnungen ist unsere Verwaltung nach wie vor schmal aufgestellt.

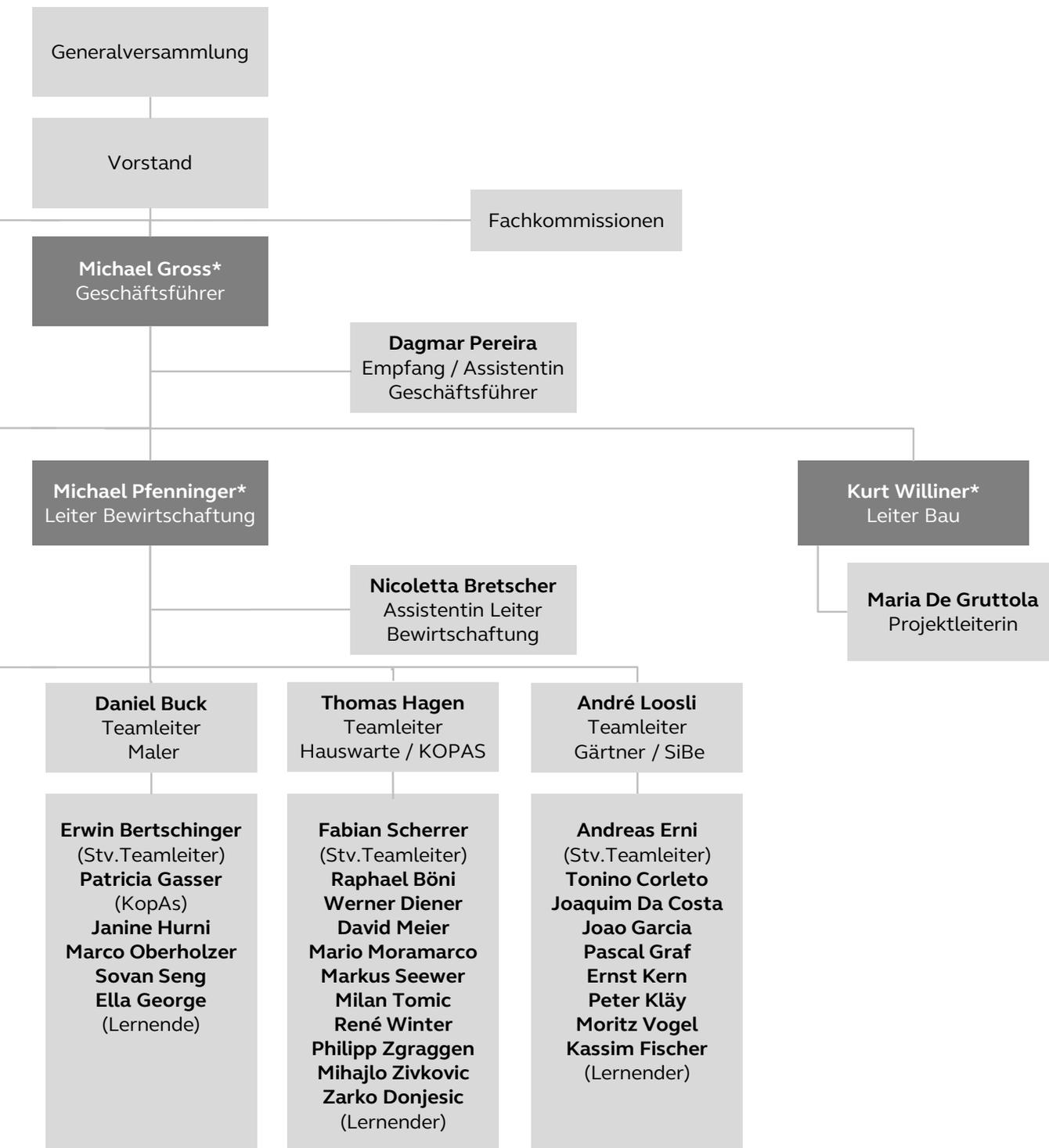
Organigramm – Mitarbeitende

* Mitglied der Geschäftsleitung

SiBe: Sicherheitsbeauftragter

KOPAS: Kontaktperson Arbeitssicherheit

① Verantwortlicher Leiter Finanz- & Rechnungswesen bis 30. Juni 2020: Walter König



Vermietung und Verwaltung

Für einmal durften wir im 2020 keine Erstbezüge von neuen Liegenschaften durchführen. Stattdessen verliessen im Frühling 2020 die letzten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen an der Birch-/ Hertensteinstrasse in Seebach, wo heute mit Hochdruck an den Ersatzneubauten gearbeitet wird.

Dasselbe galt im späten Herbst 2020 für die Bewohnerinnen und Bewohner des Abbruchgebietes der Etappe 4 im Schwamendinger-Dreieck. Ihre Wohnungen und Reihenhäuser weichen nun den Ersatzbauten der künftigen Siedlung «Im Schuppis II». Diese wird unsere im Herbst 2019 fertiggestellte Ersatzneubausiedlung «Im Schuppis I» komplettieren.

Dazwischen wurde in der 3. Etappe des Schwamendinger-Dreiecks fleissig erneuert, was unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an der Kronwiesen-, Altwiesen- und Roswiesenstrasse hautnah miterlebten. Nach einer Corona bedingten Verzögerung zu Beginn des Jahres ging es im Frühsommer mit den Innenarbeiten doch noch los. Es wurde in hohem Takt erneuert. Dies wohlgermerkt im bewohnten Zustand – für alle eine grosse Herausforderung, aber dank minutiöser Planung und mit gegenseitigem Verständnis und Geduld konnten sämtliche Häuser und Wohnungen

Nach einer Corona bedingten Verzögerung konnte die Erneuerung der 3. Etappe des Schwamendinger-Dreiecks termingerecht fertiggestellt werden.

termingerecht fertiggestellt werden. Dabei hat sich die wöchentliche Sprechstunde vor Ort für unsere Bewohnerinnen und Bewohner gelohnt. Alle Anliegen wurden von unserer Projektleiterin, Frau De Gruttola, gerne entgegengenommen und nach Möglichkeit gleich umgesetzt.

Auch in der Siedlung Riedacker ist einiges geschehen. Die Umsiedlungsarbeiten sind abgeschlossen und so können auch diese Liegenschaften ab dem Frühling 2021 einem Ersatzneubau mit 83 preisgünstigen Wohnungen weichen.

Das imposante Glasi-Projekt in Bülach mit seinen urbanen Wohnräumen, den vielen Gewerbeflächen und dem geplanten Gastronomiekonzept wird immer greifbarer und entsprechend spannender. Bereits im Jahr 2021 wird die BGZ in die Erstvermietungsphase einsteigen, sodass die Gewerberäumlichkeiten und unsere 170 Wohnungen gestaffelt ab dem Sommer 2022 bezogen werden können. Die dort entstehende Kleinstadt mit ca. 1600 Bewohnern darf sich neben den schönen Wohnungen auch über belebendes Gewerbe, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, einen Infopoint und mit dem nahe gelegenen Bahnhof Bülach, über eine top ÖV-Anbindung freuen.

An dieser Stelle danken wir allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für die wiederum gute Zusammenarbeit, die vielen Anregungen und positiven Rückmeldungen im Berichtsjahr.



Erneuerung Etappe 3, Schwamendinger-Dreieck

Das Gebiet der sogenannten Etappe 3 im Schwamendinger-Dreieck soll erst als letztes und somit als zwölftes Teilgebiet im Jahr 2038 ersetzt werden. Um die Wohnqualität über diesen langen Zeithorizont zu gewährleisten, wurden die Gebäude im Berichtsjahr 2020 einer Erneuerung im bewohnten Zustand unterzogen. Betroffen waren 56 Wohnungen und 22 Reihen-Einfamilienhäuser.

Bau und Unterhalt

Bautätigkeiten 2020

Im Jahr 2020 wurden bereits wie gewohnt die Planungsarbeiten für diverse Projekte vorangetrieben. Beim Projekt Birchstrasse war Baubeginn. Nachfolgend sind die wesentlichen Ereignisse in den einzelnen Sparten aufgelistet:

Neubauten

Glasi-Quartier Bülach

Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit Plätzen, Gassen und Strassen. Mit rund 540 Wohnungen und über 20'000 Quadratmetern Gewerbefläche bietet das «Glasi» viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Sein.

In sechs Gebäuden entstehen dabei für die BGZ ca. 170 Wohnungen. Der Bezug ist gestaffelt ab Juni 2022 geplant.

Nachdem Ende 2019 in weiten Teilen die Aushubsohle erreicht war, konnte mit der Erstellung der Rohbauten der Gebäude begonnen werden. Bis Ende 2020 sind nebst den ausgedehnten Untergeschossen schon alle Häuser der Baugrube erwachsen und einige haben schon ihre endgültige Höhe erreicht. Die Entstehung des neuen Quartiers schreitet somit termingerecht voran.

Ersatzneubauten

Siedlung Birchstrasse

Ende Januar 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Bei den anschliessenden Projektierungsarbeiten wurden die zahlreichen Auflagen eingearbeitet und so konnte Anfang Juni mit den Bauarbeiten vor Ort begonnen werden. Die Rückbau- und Aushubarbeiten verliefen termingerecht und am 25. November 2020 wurde im Anschluss an den Spezialtiefbau die Grundsteinlegung gefeiert. Der Bezug der 34 neuen Wohnungen ist per Mitte 2022 geplant.

Erneuerungen

Etappe 3, Schwamendinger-Dreieck

Gemäss Masterplan Schwamendinger-Dreieck sollen diese Gebäude als letzter Teilbereich ab dem Jahr 2038 ersetzt werden. Im Laufe des Jahres 2020 fand nun nochmals eine letzte Erneuerung statt. Betroffen waren 56 Wohnungen und 22 Reihen-Einfamilienhäuser.

Die Arbeiten wurden in bewohntem Zustand und Corona bedingt unter zusätzlichen Erschwernissen durchgeführt. Dank dem grossen Einsatz der Mitarbeitenden und dem Verständnis der Bewohnerinnen und Bewohner ist das Bauvorhaben sehr gelungen.

Planungen

Im Schuppis II, Ersatzneubauten

In dieser Bauetappe werden 109 Wohnungen mit 2- bis 5 ½-Zimmern, 6 Separatzimmern sowie diverse Gewerbe- und Hobbyräume realisiert. Bis Ende Jahr konnte die Ausführungsplanung weitgehend abgeschlossen werden, sodass im Januar 2021 der Baubeginn stattfinden kann.

Riedacker, Ersatzneubeuten

Nachdem im Januar das Baugesuch eingereicht werden konnte, ist der Bauentscheid im Juni 2020 eingetroffen. Die Planungsarbeiten verlaufen termingerecht. Es sind 83 Wohnungen mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmern sowie 3 Separatzimmer vorgesehen. Der Start der Bauarbeiten soll ab April 2021 erfolgen.

Saatlen II, Erneuerung

Die erste Gesamterneuerung dieser Siedlung ist im Jahr 2021 vorgesehen. Die Erneuerung erfolgt im bewohnten Zustand. Im Berichtsjahr wurden die Projektierungsarbeiten durchgeführt. Die Realisierung ist bereits ab März 2021 vorgesehen.

Buchwiesen, Ersatzneubauten

Das Siegerprojekt wurde weiterentwickelt und die Unterlagen für die Abstimmung an der kommenden Generalversammlung im 2021 erarbeitet.

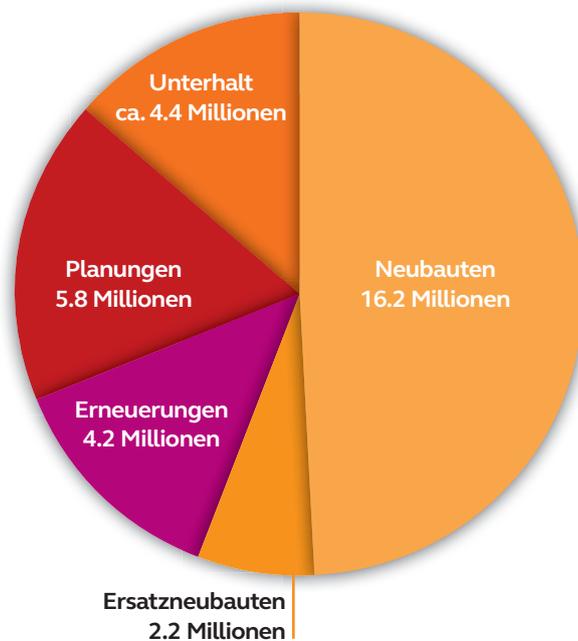
Neuwiesen, Ersatzneubauten

Mit der Einhausung des Autobahnabschnitts der A1 zwischen dem Schöneichtunnel und Aubrugg wird für den direkt angrenzenden Teil des Quartiers Schwamendingen die Voraussetzung für eine grossräumige Gebietsaufwertung geschaffen. Mit der Überdeckung von 940 Metern Länge und 30 Metern Breite erhält das Wohnquartier einen neuen öffentlichen Freiraum in Form eines Hochparks, dem Überlandpark.

Im Zusammenhang mit der Einhausung mussten schon einige Gebäude der BGZ abgebrochen werden. Die noch bestehenden Bauten auf dem angrenzenden Grundstück sollen ersetzt werden, sodass auf die neue Situation mit dem über 6 Meter hohen Überlandpark reagiert werden kann. Zur Erlangung von hochwertigen Projektvorschlägen hat die BGZ im Juni 2020 einen einstufigen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Die Jurierung der eingegangenen Projektvorschläge erfolgt Anfang 2021.

Baufeld B – Schwamendinger-Dreieck, Ersatzneubauten

Die beiden Erneuerungsetappen 5 und 6 sollen gemäss dem Projekt der Architekten Graber Pulver Architekten AG und Hager Partner AG (Sieger des entsprechenden Wettbewerbsverfahrens) bebaut werden. Die baurechtlich schwierigen Voraussetzungen benötigen weitere zeitintensive Abklärungen. Es ist geplant, die Projektierungsarbeiten in den nächsten Jahren voranzutreiben.



Liegenschaftunterhalt

Ein regelmässiger Gebäudeunterhalt ist nicht nur eine sinnvolle, sondern vielmehr eine wichtige Massnahme, um die Lebenserwartung unserer Liegenschaften deutlich zu steigern.

Eine gute Pflege, laufende Kontrollen, Wartungsarbeiten und ein Austausch von defekten Teilen tragen viel zur Werterhaltung von Bauteilen bei. Diese Arbeiten beschränken sich selbstverständlich nicht nur auf Altbauliegenschaften, auch bei Neubauten fallen schon nach kurzer Zeit erste kleinere Unterhaltsarbeiten an.

Der Immobilienbestand der BGZ wächst stetig weiter und besonders die neuen Gebäude gestalten sich zusehends komplexer, da diese mit immer mehr Technik und Zubehör ausgestattet sind. Nebst den bekannten Lüftungs- und Liftanlagen gehören mittlerweile auch eine Photovoltaikanlage und eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zur Grundausstattung. Dies alles sind funktionale und angenehme Ergänzungen für unsere Bewohnerinnen und Bewohner. Für die Betriebsmitarbeitenden bedeutet ein erhöhter Gebäudestandard aber auch zusätzlichen Mehraufwand an Wartungsarbeiten, Kontrollrundgängen und Reparaturen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war wiederum viel los bei unserem Maler-, Hauswart- und Gärtnerteam. Besonders das Thema Wasserschäden begleitete unsere Fachleute und Spezialisten über das ganze Jahr hinweg. Undichte Dächer, tropfende Leitungen und defekte Ventile sorgten für etliche Turbulenzen und unliebsame Überraschungen in Wohnungen, Kellern, Tiefgaragen und Technikräumen.

Im Aussenbereich kamen einige zusätzliche Grünflächen hinzu. Beispielsweise in Rümlang, wo unter dem Gesichtspunkt der Biodiversität eine naturnahe Gestaltung der Umgebung entstanden ist. Auch in Schwamendingen in der neuen Siedlung «Im Schuppis I» und in Seebach in der Siedlung «Katzenbach V» wurden neue Grünanlagen angelegt.



Mehr Natur in den Siedlungen

Das Siedlungsgebiet spielt eine wichtige Rolle für die Biodiversität. 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.

Hier: Gelebte Biodiversität in der Siedlung Pfaffenlebern.

Zusammenleben

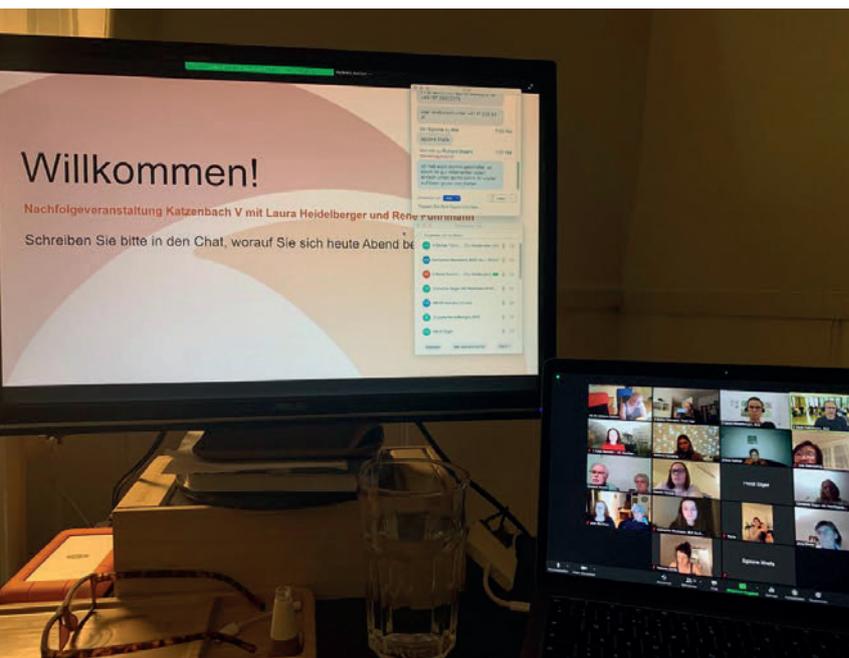
Die andauernde Pandemie hatte im Jahr 2020 auch auf das Zusammenleben in den Siedlungen grosse Auswirkungen. Im Frühling reagierten die Bewohner/innen mit viel Solidarität auf die aussergewöhnliche Lage. Es wurden z.B. Chatgruppen «Einkäufe für die Risikogruppen» eingerichtet. Während den Sommermonaten war es dann unter Einhaltung der geltenden Schutzmassnahmen auch wieder möglich, sich physisch in der Siedlung zu treffen. Auf die zweite Welle im Herbst reagierten viele mit Frust und Erschöpfung. Von der Energie im Frühling war verständlicherweise nur noch wenig zu spüren. Viele reagierten mit dem Rückzug in die eigenen vier Wände. Die langfristige Auswirkung auf das Zusammenleben ist heute für uns noch offen respektive nicht abschätzbar.

Für den Fachbereich Zusammenleben bedeutete dies unter anderem, dass gesetzte Projektziele

immer wieder überarbeitet werden mussten und wir uns auf eine rollende Projektplanung mit viel Ungewissheit einstellen mussten. Auch mit den aktiven Gruppen stand der Fachbereich übers ganze Jahr hinweg im Austausch, um die Lage und Möglichkeiten in den Siedlungen einzuschätzen.

In den Siedlungen wurden unzählige Angebote und Veranstaltungen angepasst, verschoben und zum Schluss gar ganz abgesagt – leider! Im Frühling wurden die Gemeinschaftsräume geschlossen und für die Sommermonate mit einem Schutzkonzept wieder geöffnet, um sie im Herbst wiederum schliessen zu müssen. Dieses Hin und Her war für alle eine grosse Herausforderung.

Diese ungewohnte Situation brachte aber auch Chancen mit sich. Am 18. November 2020 fand die im Frühling abgesagte Nachfolgeveranstaltung Katzenbach V erstmals online mit der Software «Zoom» statt. Inspiriert durch diese positive Erfahrung fand die Sitzung der AG Nachbarschaft Ende November ebenfalls online statt.



Die Nachfolgeveranstaltung Katzenbach V fand online statt

Zusammenleben während der Corona-Pandemie

Auch in anderen Siedlungen überlegten sich die Bewohner/innen kreative Lösungen, wie sie sich unter Einhaltung der Schutzmassnahmen trotzdem treffen und austauschen konnten.

Am Tag der Nachbarn in der Siedlung «Am Katzenbach» wurden Papierwimpel zum Bemalen ausgelegt und so konnten die Nachbarn zumindest ihre kreativ gestalteten Wimpel zusammen im Wind wehen lassen. Andere trafen sich im kleinen Rahmen und mit Abstand vor dem Haus.

Eine aktive Gruppe von Senioren aus Schwamendingen liess allen ihren Mitgliedern vom Seniorenstammtisch eine kleine Samichlaus-Botschaft zukommen, die sie zum Durchhalten aufrief.

Ebenfalls sehr kreativ ging es in der Siedlung Stadel zu. Hier wurden von den Familien T-Shirts gestaltet und diese auf einer langen Schnur quer durch die Siedlung aufgehängt. Der Gemeinschaftsraum wurde zwischenzeitlich zur Galerie, indem die Kinder dort ihre Zeichnungen aufhängen durften. Eine weitere kreative Idee war die Gründung einer Kinderbibliothek. Dafür wurden die eigenen Kinderbücher fotografiert und per WhatsApp Chat gegenseitig angeboten und danach von den Kindern gegenseitig in die Briefkästen gelegt – toll!

Die lange Schnur mit den T-Shirts hing während drei Wochen und konnte von vielen Spaziergängerinnen und Spaziergängern aus der gesamten Gemeinde bestaunt werden. Die schöne Botschaft hinter diesen Aktionen war: «Zusammen schaffen wir das».

Anliegen und Ideen

Im vergangenen Jahr konnte die Mitwirkungskommission vier neue Projektideen unterstützen:

- die zusätzliche Ausstattung von Fahrradräumen in den Siedlungen «Am Katzenbach» und in der neuen Siedlung «Schuppis I»
- die Aufwertung des Schopfplatzes zu einem Treffpunkt in Stadel
- die Optimierung der Sitzgelegenheiten in der Siedlung «Schuppis I»

Folgende Projekte aus dem Vorjahr wurden im Verlauf des Jahres abgeschlossen:

- zusätzliche Sitzgelegenheiten in den Siedlungen Katzenbach IV und Saatlen
- Anschaffung einer Feuerschale für die Siedlung Stadel

Die Mitwirkungskommission setzt sich aktuell aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Marion Schrade (Vorstand, Vorsitz)
- Laura Hitz (Pfaffenlebern)
- Christian Guler (Seebach)
- Petra Roth (Vorstand)
- Bojana Stanojevic (Schwamendingen)

Der Vorstand hat entschieden, die Amtszeit der Mitglieder der Mitwirkungskommission von zwei auf drei Jahre bis Ende 2021 zu verlängern und damit auf dieselbe Amtszeit wie beim Vorstand zu wechseln.



Der eingerichtete Salon der Hausgemeinschaft Katzenbachstrasse 20

Ein Spielplatz hebt ab... Partizipation in der Siedlung Pfaffenlebern, Rümlang

Am Einweihungsfest vom 13. September 2020 konnten die jungen Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Pfaffenlebern im flughafennahen Rümlang, den ersten Spielplatz, welcher unter Mitwirkung entstanden ist, offiziell in Betrieb nehmen – und damit ihr eigenes Flugzeug samt Tower. Das Highlight des neuen Spielplatzes ist eindeutig: Im Tower gibt es ein Sprachrohr, welches mit dem Flugzeug verbunden ist. Der Tower kann also mit dem Piloten kommunizieren... wie realitätsnah!

Bis zu diesem tollen Ereignis war es ein langer partizipativer Weg. Denn der Spielplatz wurde von der Idee bis zur Bauvollendung gemeinsam mit den dort lebenden Familien inklusive Kindern erstellt:

An einem Nachfolgetreffen der neuen Bewohnerinnen und Bewohner wurde die Arbeitsgruppe Sport & Spiel gegründet, welche mit Unterstützung des Fachbereichs Zusammenleben und in Zusammenarbeit mit dem Spielplatzentwickler Krummholz den Hauptspielplatz der Siedlung gestaltete. Die Ideen von den Kindern wurden bereits zu Beginn des Prozesses eingeholt. Nach der Planungs- und Umsetzungsphase wurden die Kinder dann wieder eingeladen, um gleich vor Ort mitzuwirken. Am Freitag, 12. Juni und Samstag, 20. Juni 2020 wurden dann sogenannte «Mitmachtage» durchgeführt, bei denen die Kinder der Siedlung tatkräftig beim Bau des Spielplatzes mithalfen. Umso grösser war danach am Einweihungsfest die Freude und der Stolz, «ihren» Spielplatz einweihen zu dürfen. Künftig werden sich die Kinder im steten Bewusstsein auf den Geräten bewegen, dass sie diesen hochwertigen Spielplatz eigenhändig miterdacht und -erschaffen haben.

Gründung der Hausgemeinschaft im Ü-60-Haus Katzenbachstr. 20

Im Frühling fand die Gründungsversammlung der Hausgemeinschaft im ersten Ü-60-Haus der BGZ statt. Wenn es die Corona-Situation zulässt, treffen sie sich seither monatlich zur Haussitzung, um ihre Anliegen und Ideen auszutauschen. Der Salon, eine Art erweiterte Stube, in dem sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft jederzeit treffen können, wurde durch die Bewohnerinnen und Bewohner selber ausgestattet. Dasselbe galt auch für die hauseigene Werkstatt. In diesen Räumlichkeiten fanden bereits einige gemeinsame Aktivitäten statt.

Grill- und Kennenlernabende «Im Schuppis I»

Trotz Corona konnten zwischen dem 24. August und 7. September 2020 die Grill- und Kennenlernabende in der neuen Siedlung «Im Schuppis I» stattfinden. Das Interesse war so gross, dass über 120 Personen an den insgesamt drei Veranstaltungen teilnahmen.

Die Nachbarn hatten an den Veranstaltungen die Möglichkeit, sich einerseits untereinander und andererseits das BGZ Team besser kennenzulernen. Dabei erhielten die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter nützliche Informationen und interessante Anregungen für das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Siedlung.

Diese Veranstaltungsreihe war rundum ein Erfolg: Man kam miteinander ins Gespräch, es wurde viel gelacht und im gemeinsamen Austausch entstanden bereits spannende Ideen, welche auf verschiedenen Themenplakaten festgehalten wurden. Nun freuen wir uns im Fachbereich

Zusammenleben auf die weitere Entwicklung in der Siedlung und mitreissende Projekte. Bereits im Februar 2021 findet ein digitales Nachfolgetreffen statt.

Mitwirkung beim Pilotprojekt Biodiversität

Der BGZ ist es ein grosses Anliegen, die Artenvielfalt in den Siedlungen gezielt zu fördern. Mit dem entstandenen Pilotprojekt in der bestehenden Siedlung «Am Katzenbach» wollen wir nun weitere Erfahrungen zum Thema Biodiversität sammeln. Das Thema eingebracht hat die AG Nachbarschaft über eine Eingabe bei der Mitwirkungskommission. Daraufhin wurde die Arbeitsgruppe Biodiversität «Am Katzenbach» gegründet, bestehend aus Vertreterinnen aus der Siedlung und von der BGZ. Ausgehend vom Vorschlag der Grün Stadt Zürich ist ein Aufwertungsprogramm erarbeitet worden, welches 2020 in mehreren Phasen umgesetzt wurde. Das Spezielle und Erlebbare daran war, dass an zwei Mitmachtagen interessierte Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung die Gärtner bei den Arbeiten tatkräftig unterstützten. Die dafür geplante Infoveranstaltung musste leider wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden. Das Pilotprojekt wird im Jahr 2021 weitergeführt.



In memoriam

Im Jahr 2020 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

Bisig-Bosshard Berta	Katzenbachstrasse 40
Brändle Ferdinand	Kirchenfeld 14
D'Ambrosio Angelo	Unterfeldstrasse 55
Felder René	Grünhaldenstrasse 62
Frei Dora	Rümlangstrasse 1
Gonzalez Jose	Luegislandstrasse 69
Jockovic Bosko	Roswiesenstrasse 11
Mahawa Girigorisge Indrasiri	Katzenbachstrasse 40
Mamuti Veli	Altwiesenstrasse 54
Massaro Celeste	Altwiesenstrasse 50
Meier Theres	Unterfeldstrasse 55
Morgari Francesco	Kronwiesenstrasse 62
Rathgeb-Bleuler Martha	Rümlangstrasse 1
Rosshoff Hartmut	Winterthurerstrasse 640
Rubin Gottfried	Altwiesenstrasse 63
Ruffini Hermina	Altwiesenstrasse 69
Salathe Fritz	Saatlenzelg 24
Setencic Spasoje	Winterthurerstrasse 640
Stojakovic Milan	Altwiesenstrasse 54
Zimmerli-Eiholzer Anton Max	Katzenbachstrasse 41

Den Angehörigen sprechen wir nochmals unser herzliches Beileid aus.

Lagebericht

Allgemein

Die wiederum hohe Bautätigkeit beeinflusst unser Jahresergebnis auch in diesem Jahr. An der erstmals schriftlich stattfindenden GV 2020 musste zwar nicht über einen Kredit für ein Bauprojekt abgestimmt werden, dafür laufen die bereits genehmigten Projekte wie Glasi Bülach und Ersatzneubau Birchstrasse auf Hochtouren. Die Erneuerung der 3. Etappe im Schwamendinger-Dreieck konnte trotz der anhaltenden Pandemie durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen werden. An den Ersatzneubau-Projekten Neuwiesen, Buchwiesen, Riedacker, Saatlen II und Im Schuppis II wird weiterhin fleissig geplant, wobei bei den beiden Projekten Im Schuppis II und Riedacker der Baustart bei der Veröffentlichung dieses Berichtes höchstwahrscheinlich bereits erfolgt sein wird. Wir freuen uns sehr, mit all unseren Ersatzneubauten einerseits schöne und zeitgemässe Wohnungen und andererseits, durch unsere tiefen Mieten auf Basis der Kostenmiete, weiterhin günstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht anbieten zu können.

Alle von der Generalversammlung genehmigten Ersatzneubau-projekte laufen auf Hochtouren.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 35,2 Mio. Franken erfolgten zum grössten Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital – entsprechend hat der Bestand an Hypotheken und Darlehen um CHF 27,0 Mio. auf insgesamt CHF 360,4 Mio. zugenommen. Da wir kostenbewusst gearbeitet haben und sich unsere Mietzinseinnahmen aufgrund der Vollvermietung, auch bei den Ersatzneubauten, positiv entwickeln, dürfen wir erneut auf ein finanziell erfolgreiches Jahr mit positivem Abschluss blicken. Vom guten Verlauf profitierten auch die Amortisationskonti mit steuerlich maximal zulässigen Einlagen. Die Staats- und Bundessteuern sind bis und mit 2018 gemäss den eingereichten Steuererklärungen definitiv veranlagt worden.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Alle wesentlichen Risiken werden durch die Fachkommission Finanzen und Personal weiterhin laufend erfasst/beleuchtet und die Risikobeurteilungen durchgeführt. Mittels terminiertem Prüfplan werden diese Risiken im Jahresverlauf z.T. mehrmals überprüft und bei Bedarf die notwendigen Massnahmen getroffen. Der daraus entstandene Risikobericht wurde detailliert erstellt und durch den Gesamtvorstand geprüft und genehmigt. Aktuell sehen wir uns von keinem wesentlichen Risiko bedroht.

Fremdkapitalzinsen bewegen sich auf anhaltend tiefem Niveau – mit den Banken konnten langfristig günstige Konditionen ausgehandelt werden.

Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)

Üblicherweise wird jedes Jahr nach genauem Prüfplan intensiv und detailliert die Umsetzung des IKS auf der Geschäftsstelle geprüft. Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnte diese Prüfung nicht wie gewohnt stattfinden. Sollte sich die Situation im 2021 nicht verbessern, werden wir eine Prüfung ausserhalb der Geschäftsstelle in Erwägung ziehen.

Vermietungssituation

Im Jahr 2020 wurden für den Ersatzneubau Birchstrasse 4 Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen abgebrochen. Aufgrund der erstmals vollen Jahresmieten in den Siedlungen Katzenbach V und Im Schuppis I konnte die Anzahl der vollvermieteten Wohnungen erhöht werden. Bei den bestehenden Wohnungen waren mit Ausnahme der Abbruchliegenschaften kaum Leerstände zu verzeichnen. Generell bleibt der Leerwohnungsbestand bei den gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Zürich weiterhin sehr tief.

Bauleitbild

Die kontinuierliche Umsetzung unseres gültigen Bauleitbildes garantiert weiterhin bestens unterhaltene und attraktive Wohnungen. Im Jahr 2021 wird das Bauleitbild 2 aus dem Jahr 2015 aktualisiert und in die bereits 3. Fassung überführt.

Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Entwicklungen

Im Berichtsjahr wurde erstmals seit 3 Jahren der hypothekarische Referenzzinssatz von 1.5% auf 1.25% gesenkt. Die BGZ hat bei den betroffenen Siedlungen die Mietzinsen per 1. Mai 2020 angepasst.

Auch die Fremdkapitalzinsen bewegen sich weiterhin auf einem anhaltend tiefen Niveau. Aus diesem Grund konnten mit unseren Banken für die notwendigen Hypotheken günstige, langfristige Konditionen ausgehandelt werden, was massgebend für die guten Jahresergebnisse unserer Genossenschaft ist. Denn mit den anstehenden Ersatzneubauten steigt der Kapitalbedarf weiter an: Für das Jahr 2021 rechnen wir mit zusätzlich benötigten Mitteln von ca. 80 Mio. Franken, wobei der grösste Teil unser Bauprojekt Glasi Bülach beanspruchen wird.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese hohen Investitionen lohnen, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ungebrochen ist, insbesondere in diesen für viele wirtschaftlich schwierigen Zeiten.



Grill- und Kennenlernabende «Im Schuppis I»

Im August und September 2020 wurden in der Siedlung Im «Schuppis I» drei Kennenlernabende für die Bewohner/innen durchgeführt. So lernten sich die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegenseitig besser kennen und konnten sich mit dem BGZ Team austauschen. Dabei sind viele spannende Ideen entstanden.



Weitblick – macht er noch Sinn?

Diese Frage stellen wir uns oft seit Beginn der Corona-Pandemie. Ist es in der heutigen, sich stets verändernden Situation überhaupt noch möglich, «weit zu blicken»? Inwieweit hat sich der Weitblick verändert? Oder ist es eben gerade jetzt sinnvoll, Weitblick zu zeigen?

Für die BGZ bedeutet Weitblick, frühzeitig zukünftige Entwicklungen und Erfordernisse zu erkennen, richtig einzuschätzen und dafür heute die richtigen Weichen zu stellen.

Ende 2020, nach einem denkwürdigen, prägenden Jahr, stellt sich die BGZ deshalb die Frage, welche Veränderungen, die wir im Zusammenhang mit der Pandemie erlebt haben, werden sich nachhaltig einstellen? Was bleibt übrig? Welche Gewohnheiten kehren wieder zurück? Welche Auswirkungen ergeben sich dadurch für die BGZ? In welchen Bereichen beeinflusst die Pandemie eben unseren Weitblick?

Wir sind der Meinung, dass sich unser Weitblick im Grundsatz auf alle Themen rund um das Wohnen richten muss und diese dann auch beeinflusst. Konkreter sind dies unsere Wohnungen, unsere Gewerberäume sowie deren Erstellung und Erneuerung. Selbstverständlich gehören dazu auch Sie, unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die diesen Räumen erst einen Zweck/Inhalt geben, sie «beleben». Nachfolgend versuchen wir eine Auslegeordnung:

1. Erneuerung, Ersatzneubauten und Unter-

halt: Bei diesen Themen muss sich die BGZ in Bezug auf einen Weitblick die Frage stellen, inwiefern die Lieferkette bei Bauprojekten langfristig gewährleistet ist? Sind Produkte, welche ausschliesslich in Asien produziert werden, in einer planbaren Lieferfrist erhältlich? Oder muss auf teurere Ersatzprodukte aus Europa oder der Schweiz ausgewichen werden?

Die BGZ bevorzugt bereits heute, wo möglich und zahlbar, europäische oder schweizerische Produkte. Seit Jahren herrscht jedoch bei vielen Unternehmen die Meinung, alles «just in time» zu bestellen und eigene kostenintensive Lager abzubauen. Künftig kann es also vorkommen, dass unsere Lieferanten vereinzelte Artikel nicht mehr innerhalb nützlicher Frist beschaffen können. Deshalb muss für die BGZ die heute in Vergessenheit geratene Lagerhaltung in Koordination mit unseren Lieferanten wieder an Bedeutung gewinnen. Oder wie soll ein Maler Ihre Wohnung streichen, wenn die Farbe nicht geliefert werden kann?

2. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer

Mieter: Für die BGZ stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, welche Folgen die Rezession und Einkommensreduktion infolge Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit haben?

Die BGZ bietet als gemeinnützige Genossenschaft Wohnungen an, welche auf der Kostenteile basieren. Zudem halten wir die Baukosten tief, sodass unsere Wohnungen die Auflagen

erfüllen, um subventioniert werden zu können. Dadurch können wir zwar nicht garantieren, dass sich jeder Mieter, der sich in einer schwierigen persönlichen Situation befindet, im «BGZ-Land» eine Wohnung oder einen Gewerberaum leisten kann. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch hoch, dass es bei Ausnahmen bleibt. Die BGZ wird deshalb Weitblick zeigen und in Notsituationen weiterhin individuelle Lösungen suchen.

3. Das genossenschaftliche Zusammenleben:

Dies hat unter der Pandemie stark gelitten. Statt Nähe gab es soziale Distanz, Quarantäne und gar Isolation. Treffen mit Nachbarn, Freunden und Angehörigen waren oder sind bis auf Weiteres nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die BGZ ist sich dessen sehr bewusst. Deshalb ist hier ein Weitblick besonders wichtig, um die Bedürfnisse der Genossenschaft zu erkennen und richtig einzuschätzen. Der Stellenwert des Zusammenlebens gewinnt noch mehr an Bedeutung. Wer erledigt für einen Nachbarn z.B. einfache Einkäufe, wenn ihn niemand kennt? Wie sollen Gemeinschaften entstehen, wenn wir nicht aufeinander zugehen und ein Miteinander pflegen? Das vergangene Jahr hat deutlich gezeigt, wie wichtig ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld ist. Aus diesem Grund wird die BGZ zusammen mit unserem Fachbereich Zusammenleben alle Aspekte des genossenschaftlichen Gemeinschaftslebens weiterhin fördern, auch mit bundesrätlich auferlegten Einschränkungen.

4. Kommunikation und Information:

In aller Munde und durch die Pandemie noch beschleunigt, ist das Thema Digitalisierung. Die BGZ hat im Schnellzugtempo aufgerüstet, das heisst die notwendigen Erfordernisse erkannt. Ein Beispiel war die Mieterinformation zur Erneuerung «Saatlen II», diese wurde erstmals auch digital kommuniziert. Weitblick ist auch hier angezeigt, so sind bereits weitere Kommunikations- und Informationsprojekte in der Planung. Trotzdem ist uns der direkte und persönliche Austausch mit unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern unverändert wichtig – und das soll auch so bleiben!

Damit die BGZ «weiter blicken» kann, müssen die zukünftigen Entwicklungen und Erfordernisse auf diesen beschriebenen Elementen basieren: funktionierende Lieferketten bei Bauprojekten, attraktive, bezahlbare Wohnungen, ein intaktes genossenschaftliches Zusammenleben mit einem wertschätzenden persönlichen Austausch und die Nutzung von modernen Kommunikations- und Informationsmedien.

Weitblick ergibt deshalb weiterhin Sinn, für Sie, für uns – zum Wohl unserer Genossenschaft.



Einweihung Spielplatz Pfaffenlebern

Nach einer Begrüssung durch den Vorstandspräsidenten der BGZ, Thomas Lohmann, konnten die jungen Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Pfaffenlebern im flughafennahen zürcherischen Rümlang ihren neuen Spielplatz offiziell in Betrieb nehmen – und damit ihr eigenes Flugzeug samt Tower.

Das Highlight «ihres» neuen Spielplatzes ist eindeutig: Im Tower gibt es ein Sprachrohr, welches mit dem Flugzeug verbunden ist. Der Tower kann also mit dem Piloten kommunizieren...



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	1	114		3		
5.	Altwiesen		1948/49	1988	12					63				
6.	Neuwiesen I		1949	1981	11			4		45	9		4	
7.	Birch-/Hertensteinstrasse	1	1950	1979/80										
8.	Kronwiesen I		1951	1991	13			5		79	11			
9.	Winterthurer-/Dübendorferstr.	2	1952	1987/88	4					6		2		
10.	Kronwiesen II		1951/52	1992	4			4		9	11			
11.	Kronwiesen III	3	1953/54	1994	23	6		17	9	84	16	17		6
12.	Riedacker		1955	1980/90	8			6		12	10	10	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		4				18		18		18	
24.	Alte Post	4	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	5	2019		4			12	31		29		10	
36.	Im Schuppis I	6	2019		12			11	13	20	36	12	12	4
Total					227	6	25	147	274	555	453	92	273	12

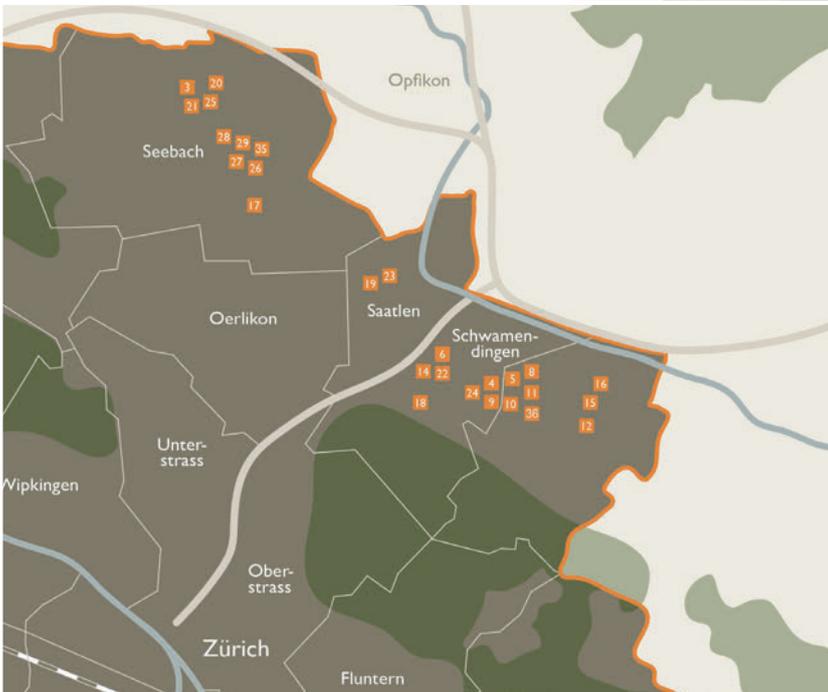
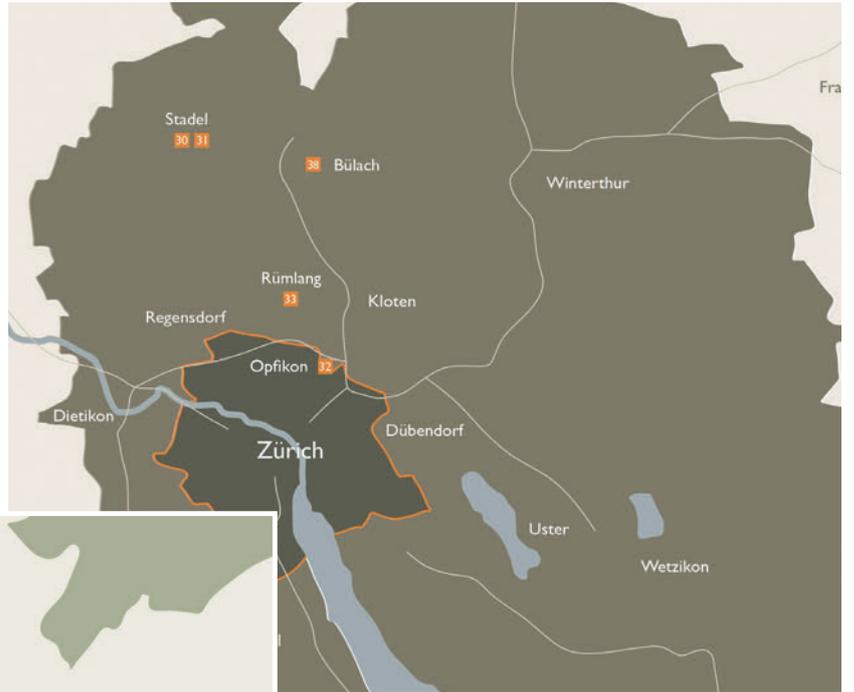
Fussnoten:

- 1 Abbruch in April 2020
- 2 1 Betagtenheim
- 3 Geschäftsstelle BGZ
- 4 Gewerbeliegenschaft

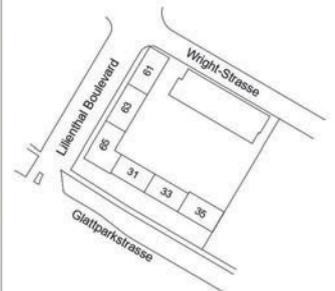
- 5 je 1 Aufenthaltsraum+Werkraum im Ü60 Haus
- 6 inkl. Satellit der Geschäftsstelle BGZ / Bei den Anlagewerten der Siedlung 36, Im Schuppis I, handelt es sich noch nicht um die definitiven Werte.

5 Zimmer	5 1/2-Zimmer	6 1/2-Zimmer	Total Wohnungen	4-Zimmer EFH	5-Zimmer-EFH	Total EFH	Total Wohneinheiten	Separatzimmer	Gewerberäume	BGZ-Werkstatt	Lager	Gemeinschaftsraum	Kindergarten Hort	(Gross-)WG	subventionierte WHG	Anlagekosten	Versicherungswert
				90	20	110	110									7'885'913	33'389'940
			130				130		5							8'800'000	28'014'925
			63	48		48	111		1				1K			11'000'000	29'944'840
			62				62									4'368'300	11'916'545
			0				0									-	-
			95	11		11	106		1							9'800'000	25'136'000
			8				8						1H			1'600'000	6'586'880
			24				24									2'500'000	5'753'010
			155	10		10	165						1H			16'859'000	39'774'690
			44				44									3'388'000	10'999'850
			68				68									6'425'000	14'201'820
			36				36									3'300'000	7'267'910
			70				70			1						7'000'000	17'990'005
			70				70									6'640'000	14'627'020
			15				15									3'738'700	3'680'000
			36				36									8'100'000	9'465'920
7			143				143				1					42'500'000	43'872'800
			22				22									6'400'000	8'650'000
			34				34									8'400'000	11'520'000
			27				27									5'129'800	9'097'500
			54				54			1						9'188'000	14'599'980
																1'100'000	2'684'950
16			105				105	9	1					1	26	40'950'000	44'139'537
20	2		117				117	4		1				1		49'000'000	51'587'000
			48				48			2					18	17'370'000	16'439'800
12			57				57						1+1		27	24'550'000	24'110'000
			14				14									6'200'000	4'045'990
7			49				49		1							25'575'000	19'518'204
			81				81		5							48'900'000	29'376'930
			81				81	3		1						43'750'000	27'973'810
			3				3									950'000	712'975
			82				82	10	1	1						27'670'000	27'709'950
16			124				124	12	3	1		1			40	48'900'000	49'260'000
2	78	2	1917	159	20	179	2096	38	18	8	1	1	5	2	111	507'937'713	644'048'781

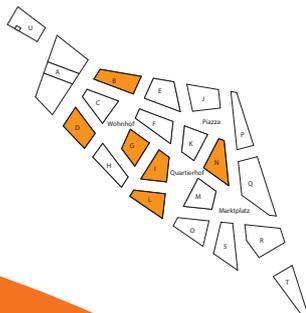
Siedlungsübersicht



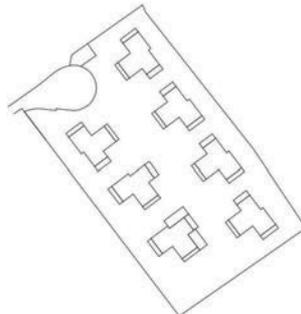
32 Wriighthouse Glattpark



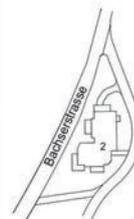
38 Glasi Bülach



33 Areal Pfaffenlebern Rümlang



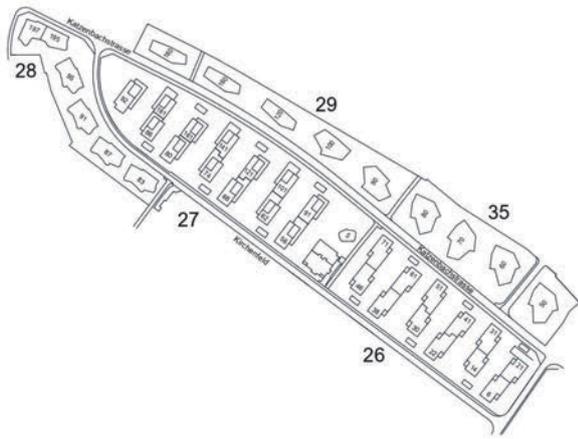
30 Stadel I



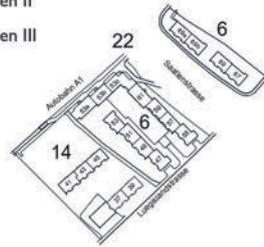
31 Stadel II



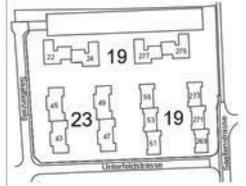
- 26 Am Katzenbach I
- 27 Am Katzenbach II
- 28 Am Katzenbach III
- 29 Am Katzenbach IV
- 35 Am Katzenbach V



- 6 Neuwiesen I
- 14 Neuwiesen II
- 22 Neuwiesen III



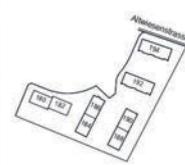
- 19 Saatlen I
- 23 Saatlen II



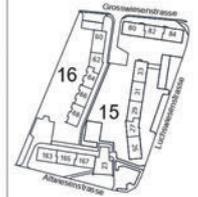
- 17 Grünhalden



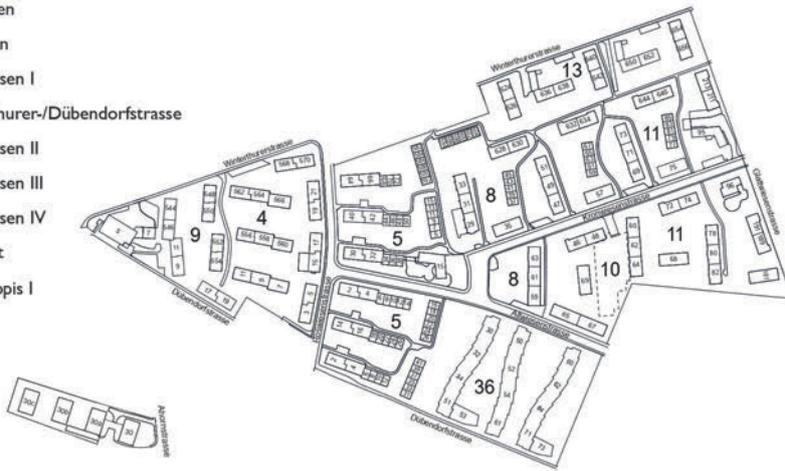
- 12 Riedacker



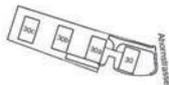
- 15 Luchswiesen I
- 16 Luchswiesen II



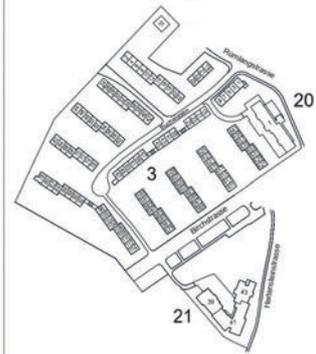
- 4 Roswiesen
- 5 Altwiesen
- 8 Kronwiesen I
- 9 Winterthurer-/Dübendorfstrasse
- 10 Kronwiesen II
- 11 Kronwiesen III
- 13 Kronwiesen IV
- 24 Alte Post
- 36 Im Schuppis I



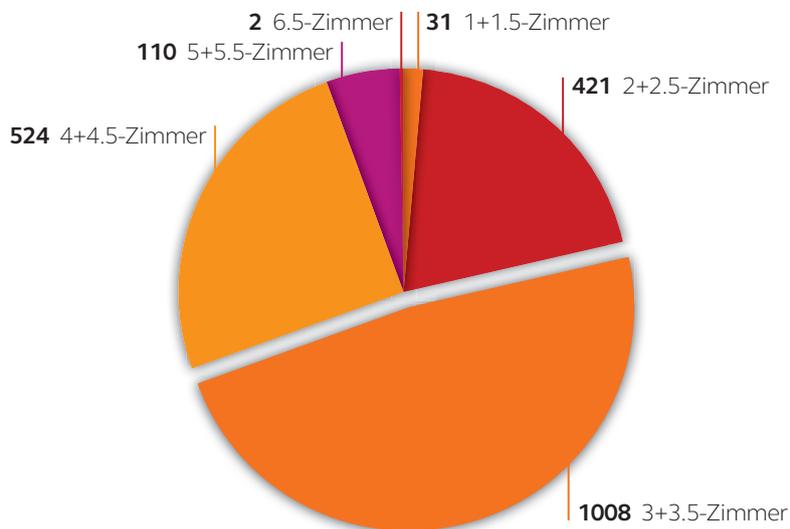
- 18 Ahorn



- 3 Buchwiesen
- 20 Rümliangstrasse I
- 21 Hertenstein



Wohnungsgrössentypen



Jahresrechnung nach OR

Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2020	2019
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'242'305	1'332'583
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	62'672	597'460
Übrige kurzfristige Forderungen		116'678	78'981
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	2'397'327	770'329
Total Umlaufvermögen		4'818'982	2'779'353
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	3	8'128'750	8'128'750
Sachanlagen	4	485'268'483	459'262'954
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		30'300	169'400
Total Anlagevermögen		493'427'533	467'561'104
Total Aktiven		498'246'515	470'340'457

PASSIVEN	Anhang	2020	2019
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		90'354	2'656'163
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		164'350	164'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	542'867	603'852
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	4'325'049	3'722'560
Kurzfristige Rückstellungen		300'000	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'422'620	7'146'925
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	380'908'281	358'573'127
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	8	15'175'628	10'993'000
Rückstellungen	9	76'586'605	73'587'174
Total langfristiges Fremdkapital		472'670'514	443'153'301
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	10	18'221'600	18'408'100
Gesetzliche Gewinnreserve		1'054'000	1'024'000
Gewinnvortrag		405'089	450'837
Jahresgewinn		472'691	157'294
Total Eigenkapital		20'153'381	20'040'231
Total Passiven		498'246'515	470'340'457

Erfolgsrechnung

	2020	2019
	CHF	CHF
Mietzinserträge	27'221'835	25'146'317
Nebenkosten	681'745	629'955
Mieterzahlungen	210'791	227'288
Übriger Ertrag	671'198	507'153
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	28'785'568	26'510'713
Unterhalt und Reparaturen	-4'460'325	-3'563'182
Baurechts- und Pachtzinsen	-47'330	-47'250
Versicherungen	-210'726	-190'560
Abgaben und Gebühren	-1'782'223	-1'413'023
Einlage Erneuerungsfonds	-3'889'878	-4'114'354
Liegenschaftenaufwand	-10'390'482	-9'328'369
Bruttoergebnis	18'395'087	17'182'344
Betrieb	-3'150'515	-3'176'739
Geschäftsstelle	-1'637'944	-1'496'505
Personalaufwand	-4'788'459	-4'673'244
Büro- und Verwaltungsaufwand	-879'997	-772'984
Organkosten	-161'881	-190'122
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'041'878	-963'106
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	12'564'750	11'545'994

	2020	2019
Einlage Amortisationskonto	-8'132'155	-6'912'812
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-84'403	-73'878
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-8'275'752	-7'045'884
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	4'288'998	4'500'110
Zinsaufwand Hypotheken	-3'388'327	-2'996'869
Zinsaufwand Darlehenskasse	-448'261	-446'340
Übriger Finanzaufwand	-3'565	0
Finanzaufwand	-3'840'153	-3'443'209
Finanzertrag	201'549	201'619
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	650'394	1'258'520
Einlage Aquisitionsfonds	0	-800'000
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0	-800'000
Jahresergebnis vor Steuern	650'394	458'520
Direkte Steuern	-177'703	-301'226
Jahresgewinn	472'691	157'294

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 beschrieben:

Gebäude auf eigenem Land:	2 % degressiv auf Gebäude ohne Land
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
Mobiliar und Einrichtungen:	10 % linear
Fahrzeuge:	15 % linear
Maschinen:	20 % linear
EDV-Anlagen:	33 % linear

Erneuerungsfonds

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

Erläuterungen zur Jahresrechnung

1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2020	2019
	Forderungen gegenüber Dritten	22'324	609'818
	Forderungen gegenüber Genossenschafter (ausstehende Mieten)	68'348	15'642
	Delkredere	-28'000	-28'000
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62'672	597'460
2	Aktive Rechnungsabgrenzungen	2020	2019
	Heizkostenaufwand	706'660	734'811
	Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	1'690'666	35'518
	Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'397'327	770'329
3	Finanzanlagen	2020	2019
	Aktien Logis Suisse SA	8'008'750	8'008'750
	Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
	Total Finanzanlagen	8'128'750	8'128'750
4	Sachanlagen	2020	2019
	Gebäude auf eigenem Land	467'763'583	470'801'863
	Bebautes Land	41'546'477	26'153'150
	Amortisationskonto	-84'173'353	-77'244'471
	Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
	Heimfallfonds	-2'388'763	-2'329'570
	Unbebautes Land	0	608'300
	Sachanlagen im Bau	50'463'910	29'165'382
	Übrige Sachanlagen	515'109	269'600
	WB übrige Sachanlagen	-297'180	0
	Total Sachanlagen	485'268'483	459'262'954

Unbebautes Land

Hierbei handelt es sich im 2019 um eine unüberbaute Parzelle an der Rümplangstrasse in Zürich Seebach, welche im 2020 auf das bebaute Land umgebucht wurde.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

5	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2020	2019
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	154'548	154'163
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	44'600	74'100
	Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	181'016	99'660
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	9'010	6'484
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	153'693	269'445
	Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	542'867	603'852

6	Passive Rechnungsabgrenzungen	2020	2019
	Vorausbezahlte Mietzinsen	936'059	891'380
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'575'407	1'505'617
	Akontozahlungen Wasserkosten	251'363	233'968
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'562'220	1'091'595
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	4'325'049	3'722'560

7	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2020	2019
	Hypotheken	345'229'325	322'393'675
	Darlehenskasse	35'678'956	36'179'452
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	380'908'281	358'573'127

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%.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2020	2019
Darlehen Stadt Zürich	8'070'310	8'070'310
Darlehen Kanton Zürich	7'105'318	2'922'690
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	15'175'628	10'993'000

9 Rückstellungen	2020	2019
Erneuerungsfonds	69'281'036	66'285'135
Spezialfonds (versteuert)	478'466	474'936
Akquisitionsfonds (versteuert)	5'950'000	5'950'000
Rückstellungen für wärmetechnische Gebäudesanierung (versteuert)	727'103	727'103
Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	150'000	150'000
Total Rückstellungen	76'586'605	73'587'174

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	2020	2019
Vorstandsentschädigung	111'525	111'940
Bauentschädigung	180'000	175'000

12 Sonstige Angaben

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

	2020	2019
Hypotheken und Darlehen	360'750'319	333'650'685
Anlagewert Liegenschaften	521'148'760	509'402'013
Buchwert Liegenschaften	434'586'643	429'827'973
Gebäudeversicherungswert	644'653'361	649'593'900

Erläuterungen zur Jahresrechnung

13 Baurechtsverträge	Zins p.a.	Laufzeit
Grünhalden	14'619	31.12.2062
Ahorn	32'289	22.12.2033

14 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:

	2020	2019
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-661'970	-734'644

15 Anzahl Vollzeitstellen

	2020	2019
Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12	41.5	44.1

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand empfiehlt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	405'089	450'837
Jahresgewinn	472'691	157'294
Bilanzgewinn	877'780	608'131
Verzinsung Anteilkapital zu 1.0 %	-181'818	-173'042
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	665'962	405'089



Siedlung Schuppis I

Die 124 Wohnungen der Siedlung Im Schuppis I konnten Ende 2019 bezogen werden. Diverse Unterhaltsarbeiten hielten im abgelaufenen Berichtsjahr 2020 unsere Spezialisten, Fachleute und vor allem das Hauswartteam auf Trab.

Die Häuser auf dem Flugbild in der rechten unteren Ecke werden anfangs 2021 abgerissen und machen den Ersatzneubauten Im Schuppis II Platz. Diese werden die Überbauung im Jahr 2023 mit 109 neuen Wohneinheiten, 6 Separatzimmern, diversen Gewerbe- und Hobbyräumen komplettieren.

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Glattal Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Glattal Zürich bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 38-46) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890

Zürich, 4. Februar 2021
BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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



ppa. 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 eine Jahresrechnung gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Finanzkreisen 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 erstellten BGZ Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der BGZ Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

Impressum

Auflage	2300 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion	Michael Gross
Lektorat	Dagmar Pereira
Texte	René Fuhrmann Isabel Gebhard Michael Gross Laura Heidelberger Thomas Lohmann René Nötzli Dagmar Pereira Michael Pfenninger Kurt Williner Claudia Winzeler
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich Regula Fritz, Grafikbar, Luzern
Gestaltung/Satz	R hoch 2 AG, Reto Rahm, Baar
Druck	Sprüngli Druck AG, Villmergen
Copyright	Wiedergabe von Texten und Bildern mit Quellenangabe erlaubt. Zustellung von Belegexemplaren an die Baugenossenschaft Glattal Zürich erbeten.





Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95 · 8051 Zürich

T 043 299 44 44 · F 043 299 44 45

www.bg-glattal.ch · bgz@bg-glattal.ch