

Geschäftsbericht 2022

Baugenossenschaft Glattal Zürich





Am 14. Mai 2022 fand der erste Willkommensanlass für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner der Glasi in Bülach statt. Die total zwölf Anlässe wurden vom Fachbereich Zusammenleben und dem Partner Logis Suisse organisiert. Die neuen Mieterinnen und Mieter hatten die Gelegenheit, ihre zukünftigen Nachbarinnen und Nachbarn kennenzulernen.

Inhalt

Facts & Figures	4
Editorial	6
Rückblick	8
Aus dem Vorstand	8
Aus den Fachkommissionen	10
Personal	12
Organigramm	14
Vermietung und Vermarktung	16
Bau und Unterhalt	18
Zusammenleben	23
In memoriam	26
Lagebericht	28
Weitblick	30
Verzeichnis der Liegenschaften	33
Jahresrechnung nach OR	38
Impressum	50

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 2022 darzustellen.

Liegenschaften

Anzahl aktive Siedlungen
32

Anzahl Wohnungen
2'147



Mehrfamilienhäuser
228



Einfamilienhäuser
95

Gärtner



Gesamtfläche, die durch die
Gärtner gepflegt wird:

269'000 m²

Fläche aller Siedlungen mit
biodiversen Massnahmen: **132'000 m²**
entspricht einem Anteil von **49 %**

Anzahl Genossenschafter



Gesamtbestand per 31.12.2022
2'562

wovon Zweitgenossenschafter
579

wovon Genossenschafter ohne Wohnung
37

Projekte



in Bau: **5**

in Erneuerung: **2**

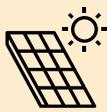
in Planung: **2**

Piketteinsätze der Hauswarte



Anzahl Piketteinsätze der Hauswarte 2022 zum
Wohle unserer Genossenschaftsmitglieder:
ca. 34 Einsätze mit total 83 Pikett-Std.

Photovoltaik



Stromerzeugung in kWh durch
Fotovoltaikanlagen (1 Jahreszyklus)

1'330'000 kWh

Entspricht ungefähr dem Jahresverbrauch von
532 sparsamen 2 – 3 Personenhaushalten

Anlagewerte



Anlagewerte = **CHF 622 Millionen**

GVZ-Werte = **CHF 679 Millionen**

E-Ladestationen



12 Tiefgaragen ausgerüstet mit
max. **221 E-Parkplätzen**
29 E-Ladestationen genutzt



AK-Verzinsung = **1 %**

DK-Verzinsung = **1.25 %**

durchschnittlicher Hypothekarzinsatz = **0.94 %**

Wohnungswechsel



Anzahl Wohnungswechsel 2022 insgesamt:

122

Davon 40 Mietverträge an Externe und

82 Mietverträge an Interne

Dazu 204 Erstbezüge

Leerstandsquote



Leerstandsquote 2022:

0.60 %

Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschaffer



Intensiv und fordernd

Zu Beginn des Jahres 2022 zeichnete sich ab, worauf alle gehofft hatten. Die Einschränkungen durch die pandemiebedingten Vorsichtsmassnahmen nahmen ab und regelmässiger Treffen wurden endlich wieder möglich. Wir durften Informationsabende veranstalten und die Generalversammlung endlich als Präsenzveranstaltung an unserem neuen Ort im Hallenstadion erfolgreich und speditiv durchführen. Der tadellose Service, die gute Technik und die räumlichen Gegebenheiten im Hallenstadion haben uns begeistert. Als Wermutstropfen mussten wir leider den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die weiterhin sehr restriktiven «Zero-Covid»-Massnahmen in China zur Kenntnis nehmen. Solche globalen Konstellationen beeinflussen den Ressourcenhandel und die allgemeinen Finanzmärkte. Als Bauherrin denken wir zwar konsequent regional und berücksichtigen das lokale Gewerbe, aber trotzdem sind wir von den weltweit massiven Transport-, Energie- und Rohstoffpreisschwankungen auch direkt betroffen.

Nach 15 Jahren intensiver Bautätigkeit sind wir aufgrund der ansteigenden Bauteuerung zum ersten Mal mit dem Thema Nachtragskredit für laufende Projekte konfrontiert.

Einfluss der Teuerung

Mit unserem Kostenmietmodell als Genossenschaft können wir weiterhin Wohnungen unter den üblichen Marktpreisen anbieten, an höheren Fertigstellungs-, Finanzierungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten kommen jedoch auch wir nicht vorbei. In den laufenden Projekten werden konsequent alle Kosteneinsparungsoptionen geprüft, aber an der Wohnqualität, dem städtebaulichen Ausdruck, dem Aussenraum und den eingeschlagenen Nachhaltigkeitsgedanken zugunsten der nachkommenden Generationen wollen wir keine Abstriche zulassen. Nach mehr als 15 Jahren intensiver Bautätigkeit ohne Budgetüberschreitungen sind wir zum ersten Mal mit dem Thema Nachtragskredit für laufende Bauprojekte konfrontiert.

Meilenstein: partizipatives Bauleitbild 3

Mit der dritten Überarbeitung unseres Bauleitbilds durften wir Sie nicht nur mit dem Endresultat überraschen, sondern etappenweise mitnehmen und Ihre geschätzten Feedbacks regelmässig einfließen lassen. Die vielen positiven Rückmeldungen zum Endresultat, die wir von Ihnen und auch von befreundeten Genossenschaften und unseren Partnern erhalten haben, ermutigen uns in der Haltung, diese offene und bilaterale Kommunikation beizubehalten. Mit der Fertigstellung und dem «Gut zum Druck» unseres neuen Bauleitbilds durften wir auch unseren langjährigen Leiter Bau, Kurt Williner, in die Pensionierung verabschieden.

Er hat die rege Bautätigkeit der BGZ massgeblich und äusserst positiv geprägt. Das Bauleitbild 3 ist somit auch seine persönliche und fachliche Essenz, die wir für die Zukunft gerne mitnehmen und herzlich verdanken.

Das Jahr 2022 hat uns einige Höchstleistungen abverlangt.

Entwicklung BGZ-Geschäftsstelle und Betriebe

Der Umzug der Geschäftsstelle ist im Projekt Im Drüegg vorgesehen und findet voraussichtlich per 2029/2030 statt. In unseren Info-Broschüren informieren wir Sie regelmässig über personelle Zu- und Abgänge. Wer die Anzahl der Beschäftigten in den letzten Jahren aufmerksam verfolgt hat, wird auch hier das stete Wachstum bemerkt haben. Die Verdichtung durch den Zuwachs an Wohnungen findet nämlich nicht nur auf unseren Parzellen statt, sondern auch räumlich auf unserer Geschäftsstelle. Die Verkehrswege zwischen den Arbeitstischen schrumpfen, Arbeitsabläufe passen sich neuen Technologien an und ein guter Teamgeist ist und bleibt für die wachsende Arbeitsbewältigung essenziell.

Herzlichen Dank

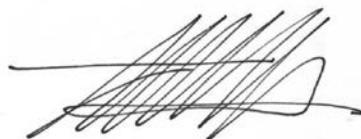
Im Namen des Vorstandes und allen Mitarbeitenden darf ich mich zunächst bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das entgegengebrachte Vertrauen ganz herzlich bedanken. Gerade Ihre regelmässige Teilnahme und Ihre Wortmeldungen an allen

unseren Veranstaltungen zeigen uns, dass wir im gemeinsamen Austausch sehr viel bewirken dürfen.

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsleitung möchte ich mich bei allen Mitarbeitenden für die tollen Ergebnisse bedanken. Das Jahr 2022 hat doch einige Höchstleistungen abverlangt und wir sind stolz auf die grosse Resilienz und die starken Team- und Einzelleistungen.

Der Dank des Vorstandes geht auch an die Geschäftsleitungsmitglieder. Speziell erwähnen möchten wir dabei den Neo-Pensionisten, Kurt Williner, aber auch den langjährigen Leiter Bewirtschaftung, Michael Pfenninger, der bis zu seinem ordentlichen Austritt im Februar 2023 eine wichtige Stütze für die BGZ geblieben ist. Wir danken zudem unserem neuen Geschäftsleitungsmitglied, Eva Stillhard, die in der neu geschaffenen Funktion als Leiterin Bau und Unterhalt, den Bereich Bau sowie den Teilbereich Unterhalt von Michael Pfenninger, mit grossem Engagement und Fingerspitzengefühl übernommen hat.

Mein Dank geht auch an alle Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen für die äusserst zielorientierte und kollegiale Zusammenarbeit. Die bewusst gewählte Zusammensetzung mit Personen aus verschiedenen Fachdisziplinen und die gemeinsame Einsatzbereitschaft zum Wohl der BGZ hat sich erneut sehr bewährt.



Thomas Lohmann
Präsident

Rückblick

Aus dem Vorstand

Im Berichtsjahr 2022 führte der Gesamtvorstand nebst diversen Fachkommissions- und Projektgruppensitzungen zwölf ordentliche Vorstandssitzungen und zwei Workshops zu den Themen «Leitsätze» und «Themen der Genossenschaftsumfrage» durch. Die Vorstandssitzungen wurden teilweise auch als Videokonferenzen abgehalten.

Ergänzend zu den Alltagsgeschäften beschäftigte sich der Vorstand speziell mit:

- der Vorbereitung der Mieterinformation zur Erneuerung der Siedlung Neuwiesen
- der Vorbereitung und Durchführung der Mieterinformation zur Nachhaltigkeitspolitik
- der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Genossenschaftsumfrage
- der Einweihung des Gemeinschaftstraums Saatlen, Schwamendingen
- der Vorbereitung und Durchführung der 79. Generalversammlung im Hallenstadion
- dem Workshop zur Definition unserer Leitsätze für das Bauleitbild 3
- dem Richtfest und dem Start der Erstvermietung Im Schuppis II, Schwamendingen
- dem Richtfest und dem Start der Erstvermietung Riedacker, Schwamendingen

- dem Bezug des Ersatzneubaus Birchstrasse, Seebach
- dem Bezug in mehreren Etappen im Glasi-Areal, Bülach
- der Planung der Bachöffnung Schürgigraben (Projekt Im Drüegg, Schwamendingen)
- der Baubewilligung und dem Beginn des Rückbaus der 1. Etappe Buchwiesen, Seebach
- der Vorbereitung und Durchführung der Abschlussveranstaltung des Bauleitbildes 3

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



79. ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 10. Juni 2022 konnte zur grossen Freude aller Beteiligten die 79. ordentliche Generalversammlung nach zwei Coronajahren wieder physisch stattfinden. Zum ersten Mal im Foyer des Hallenstadions in Zürich war es endlich wieder möglich, unsere genossenschaftliche Versammlungskultur und den Austausch zu pflegen.

Die Stimmberechtigten haben das Projekt Kranich vom Zürcher Team BS+EMI Architekten-partner für die Ersatzneubauten Neuwiesen mit 94.3 Prozent Ja-Stimmen klar angenommen.

Rocco Schiavano wurde einstimmig in den Vorstand gewählt (unten links).



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 2022

- 🌀 Personelle Zusammensetzung und Organisationsreglemente aller Fachkommissionen und Projektgruppen überprüft und Anpassungen eingeleitet
- 🌀 Organisatorische Trennung des Bereichs Bewirtschaftung (Vermietung & Vermarktung, Unterhalt) und die Überführung des Betriebsteils Unterhalt in den Bereich «Bau & Unterhalt» initiiert

Bauwesen

Vorsitz Maria De Gruttola

Mitglieder Marion Schrade
Hans Peter Sommer

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

Schwerpunkte 2022

- 🌀 Überarbeitung der BGZ Baustandards gemäss den Leitsätzen aus dem Bauleitbild 3
- 🌀 Beobachtung der Baukostenentwicklung und des Teuerungsausgleiches

Meilensteine 2022

- 🌀 Erarbeitung und Präsentation Bauleitbild 3

Finanzen und Personal

Vorsitz Claudia Winzeler

Mitglieder Isabel Gebhard
Thomas Lohmann
Ximena Schaeidt
Michael Gross

Aufgaben Überprüfung von Finanzierungskonzepten, Budget und Reporting
Vorbereitung des Zahlenmaterials für Jahresbericht und GV
Überprüfung von steuerlichen Aspekten / Abschreibungen
Kontakte mit Banken, Revisionsstelle, Verband WBG
Überprüfung der Versicherungen
Vorbereitung und Antrag der DK- und AK Zinssätze

Meilensteine 2022

- 🌀 Finanzieller Jahresabschluss und Revision
- 🌀 Erarbeitung und Abnahme des Jahresbudgets
- 🌀 Liquiditätsplanung für die laufenden und geplanten Bauprojekte

Kommunikation**Vorsitz** Michael Gross**Mitglieder** René Nötzli
Isabel Gebhard
Rocco Schiavano
Michael Pfenninger**Aufgaben** Erneuerung, Überprüfung und Kontrolle des Corporate Design und der Corporate Identity
Überwachung der Auftritte aller BGZ Organisationen
Überwachung der GV Umsetzung (Teilnehmende & Catering)
Definition von möglichen Web-Beiträgen durch Mietergruppen**Meilensteine 2022**

- 🌀 Implementierung des Bauleitbildes auf der Website
- 🌀 Erarbeitung und Verabschiedung einheitlicher Formatvorlagen für Präsentationen
- 🌀 Überprüfen der Kommunikationsgrundsätze

Bewirtschaftung**Vorsitz** Michael Pfenninger**Mitglieder** René Nötzli
Petra Roth
Delegierte Person Stadt Zürich (vakant)**Aufgaben** Aufgaben Vermietung & Vermarktung:
Überprüfung von Mietvertragstypen, Richtlinien, Bestimmungen, Ordnungen
Vermietungsreglement
Behandlung von MieterbedürfnissenAufgaben Liegenschaftunterhalt:
Definition und Überprüfung der Gebäudeunterhaltsstrategie**Meilensteine 2022**

- 🌀 Überarbeitung interne Regelungen bezüglich Umgang mit Unordnung in allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhäusern, etc.
- 🌀 Periodische Überprüfung der Strategie Liegenschaftunterhalt

Zusammenleben**Vorsitz** René Fuhrmann**Mitglieder** René Nötzli
Ximena Schaeidt
Hans Peter Sommer**Aufgaben** Anpassung Grundlagenerarbeitung für die Planung der Gemeinschaftsräume
Begegnungszonen sporadisch überprüfen
Verbindungsstelle zur Mitwirkungskommission**Meilensteine 2022**

- 🌀 Anpassung Grundlagenpapier Aktive Gruppen
- 🌀 Zwischenevaluation Mitwirkungsinstrument
Anliegen und Ideen

Vorstand und Revisionsstelle

Vorstand per 31.12.2022

Präsident	Thomas Lohmann, Saatlenstrasse 277, 8050 Zürich
Vizepräsident	René Nötzli, Kirchgass 8, 8627 Grüningen
Aktuarin	Petra Roth, Boulevard Lilienthal 63, 8152 Glattpark
Finanzdelegierte	Isabel Gebhard, Im Wagenbrach 6, 8157 Dielsdorf
Mitglieder	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

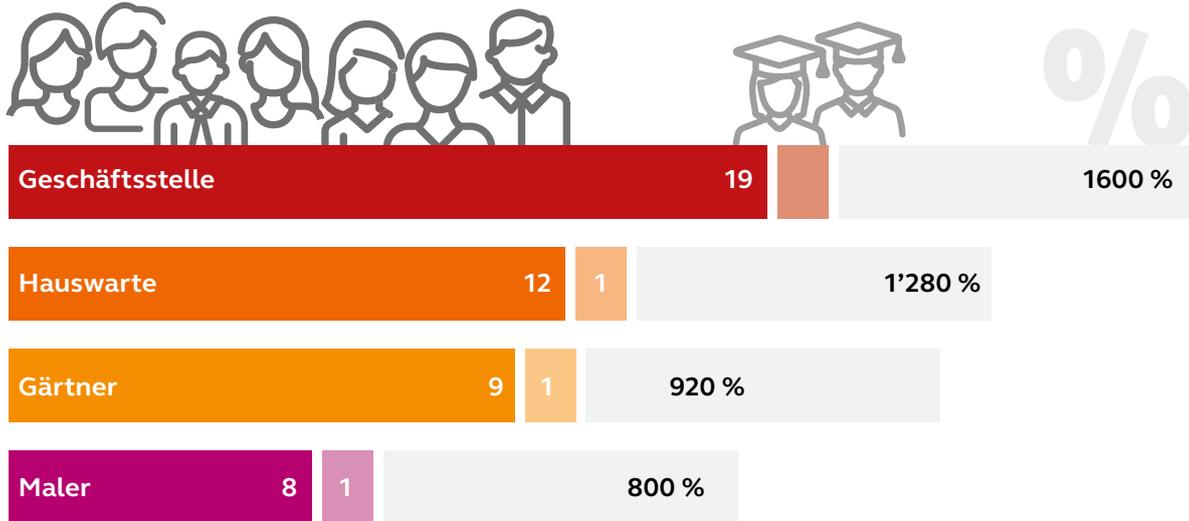
Ehrenpräsident Albert Deubelbeiss

Revisionsstelle BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

Unser Team per 31. Dezember 2022

48 Mitarbeitende

3 Lernende 4'600 Stellenprocente



Eintritte

Austritte

Geschäftsstelle

Jimmy Wälle
Sara Huber
Jacqueline Szedely
Marcel Hophan
Valeria Kaufmann
Allan Kohler
Eva Stillhard

Jacqueline Szedely
Kurt Williner (pensioniert)
Isabelle Friedrich

Hauswarte

Franklin Ceballos
Neim Jaja (Lernender)

Zarko Donjesic

Gärtner

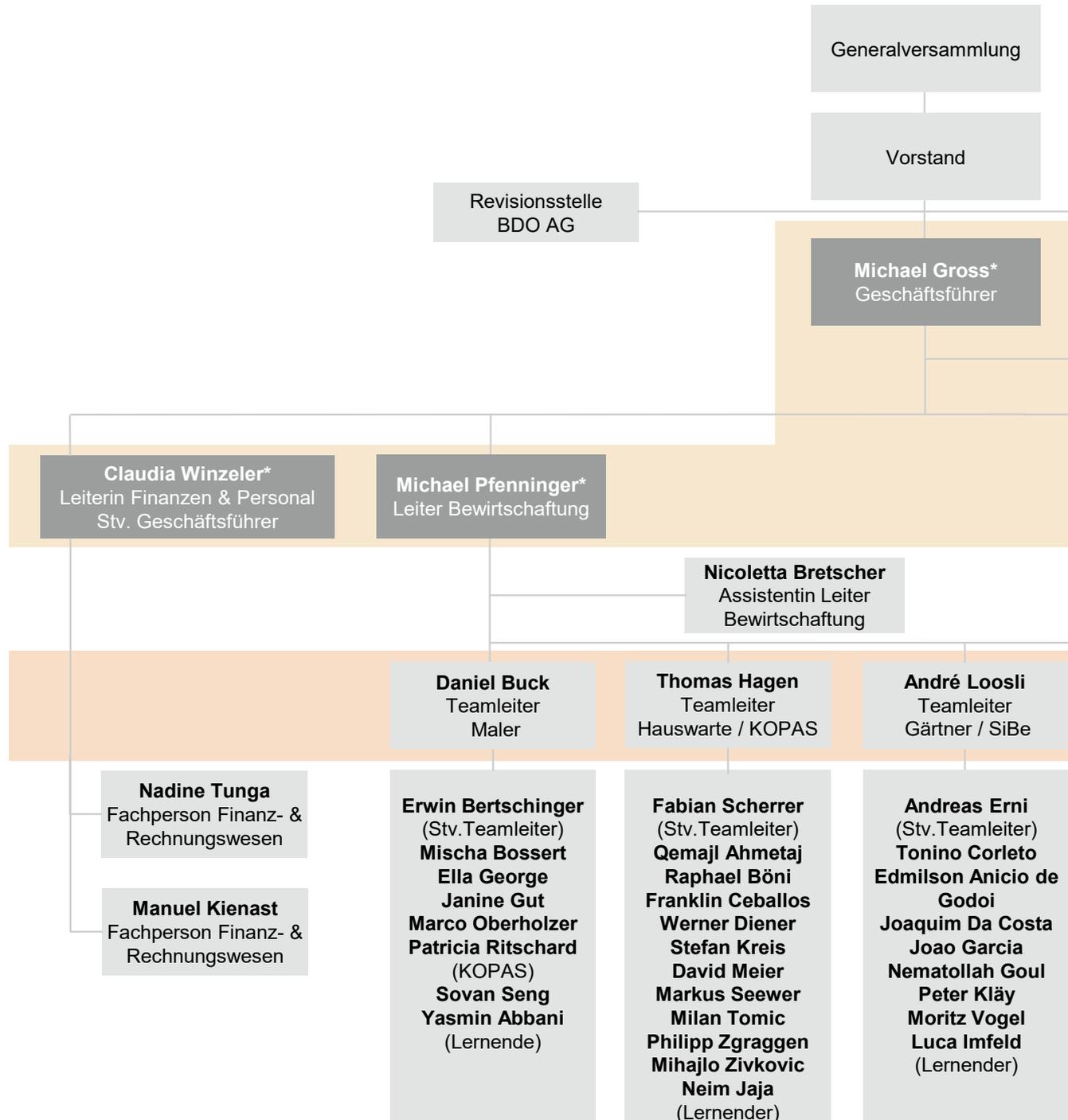
Simon Reimann
Luca Imfeld (Lernender)

Simon Reimann
Kassim Fischer

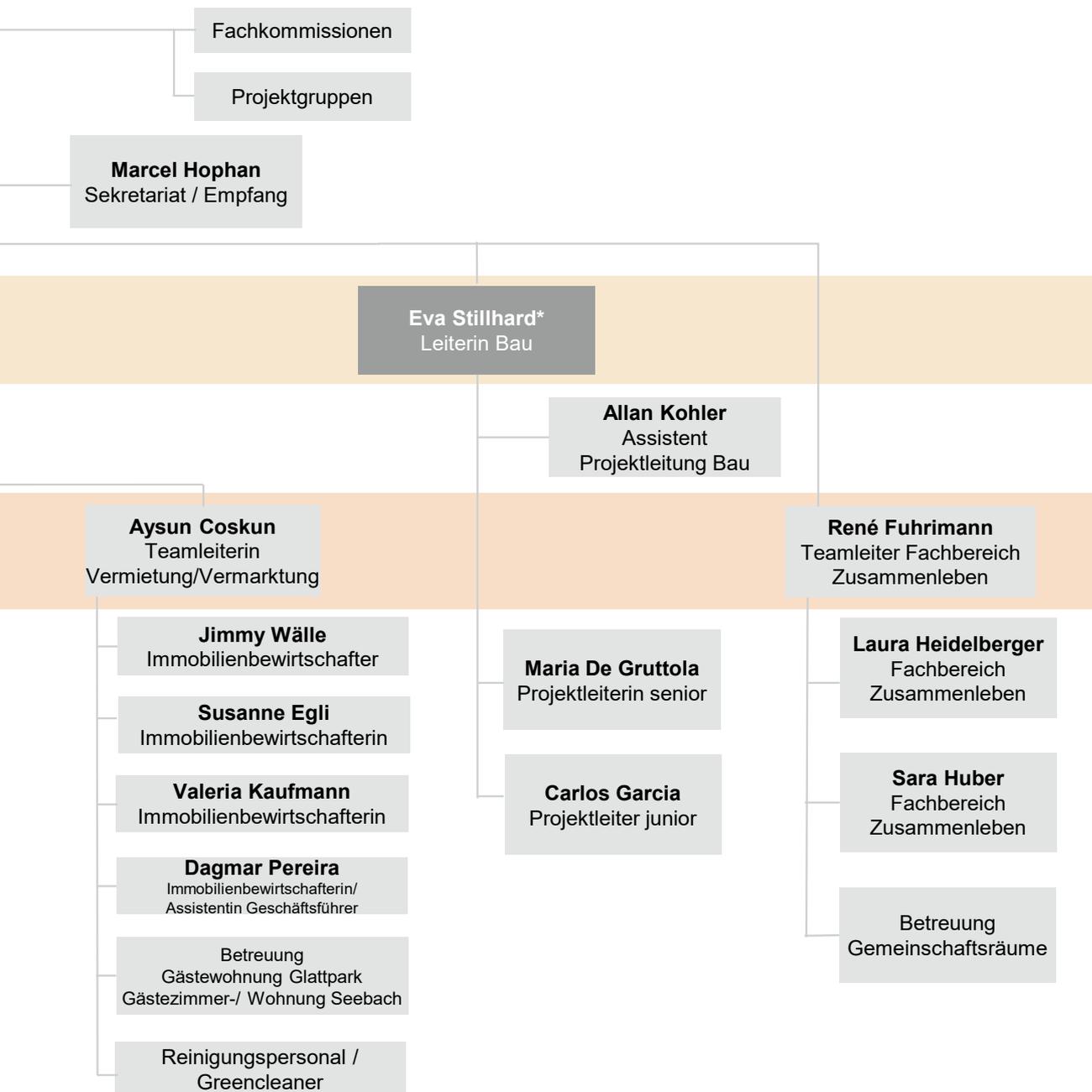
Maler

Mischa Bossert
Yasmin Abbani (Lernende)

Organigramm – Mitarbeitende



* = Mitglied der Geschäftsleitung
 SiBe = Sicherheitsbeauftragter
 KOPAS = Kontaktperson Arbeitssicherheit



Vermietung und Vermarktung

Ein äusserst bewegtes Jahr liegt hinter uns. Gleich zwei Erstbezüge und ein Rückbau standen im Berichtsjahr an. Gleichzeitig starteten die Erstvermietungen für zwei Ersatzneubauten in Schwamendingen.

Erstbezug Birchstrasse: Im Juni 2022 wurden in dieser Siedlung in Seebach insgesamt 34 Wohnungen bezogen. Die Wohnungsübergaben erfolgten termingerecht und ohne grössere Zwischenfälle.

Erstbezug Glasi: Bei dem mit zwei Partnern entwickelten Glasi-Areal in Bülach stand in diesem Jahr ebenfalls der Erstbezug von 170 BGZ-Wohnungen auf dem Programm. Gestafelt ab August bis November 2022 sollten alle sechs Häuser der BGZ bezogen werden. Eine Mammut-Aufgabe mit gewaltigen Herausforderungen für unsere Vermietungsabteilung - wie sich später herausstellen sollte.

Nach dem Bezug des ersten Hauses häuften sich die Bauverzögerungen im Sommer und Herbst 2022 zusehends und mit jedem Tag kamen neue Probleme und Erkenntnisse hinzu. Die Tage der Wohnungsübergaben an die Mieterschaft, insbesondere der zweiten und dritten Etappe, waren dann für sehr viele der Bewohnenden und auch für die Vermietungsabteilung

und unsere Hauswartung eine sehr schwierige Zeit mit vielen Baumängeln und noch nicht gelösten Problemen.

Einziehen konnten am Ende aber alle Bewohnenden immerhin termingerecht, wenn auch mit diversen Einschränkungen und teils erheblichen technischen Mängeln.

In Seebach begann im Herbst der Rückbau der ersten Etappe in der Buchwiesen. Dabei wurden knapp 60 Häuser zurückgebaut. Die Bauarbeiten dauern ca. zwei Jahre und sollen im Herbst 2024 abgeschlossen sein.

Für die beiden Ersatzneubauten Im Schuppis II und Riedacker fanden die Ausschreibungen der insgesamt 192 Wohnungen ebenfalls im Jahr 2022 statt. Die Nachfrage für beide Siedlungen war enorm gross und es beanspruchte sehr viel Zeit, alle Bewerbungen zu prüfen und die Wohnungen anschliessend bestmöglich und gerecht zuzuweisen.

An dieser Stelle danken wir allen unseren Genossenschaftsmitgliedern für die wiederum geschätzte Zusammenarbeit, die vielen Anregungen und positiven Rückmeldungen.

Die Vermietungsabteilung blickt auf ein bewegtes Jahr zurück. Zwei Erstbezüge, ein Rückbau und gleichzeitig zwei Erstvermietungen brachten spannende und arbeitsintensive Herausforderungen.



Erstbezug Birchstrasse

Die 34 Wohnungen der Ersatzneubauten Birchstrasse konnten im Juni 2022 termingerecht und ohne grössere Zwischenfälle bezogen werden. Bald waren auch die Aussenplätze und Spielgeräte bereit, sodass sie von der Mieterschaft genutzt werden konnten. Ein Grill und Hochbeete auf dem Festplatz komplettieren den Aussenbereich.

Bauwesen

Bautätigkeiten

Das Jahr 2022 war geprägt durch eine aussergewöhnlich grosse Bautätigkeit. Fünf Neubauten und zwei Erneuerungen befanden sich in der Ausführungsphase und weitere zwei Projekte in der Planung.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ereignisse in den einzelnen Sparten aufgelistet:

Neubauten

Glasi-Quartier Bülach

Das neue Stadtquartier Glasi bietet mit rund 560 Wohnungen und über 20'000 Quadratmetern Gewerbefläche viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Sein.

In sechs Gebäuden sind dabei für die BGZ ca. 170 Wohnungen entstanden. Der Bezug hat gestaffelt ab Sommer 2022 stattgefunden.

Leider wurden die von einem Totalunternehmer erstellen Gebäude sehr knapp fertiggestellt, sodass die Übergaben gekennzeichnet waren von vielen Mängeln und zum Teil nicht ganz fertigen Bauteilen. Der Bezug gestaltete sich für die Mietenden dann auch entsprechend unerfreulich. Die Mängelbehebung konnte auf Ende 2022 nicht abgeschlossen werden und wird im nächsten Jahr mit voller Kraft fortgesetzt. Die Umgebungsarbeiten werden ebenfalls im nächsten Jahr abgeschlossen. Wir setzen alles daran, dass die Mietenden sich hoffentlich bald über ihr neues Stadtquartier freuen können!

Ersatzneubauten

Siedlung Birchstrasse

Das lange zeilenförmige Gebäude fasst zusammen mit der Siedlung Hertenstein einen offenen Gartenhof. Die Fassade besteht aus einem verputzten Einsteinmauerwerk. Über drei teilweise natürlich belichtete Treppenhäuser werden die sehr zweckmässig gegliederten 34 Wohnungen erschlossen. Nach der termingerechten Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen im Juni 2022 konnten Ende Sommer die Umgebungsarbeiten fertiggestellt werden.

Im Schuppis II

Die drei neuen Zeilen ergänzen die erste Etappe zu einem harmonischen Ganzen. Realisiert werden 109 Wohnungen mit 1 ½- bis 5 ½-Zimmern, sechs Separatzimmer sowie diverse Gewerbe- und Hobbyräume.

Die Bauarbeiten beim Ersatzneubau Im Schuppis II befinden sich im Endspurt. Die Fassaden der drei Wohnzeilen werden mit Faserbetonplatten und das Dach mit Fotovoltaik-Paneeelen verkleidet. Parallel werden die Innenausbauarbeiten durchgeführt: Boden- und Wandbeläge, Küchen und Einbauschränke. Sobald die Arbeiten an der Fassade abgeschlossen sind, wird das Gerüst demontiert und mit den Umgebungsarbeiten anfangs 2023 angefangen. In der Tiefgarage vom Schuppis I wurden im Sommer 2022 Wanddurchbrüche durchgeführt, damit die Einstellhallen der zwei Etappen miteinander verbunden werden können.

Die Arbeiten schreiten sorgfältig und termingerecht voran, sodass die neuen Wohnungen wie geplant ab April 2023 gestaffelt bezogen werden können.

Riedacker

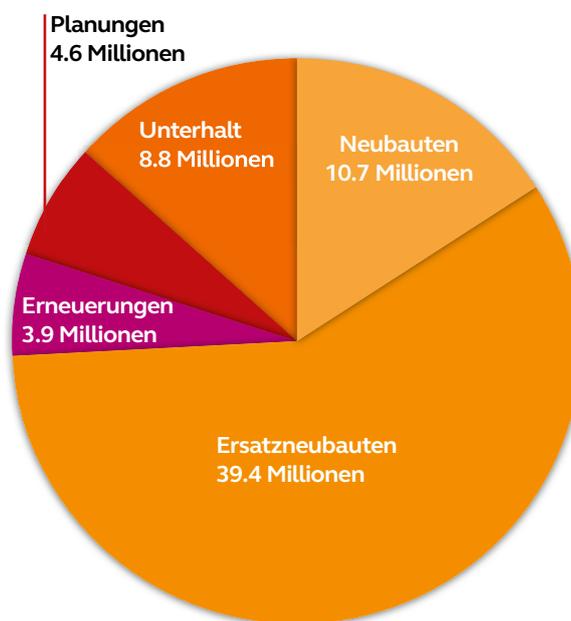
Das Projekt bildet zwei flache, vier- und fünfgeschossige Körper aus, welche mit Vor- und Rücksprüngen ihre Längen unterspielen und sich mit dem Aussenraum verzahnen. Der viergeschossige Neubau befindet sich topografisch höher im «Innern» des Areals, das fünfgeschossige Haus reicht zur tiefer liegenden Altwiesenstrasse. In den Gebäuden sind gesamthaft 83 Wohnungen mit 2 ½- bis 5 ½-Zimmern vorgesehen.

Ende Sommer 2022 konnte der Rohbau fertiggestellt werden und die weiteren Bauarbeiten laufen gemäss Terminprogramm. Die Fassadenmontage und der Innenausbau wie Küchen- und Einbauschränke, Badewannen und Bodenbeläge haben im Herbst 2022 begonnen und werden termingerecht durchgeführt, damit die Wohnungen im Sommer 2023 wie geplant bezugsbereit sind.

Buchwiesen

An der schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom Juni 2021 wurde das Projekt mit einem Ja-Stimmenanteil von 74 % bewilligt. Das im Anschluss erarbeitete Bauprojekt konnte im September eingereicht werden.

Durch die zum Teil durch Gelenkbauten zusammengefügte Zeilenbauweise entstehen grosse, zusammenhängende Grünräume. In den zeilenförmigen Abschnitten sind jeweils zwei übereinander liegende Reihenhäuser angeordnet. Die untere Reiheneinheit wird direkt von aussen erschlossen und besitzt einen privaten Garten. Die obere Reiheneinheit besitzt eine Dachterrasse. In den Kopf- und Gelenkbauten werden vorrangig kleinere Geschosswohnungen angeboten sowie im Erdgeschoss die gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen. Das Gebäude wird in Hybridbauweise gebaut. Ein Massivbau mit betonierten Treppenkernen, Betondecken und Stützen sowie



Investitionen Bau und Unterhalt 2022

einer Holzelementfassade wird zu einer ökologisch hochwertigen Konstruktion kombiniert.

Im Oktober 2022 konnte nach der Schadstoffsanierung mit dem Rückbau und der Baugrube gestartet werden. Seitens Planung verlaufen die Arbeiten programmgemäss. Die Grundrisse und die Materialisierung werden nun im Detail geprüft und weiterentwickelt. Die Fertigstellung der ersten Etappe mit ca. 112 Wohnungen ist auf Herbst 2024 vorgesehen.

Das Projekt kämpft mit der anhaltenden und weiter ansteigenden Bauteuerung, die über alle Gewerke Auswirkungen zeigt. Die Umsetzung der Auflagen aus der 2021 in Kraft getretenen «Verordnung über den Bahntransport von Aushub» führt zu einer weiteren Verteuerung des Projektes.

Erneuerungen

Saatlen II, Erneuerung

Mit der ersten Gesamterneuerung dieser Siedlung konnte im März 2021 begonnen werden. Nebst der Erneuerung der bestehenden 54 Wohnungen entstanden 6 zusätzliche Wohnungen in zwei Aufstockungen und im Erdgeschoss beim Haus 47 ein Anbau, der den Gemeinschaftsraum für das Siedlungsgebiet Saatlen beherbergt.

Die Erneuerung erfolgte teilweise im bewohnten Zustand und sämtliche Arbeiten wurden im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Ahorn, Fassadeninstandsetzung

Die Fassade der Siedlung Ahorn wurde nach den Sommerferien und bis Anfangs November 2022 instand gesetzt: Die Fassade wurde saniert und neu gestrichen, Abschlussbleche wurden bei den Balkonböden montiert und eine Fassadenreinigung von Fenster, Storen und Balkonen hat im Anschluss stattgefunden.

Planungen

Neuwiesen, Ersatzneubauten

Im Zusammenhang mit der sich im Bau befindenden Einhausung mussten schon einige Gebäude der BGZ abgebrochen werden. Die noch bestehenden Bauten auf dem angrenzenden Grundstück sollen ersetzt und so auf die neue Situation reagiert werden.

Der geplante Ersatzneubau Neuwiesen besteht aus vier Gebäudevolumen mit aussenliegenden Treppenhäusern. Mit einem Alternieren von niederen und höheren, kürzeren und längeren Zeilen integrieren sich die verschiedenen Volumen fließend in die Umgebung. Über Brücken werden die Wohnzeilen an den künftigen Überlandpark andocken und damit wird die Verbindung mit dem

neuen öffentlichen Aussenraum ermöglicht. Das Projekt wurde an der Generalversammlung 2022 vorgestellt und der Baukredit mit 94.3 Prozent Ja-Stimmenanteil bewilligt.

Nach Genehmigung des Kostenvoranschlags Anfang 2023 wird die Baueingabe im April 2023 eingereicht.

Die Ausführungsplanung wird ca. 1 ½ Jahre in Anspruch nehmen und die Bauarbeiten sollen Mitte 2024 aufgenommen werden. Auch hier macht uns die anhaltende Teuerung im Bausektor zu schaffen.

Baufeld B – Im Drüegg, 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) gebaut werden. Die Projektierungsarbeiten des Hochbauprojektes haben im November 2022 angefangen und damit wurde die Planungsphase Vorprojekt eröffnet. Durch das Grundstück der BGZ verläuft ein eingedolter Entwässerungsgraben, der Schürgigraben. Dieser Graben muss gemäss behördlichen Auflage offengelegt werden. Die Planung dazu ist bereits weit vorgeschritten und kann voraussichtlich im Februar 2023 zur behördlichen Genehmigung eingereicht werden. Erste Überarbeitungen des Wettbewerbs-Gewinnerprojektes wurden vorangetrieben: Die Geometrie der Siedlung wurde nach der Festlegung der Breite des offenen Schürgigrabens entlang der Roswiesenstrasse angepasst.

Liegenschaftsunterhalt

Das starke Wachstum der Genossenschaft hinsichtlich der Anzahl Wohnungen und auch in Bezug auf die zu bewirtschaftende Gesamtsiedlungsfläche schreitet unverändert voran.

Das Berichtsjahr 2022 war für einmal nicht so stark von Unwetterereignissen geprägt, dafür kam es im Gebiet Schwamendingen zu mehreren Wohnungsbränden. In allen Fällen war die Küche der Ausgangspunkt des Brandes. Bewohnende kamen dabei aber glücklicherweise nicht zu Schaden und man konnte während der teilweise monatelangen Sanierungsarbeiten mit allen Beteiligten eine gute Übergangslösung für ein temporäres Zuhause finden.



Küchenbrand in Schwamendingen, Januar 2022

In der Siedlung Ahorn wurden die Fassaden aller vier Häuser bis Ende Jahr mit einem neuen Anstrich versehen und die Balkone mit einer zusätzlichen Entwässerung ausgerüstet.

In Seebach waren ebenfalls diverse Unterhaltsarbeiten notwendig. Am Katzenbach II beispielsweise wurden die Fassaden der Attika-Aufbauten bis zum Sommer fertiggestellt. Die Arbeiten starteten bereits im Jahr davor und waren notwendig geworden, nachdem verbreitet grossflächige Wasserschäden an den Oberflächen aufgetreten waren. Im Weiteren müssen die Stoffstoren der Siedlungen am Katzenbach I ersetzt werden. Ab Frühling 2023 können sich dann alle Bewohnenden an einem neuen Sonnenschutz erfreuen.

Und so ganz nebenbei hatte unsere Hauswartung per Mitte des Jahres den Betrieb auf dem Glasi-Areal aufgenommen. So «ganz nebenbei» war der Start allerdings dann doch nicht. Denn von der ersten Minute an gab es viel zu tun. Unzählige Baumängel und Anliegen unserer Mieterschaft galt es zu bearbeiten, die Zusammenarbeit mit den anderen Eigentümerschaften musste etabliert und das Areal von einer Baustelle in ein bewohntes Gebiet überführt werden.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit tut sich laufend etwas. Nebst weiteren Massnahmen im Bereich der Biodiversität auf den Bodenflächen unserer Siedlungen wurden neu auch sämtliche Flachdächer miteinbezogen. Dabei stand eine ausreichende und korrekte Begrünung der Dächer im Vordergrund.



Gleichzeitig nahm man ebenfalls das Thema der systematischen Bekämpfung von Neophyten umfassender in Angriff. Mit dieser Massnahme soll einerseits die Anzahl an unerwünschten Pflanzen reduziert werden, andererseits soll damit eine Weiterverbreitung noch stärker eingedämmt werden.

Im Weiteren begann die nächste Phase (nach Katzenbach I) im Bereich der energetischen Betriebsoptimierung. Hierzu wurden vier Siedlungen (Katzenbach II–V) durch externe Fachspezialisten während mehrerer Monate analysiert. Anschließend konnte so ein Massnahmenpaket definiert werden, welches den Energieverbrauch langfristig deutlich senkt und Kosten eingespart werden können. Die Optimierung in den Siedlungen Katzenbach II–V läuft über zwei Jahre. Danach folgen weitere BGZ-Liegenschaften.



Sichtbare Biodiversität in den Siedlungen. Die Palette an Möglichkeiten, die Artenvielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten zu fördern, ist breit. Viele davon setzt die BGZ in den Aussenräumen ihrer Siedlungen bereits um. Infotafeln sorgen für zusätzliche Aufmerksamkeit.

Fachbereich Zusammenleben

Mit dem (Ersatz-)Neubau von Siedlungen wächst auch der Personalaufwand des Fachbereichs Zusammenleben (FBZ). Daher konnte ab Februar das Team mit 40 Prozent durch Sara Huber erweitert werden. Im Dezember stockte sie auf 60 Prozent auf, sodass zukünftig pro Siedlungsgebiet eine Fachperson des FBZ verantwortlich sein wird. So wird Laura Heidelberger für alle Siedlungen in Schwamendingen, René Fuhrmann für alle in Seebach und Sara Huber für alle ausserhalb der Stadt Zürich Ansprechperson sein.

Ende März fand eine spezielle Informationsveranstaltung für eine neue Hausgemeinschaft 55plus statt, welche in der Siedlung Im Schuppis II entstehen soll (Bezug ab April 2023). Da der Aufbau und die Begleitung der Hausgemeinschaft durch den FBZ erfolgen wird, war dieser massgeblich an der Organisation des Anlasses beteiligt. Das Interesse am Thema war gross: Rund 130 Personen folgten der Einladung und informierten sich über die Rahmenbedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens. Bei den anschliessenden Vermietungsgesprächen war auch eine Vertretung des FBZ dabei, um nochmals vertieft zu informieren, Erwartungen zu klären und die Vermietung bei der Auswahl der neuen Hausgemeinschaftsmitglieder zu unterstützen.

Im Rahmen der Sanierung von Saatlen II wurde die Siedlung mit einem Gemeinschaftsraum ergänzt. Um diesen mit den Bewohnenden einzuweihen und gleichzeitig Ideen zu sammeln, welche Aktivitäten zukünftig im und um den Gemeinschaftsraum stattfinden könnten, organisierte der FBZ anfangs April einen Einweihungsapéro. Dieser wurde rege besucht und es konnte eine kleine Gruppe von Bewohnenden motiviert werden, sich gemeinsam für eine Wieder-Aktivierung des Zusammenlebens in der Siedlung einzusetzen. So bildete sich ein neues Team für



In unserem Ersatzneubau Schuppis II, der im April 2023 bezogen wird, bieten wir die Wohnform Hausgemeinschaft 55plus an. Ein innovatives Angebot für selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Rund 130 Personen nahmen an der Infoveranstaltung vom 28. März 2022 teil, welche Voraussetzung dafür war, dass man sich auf eine der Kleinwohnungen bewerben konnte.

das Siedlungsfest, welches im August nach der coronabedingten Pause wieder stattfand. Eine andere Gruppe fand sich zum Thema Kinder- und Familienaktivitäten zusammen und organisierte erste Anlässe wie eine Planschbecken-Aktion, ein Familienkino oder ein Spiel-Kafi. Unterstützt wurden sie dabei vom FBZ. Ziel für das nächste Jahr ist es, den Kreis der Engagierten nach und nach zu vergrössern und eine Aktive Gruppe für die Siedlung aufzubauen.

Im Juli wurde der Ersatzneubau Birchstrasse bezogen. Für die neue Bewohnerschaft organisierte der FBZ gemeinsam mit den verantwortlichen Personen seitens Vermietung und Hauswartung Geräte-Infoanlässe. Hierbei wurden die Handhabung und Pflege der verschiedenen Haushaltsgeräte vorgestellt und alle wichtigen Orte im und um das Haus gezeigt und erklärt, wo welche Regeln gelten. An einem gemeinsamen Apéro stand dann das gegenseitige Kennenlernen der neuen Nachbarinnen und Nachbarn im Zentrum. An diesem Anlass initiierte der FBZ auch ein Gemeinschaftsgartenprojekt, welches zusammen mit den Bewohnenden der Nachbarliegenschaft Herenstein umgesetzt werden soll. Anfangs Oktober fand das Gründungstreffen statt, an welchem die Hochbeete verteilt und die Organisation und Zusammenarbeit gemeinsam definiert wurde.

In der Siedlung Im Schuppis I organisierten die Bewohnenden, welche sich im Rahmen des Mitwirkungsprozesses nach dem Einzug zusammengefunden hatten, wieder verschiedene Aktivitäten für die Siedlung. Ziel des FBZ in diesem Jahr war es, die Engagierten in eine möglichst selbstständige Aktive Gruppe zu überführen. Ende November organisierte der FBZ hierfür ein Treffen für die aktiven Bewohnenden, an welchem die Grundlagen und Rahmenbedingungen einer Aktiven Gruppe vorgestellt und erste Verantwortlichkeiten

festgelegt wurden. Im kommenden Jahr wird die Gruppe nun noch selbstständiger unterwegs sein und der FBZ nur noch bei Bedarf unterstützen, da der Erstbezug Im Schuppis II ansteht. Hier wird seitens FBZ angestrebt, dass möglichst von Anfang an eine siedlungsübergreifende Zusammenarbeit der Bewohnenden entsteht, damit später eine gemeinsame Aktive Gruppe gebildet werden kann.

Im 4. Quartal wurde mit Unterstützung des FBZ auch in der Siedlung Ahorn eine Aktive Gruppe gegründet, da sich dort Bewohnende schon seit längerem fürs Zusammenleben in der Siedlung engagierten. So konnte die Gruppe der Engagierten gestärkt werden und es gibt ihnen zukünftig eine grössere Legitimität und einfachere Handhabung für die Organisation ihrer Siedlungsaktivitäten.

Schwerpunkt: Erstbezug Glasi Bülach

Im neu entstehenden Glasi Quartier in Bülach wurden ab August in drei Etappen 170 Wohnungen bezogen. Damit sich die neuen Bewohnenden bereits vor Einzug kennenlernen und sich zum zukünftigen Zusammenleben im Quartier austauschen konnten, organisierte der FBZ gemeinsam mit der gemeinnützigen Eigentümerin Logis Suisse AG, welche etwa gleich viele Wohnungen im Quartier besitzt, ab Mai pro Haus einen Willkommensanlass. An den insgesamt zwölf Veranstaltungen nahmen zwei Drittel aller Mietparteien teil. Die gesammelten Ideen aller Anlässe wurden im Nachhinein durch den FBZ ausgewertet und zu Themenclustern zusammengefügt. Ab Anfang 2023 werden diese dann an verschiedenen Themenabenden durch interessierte Bewohnende konkretisiert und anschliessend Arbeitsgruppen gebildet, welche die Ideen im Quartier umsetzen.

Insgesamt fanden zwischen Mai und Ende September 2022 zwölf Willkommensanlässe für die Bewohnenden der Glasi in Bülach statt. Dabei konnten sie ihre zukünftigen Nachbarinnen und Nachbarn kennenlernen und sich erste Gedanken zur Gestaltung des Zusammenlebens in ihrem neuen Quartier machen.

Zudem fand kurz nach Einzug pro Haus – wie schon bei der Siedlung Birchstrasse – ein Geräte-Infoanlass statt, um die Bewohnenden mit der Nutzung der Haushaltsgeräte sowie den wichtigsten Orten in Haus und Quartier vertraut zu machen. Daneben hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Ansprechpersonen seitens Vermietung, Hauswartung und FBZ kennenzulernen und sich mit ihren direkten Nachbarinnen und Nachbarn noch mehr zu vernetzen.

Beide Veranstaltungsformen – Willkommensanlass und Geräte-Infoanlass – sind Teil eines Mitwirkungsprozesses, welcher der FBZ gemeinsam mit der Logis Suisse AG für das Glasi Bülach Quartier entwickelt hat und wie es grundsätzlich in allen (Ersatz-)Neubauten der BGZ umgesetzt wird. Ziel dabei ist es, von Anfang an das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern, Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten in der BGZ aufzuzeigen und somit ein positives Zusammenleben in der Siedlung nachhaltig aufzubauen. Um dies zu erreichen, werden in den Mitwirkungsprozessen der BGZ in aufeinanderfolgenden Phasen unterschiedliche Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohnenden durch den FBZ organisiert.

Mitwirkungskommission

Die neu gewählte Mitwirkungskommission hat ihre Arbeit aufgenommen. Mia Mrdjjenovic musste leider schon nach kurzer Zeit aus privaten Gründen von ihrem Mandat zurücktreten. Mit Nicole Ekici-Pretz konnte im Herbst 2022 eine neue Vertreterin für die Siedlung ausserhalb der Stadt Zürich in die Mitwirkungskommission gewählt werden.





In memoriam

Im Jahr 2022 sind folgende Mieterinnen und Mieter verstorben:

AL-Haj Husain Nader	Winterthurerstrasse 596
Boccamazzo Mario	Katzenbachstrasse 20
Bräm Hedi	Unterfeldstrasse 45
Dietl Karl	Saatlenstrasse 275
Garcia Julio	Kronwiesenstrasse 82
Giro Antonio	Roswiesenstrasse 32
Goldmann Alfred	Zürcherstrasse 27d
Güntensperger Bruno	Unterfeldstrasse 45
Güller Daniela	Katzenbachstrasse 41
Hug Rachel	Altwiesenstrasse 163
Kukan Jana	Luegislandstrasse 43
Lienhard Hans	Roswiesenstrasse 5
Maier René Bah	Katzenbachstrasse 71
Mattera Vincenzo	Unterfeldstrasse 47
Mösli Martha	Grünhaldenstrasse 62
Munari Erika	Hertensteinstrasse 41
Piron Irene	Katzenbachstrasse 21
Rüegger Rosmarie	Unterfeldstrasse 45
Saglam Gülsen	Kronwiesenstrasse 69
Salzmann Werner	Winterthurerstrasse 624
Schnyder Gertrud	Hertensteinstrasse 41
Siegenthaler Irma	Altwiesenstrasse 67
Sydler Heinz	Kirchenfeld 86
Thanei Max	Katzenbachstrasse 91
Vonlanthen Franz	Glattwiesenstrasse 181
Vonlanthen Helene	Glattwiesenstrasse 181
Wölbitsch Rosanna Maria	Boulevard Lilienthal 65

Den Angehörigen sprechen wir nochmals unser herzliches Beileid aus.

Lagebericht

Allgemein

Die anhaltend grossen Bautätigkeiten beeinflussen unser Jahresergebnis weiterhin massgeblich. An der ersten wieder physisch stattfindenden Generalversammlung 2022 seit der Pandemie wurde der Kredit für den nächsten geplanten Ersatzneubau Neuwiesen mit grossem Mehr angenommen, wodurch die Projektierungsarbeiten fortgesetzt werden konnten. Fertiggestellt wurden die Überbauungen Birchstrasse und Glasi, wodurch die Erstvermietung erfolgen und die neuen Wohnungen trotz teilweise grosser Herausforderungen bezogen werden konnten. An den Ersatzneubau-Projekten Riedacker, Im Schuppis II, Buchwiesen und Im Drüegg wird weiterhin fleissig geplant und gebaut. Bis im Jahr 2026 soll die BGZ so auf rund 2'600 Wohnungen anwachsen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen von 58,6 Mio. Franken erfolgten in erster Linie durch die Aufnahme von Fremdkapital – entsprechend hat der Bestand an Hypotheken und Darlehen um 46 Mio. auf insgesamt 452 Mio. Franken zugenommen. Die höheren Mietzinsein-

nahmen aufgrund der Erstbezüge Birchstrasse und Glasi konnten die höheren Finanzierungskosten aufgrund der laufenden Bauprojekte nicht vollständig kompensieren, wodurch in die Amortisationskonti nicht die steuerlich maximal zulässigen Einlagen getätigt werden konnten. 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 laufend erfasst und beurteilt. Mittels eines terminierten Prüfplanes werden diese Risiken im Jahresverlauf z.T. mehrmals überprüft und bei Bedarf notwendige Massnahmen getroffen. Der daraus entstandene Risikobericht wurde durch den Gesamtvorstand geprüft und genehmigt. Aktuell sehen wir uns von keinem wesentlichen Risiko bedroht.

Durchführung eines internen Kontrollsystems (IKS)

Im Berichtsjahr wurden die gemäss Mehrjahresplan vorgesehenen IKS-Prozesse detailliert geprüft. Die durchgeführten Kontrollen ergaben keine wesentlichen Abweichungen oder sich aufdrängende Massnahmen.

Bis im Jahr 2026 wird der Wohnungsbestand der BGZ auf rund 2'600 Einheiten anwachsen.

Vermietungssituation

Im Jahr 2022 kamen 34 Wohnungen aus dem Erstbezug Birchstrasse sowie 170 Wohnungen aus dem Erstbezug Glasi hinzu. In der Siedlung Buchwiesen wurden 59 Wohnungen für den geplanten Ersatzneubau rückgebaut. Bei den bestehenden Wohnungen waren kaum Leerstände zu verzeichnen. Generell bleibt der Leerwohnungsbestand in der Region Zürich unvermindert tief.

Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen

Die kontinuierliche Umsetzung unseres Bauleitbildes 3, welches im Jahr 2022 vollständig überarbeitet und neu publiziert wurde, garantiert, dass wir auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten bestens unterhaltenen und attraktiven, nachhaltigen Wohnraum anbieten können.

Aussergewöhnliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die kontinuierliche Umsetzung unseres Bauleitbildes 3 garantiert, dass wir auch in den nächsten Jahrzehnten bestens unterhaltenen und attraktiven Wohnraum anbieten können.

Zukunftsaussichten

Mit der Aufhebung der Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank und der weiteren Erhöhung des Leitzinses bis Dezember 2022 stieg auch das Zinsniveau der Hypotheken an. Der hypothekarische Referenzzinssatz blieb hingegen bislang unverändert. Der langfristigen Finanzplanung ist deswegen eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen, da diese einen wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis hat und wir uns, wie eingangs bereits erwähnt, in diesen Jahren auf einem Höchststand bezüglich Bauaktivitäten befinden und der Kapitalbedarf deshalb weiter ansteigen wird. Dieser ist dank freier Kreditlimiten und unbelasteten Schuldbriefen gesichert und es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Weitblick

Weitblick, der Blick in die Zukunft, zukünftige Entwicklungen erkennen, Situationen richtig einschätzen und die richtigen Weichen stellen, das können wir, ist unsere Aufgabe, unser täglich Brot. Und doch gelingt es nicht immer so, wie wir uns das erhoffen.

Vor über 10 Jahren, im Jahre 2011 wurden wir vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz angefragt, ob sich die BGZ für eine Parzelle in Bülach interessieren würde. Mit Weitblick analysierten wir die Situation und entschieden uns für Verhandlungen mit der Logis Suisse AG und der Karl Steiner AG. Im Juni 2012 kam es dann zur Eigentumsübertragung des Grundstücks. Wir waren Teilhaber einer grünen Wiese im Norden von Bülach. Eigentlich war es nicht mal eine Wiese, denn das Grundstück war bereits grundsaniert und das von der ehemaligen Vetro-pack belastete Erdmaterial war bereits mehrere Meter tief ausgehoben. Es war also mehr eine riesige Grube in einem ehemaligen Industriegebiet. Das Landstück war zu dem Zeitpunkt noch nicht von der Industriezone in die Wohnzone umgezont. Ein städtebaulicher Studienauftrag musste aufgelegt werden, der politische Prozess zur Einzonung durfte begleitet werden, Zusammenarbeitsverträge mit den Entwicklungspartnern wurden ausgearbeitet.

So begann das längste Bauprojekt der BGZ. Ein Projektwettbewerb wurde ausgeschrieben. Mit Weitblick machten wir uns an die Auswahl des aus unserer Sicht richtigen Projektes. Im August 2014 erhielten wir an einer ausserordentlichen GV die Zustimmung durch die Genossenschafter und Genossenschafterinnen für das heutige Glasi Projekt. Der Grundstein für ein neues Stadtquartier in Bülach war gelegt. Und wieder hiess es, mit viel Weitblick die nächsten Schritte anzugehen. Es folgte die architektonische Ausarbeitung des Projektes.

Die Häuser mussten auf die Entwicklungspartner aufgeteilt, Wohnungsgrundrisse mussten überprüft, Materialien ausgelesen, die Nutzung der Plätze festgelegt werden und vieles mehr.

Noch vor dem Baubeginn wurde mit einem grossen Fest im Jahr 2018 das Glasi Projekt der Öffentlichkeit in Bülach vorgestellt, um bereits frühzeitig eine breite Akzeptanz für das neue Stadtquartier zu schaffen.

Mit viel Weitblick setzten wir die städtebauliche Vision, eine «eigenständige, überdurchschnittliche Quartierqualität mit überzeugenden Lebensqualitäten zum Wohnen und Arbeiten zu schaffen», um. Die rund 360 gemeinnützigen Wohnungen waren, wie erhofft schnell vermietet. Auch dies geschah mit Weitblick. Die zukünftigen Bewohnenden wurden bereits vor dem Einzug begrüsst und im Rahmen eines Workshops untereinander bekannt gemacht, dabei wurden unter anderem die Bedürfnisse für das zukünftige Zusammenleben abgeholt.



Ab Sommer 2022 konnten die Wohnungen der sechs Mehrfamilienhäuser in der Glasi Bülach gestaffelt bezogen werden. Ende Oktober wurden die beiden letzten Häuser der BGZ an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter übergeben. Wir arbeiten fest daran, dass sich die Bewohnenden nach Abschluss der Mängelbhebungen und der Umgebungsarbeiten an ihrem neuen Stadtquartier und den belebten Plätzen erfreuen können.

Einige Eindrücke vom Haus Niklaus, Kalkgasse 2, 8180 Bülach.

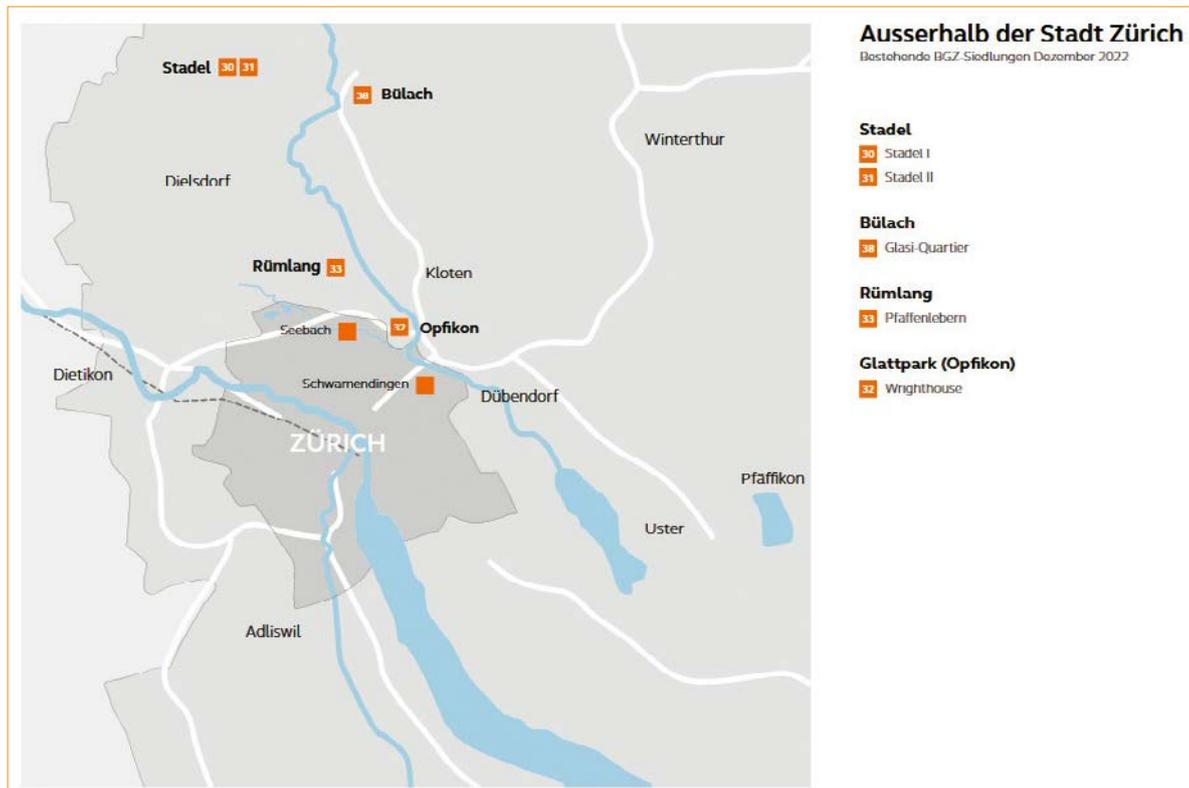
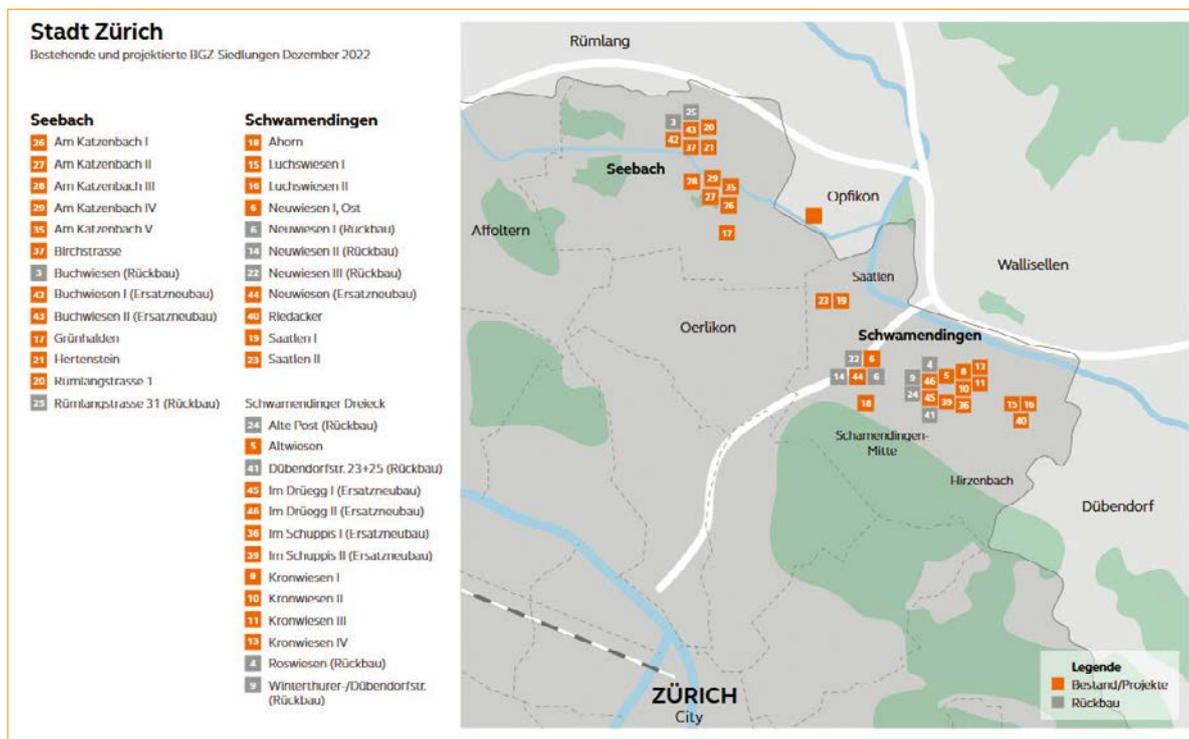
Wer hätte trotz Weitblick die Schwierigkeiten voraussehen können, welche uns die zweijährige Corona-Pandemie brachte: Lieferengpässe, Materialknappheit, steigende Kosten. Der Krieg in der Ukraine verschärfte die bereits bestehenden Schwierigkeiten zusätzlich. Die Fertigstellung der Gebäude und der einzelnen Wohnungen, welche wir mit viel Weitblick begleiteten, gestaltete sich als Spiessrutenlauf. Der Fokus wechselte von vorausschauend auf die tagesaktuellen Probleme. Dies war nicht nur für unsere Genossenschaftsmitglieder eine Herausforderung, auch für uns war dies im höchsten Masse unbefriedigend. Trotzdem blieb es unsere Aufgabe, die aktuellen Probleme wiederum mit Weitblick anzugehen. Ein Anlass vor Ort wurde organisiert, bei welchem die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler angehört wurden, zusätzliche Ressourcen wurden organisiert, eine Taskforce zur Behebung der Mängel gebildet. Alles mit dem Ziel, die Mängel effizient und schnellstmöglich zu beheben und unseren Genossenschaftsmitgliedern ein positives Wohnen zu ermöglichen.

Wie bei all unseren Projekten werden die gemachten Erfahrungen analysiert und in zukünftige Weitblicke einfließen. Es warten bereits weitere herausfordernde Projekte wie die Ersatzneubauten Buchwiesen und Neuwiesen oder die nächsten Etappen des Schwamendinger-Dreiecks bzw. der laufenden Umsetzung des Bauleitbildes. Wir versichern, dass wir all diese Aufgaben auch zukünftig mit viel Engagement und dem nötigen Weitblick angehen werden.

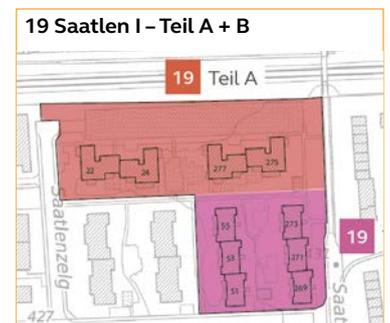
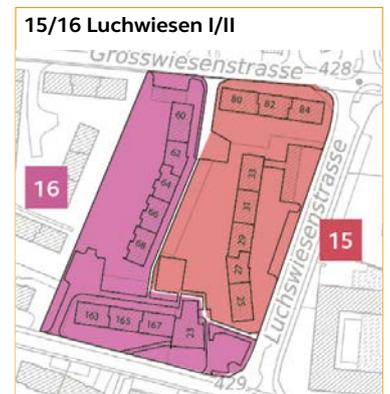
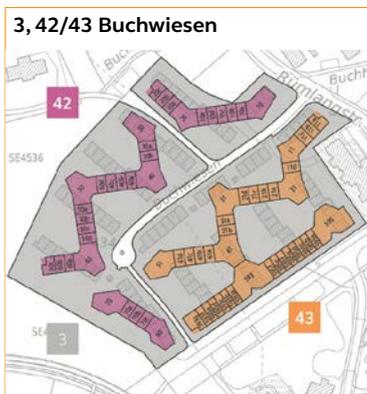


Verzeichnis der Liegenschaften

Siedlungsübersicht



Siedlungsübersicht



23 Saatten II



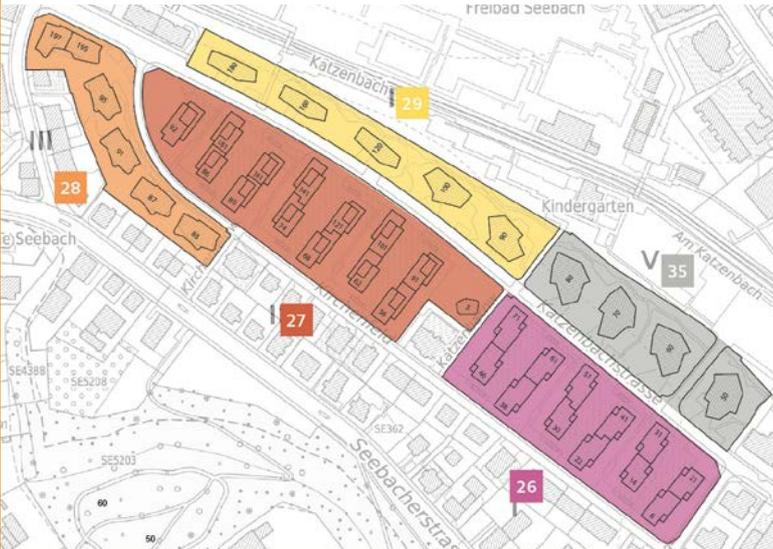
30 Stadel I



31 Stadel II



26 - 29/35 Katzenbach I-V



32 Wriighthouse



33 Pfaffenlebern



37 Birchstrasse



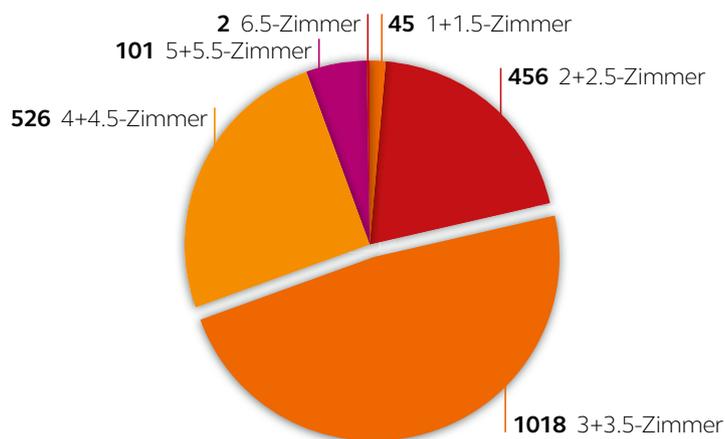
38 Glasi Bülach



40 Riedacker



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	1	114		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	5	2020/21/22		6	1	9		35		60	11	45	1
39.	Schuppis II	6	2022/23											
40.	Riedacker	6	2022/23											
41.	Dübendorfstrasse 21+23		1942		0									
Total					228	9	34	143	313	512	506	93	339	13

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)WVG	subventionierte WHG	behindertenge- rechte WHG	Anlagekosten	Versicherungs- wert
			51		51	51										3'796'332	15'499'960
		130				130		5								8'800'000	28'014'925
		32	22		22	54						1				6'859'867	14'945'000
		62				62		1								4'367'620	8'884'050
		95	11		11	106		1								9'800'000	24'520'000
		8				8										1'600'000	6'586'880
		24				24										2'500'000	7'333'010
		155	10		10	165						1				16'859'000	38'810'690
		68				68										6'425'000	14'201'820
		36				36										3'295'340	7'267'910
		70				70			1		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	10'640'000
		27				27										5'126'000	12'129'995
2		60				60			1		1					19'240'000	18'370'000
								1								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		1			49'000'000	51'587'000
		48				48			2					18		17'370'000	16'439'800
12		57				57						2		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		1					43'750'000	27'973'810
		3				3										950'000	712'975
		82				82	10	1	1		1					27'670'000	27'709'950
16		124				124	12	3	1		1			40		53'880'000	49'260'000
		34				34			1							15'928'750	13'110'000
8		170				170	13	20			2					93'073'997	62'320'000
																80'200	-
																67'100	-
					1	1										1'500'000	604'580
88	2	2052	94	0	95	2147	51	39	9	1	8	4	2	111	0	621'992'906	679'083'711

Jahresrechnung nach OR

Bilanz

AKTIVEN	Anhang	2022	2021
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'392'232	2'259'038
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	22'327	9'594
Übrige kurzfristige Forderungen		89'644	75'975
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	756'225	766'246
Total Umlaufvermögen		3'260'429	3'110'852
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	3	8'129'250	8'128'750
Sachanlagen	4	593'919'170	544'556'269
Immaterielle Werte		201'913	24'254
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		108'132	49'200
Total Anlagevermögen		602'358'465	552'758'473
Total Aktiven		605'618'894	555'869'325

PASSIVEN	Anhang	2022	2021
		CHF	CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		270'899	1'773'179
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		164'350	164'350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	762'924	341'675
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	3'835'624	3'844'562
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'033'798	6'123'766
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	488'871'945	443'538'162
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	8	16'084'036	14'994'612
Rückstellungen	9	73'200'292	71'007'614
Total langfristiges Fremdkapital		578'156'273	529'540'388
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	10	20'381'800	18'234'155
Gesetzliche Gewinnreserve		1'114'000	1'084'000
Gewinnvortrag		676'481	665'962
Jahresgewinn		256'542	221'054
Total Eigenkapital		22'428'823	20'205'171
Total Passiven		605'618'894	555'869'325

Erfolgsrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
Mietzinserträge	27'523'389	26'393'615
Nebenkosten	683'180	659'006
Mieterzahlungen	323'034	249'133
Übriger Ertrag	1'210'815	938'963
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	29'740'418	28'240'716
Unterhalt und Reparaturen	-5'251'532	-7'373'389
Baurechts- und Pachtzinsen	-39'987	-47'170
Versicherungen	-224'464	-203'057
Abgaben und Gebühren	-1'378'236	-1'477'294
Einlage Erneuerungsfonds	-4'626'270	-4'196'984
Liegenschaftenaufwand	-11'520'488	-13'297'894
Bruttoergebnis	18'219'929	14'942'822
Löhne und Gehälter Betrieb	-3'445'674	-3'230'165
Löhne und Gehälter Geschäftsstelle	-1'810'225	-1'553'100
Personalaufwand	-5'255'899	-4'783'265
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'547'858	-860'580
Organkosten	-206'679	-166'388
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'754'536	-1'026'968
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	11'209'493	9'132'589

	2022	2021
	CHF	CHF
Einlage Amortisationskonto	-6'625'818	-7'823'132
Einlage Heimfallfonds	-59'194	-59'194
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-102'458	-50'613
Abschreibungen immaterielle Werte	-50'478	0
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-6'837'947	-7'932'938
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	4'371'546	1'199'651
Zinsaufwand Hypotheken	-3'852'573	-2'382'060
Zinsaufwand Darlehenskasse	-466'181	-455'162
Übriger Finanzaufwand	-1'423	-2'952
Finanzaufwand	-4'320'177	-2'840'174
Finanzertrag	201'619	208'444
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	252'988	-1'432'079
Ausserordentlicher Ertrag	43'554	1'693'132
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	43'554	1'693'132
Jahresergebnis vor Steuern	296'542	261'054
Direkte Steuern	-40'000	-40'000
Jahresgewinn	256'542	221'054

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:	1.5 % (Vorjahr 2 %) degressiv auf Gebäude ohne Land
Gebäude auf Land im Baurecht:	0.5 % linear gemäss Baurechtsverträgen
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	2022	2021
Forderungen gegenüber Dritten	7'734	26'898
Forderungen gegenüber Genossenschaffern (ausstehende Mieten)	14'594	10'696
Delkredere	0	-28'000
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22'327	9'594

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2022	2021
Heizkostenaufwand	756'225	740'873
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	0	25'373
Total Aktive Rechnungsabgrenzungen	756'225	766'246

3 Finanzanlagen	2022	2021
Aktien Logis Suisse SA	8'008'750	8'008'750
Genossenschaftsanteile Baugenossenschaft Mehr als Wohnen	120'000	120'000
Genossenschaftsanteile Raiffeisen	500	0
Total Finanzanlagen	8'129'250	8'128'750

4 Sachanlagen	2022	2021
Gebäude auf eigenem Land	569'225'169	470'363'641
Bebautes Land	41'537'337	41'537'337
Amortisationskonto	-92'169'586	-87'185'837
Gebäude auf Land im Baurecht	11'838'700	11'838'700
Heimfallfonds	-2'507'150	-2'447'957
Sachanlagen im Bau	65'735'039	110'283'068
Übrige Sachanlagen	709'910	515'109
WB übrige Sachanlagen	-450'250	-347'792
Total Sachanlagen	593'919'170	544'556'269

Erläuterungen zur Jahresrechnung

5	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2022	2021
	Verrechnungssteuer Darlehenskasse	160'957	157'270
	Noch nicht zurückbezahlte Genossenschaftsanteile	61'100	0
	Vorausbezahlte Genossenschaftsanteile	71'500	0
	Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensamortisationen	280'676	181'016
	Verbindlichkeiten Sozialversicherungen	108'388	0
	Übrige kurzfristige Verpflichtungen	80'303	3'389
	Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	762'924	341'675

6	Passive Rechnungsabgrenzungen	2022	2021
	Vorausbezahlte Mietzinsen	943'863	859'751
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1'514'846	1'506'155
	Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1'376'916	1'478'656
	Total Passive Rechnungsabgrenzungen	3'835'624	3'844'562

7	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2022	2021
	Hypotheken	451'500'625	406'664'975
	Darlehenskasse	37'371'320	36'873'187
	Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	488'871'945	443'538'162

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	2022	2021
Darlehen Stadt Zürich	8'802'690	8'070'310
Darlehen Kanton Zürich	7'281'346	6'924'302
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	16'084'036	14'994'612

9 Rückstellungen	2022	2021
Erneuerungsfonds	66'623'181	64'444'423
Spezialfonds (versteuert)	477'111	463'191
Akquisitionsfonds (versteuert)	5'950'000	5'950'000
Rückstellungen für den Rückbau der Häuser Luegislandstrasse 45a/b/c	150'000	150'000
Total Rückstellungen	73'200'292	71'007'614

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	2022	2021
Vorstandsentschädigung	111'650	109'890
Bauentschädigung	200'000	180'000

12 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2022	2021
Mehrwertsteuer Rückvergütung 2015-2020	0	25'373
Auflösung Erneuerungsfonds	0	573'746
Entschädigung Landabtretung Neuwiesen	43'554	1'094'014
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	43'554	1'693'132

Erläuterungen zur Jahresrechnung

13 Nettoauflösung stiller Reserven	2022	2021
Auflösung versteuerter Rückstellungen	0	739'822

14 Sonstige Angaben

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

	2022	2021
Hypotheken und Darlehen	468'029'687	422'004'953
Anlagewert Liegenschaften	622'601'206	523'739'678
Buchwert Liegenschaften	527'924'470	434'105'884
Gebäudeversicherungswert	679'083'711	622'423'691

15 Baurechtsverträge	Zins p.a.	Laufzeit
Grünhalden	11'101	31.12.2062
Ahorn	24'641	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:

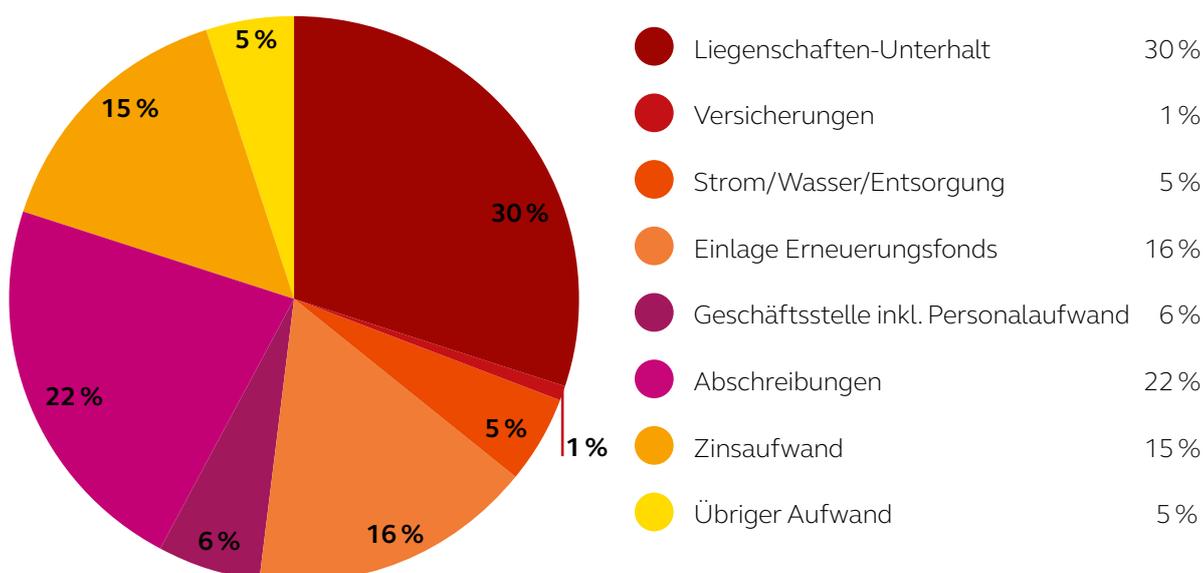
	2022	2021
Kontraktwert	5'000'000	5'000'000
Wiederbeschaffungswert	-46'994	-465'419

17 Anzahl Vollzeitstellen	2022	2021
Anzahl Vollzeitstellen inkl. Lernende per 31.12	46.0	44.5

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.	676'481	665'962
Jahresgewinn	256'542	221'054
Bilanzgewinn	933'023	887'016
Verzinsung Anteilkapital zu 1.0 %	-190'392	-180'535
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	712'631	676'481

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 2022, 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: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht> 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 der 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, 10. Februar 2023
BDO AG



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 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	2'700 Exemplare
Verteilung	An alle Genossenschaftsmitglieder
Redaktion & Lektorat	Dagmar Pereira
Texte	René Fuhrmann Isabel Gebhard Sarah Huber Thomas Lohmann René Nötzli Dagmar Pereira Michael Pfenninger
Fotos	Baugenossenschaft Glattal Zürich
Gestaltung/Satz	R hoch 2 AG, Reto Rahm, Augst BL
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 · bgz@bg-glattal.ch
www.bg-glattal.ch