

DIE BAU- GENOSSEN- SCHAFT SCHÖNHEIM IST 75

DAS JUBILÄUM IM BANN DER PANDEMIE

JAHRESBERICHT 2020



Baugenossenschaft
Schönheim



Vorwort des Präsidenten



ROLAND VERARDO
PRÄSIDENT

Der Höhepunkt der Jubiläumsfeierlichkeiten war in Form einer Vorstellung des Zirkus Knie exklusiv für die Baugenossenschaft Schönenheim am 9. Mai geplant. Sämtliche Genossenschafter/innen mit ihren Angehörigen waren dazu eingeladen. Es hätte ein rauschendes Fest werden sollen. Es kam anders:

Das Umschlagbild zeigt den Sechseläutenplatz in Zürich am 9. Mai, also an dem Tag, an welchem die Jubiläumsvorstellung für die Schönenheim über die Manege hätte gehen sollen. Normalerweise wird der Platz während dem Gastspiel des Circus Knie vollständig belegt durch das grosse Zelt und dem ganzen Zirkusdorf. An diesem 9. Mai war der Platz gähnend leer und gipfelte im Plakat mit der Aufforderung «Bleiben Sie zu Hause. Bitte. Alle.» So hatten wir uns das Jubiläum nicht vorgestellt.

Die Vorstellung wurde zwei Mal verschoben. Beim Erscheinen dieses Berichts war klar, dass die Vorstellung auch am dritten Termin, dem 8. Mai 2021 nicht durchgeführt werden kann. Der Vorstand will die Feierlichkeiten nun auf das 80-Jahr-Jubiläum konzentrieren. Diese werden im Jahr 2025 über die Bühne oder Manege gehen.

Ich möchte nicht weiter auf die Turbulenzen eingehen, die die COVID-19-Pandemie sonst noch in der Baugenossenschaft Schönenheim ausgelöst hat. Wir alle haben mehr oder weniger schmerzliche oder einschneidende Erfahrungen mit der Pandemie gemacht.

Viel lieber berichte ich darüber, was wir trotz der Pandemie erreicht haben. So konnte die Delegiertenversammlung physisch durchgeführt werden, wenn auch verspätet am 30. September. Auch die Abstimmung über das Neubauprojekt in Kloten konnte im Oktober noch durchgeführt werden.

Die laufenden Bauprojekte in Dietikon, Gossau, Kloten und Oberengstringen sind gemäss ihrem Projektstand auf Kurs.

Wir verstärken unser Engagement für die Biodiversität in den Siedlungen und den neuen Projekten. Die CO₂-Emissionen sollen weiter reduziert werden. Für Kommunikation und Mitwirkung wurden Stellenprozente bewilligt. All diese Massnahmen bezwecken die Erhaltung und Stärkung eines attraktiven und lebenswerten Wohnumfelds.

Im kommenden Jahr werden weitere Themen angepackt und der Vorstand wird mittels einer Ersatzwahl weiter erneuert. Es wird sich weisen wie weit auch das Jahr 2021 durch die Pandemie geprägt sein wird. Schon jetzt ist klar, dass die Delegiertenversammlung wieder verschoben werden muss. Sie wird erneut im Herbst am 30. September 2021 stattfinden. Dementsprechend finden auch die Siedlungsversammlungen im Spätsommer und nicht im Frühling statt.

Der Vorstand macht das Beste aus der Situation und sorgt dafür, dass alle anstehenden Aufgaben weitergeführt und vertieft werden können.



Traktanden

Traktanden

der 49. ordentlichen Delegiertenversammlung

Donnerstag, 30. September – 19.30 Uhr
Auditorium Hirzel/Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich

- 1. Begrüssung
- 2. Wahl der Stimmenzähler
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung
30. September 2020
- 4. Jahresbericht 2020
- 5. Jahresrechnung 2020
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung Betriebsüberschuss
- 6. Wahlen:
 - Ersatzwahl Vorstand
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Diverses

Protokoll

Protokoll

der 48. ordentlichen Delegiertenversammlung
vom Mittwoch, 30. September 2020, 19.30 Uhr
im Landesmuseum – Auditorium Hirzel,
Museumstrasse 2, 8001 Zürich.

Anwesend

- 41 Delegierte
- 7 Vorstandsmitglieder
- 1 Vertreter der Revisionsstelle BDO AG
- 6 Verwaltungsangestellte und Hauswarte
- 2 Gäste

Entschuldigt

Jean Fritz Weber, Gemeinderat der
Gemeinde Oberengstringen
Hans Conrad Daeniker, IG-Uster

- 1. Begrüssung
- 2. Wahl der Stimmenzähler
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung
vom 5. Juni 2019
- 4. Jahresbericht 2019
- 5. Jahresrechnung 2019
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung Betriebsüberschuss
- 6. Wahlen
 - Ergänzungswahl Vorstand
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Jubiläum 75 Jahre BG Schönheim
- 8. Diverses



1. Begrüssung

Roland Verardo, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnet die Delegiertenversammlung um 19.30 Uhr und begrüsst alle Anwesenden zur 48. ordentlichen Delegiertenversammlung. Als Protokollführer amtiert Oscar Martinez. Der Präsident startet mit dem diesjährigen Motto, das 75-jährige Jubiläum der Baugenossenschaft Schönheim. Die diesjährige Delegiertenversammlung wird in einem speziellen Rahmen durchgeführt, einerseits sitzen die meisten Personen bedingt durch Covid-19 mit Schutzmasken an ihren Plätzen und der anschliessende Apéro wird anstelle eines Buffets serviert. Andererseits wird die DV in einer neuen Lokalität abgehalten, da das «Au Premier» im Hauptbahnhof umgebaut wird. Der Präsident begrüsst die anwesenden Gäste, Armin Streuli, Architekt, Alfred Steiger, Altpräsident sowie einige Bewohner aus den Siedlungen, welche nicht stimmberechtigt sind. Der Präsident begrüsst auch Andreas Blattmann von der Revisionsgesellschaft der Baugenossenschaft Schönheim, der BDO AG sowie die von der Geschäftsstelle anwesenden Samuel Steiner, Anita Bach, Janine Lüdi, Katja Wagner und Franziska Schmid sowie aus der Hauswartung Emir Duric und Ilir Asani. Er stellt kurz den vollständig anwesenden Vorstand vor, speziell nennt er den Wechsel seit Anfang Jahr von Oscar Martinez als neuen Aktuar, Thomas Knecht bleibt als Vorstandsmitglied weiterhin aktiv.

Entschuldigt hat sich der Vertreter der Gemeinde Oberengstringen, Gemeinderat Jean-Fritz Weber und Hans Conrad Daeniker, IG-Uster.

Der Präsident stellt fest, dass zur heutigen Delegiertenversammlung fristgerecht und korrekt eingeladen wurde und das heute somit gültige Beschlüsse gefasst werden können. Die stimmberechtigten Delegierten haben je eine Stimmkarte erhalten, die für alle offenen Abstimmungen benötigt wird. Eine Änderung der Traktanden wird nicht gewünscht. Der Präsident macht darauf aufmerksam, dass zwecks Protokollführung die DV aufgezeichnet wird.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident schlägt Teresa Grüninger, Urdorf, Francesco Martinelli, Zürich und Toni Willen, Dietikon als Stimmenzähler vor.

Teresa Grüninger, Francesco Martinelli und Toni Willen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2019

Das Protokoll der Delegiertenversammlung vom 5. Juni 2019 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt dem Protokollführer, Thomas Knecht.

4. Jahresbericht 2019

Der Präsident präsentiert den Jahresbericht 2019, welcher aufgrund des 75-jährigen Jubiläums in leicht verändertem Layout erschienen ist. Der Bericht des Präsidenten im Jahresbericht 2019 wird ohne Diskussion einstimmig genehmigt. Zum Jahresbericht macht der Präsident folgende aktuelle Ergänzungen:

Jubiläum

Das Leitmotiv des diesjährigen Jahresberichts ist die Sondervorstellung im Zirkus Knie, zum 75-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft Schönheim.

Bauprojekt Dietikon

Das Projekt ist in der Ausführungsplanung, der Gestaltungsplan ist im Parlament in Bearbeitung und anschliessend muss er vom Kanton bewilligt werden, so dass der Baubeginn im Sommer 2021 planmässig starten kann. Es entstehen 73 Wohnungen mit diversen Nebenräumen.

Bauprojekt Gossau

Die Baubewilligung wurde erteilt und der Baustart ist im April 2020 erfolgt. Der Bezug ist im Sommer 2022 geplant. Es entstehen 24 Wohnungen und eine Einstellhalle mit 16 Parkplätzen. In einer Nachbarüberbauung stehen 10 weitere Parkplätze zur Miete zur Verfügung.

Bauprojekt Kloten

Das Architekturbüro ADP, welches bereits die Siedlungen Kloten A + B realisiert hat, ist mit dem Vorprojekt (geplant sind 112 Wohnungen) der dritten und letzte Bauetappe beauftragt. Der Rückbau für den Ersatzneubau wurde um ein Jahr auf 2023 verschoben. Am 21. Oktober 2020 findet die Projektabstimmung an einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung statt.

Bauprojekt Oberengstringen

Die Bauarbeiten der ersten Bauetappe haben im September begonnen. Nach Abschluss der zwei Bauetappen entstehen 69 neue Wohnungen.

5. Jahresrechnung 2019

Der Präsident präsentiert die Jahresrechnung 2019 und erläutert, dass im Jahr 2019 ein Gewinn von rund CHF 27 663.00 erzielt wurde.

Samuel Steiner, unser Geschäftsleiter, macht folgende ergänzende Ausführungen zur Jahresrechnung 2019:

Die Betriebsrechnung zeigt er als Mieterfranken. Sie hat sich gegenüber dem Jahr 2018 nur unwesentlich verändert. Die Aufteilung sieht wie folgt aus:

Erneuerungsfonds	15.6%
Abschreibungen	26.3%
Finanzaufwand	18.3%
Steuern	0.2%
Unterhalt und Reparaturen	22%
Personalaufwand	7.8%

Abgaben wie beispielsweise:	
Strom und Kehricht	3.7%
Organ-/Büro-/Miet- und Verwaltungskosten	4.7%
Versicherungen	1.1%
Baurechtzins	0.3%

Bei Unterhalt und Reparaturen wurden ausserordentliche Ausgaben für die Beschattung von Spielplätzen, einem neuen Spielplatz in Affoltern am Albis, Vorbereitung von Elektroladestationen für Fahrzeuge, Ersatz von diversen Heizungsbrennern, Ersatz von invasiven Sommerfliedern sowie Unterhaltsarbeiten in Männedorf getätigt.

Der Verschuldungsgrad liegt leicht über 70%, da zurzeit sehr viel gebaut wird. Mittelfristig wird sich dieser Wert nicht erhöhen, damit wird eine ausgegli-



chene Fremdfinanzierung der Genossenschaft gewährleistet.

Die Anwesenden haben keine ergänzenden Fragen zur Jahresrechnung 2019.

Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG, Zürich, vom 9. März 2020 wird zur Kenntnis genommen. Der anwesende Vertreter der Revisionsstelle, Andreas Blattmann, hat dem schriftlichen Bericht der Revisionsstelle nichts hinzuzufügen und die Anwesenden haben keine Fragen an den Vertreter der Revisionsstelle.

Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Die stimmberechtigten Delegierten genehmigen die Jahresrechnung 2019 und den Antrag auf Entlastung der Verwaltung.

Die Jahresrechnung 2019 weist folgenden Bilanzgewinn aus

Jahresgewinn 2019	CHF	27 663.48
Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	1 349 459.87
Zur Verfügung stehender Bilanzgewinn	CHF	1 377 123.35

Die stimmberechtigten Delegierten beschliessen auf Antrag der Verwaltung folgende Verwendung des Bilanzgewinns einstimmig: Zuweisung von CHF 5 000.00 an die gesetzlichen Reserven und Vortrag von CHF 1 372 123.35 auf die neue Rechnung.

Der Präsident dankt Samuel Steiner für die kompetente und zuverlässige Führung der Finanzen und der Geschäftsstelle und Anita Bach für die einwandfreie Führung der Buchhaltung.

6. Wahlen

Ergänzungswahl Vorstand

Philipp Bollier, Siedlungsobmann in Zürich, stellt sich als neu zu wählendes Vorstandsmitglied zur Verfügung. Dies ist die einzige Kandidatur. Er stellt sich persönlich und beruflich vor und erklärt, dass er seine Fachkenntnisse in der baubererseitigen Betreuung einbringen möchte. Ihm sind generationenübergreifende Wohnformen, Ressourcen im Betrieb und Erstellung von Gebäuden, Artenvielfalt im Aussenraum (Förderung der Biodiversität) sehr wichtige Themen, in die er sich einbringen möchte.

Eine Dame aus dem Publikum fragt: Was genau die Aufgabe und Funktion vom neuen Vorstandsmitglied sei? Roland Verardo antwortet: Mit der Wahl in den Vorstand wird Philipp Bollier als vollwertiges Vorstandsmitglied mit allen Rechten und Pflichten aufgenommen. Es wäre dann naheliegend, dass er Einsitz in eine oder mehrere Baukommissionen nehmen würde. Dort könnte er seine Fachkenntnisse gezielt einbringen.

Philipp Bollier wird bei einer Enthaltung einstimmig gewählt. Der Präsident gratuliert Philipp Bollier zur Wahl in den Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim und bedankt sich bei der Delegiertenversammlung.

Zum Thema Wahlen hat der Präsident noch weitere Ergänzungen:

Der Präsident sucht eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger für das Präsidium. Aufgrund der statutarisch festgelegten Alterslimite von 70 Jahren könne er nur noch für eine Amtsperiode gewählt werden. Das heisst, seine Amtsdauer beträgt noch maximal 5 ½ Jahre. Sein Ziel sei jedoch sein Amt bereits in etwa 3 ½ Jahren übergeben zu können. Das bedeutet, dass jetzt gezielt Personen angesprochen werden, die gewillt und fähig sind, das Präsidium zu übernehmen. Für dieses Amt sind Kenntnisse im Bauwesen nützlich aber nicht Bedingung. Viel wich-

tiger ist ein grosses Interesse an der Genossenschaft an sich und am Genossenschaftswesen allgemein. Nützliche Fähigkeiten sind Organisationstalent, Verhandlungsgeschick, die Fähigkeit Personal und Gremien zu führen, Sitzungen zu leiten, öffentliche Auftritte zu bestreiten etc. und die Bereitschaft sich für mindestens zwei Amtsperioden zur Verfügung zu stellen. Das Idealalter liegt unter 50. An der letzten DV hatte der Präsident erläutert, dass das Präsidium etwa einem 40%-Pensum entspricht. In Zukunft sollen die Aufgaben der einzelnen Vorstandsmitglieder neu aufgeteilt und entflechtet werden, sodass das Präsidium etwa auf ein 20%-Pensum reduziert werden kann. Dann ist es neben Familie und/oder Beruf möglich.

An der nächsten Delegiertenversammlung wird erneut eine Ersatzwahl stattfinden, da Kurt von Arx, Quästor, sein Mandat abgeben wird. Kurt von Arx erklärt, dass seit längerer Zeit die gestaffelten Rücktritte von langjährigen Mitgliedern Diskussionsthemen seien. So soll gewährleistet werden, dass Wissen im Vorstand nicht plötzlich verloren geht und deren Ersatz entsprechend aufgegleist werden kann.

Erneuerungswahl der Revisionsstelle

Wie jedes Jahr muss die Revisionsfirma neu gewählt werden. Die Revisionsfirma BDO AG ist äusserst kompetent und bietet fachkundige Unterstützung in allen Fragen zur Rechnungslegung und Besteuerung. Der Vorstand empfiehlt die BDO AG für ein weiteres Jahr zu wählen. Die Revisionsfirma wird für ein weiteres Jahr ohne Gegenstimme gewählt.

7. Jubiläum 75 Jahre BG Schönheim

Die Baugenossenschaft Schönheim wurde am 20. November 1945 kurz nach Beendigung des 2. Weltkrieges gegründet. Roland Verardo erklärt, anhand diverser historischer Bilder und dem Grün-

dungsprotokoll, in welchen schwierigen Zeiten die Genossenschaft ins Leben gerufen wurde. Das Jubiläum ist mit Festivitäten im Zirkus Knie geplant gewesen und musste wegen dem Covid-19 bereits zwei Mal verschoben werden. Dieses Jahr wird eine Jubiläumsbroschüre erscheinen, welche sämtlichen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt wird.

8. Diverses

Der Präsident ergänzt noch weiter:

- Er hält fest, dass keine Anträge eingegangen sind.
- Margrit Zafiris wurde vor 15 Jahren in den Vorstand gewählt. Roland Verardo gratuliert zum Jubiläum mit einem schönen Blumenstrauss. Margrit Zafiris bedankt sich bei den Delegierten der Siedlungen für die schönen Begegnungen, welche sie als erste Frau im Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim erleben durfte.
- Die Delegiertenversammlung 2021 findet am Mittwoch 3. Juni 2021 statt. Da das Restaurant Au Premier umgebaut wird, findet die Versammlung wieder im Restaurant Spitz beim Landesmuseum statt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen oder Beanstandungen zur Versammlungsführung.

Der Präsident dankt den Stimmenzählern für ihre Arbeit, den Delegierten für ihr Engagement und Interesse, den Vorstandskollegen und der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit und die tadellose Organisation der heutigen Veranstaltung, deren spezieller Rahmen die Handschrift von Janine Lüdi trägt.

Er lädt alle Anwesenden zum Apéro riche ein und wünscht allen eine gute Heimkehr.

Der Präsident schliesst die Versammlung um 20.45 Uhr.

Oscar Martinez, Aktuar

Jahresbericht des Präsidenten

Im Berichtsjahr wurde die Baugenossenschaft Schönheim 75 Jahre alt. Für den 9. Mai 2020 war ein grosser Festakt in Form einer Sondervorstellung des Zirkus Knie exklusiv für die Baugenossenschaft Schönheim vorgesehen. Wir wollten diesen Anlass mit allen Bewohner/innen und ihren Angehörigen feiern. Sie wissen, was passiert ist. Das Corona-Virus legte alles lahm. Am Tag unseres Festakts war der Sechseläutenplatz einfach leer.

In normalen Zeiten ist während des Gastspiels des Zirkus Knie in Zürich der ganze Platz mit den Zelten und Wohnwagen belegt. In diesem speziellen Jahr herrschte auf dem Platz in jenen Tagen eine gespenstische Leere.

Das Gastspiel in Zürich wurde in der Folge auf den Herbst verschoben. Die Vorstellung für die Genossenschaft hätte am 17. Oktober stattfinden können, aber nur in reduzierter Form und mit den sehr einengenden Covid-19-Vorschriften. So wollten wir unser

grosses Fest nicht durchführen und haben es auf den Frühling 2021 verschoben in der Hoffnung, dass die Covid-19 Situation dann entspannter sein würde.

Pünktlich zum Geburtstag der Schönheim am 20. November erschien die Jubiläumszeitschrift «mittendrin & drumherum». Die Jubiläumszeitschrift ist ein bunter Mix aus Geschichten und einzelnen Zahlen zur Geschichte der Baugenossenschaft Schönheim. Der darin lancierte Wettbewerb wird im Jahr 2021 juriert.

Alle Versammlungen und Aktivitäten waren in Anbetracht des Jubiläums festlicher als gewöhnlich angedacht. Am Ende mussten wir froh sein, dass Versammlungen überhaupt durchgeführt werden konnten.

Der vorliegende Jubiläumsjahresbericht hätte mit Bildern aus den Festanlässen des Jubiläumsjahrs gestaltet werden sollen. Da es keine Festanlässe gab, fehlen die entsprechenden Bilder.

Fazit ist, dass uns die COVID-19-Pandemie einen dicken Strich durch das Jubiläum gemacht hat. Das mussten wir wohl oder übel akzeptieren, denn der Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder, Bewohnenden und Angestellten ist schlussendlich wichtiger als alle festlichen Aktivitäten.

Was neben dem Jubiläum und der Pandemie geschah

Die Arbeit von Vorstand und Verwaltung wurde trotz der Covid-19-Massnahmen mit wenigen Einschränkungen fortgeführt. Ich fasse hier das Wichtigste zusammen.

Siedlung Dietikon In der Lachen

Anfang 2015 hat der Vorstand entschieden, die Siedlung vollständig neu zu bauen.

Im Berichtsjahr wurde das Neubauprojekt planerisch weitgehend abgeschlossen. Noch ausstehend sind zwei behördliche Bewilligungen. Die eine betrifft den Gestaltungsplan, der von der Stadt Dietikon bewilligt ist und aktuell beim Kanton auf die definitive Bewilligung wartet. Die kantonale Bewilligung erwarten wir im Frühling 2021. Anschliessend wird das Baugesuch bei der Stadt Dietikon eingereicht.

Die Realisierung der Neubauten ist ab Herbst 2021 vorgesehen.



DIE SIEDLUNG DIETIKON IN DEN 60ER JAHREN UND HEUTE





Siedlung Gossau

Die Bauarbeiten wurden im April begonnen und kommen planmässig voran, sodass der Bezug der neuen Wohnungen im Sommer 2022 realistisch ist.

DIE BAUSTELLE AUF DEM AMETSBERG

Neubau Kloten

Am 21. Oktober gab die Siedlungsversammlung grünes Licht für die Weiterarbeit am Neubauprojekt. Es sieht 110 neue Wohnungen für die letzte Bauetappe vor. Im Jahr 2021 wird der erforderliche Gestaltungsplan den Behörden zur Vorprüfung eingereicht. Parallel dazu wird am Projekt weiter gearbeitet. Baubeginn wird frühestens 2023 sein.

Die dritte Bauetappe (Kloten C) betrifft die restlichen Gebäude aus der Gründerzeit im nordöstlichen Teil der Siedlung. Auf dem aktuellen Bild sind diese Gebäude hinter den Neubauten kaum sichtbar.



DIE SIEDLUNG KLOTEN IN DEN 60ER JAHREN UND HEUTE



OBERENGSTRINGEN IN DEN 60ER JAHREN
UND AKTUELL DIE BAUSTELLE DER ERSTEN ETAPPE

Siedlung Oberengstringen Neubau Nord

Anfang 2020 wurde der Gestaltungsplan vom Kanton definitiv bewilligt. Unmittelbar daran wurde unser Baugesuch eingereicht und im Sommer bewilligt. Am 7. September wurde mit den Bauarbeiten begonnen und am 18. November der Grundstein für die neue Siedlung gelegt. Die Bauarbeiten waren am Jahresende auf Kurs. Die Fertigstellung der ersten Baustufe ist für den Herbst 2022 geplant.

Der Siedlungsteil Süd mit 12 Wohnungen bleibt vorläufig bestehen.

Strategische Planung

Weitere Neubauprojekte

In unserer langfristigen Planung sind Samstageren neu ab 2024 und Uster Gschwader ab 2025 terminiert.

Das Neubauprojekt Samstageren wurde in der strategischen Planung erneut um ein Jahr zurück verschoben, weil es umfangreiche Rahmenbedingungen abzuklären gilt. Diese Abklärungen erfordern mehr Zeit als ursprünglich angenommen.

Die nachstehende Übersicht zeigt den Erneuerungsplan von 2021 bis 2026.

Erklärungen

Grüne Felder zeigen das voraussichtliche Ausführungsjahr von Sanierungen.

Graue Felder zeigen das voraussichtliche Ausführungsjahr von Neubauten.

Als einzig grösseres Sanierungsprojekt ist die Siedlung Zürich In der Ey in der Langfristplanung aufgeführt.

Die kontinuierliche Planung und umfassende Kommunikation zur Strategie ermöglicht einen frühzeitigen Dialog mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Es liegt weiterhin im Bestreben des Vorstands die alle betroffenen Personen mit einer Vorlaufzeit von idealerweise 5 Jahren über geplante Veränderungen zu informieren.

Erneuerungsplan 2021 – 2026

Siedlung	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Wohnungen Bestand	Baujahr	saniert
Affoltern a. A.							16	2017	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse							4	1860	
Bassersdorf							5	1951	2013
Dietikon In der Lachen							58	1949	
Dietikon-Brunau							31	2000	
Geroldswil							16	1951	2013
Geroldswil Zentrum							12	1977	
Gossau									
Kloten Neubauten							88	2009/2011	
Kloten C							39	1948	
Männedorf Bergstrasse							15	2018	
Männedorf Glärnischstrasse							26	1987	
Meilen							8	1951	2013
Oberengstringen Süd							12	1951	
Oberengstringen Nord							28	1951	
Richterswil							12	1949	2012
Samstageren							12	1949	
Thalwil							12	1951	2012
Urdorf Schulstrasse/Bahnhofstrasse							30	1951	2010
Urdorf Lindenrain							45	2012/2014	
Urdorf Im Bänz							9	1998	
Uster Gschwader							23	1948	
Uster Unterbühlen							14	1997	
Uster Zelg							24	1949	2009
Zürich Eyhof Süd							63	1949	2014
Zürich Eyhof Nord							91	2017	
Zürich In der Ey							30	1993	
Wohnungsbestand 31.12.2020							723		

■ Ersatzneubauten ■ Gesamtsanierung (mit Ersatz von Küchen und Bädern sowie energetische Massnahmen)

Vorstand

Der Vorstand traf sich zu 12 Sitzungen. In einer Retraite wurde zudem über Grundsatzfragen diskutiert. Eine wichtige Frage, die den Vorstand nach wie vor beschäftigt, ist dessen Verjüngung. Für die DV 2021 ist wiederum eine Wahl traktandiert.

In den kommenden Jahren werden weitere Wahlen erfolgen. Nach wie vor sind Personen gesucht, die sich im Vorstand engagieren möchten. Interessent/innen können sich jederzeit melden – am besten direkt beim Präsidenten.

Biodiversität / CO₂-Reduktion

Seit Jahr(zehnt)en werden in der Schönheim Ölheizungen durch Heizungen ersetzt, die weniger CO₂ emittieren. Zunächst wurde wenn immer möglich von Öl auf Gas umgestellt, da Erdgas bei der Verbrennung weniger CO₂ freisetzt als Erdöl. Bei den verbleibenden Ölheizungen wurde wenigstens auf «Oeko-Öl» umgestellt. Heute sind nur noch 13 (von 723) Wohnungen mit Öl beheizt. Erdgas ist leider ein nicht erneuerbarer Energieträger. Deshalb setzte der Vorstand bei den jüngeren Bauprojekten ganz auf erneuerbare Energieträger. In Kloten war das eine Pelletsheizung in Kombination mit solarer Warmwasseraufbereitung. Für die Abdeckung der Spitzenlast wird dort allerdings noch ein Gasbrenner eingesetzt.

Die jüngsten Bauprojekte werden ausschliesslich mit erneuerbarer Energie versorgt. Das geschieht mit Erdwärmepumpen und Fotovoltaik. In Geroldswil und Oberengstringen wird die Abwärme aus der Kehrlichtverbrennung genutzt. Die heute noch verbleibenden Gasheizungen werden schrittweise auf Biogas aus Kompogasanlagen umgestellt, sodass in wenigen Jahren die Wärmeerzeugung in der Schönheim weit-

gehend CO₂ neutral erfolgen wird.

Umweltschonende Technologien sind nicht billig, was in den Baukosten wie in den Nebenkostenabrechnungen spürbar ist. Leider ist die Ölheizung noch immer die kostengünstigste Lösung – auf die wir aber aus Überzeugung verzichten.

In Zukunft wird die Schönheim einen speziellen Fokus auf die Förderung der Biodiversität legen. Wir werden die laufenden Bauprojekte im Hinblick auf die Biodiversität prüfen und optimieren. Bestehende Siedlungen werden in diese Überprüfung schrittweise einbezogen und entsprechende Massnahmen umgesetzt. In der Siedlung Zürich werden bereits erste Massnahmen konkret angewendet.

Baukommission

Die Baukommission hat in 44 Sitzungen die Neubauprojekte Dietikon, Gossau, Kloten C und Oberengstringen begleitet und weiter geführt.

Für die Tätigkeit der Baukommission wurden den verschiedenen Baukonti CHF 74 360 belastet.

Diverses

Die Finanzkommission befasste sich in verschiedenen Sitzungen und Besprechungen mit der Finanzierung der Bauprojekte.

Zudem wurden der Erwerb von Bauland und mögliche Akquisitionsobjekte eingehend auf ihre Eignung als strategische Ergänzung geprüft.

Siedlungsversammlungen

Im Berichtsjahr wurde zu 16 Siedlungsversammlungen eingeladen. Vereinzelt konnten Versammlungen noch vor dem Lockdown im Frühling durchgeführt werden. Die meisten wurden jedoch auf den Spätsommer verschoben. Das war möglich, weil auch die Delegiertenversammlung auf den Herbst verschoben werden musste.

Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen war der unmittelbare Meinungs- und Informationsaustausch in den einzelnen Siedlungen in reduzierter Form gewährleistet. Wie auch in den vergangenen Jahren waren Vorstandsmitglieder oder Vertreter der Geschäftsstelle als Gäste anwesend.

Die Siedlungsversammlungen haben eine zentrale Funktion in der Baugenossenschaft Schönheim. Die Genossenschaft hat keine Generalversammlung, sondern eine Delegiertenversammlung als oberstes Organ. Daher kommt den Delegierten der Siedlungen eine zentrale Bedeutung zu. Die Delegierten werden an den Siedlungsversammlungen gewählt. Die Siedlungsversammlungen dienen der Meinungsbildung für die Traktanden der Delegiertenversammlung und sind die ideale Plattform für den direkten Meinungsaustausch mit dem Vorstand.

Siedlungskommissions- und Hauswarttreffen

Im Berichtsjahr wurde wegen der COVID-19-Pandemie kein Treffen organisiert.

Dank

Zum Abschluss meines Jahresberichtes danke ich meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen sowie der Geschäftsleitung Samuel Steiner und Janine Lüdi mit den Angestellten der Geschäftsstelle und der Bewirtschaftung für die gute Zusammenarbeit und die vorbildliche Arbeitshaltung. Das ermöglichte es den Betrieb auch in dem schwierigen pandemiegeprägten Umfeld weiterzuführen.

Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Siedlungskommissionen, Obfrauen und Obmännern danke ich für ihre Dienste und den Einsatz, welche sie trotz dem schwierigen Umfeld für unsere Genossenschaft geleistet haben.

Roland Verardo
Präsident

Wahlen

Traktandum 6

Ersatzwahl Vorstand

An der Delegiertenversammlung 2021 findet infolge des Rücktritts von Kurt von Arx eine Ersatzwahl in den Vorstand statt.

Bis zur Drucklegung dieses Berichtes liegt eine Kandidatur vor:



VIKTORIA HERZOG
SIEDLUNGSBOFRAU
RAUMPLANERIN
MÄNNEDORF

Wir haben Viktoria Herzog in einem speziellen Flyer bereits ausführlich vorgestellt. Sie wohnt im Neubau «Bergstrasse» in Männedorf, hat sich als Siedlungsobfrau bereits stark für die Genossenschaft engagiert und empfiehlt sich als Raum- / Verkehrsplanerin für die Mitarbeit im Vorstand. Ihr grosses Interesse an der Gestaltung ihres Wohnumfelds hat sie mit ihrem grossen Engagement in unserer Siedlung wie auch in der Gemeinde bewiesen. Mit ihrer Wahl wäre eine der sechs «Seesiedlungen» der Baugenossenschaft Schönheim im Vorstand vertreten.

Bis zur Wahl an der Delegiertenversammlung können weitere Kandidaturen eingereicht werden. In den kommenden Jahren stehen weitere Rücktritte und Ersatzwahlen an. Es gibt also weiterhin die Möglichkeit für interessierte Personen sich für die Mitarbeit im Vorstand zur Verfügung zu stellen.

Erneuerungswahl Revisionsstelle

Es handelt sich um die statutarisch vorgesehene jährliche Wahl der Revisionsstelle. Der Vorstand empfiehlt die bisherige Revisionsgesellschaft BDO AG zur Wiederwahl.

Mitteilung der Geschäftsstelle/ Mitgliederbewegung

Pikett-Dienst zur
Notfallnummer
044 552 14 29

Pikett-Dienst

Der Pikett-Dienst wurde im Berichtsjahr zuverlässig von der Firma Kälin Sanitär + Heizung und Elektro Kasper bewerkstelligt. Anrufe auf die Notfall-Nummer 044 552 14 29 – werden entsprechend umgeleitet.

Das Angebot steht rund um die Uhr zur Verfügung – in der Nacht, am Wochenende und über die Feiertage – und beschränkt sich auf Störungen/Notfälle im Bereich Sanitär (Rohrbruch, Kanalisation, Warmwasser und Heizung) sowie Elektroinstallationen.

Bitte stellen Sie sich vor Ihrem Anruf die Frage, ob Ihr Anliegen allenfalls auch bis zum nächsten Werktag warten kann – die Intervention ausserhalb der regulären Arbeitszeiten ist für die BG Schönheim in jedem Fall kostenpflichtig.

Senkung Referenzzinssatz auf 1.25% – keine Mietzinssenkung

Im Berichtsjahr hat der Bund den Referenzzinssatz auf neu 1.25% festgelegt.

Die Mietzinsen der Baugenossenschaft Schönheim werden gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich berechnet und sind der Mietzinskontrolle des Finanzdepartements der Stadt Zürich unterstellt.

Gemäss dem Mietzinsreglement müssen die Mietzinsen überprüft werden, wenn sich der Referenzzinssatz seit der letzten Anpassung um mindestens 0.5% verändert hat.

Die Baugenossenschaft Schönheim hat die letzten Senkungsschritte freiwillig bei jedem Viertelprozent-schritt weitergegeben. Das war auch bei der letzten Senkung auf 1.5% im Juni 2017 der Fall. Ob eine Senkung weitergegeben wird, liegt somit im Ermessen des Vorstands.

Der Vorstand hat beschlossen, die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.25% nicht weiter zu geben. Hauptgründe sind die laufend verschärften Eigenmittelvorschriften der Banken und die Tatsache, dass bei

Mitgliederbewegung		
Anzahl Genossenschafter	1.1.20	31.12.20
Mieter	660	655
Nichtmieter	2	3
Total	662	658
Vermietungen		
Weg- / Zuzüge		49 / 20
Interne Wechsel		25

einigen Siedlungen die Sollwerte der Kostenmiete nicht erreicht sind. Vor dem Hintergrund der anstehenden Bauprojekte soll die Eigenmittelbasis nicht geschmälert werden, weshalb auf die Mietzinssenkung ausnahmsweise verzichtet wurde.

Einlagen in der Depositenkasse

Die Einlagen in der Depositenkasse wurden im Berichtsjahr mit 1.5% bzw. im zweiten Halbjahr mit 1.25% verzinst. Das ist im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten ein zweifellos attraktiver Zinssatz. Das Reglement erlaubt zudem, dass an bestehenden Einlagen in der Depositenkasse nach Wegzug bzw. Austritt aus der Genossenschaft festgehalten werden darf, mit einer abweichenden Verzinsung ab Austrittsdatum und zur Hälfte vom jeweils gültigen Zinssatz. Nach dem Wegzug / Austritt werden allerdings keine weiteren Einzahlungen entgegengenommen.

Janine Lüdi + Samuel Steiner
Geschäftsleitung



Betriebsrechnung 2020

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	CHF	CHF
Mietzinsertrag		
Wohnungen/Lokale	11 058 724.00	11 255 679.00
Gewerberäume/Kindergärten	180 468.00	181 907.00
Siedlungsräume	51 980.00	55 254.00
Garagen	798 835.00	800 370.00
Parkplätze	54 980.00	55 440.00
Nebenräume	109 785.00	108 940.00
Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-396 446.50	-386 586.75
	11 858 325.50	12 071 003.25
Diverse Erträge		
Diverse Erträge	412 164.70	366 161.14
	412 164.70	366 161.14
Nettoerlös aus Leistungen	12 270 490.20	12 437 164.39
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	2 686 803.63	2 758 199.05
Baurechtszins	37 092.00	37 092.00
Versicherungen		
Gebäudeversicherung	86 584.75	87 508.20
Diverse Versicherungen	53 452.70	52 734.25
	140 037.45	140 242.45



	Geschäftsjahr 2020 CHF	Vorjahr 2019 CHF
Abgaben		
Strom	95 589.20	85 516.15
Wasser	126 510.25	133 260.45
Abwasser	138 673.25	141 739.00
Kehricht	56 801.20	56 924.00
Diverse Abgaben	63 235.10	41 399.55
	480 809.00	458 839.15
Erneuerungsfonds	2 468 389.00	1 949 962.00
Bruttoergebnis	6 457 359.12	7 092 829.74
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	1 029 353.05	975 913.95
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungskosten	305 060.25	295 747.69
Total Organkosten	127 472.50	127 969.50
Büromiete Geschäftsstelle	78 363.00	78 792.80
Büro- /Parkplatzmiete Hauswartstützpunkte	90 390.35	88 233.10
Mietzinsaufwand	168 753.35	167 025.90

	Geschäftsjahr 2020 CHF	Vorjahr 2019 CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Fondseinlagen	4 826 719.97	5 526 172.70
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	52 091.00	49 966.80
Einlage Amortisationskonto	2 674 863.00	3 186 198.00
Einlage Heimfallfonds	56 906.00	56 906.00
	2 783 860.00	3 293 070.80
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2 042 859.97	2 233 101.90
Finanzaufwand		
Hypothekarzins	1 841 041.00	2 030 249.07
Zinsaufwand Darlehen	28 086.40	30 703.20
Depositenzins	206 122.55	221 710.05
Personalfondszins	7 120.00	8 418.00
	2 082 369.95	2 291 080.32
Finanzertrag		
Wertschriftenertrag	1 290.70	1 250.00
	1 290.70	1 250.00
Betriebsergebnis vor Steuern	– 38 219.28	– 56 728.42
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	102 478.40	112 236.00
Jahresergebnis vor Steuern	64 259.12	55 507.58
Steuern		
Direkte Steuern	31 190.00	27 844.10
Jahresgewinn	33 069.12	27 663.48



Bilanz per 31. Dezember 2020

Aktiven

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	7 851 359.37	10 864 279.22
übrige kurzfristige Forderungen	4 074.61	3 622.86
Aktive Rechnungsabgrenzung	655 825.36	720 394.10
	659 899.97	724 016.96
Total Umlaufvermögen	8'511 259.34	11 588 296.18
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	29 302.00	29 302.00
Bauten auf eigenem Land	224 832 125.02	224 221 369.92
Abschreibungskonto	−36 445 302.00	−33 770 439.00
Bauten auf Land im Baurecht	11 381 100.00	11 381 100.00
Heimfallkonto	−2 140 779.00	−2 083 873.00
Landwert	19 223 151.70	18 402 438.70
Baukonti	13 377 568.50	5 940 830.75
Mobilien	1.00	1.00
Übrige Sachanlagen	172 670.00	148 636.20
Abschreibungskonto	−96 837.00	−77 676.00
Total Sachanlagen	230 303 698.22	224 162 388.57
Total Aktiven	238 844 259.56	235 779 986.75

Passiven

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 519 742.52	984 895.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	761 680.00	761 680.00
Passive Rechnungsabgrenzung	1 214 597.75	1 282 598.35
Kurzfristige Rückstellungen	50 601.10	54 394.05
Total kurzfristiges Fremdkapital	4 546 621.37	3 083 568.05
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	191 501 555.62	192 368 253.65
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds	28 832 756.95	26 364 367.95
Reserven Tank/Boiler/Solar – Unterhalt	30 331.65	21 063.75
Solidaritätsfonds	90 913.65	89 842.15
Personalfonds	576 789.00	569 669.00
Total langfristige Rückstellungen	29 530 791.25	27 044 942.85
Total langfristiges Fremdkapital	221 032 346.87	219 413 196.50
Total Fremdkapital	225 578 968.24	222 496 764.55
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 687 000.00	4 738 000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	312 398.85	307 398.85
Freiwillige Gewinnreserve	6 860 700.00	6 860 700.00
Gewinnvortrag Vorjahr	1 372 123.35	1 349 459.87
Jahresgewinn	33 069.12	27 663.48
Total Eigenkapital	13 265 291.32	13 283 222.20
Total Passiven	238 844 259.56	235 779 986.75



Details zur Jahresrechnung

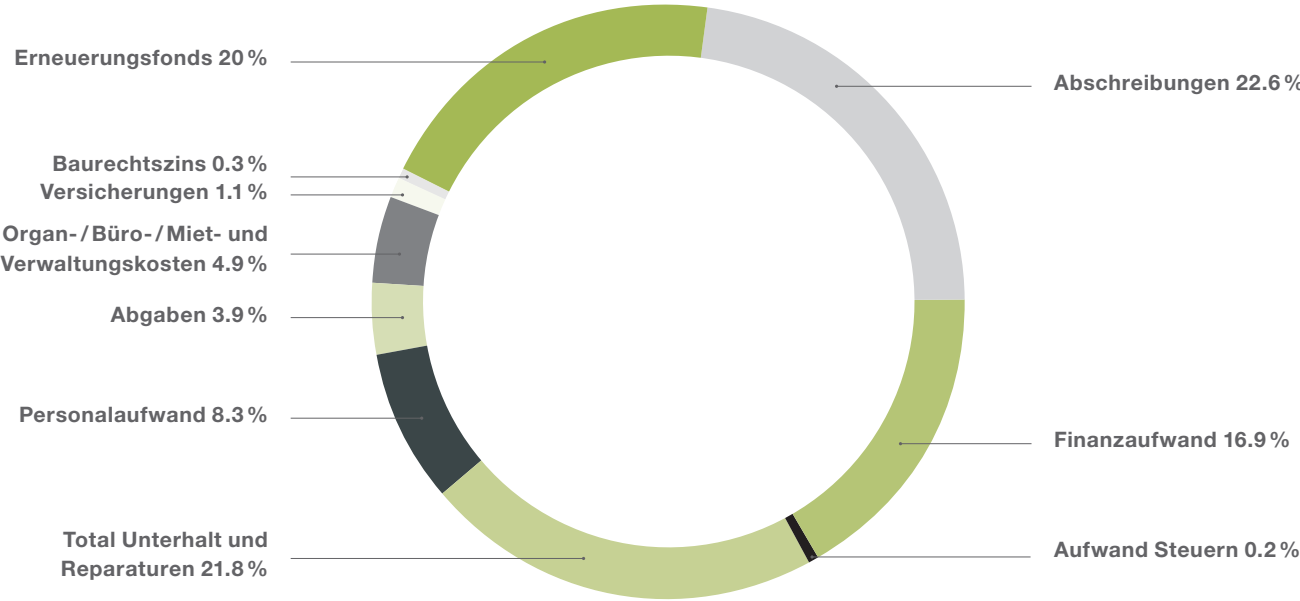
	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	CHF	CHF
Unterhalt und Reparaturen		
Baumeisterarbeiten	56 538	9 278
Natur- und Kunststeinarbeiten	0	1 942
Fenster Aussentüren	38 751	57 609
Spenglerarbeiten	1 589	4 175
Blitzschutz	1 806	0
Bedachungsarbeiten	35 773	63 026
Spez. Dichtungen und Dämmungen	55 400	4 048
Fassade	15 347	27 464
Malerarbeiten aussen	0	5 321
Sonnenschutz	44 382	35 002
Leuchten und Lampen	5 217	4 022
Schwachstrominstallationen	146 266	178 876
Gebäudeautomation	13 753	14 677
GSA und Sonnerie	5 638	4 984
Heizung	88 951	67 466
Lüftung	92 528	177 757
Spezialanlagen SOLAR/PVA	20 644	8 186
Sanitär	162 620	178 371
Kanalreinigung	57 201	30 158
Küchengeräte	225 762	176 943
Waschautomaten Tumbler	112 210	87 363
Aufzüge	137 974	119 519
Parkieranlagen Tore	23 000	77 169
Metallbau Schlosser	15 503	15 627
Schreinerarbeiten	59 362	62 720
Glaserarbeiten	12 408	8 797
Schliessanlagen	21 795	23 587
Bodenbeläge	84 681	155 652
Wandbeläge Wandbekleidungen	13 142	16 675
Malerarbeiten innen	144 351	206 235
Bauaustrocknung	13 225	10 630

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	CHF	CHF
Reinigungen	309 317	315 004
Schädlingsbekämpfung	3 685	4 706
Umgebung	454 499	419 255
Ausstattungen Geräte Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	42 077	43 885
Verbrauchsmaterial HW	3 004	6 527
HW Partner	66 437	61 576
Ver- und Entsorgungsleitungen	10 012	36 380
Unterhalt div verrechnet	-25 013	-41 448
Versicherungsleistungen	-58 034	-27 210
Gemeinschaftsräume	491	2 772
Spielgeräte/ Spielplätze	128 136	92 767
Nebenkosten der Leerstände	46 375	10 708
	2 686 803.63	2 758 199.05
Allgemeine Verwaltungskosten		
Büromaterial Drucksachen	36 428	20 868
Fotokopierer Drucker	3 107	2 944
Frankiermaschine	17 766	13 206
Internet Homepage	6 311	0
Inserate Werbung	2 871	2 337
Büroeinrichtung	3 991	233
Telefon	10 084	11 580
Repräsentation/ Präsente	8 442	7 679
Postspesen Bankspesen	4 087	4 857
Projekte und Mieterbetreuung	6 560	14 160
diverse Verwaltungskosten	71 708	77 629
Verbandsbeiträge Mitgliederbeiträge Tagungen	30 706	27 949
Ausbildung Beiträge	0	2 222
Festbeiträge Siedlungen	1 130	2 140
Inserate Homegate	3 926	4 178
Kommunikation	41 754	18 508
EDV_Internet	41 092	62 310
Fahrtspesen	15 098	22 949
	305 060.25	295 747.69



Kostenstruktur / Verwendung Mieterfranken

Verzeichnis der Fonds



Gesetzlicher Reservefonds		CHF
Bestand am	01.01.2020	307 398.85
Einlage		5 000.00
Bestand am	31.12.2020	312 398.85
Reservefonds		
Bestand am	01.01.2020	6 860 700.00
Verzinsung		0.00
Einlage		0.00
Bestand am	31.12.2020	6 860 700.00
Personalfonds		
Bestand am	01.01.2020	569 669.00
Verzinsung		7 120.00
Bestand am	31.12.2020	576 789.00
Erneuerungsfonds		
Bestand am	01.01.2020	26 364 367.95
Einlage		2 468 389.00
Entnahmen	./.	0.00
Bestand am	31.12.2020	28 832 756.95
Abschreibungskonto Liegenschaften		
Bestand am	01.01.2020	33 770 439.00
Einlage		2 674 863.00
Auflösungen	./.	0.00
Bestand am	31.12.2020	36 445 302.00
Heimfallkonto		
Bestand am	01.01.2020	2 083 873.00
Einlage		56 906.00
Bestand am	31.12.2020	2 140 779.00

Anhang per 31. Dezember 2020

mit Vergleichszahlen 2019

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz im Anlagevermögen an die neue Gliederung angepasst. Die von der Delegiertenversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2019 ist aber nach wie vor gültig. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe und Zusammenfassung einzelner Bauetappen oder Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe oder einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterung zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 übrige kurzfristige Forderungen	2020	2019
Verrechnungssteuer	4 075	3 623
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlung Steuern Geschäftsjahr	25 830	0
Mietzinsausstände	46 172	68 340
Aufgelaufene Heizkosten	583 823	652 054
2.3 Baukonti		
Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	3 074 868	2 055 879
Baukonto Gossau – Neubau	3 478 310	1 250 116
Baukonto Oberengstringen – Neubau	5 546 489	2 467 247
Baukonto Kloten Bramen C – Vorabklärungen	1 252 484	167 589
Fernwärme	25 417	0
2.4 Passive Rechnungsabgrenzung		
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	736 954	767 548
Vorausbezahlte Mieten	477 644	515 051
2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken	172 727 500	173 207 500
Depositen Mieter	15 554 076	15 679 094
Subventionen Stadt Zürich	869 280	869 280
Darlehen SVW	2 350 700	2 612 380

2.6 Erneuerungsfonds	2020	2019
Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.7 Genossenschaftskapital		
Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert.		
2.8 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung		
Periodenfremder Ertrag – Auflösung div. Rückstellungen / nachträgliche Kostengutsprachen und Versicherungsleistungen	102 478	112 236
3. Nettoauflösung stiller Reserven		
Im Berichtsjahr wurden keine stillen Reserven aufgelöst.		
4. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Total	255 436 377	254 004 909
5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Stadt Zürich	9 900	8 747
6. Durchführung einer Risikobeurteilung		
Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
7. Total Organkosten		
Revisionsstelle	13 463	13 463
Entschädigung Vorstand	87 105	87 602
Entschädigung Siedlungskommissionen	26 905	26 905



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung der

Baugenossenschaft Schönheim Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönheim Zürich für das am 31.12.2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Reinertrages nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 19. Februar 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

8. Anzahl Mitarbeiter (Stellenprozente) per Stichtag 31.12.2020

Verwaltung
Hauswartung / Reinigung
Nebenamtliche Hauswartung / Reinigung

	2020	2019
Verwaltung	6 (430 %)	5 (420 %)
Hauswartung / Reinigung	3 (300 %)	3 (300 %)
Nebenamtliche Hauswartung / Reinigung	16	16

9. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten

10. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 15.02.2021 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

11. Langfristige Verträge

Baurecht / In der Ey

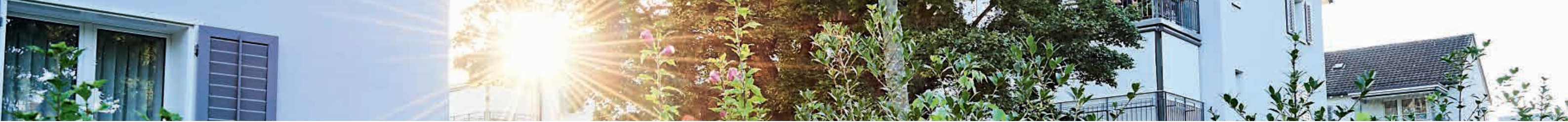
Baurechtszins	Laufzeit
37 092	25.06.2054

Verwendung des Reinertrages

Jahresgewinn 2020
Gewinnvortrag Vorjahr
Zur Verfügung der Delegiertenversammlung

CHF	33 069.12
CHF	1 372 123.35
CHF	1 405 192.47

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung, CHF 5 000.00 in die gesetzliche Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Reinertrages von CHF 1 400 192.47 auf die neue Rechnung vorzutragen.



Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2020

Liegenschaften	Häuser	Baujahr	Wohnungen												EFH			Pfliegewohnungen	Wohnungen total
															EFH	EFH	EFH		
			1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	4	4.5	5.5			
Affoltern a. A.	1	2017				6		7		2	1								16
Affoltern a.A. - Obere Bahnhofstrasse	1	1860					4												4
Bassersdorf	1	1951					3		2										5
Dietikon In der Lachen	13	1948			2		31	10	11										54
Dietikon In der Lachen	1	1932					2		1										3
Dietikon In der Lachen	1	1906														1			1
Dietikon Brunau	4	2000				3		14		12		2							31
Geroldswil	3	1950					7	2	7										16
Geroldswil Zentrum	2	1977		3		3		3		3									12
Gossau MEG/UNG		2007																	0
Gossau Ametsberg																			
Kloten (Neubauten)	4	2009				4		5		18		3							30
Kloten (Neubauten)	5	2011				4		22		27		4					1		58
Kloten	15	1948				4	4	11	11							9			39
Männedorf Bergstrasse	3	2018				4		5		5		1							15
Männedorf Glärnischstrasse	5	1987		2		5		8		11									26
Meilen	3	1951					3		3						2				8
Oberengstringen	10	1952						18	18							2	2		40
Richterswil	2	1949					6		6										12
Samstagern	2	1949							12										12
Thalwil	2	1951			1	3	4		4										12
Urdorf Schulstrasse	5	1952					14		14										28
Urdorf Lindenrain	3	2014		1		6		20		15		3							45
Urdorf Bahnhofstrasse	1	1948												2					2
Urdorf Im Bänz	1	1998			3			6											9
Uster Gschwader	2	1948					6		6										12
Uster Gschwader MEG/UNG		2015																	0
Uster Winterthurerstrasse	1	1959			3		7				1								11
Uster Unterbühlen	1	1997				4		6		4									14
Uster Zelg	4	1948			3		18		3										24
Zürich Eyhof Süd	12	1949			3		27	18	6			9							63
Zürich Eyhof Nord	7	2017	1	1	1	7	6	16	20	17	17	2	2					1	91
Zürich In der Ey	5	1993				7		13		9		1							30
	120		1	7	16	60	142	184	124	123	19	25	2	4	11	3	2		723

Liegenschaften	Lokale	Einzelzimmer Nebenräume	Garagen	Parkplätze	Anlagewert – Bauten und Land	Anlagewert – Bauten	Landwert	bestehende Subventionen	Versicherungs- wert	Hypothesen	Rang
					CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
Affoltern a. A.		3			7 656 948	7 642 855	14 093		6 531 000	4 000 000	1
Affoltern a. A. - Obere Bahnhofstrasse	1		1		1 500 000	679 287	820 713		815 000		
Bassersdorf			1	4	1 250 595	1 238 237	12 358		1 520 000	293 000	1
Dietikon In der Lachen	1	15		22	5 973 545	5 842 581	130 964		13 367 000	5 382 000	⅓
Dietikon In der Lachen				3	1 000 000	361 232	638 768		751 000		
Dietikon In der Lachen				1	930 000	260 448	669 552		513 000		
Dietikon Brunau	1		45	3	11 568 645	8 786 945	2 781 700		9 785 000	7 800 000	1
Geroldswil	2	1		7	4 370 082	4 338 092	31 990		5 648 000	2 300 000	1
Geroldswil Zentrum		4	13		3 794 093	3 101 933	692 160		2 772 000	1 700 000	1
Gossau MEG/UNG			10		336 600	336 600			190 000		
Gossau Ametsberg					395 695		395 695			2 185 000	1
Kloten (Neubauten)	4	5	43		18 567 089	18 392 194	174 894		16 000 000	11 050 000	1
Kloten (Neubauten)		16	66		26 834 778	26 784 972	49 806		23 678 000	15 075 000	1
Kloten		2	43	22	5 271 242	5 161 614	109 628		13 421 000	10 550 000	1
Männedorf Bergstrasse		2	16		11 390 000	11 350 936	39 064		9 323 000	6 400 000	1
Männedorf Glärnischstrasse		5	34	10	16 000 000	8 380 993	7 619 007		9 940 000	11 175 000	1
Meilen				8	2 050 070	2 025 610	24 460		2 500 000	840 000	⅓
Oberengstringen		4			7 366 252	7 167 486	198 766		10 114 000		
Richterswil		2			2 609 800	2 587 304	22 496		3 665 000	2 600 000	1
Samstagern				8	1 227 985	1 202 032	25 953		3 290 000	1 100 000	1
Thalwil		4			2 281 080	2 246 682	34 398		3 135 000	1 827 500	1
Urdorf Schulstrasse		1	5	15	5 508 300	5 337 641	170 659		6 854 000		1
Urdorf Lindenrain	2	5	58		23 760 105	23 503 725	256 380		21 017 000	20 000 000	1
Urdorf Bahnhofstrasse					1 200 000	194 139	1 005 861		596 000		
Urdorf Im Bänz			10		2 809 000	2 141 200	667 800		2 806 000	1 700 000	1
Uster Gschwader			2		1 209 049	1 188 699	20 350		2 816 000	1 100 000	1
Uster Gschwader MEG/UNG			10		763 471	763 471			345 000		
Uster Winterthurerstrasse			6	4	4 350 000	2 965 520	1 384 480		2 081 000	2 000 000	1
Uster Unterbühlen		1	20		4 591 312	3 774 312	817 000		4 155 000	3 000 000	1
Uster Zelg		4		11	5 228 000	5 211 796	16 204		6 840 000	4 250 000	1
Zürich Eyhof Süd		25	14		13 773 414	13 581 762	191 652		19 550 000	14 000 000	1
Zürich Eyhof Nord	1	14	34		48 488 128	48 281 828	206 300		46 820 000	39 000 000	½
Zürich In der Ey	3	8	70		11 381 100	11 381 100		869 280	14 810 000	3 900 000	1
	15	121	501	118	255 436 377	236 213 225	19 223 152	869 280	265 648 000	173 227 500	



Genossenschaftsorgane

Vorstand

Präsident

Roland Verardo, Meierhofstrasse 24,
8820 Wädenswil, Tel. 079 455 67 72
roland.verardo@schoenheim.ch

Vizepräsident

Hans Reusser, Bramenring 37,
8302 Kloten, Tel. 044 814 19 77
hans.reusser@schoenheim.ch

Quästor

Kurt von Arx, Kirchgasse 7,
8902 Urdorf, Tel. 076 793 95 96
kurt.vonarx@schoenheim.ch

Aktuar

Oscar Martinez, Bramenring 4,
8302 Kloten, Tel. 043 537 79 59
oscar.martinez@schoenheim.ch

Mitglied

Thomas Knecht, Zürcherstrasse 96a,
8102 Oberengstringen, Tel. 079 460 14 73
thomas.knecht@schoenheim.ch

Mitglied

Margrit Zafiris, Schönheimstrasse 18,
8902 Urdorf, Tel. 078 804 69 69
margrit.zafiris@schoenheim.ch

Mitglied

Philipp Bollier, Eyhof 34,
8047 Zürich, Tel. 079 707 50 87
philipp.bollier@schoenheim.ch

Delegierter der Stadt Zürich

Philipp Carisch, HR Manager, Postfach,
8022 Zürich, Tel. 044 412 37 63
philipp.carisch@schoenheim.ch

Revisionsstelle

BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

Geschäftsstelle

Adresse

In der Ey 22, 8047 Zürich, Telefon 044 552 14 14
info@schoenheim.ch, www.schoenheim.ch

Sprechstunden

Nach telefonischer Vereinbarung

Geschäftsleitung und Kommunikation

Samuel Steiner, samuel.steiner@schoenheim.ch
Janine Lüdi, janine.luedi@schoenheim.ch

Vermietung

Katja Wagner, katja.wagner@schoenheim.ch

Buchhaltung

Anita Bach, anita.bach@schoenheim.ch

Gebäudemanagement

Ilirjan Asani, ilirjan.asani@schoenheim.ch

Technische Hauswartung

Vakant

Facility Services

Emir Duric, emir.duric@schoenheim.ch

Siedlungskommissionen und Hauswarte

Betreuung Siedlungskommission		Meier Christiane, Eyhof 16
8910 Affoltern a. A.	O.	Nino Rumi, Äussere Grundstrasse 16
		Fam. Livio Peterer, Äussere Grundstrasse 16
		Fam. René Wick-Joliat, Äussere Grundstrasse 16
		Daniel Gut, Äussere Grundstrasse 16
		Rainer Hartmann, Äussere Grundstrasse 16
8303 Bassersdorf	O.	Rita Schorno, Bahnhofstrasse 9
8953 Dietikon In der Lachen	O.	Stefan Baier, In der Lachen 15
		Tiziana Inutile, In der Lachen 16
		Jessica Miggiano, In der Lachen 18
8953 Dietikon Brunau	O.	Nicole Hofstetter, Birmensdorferstrasse 32
		Irene Forster, Birmensdorferstrasse 30
	H.	Gisela Lüthi, Birmensdorferstrasse 30
	H.	Beatrice Hürzeler, Birmensdorferstrasse 30
8954 Geroldswil	O.	Gabi Metzger, Huebwiesenstrasse 5
		Dany Cusinato, Limmattalstrasse 43
	H.	Martinho De Sousa Rodrigues, Huebwiesenstr. 3
8954 Geroldswil Zentrum	O.	Jindriska Chrysta, Poststrasse 7a
		Ferdeze Xhaqkaj, Poststrasse 7a
	H.	Martinho De Sousa Rodrigues, Huebwiesenstr. 3
8625 Gossau	H.	Antonio Mollica, Ametsbergstrasse 31
8302 Kloten	O.	Sabrina Stucki, Bramenring 2
		Jean-Marc Bolfig, Bramenring 10
8708 Männedorf Bergstrasse	O.	Viktoria Herzog, Bergstrasse 51
		Barbara Bezjak, Bergstrasse 51
	H.	Werner Schuler, Bergstrasse 53
8708 Männedorf Glärnischstrasse	O.	Gründung in Planung
8706 Meilen	O.	Santiago Segura, Auf der Grueb 59
8102 Oberengstringen	O.	Anita Knecht, Zürcherstrasse 96a
		Monica Müller, Zürcherstrasse 89
		Jeannette Schmid, Rebbergstrasse 79a
		Nena Antic, Zürcherstrasse 96
	H.	Paulo Terrao, Zürcherstrasse 98a
8805 Richterswil	O.	Antonio Urbano, Hotzestrasse 4
		Michael Baumann, Hotzestrasse 6
	H.	Reto Christener, Stationsstrasse 36, 8833 Samstagern



8833 Samstagern	O.	Vakant
	H.	Reto Christener, Stationsstrasse 36
		Michael Hürlimann, Stationsstrasse 36
8800 Thalwil	O.	Christian Hürzeler, Walchlistrasse 19
		Pemba Rongpo, Walchlistrasse 17
	H.	Fiore + Vittoria Zurino, Walchlistrasse 17
8902 Urdorf	O.	Cristian Spicuglia, Schönheimstrasse 22
		Loredana Elefante, Schulstrasse 29
		Nicole Hrgovic, Schulstrasse 27
		Isabelle Grau, Schulstrasse 18
		Andres Meier, Schönheimstrasse 18
8610 Uster Gschwader	O.	Roland Schrepfer, Winterthurerstrasse 52
8610 Uster Unterbühlen	O.	Harald Suter, Unterbühlenstrasse 8
		Fabienne Kuonen, Unterbühlenstrasse 8
		Andreas Meier, Unterbühlenstrasse 8
		Claudia Trüb, Unterbühlenstrasse 8
		Regula Däniker, Unterbühlenstrasse 8
	H.	Marisa + Giuseppe Corrado, Unterbühlenstrasse 8
8610 Uster Zelg	O.	Tobias Schnyder Zelgstrasse 6
		Abdulkadir Civrilli, Zelgstrasse 2
		David Schär, Zelgstrasse 8
8047 Zürich	O.	Tobias Walser, Eyhof 34
		Brigitte Mostert, Eyhof 34
		Denise Ryffel, Eyhof 22
		Peter Möbus, In der Ey 30
		Michelle Seger, Eyhof 22

O. = Obmann / Obfrau
H. = Bewohner als Hauswart / Hauswartin im Nebenamt





Baugenossenschaft Schönheim

In der Ey 22

8047 Zürich

044 552 14 14

info@schoenheim.ch

www.schoenheim.ch