

JAHRESBERICHT

2021



Siedlung Bergstrasse Männedorf

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
EINLADUNG ZUR DELEGIERTENVERSAMMLUNG	5
TRAKTANDEN 2022 & PROTOKOLL 2021	6-11
BERICHT AUS DEM JAHR 2021	13
AUS DEM VORSTAND	14-15
BAUEN UND BEWIRTSCHAFTEN	16-18
ERNEUERUNGSPLAN 2022 - 2027	19
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	20-21
WOHNEN UND MITWIRKEN	22-27
JAHRESRECHNUNG 2021	29
BILANZ	32-33
ERFOLGSRECHNUNG	34
ANHANG	35-39
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	40
ANTRAG GEWINNVERTEILUNG	41
ORGANE DER SCHÖNHEIM	43
SIEDLUNGSKOMMISSION	44
VERWALTUNG	45



Siedlung Uster Zelg

VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Auch im Jahr 2021 prägten die Corona-Massnahmen unseren Alltag. Zwischen Verschärfungen und Lockerungen waren unsere Siedlungen mit schönen Umgebungen und den bekannten Nachbarinnen und Nachbarn eine Konstante, auf welche alle zählen konnten.

Für das Personal der Genossenschaft hatte die Pandemie im Jahr 2021 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ausübung ihrer Tätigkeiten. Auch für die laufenden Bauprojekte ergaben sich dadurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

In vielen Siedlungen konnten im Jahr 2021 trotzdem einige Anlässe stattfinden. Man traf sich wieder draussen, feierte kleinere und grössere Feste: zum Beispiel gemeinsam für die Lieblingsmannschaft an der Europameisterschaft fiebern oder eine Ostereiersuche in der Siedlung organisieren.

Im September 2021 fand die 49. Delegiertenversammlung im Landesmuseum unter Einhaltung von Corona-Schutzmassnahmen statt. Die 12 Vorstandssitzungen wurden mehrheitlich als Video-Konferenzen abgehalten. So wurden nebst der Behandlung der laufenden Geschäfte die Bauprojekte weiter vorangetrieben und an der zukünftigen Ausrichtung der Genossenschaft bezüglich verschiedener Umweltaspekte gearbeitet.

Für die aktuellen Bauprojekte wurden mit externer Unterstützung umfassende Massnahmen zur Förderung der Biodiversität beschlossen und umgesetzt. Im Unterhalt der bestehenden Siedlungen sind Bestrebungen zu einer weniger intensiven Bewirtschaftung im Gange. Unser langfristiges Ziel ist, Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt zu schaffen, der auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft einen wesentlichen Mehrwert darstellt.

Wetterkapriolen wie der viele Schnee Anfang 2021 oder das Unwetter im Sommer 2021 hielten die Hauswarte und unsere Geschäftsstelle auf Trab. Mit viel Engagement und Aufwand wurden die Schneemassen und Sturmschäden insbesondere in der Siedlung Zürich beseitigt. An dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön an alle, die schnell und kurzfristig aushalfen.

Der Krieg in der Ukraine im März 2022 löste eine grosse Solidaritätswelle unter den Bewohnerinnen und Bewohnern aus. Diverse Einzelinitiativen und Anfragen für die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Unterstützungsangebote erreichten die Verwaltung. Bis zur Publikation dieses Geschäftsberichts wurden 4 Genossenschaftswohnungen der Siedlung Bramenring Kloten den sozialen Diensten befristet bis Januar 2023 zur Verfügung gestellt. Auch das Gästezimmer der Siedlung Zürich beherbergt inzwischen eine Flüchtlingsfamilie – dies auf Eigeninitiative von Bewohnerinnen und der Siko.

Der Vorstand

EINLADUNG ZUR DELEGIERTEN- VERSAMMLUNG

Siedlung Bramenring Kloten

ZUR 50. ORDENTLICHEN
DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Mittwoch, 1. Juni 2022 - 19.30 Uhr
Auditorium Willy G.S. Hirzel
im Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich

- 1. Begrüssung
- 2. Wahl der Stimmenzähler
- 3. Protokoll der Delegiertenversammlung vom 30. September 2021
- 4. Jahresbericht 2021
- 5. Jahresrechnung 2021
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
 - Verwendung Betriebsüberschuss
- 6. Wahlen
 - Gesamterneuerung des Vorstands
 - Erneuerungswahl der Revisionsstelle
- 7. Abstimmung zum aktuell geltenden „Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung“
- 8. Diverses

DER 49. ORDENTLICHEN
DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Donnerstag, 30. September 2021, 19.30 Uhr
Auditorium Willy G.S. Hirzel im Landesmuseum
Museumstrasse 2, 8001 Zürich.

Anwesend
45 Delegierte
8 Vorstandsmitglieder
1 Vertreter der Revisionstelle BDO AG
5 Verwaltungsangestellte und Hauswarte
2 Gäste

Entschuldigt
-

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

ERLÄUTERUNG ZU DEN WAHLEN UND ABSTIMMUNGEN

Traktandum 5

Genehmigung der Jahresrechnung 2021 und
Entlastung der Verwaltung

Die Jahresrechnung finden Sie auf den Seiten 32 bis 39. Wir können ein erfreuliches Jahresergebnis 2021 ausweisen und mit dem Gewinn das Eigenkapital stärken.

Die Revisionsstelle hat unseren Jahresabschluss geprüft und empfiehlt diesen zur Genehmigung.

Der Vorstand beantragt, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zudem empfiehlt er, gestützt auf den Revisionsbericht der BDO AG, der Entlastung der Verwaltung zuzustimmen.

Verwendung Betriebsüberschuss

Den Antrag finden Sie auf Seite 41. Der Vorstand beantragt die vorgeschlagene Gewinnverteilung zu genehmigen.

Traktandum 6

Gesamterneuerung des Vorstands

Roland Verardo, Hans Reusser, Thomas Knecht, Oscar Martinez, Philipp Bollier und Viktoria Herzog treten für eine weitere Amtsdauer von 4 Jahren zur Wiederwahl an.

Margrit Zafiris wird nach 17 Jahren im Amt aus dem Vorstand verabschiedet.

Erneuerungswahlen Revisionsstelle

Der Vorstand empfiehlt die BDO AG wieder zu wählen.

Traktandum 7

Abstimmung zum aktuell geltenden „Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung“

Der Vorstand delegiert die Entscheidung über das aktuell geltende Verbot zur Hundehaltung in der Hausordnung an die Delegierten.

Bei einer Annahme des Antrags, wird die Hundehaltung zukünftig in der gesamten Baugenossenschaft Schönheim erlaubt sein. Weitere Einzelheiten zur Hundehaltung werden vom Vorstand in einem Reglement zur Hundehaltung definiert.

1. Begrüssung

Roland Verardo, Präsident der Baugenossenschaft Schönheim, eröffnet die Delegiertenversammlung um 19.33 Uhr und begrüsst alle Anwesenden zur 49. ordentlichen Delegiertenversammlung. Der Präsident startet mit dem diesjährigen Leitmotiv «Biodiversität in der Baugenossenschaft Schönheim» über welches Philipp Bollier später einen Vortrag halten wird. Die diesjährige Delegiertenversammlung wird in einem speziellen Rahmen durchgeführt, sämtliche Anwesenden mussten für den Einlass an die Veranstaltung bei der Eingangskontrolle ihr Covid-Zertifikat vorweisen. Wie üblich wird im Anschluss an die Versammlung ein Apéro riche serviert.

Die anwesenden Gäste Alfred Steiger (Altpräsident), Viktoria Herzog (Siedlungsobfrau Männedorf bis Sommer 2021) sowie einige nicht stimmberechtigte Bewohnerinnen und Bewohner aus verschiedenen Siedlungen werden begrüsst. Der Präsident begrüsst

auch Andreas Blattmann von der Revisionsgesellschaft BDO AG, sowie die von der Geschäftsstelle anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Samuel Steiner, Anita Bach, Janine Lüdi, Michael Lüdi und Katja Wagner. Er stellt ebenfalls kurz den vollständig anwesenden Vorstand vor.

Der Präsident stellt fest, dass zur heutigen Delegiertenversammlung fristgerecht und korrekt eingeladen wurde und dass somit heute die Beschlüsse gültig gefasst werden können. Die stimmberechtigten Delegierten haben eine Stimmkarte erhalten, die für alle offenen Abstimmungen benötigt wird. Eine Änderung der Traktanden wird nicht gewünscht.

2. Wahl der Stimmenzähler

Der Geschäftsführer schlägt Roland Schrepfer, Uster und Werner Schuler, Männedorf als Stimmenzähler vor.

Roland Schrepfer und Werner Schuler werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 48. Delegiertenversammlung vom 30. September 2020

Das Protokoll der 48. Delegiertenversammlung vom 30. September 2020 wird einstimmig genehmigt. Der Präsident dankt dem Protokollführer Oscar Martinez.

4. Jahresbericht 2020

Der Präsident präsentiert den Jahresbericht 2020 welcher mit Bildern aus der 75-jährigen Jubiläumsveranstaltung im Zirkus Knie ausgeschmückt hätte werden sollen. Leider musste auch dieser Anlass nach mehreren Terminverschiebungen wegen der Covid-Pandemie immer wieder verschoben werden, so dass er schlussendlich abgesagt wurde. Immerhin konnte die Festbroschüre gedruckt und ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Der Bericht des Präsidenten im Jahresbericht 2020 wird ohne Diskussion einstimmig genehmigt. Zum Jahresbericht macht der Präsident folgende aktuelle Ergänzungen:

Unwetter Mitte Juli 2021

Das Unwetter von Mitte Juli 2021 hat in Albisrieden, so auch in unserer Siedlung Eyhof und In der Ey eine Verwüstung der Aussenfläche sowie Gebäudeschäden hinterlassen. Die Verwaltung hat unmittelbar reagiert und die Instandsetzung der Umgebung und Gebäude in die Wege geleitet.

Bauprojekt In der Lachen Dietikon

Der Gestaltungsplan ist rechtskräftig, das Baugesuch ist pendent und der Baubeginn der 73 Wohnungen mit diversen Nebenräumen ist auf Frühjahr 2022 geplant. Es wird ein Nichtraucherhaus, analog der Neubausiedlung Eyhof realisiert.

Bauprojekt Gossau ZH

Die Baubewilligung wurde erteilt und der Baustart ist im April 2020 erfolgt. Der Wohnungsbezug ist auf 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 Bramen C Kloten

Das Architekturbüro ADP, welches bereits die Siedlungen Kloten A + B realisiert hat, ist mit dem Vorprojekt (geplant sind 112 Wohnungen) der dritten und letzten Bauetappe beauftragt. An einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung im Oktober 2020 haben die Genossenschafter dem Projekt zugestimmt. Der Rückbau ist unverändert auf Frühjahr 2023 geplant.

Bauprojekt Oberengstringen

Die Bauarbeiten der ersten Bauetappe haben im September 2020 begonnen. Ein Gebäude wird ebenfalls als Nichtraucherhaus vermietet. Nach Abschluss der zwei Bauetappen entstehen 69 neue Wohnungen.

Sanierung In der Ey Zürich

Im Zeitstrahl des geplanten Renovationsvorhabens der Wohnsiedlung In der Ey wird die Küchen-/Bad-Sanierung mit oder ohne energetische Massnahmen um fünf Jahre, von 2023 auf 2028, nach hinten verschoben.

5. Jahresrechnung 2020

Der Präsident präsentiert die Jahresrechnung 2020 und erläutert, dass im Jahr 2020 ein Gewinn von rund CHF 33 069.12 erzielt wurde.

Samuel Steiner, unser Geschäftsleiter, macht folgende ergänzende Ausführungen zur Jahresrechnung 2020:

Die Betriebsrechnung zeigt er als Mieterfranken. Sie hat sich zum Jahr 2020 nur unwesentlich verändert.

Die Aufteilung ist folgende:

	2020	2019
Erneuerungsfonds	20%	15.6%
Abschreibungen	22.6%	26.3%
Finanzaufwand	16.9%	18.3%
Steuern	0.2%	0.2%
Unterhalt und Reparaturen	21.8%	22.0%
Personalaufwand	8.3%	7.8%

Abgaben wie beispielsweise:		
Strom und Kehricht	3.9%	4.7%
Organ- / Büro- / Miet- und Verwaltungskosten	4.9%	4.7%
Versicherungen	1.1%	1.1%
Baurechtzins	0.3%	0.3%

Ein Grossteil des Aufwands entfällt auf den Erneuerungsfonds und auf die Abschreibungen der Liegenschaften, da die Baugenossenschaft Schönheim drei Grossprojekte innerhalb kurzer Zeit realisieren wird.

Neu werden in der Bilanz die Landwerte und Gebäudewerte separat gegliedert aufgeführt.

Der Verschuldungsgrad liegt bei ca. 70%, da zurzeit sehr viel gebaut wird. Mittelfristig wird sich dieser Wert nicht erhöhen, damit wird eine ausgeglichene Fremdfinanzierung der Genossenschaft gewährleistet.

Die Anwesenden haben keine ergänzenden Fragen zur Jahresrechnung 2020.

Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle BDO AG, Zürich, vom 19. Februar 2021 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 2020 und den Antrag auf Entlastung der Verwaltung.

Verwendung Betriebsüberschuss

Die Jahresrechnung 2020 weist folgenden Bilanzgewinn aus:

Jahresgewinn 2020	CHF	33 069.12
Gewinnvortrag Vorjahr	CHF	1 372 123.35
Zur Verfügung stehender Bilanzgewinn	CHF	1 405 192.47

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 1 400 192.47 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

Ersatzwahl Vorstand

Kurt von Arx ist auf die heutige Versammlung hin aus dem Vorstand zurückgetreten. Er wurde im Jahr 1997 mit zwei weiteren Kandidaten in den Vorstand gewählt und war seit 1998 als Quästor (Finanzverantwortlicher) tätig. Die erst kürzlich erstellte Jubiläumsbrochure war inhaltlich von Kurt von Arx abgefasst. Auch bei Mieterkonflikten konnte er als Mediator mit viel Fingerspitzengefühl, Einfühlungsvermögen und Menschenkenntnissen zwischenmenschliche Spannungen lösen. Roland Verardo übergibt Kurt von Arx einen Blumenstrauß und bedankt sich für die geleistete Arbeit in den letzten 24 Jahren. Kurt von Arx bedankt sich für die schönen Worte und möchte den Dank für die wunderbare Zeit, den interessanten Begegnungen und Diskussionen auch an den Gesamtvorstand weitergeben. Er erzählt von seinem Wohnungseinzug vor 35 Jahren. Während dieser Zeit hat er an über 250 Vorstandssitzung und 100 Siedlungsversammlungen teilgenommen.

Zur Ersatzwahl stellt sich Viktoria Herzog zur Verfügung. Sie war bis Sommer 2021 Siedlungsobfrau in Männedorf. Mittels Flyer und Portrait im Jahresbericht 2020 wurde sie bereits vorgestellt. Viktoria Herzog stellt sich nochmals persönlich und beruflich vor und erklärt, dass sie in Männedorf seit 2018 mit ihrem Mann und ihrer Tochter wohnhaft sind. Die Neubausiedlung funktioniert mit den verschiedenen Generationen unter einem Dach sehr gut und man unterstützt sich gegenseitig. Sie ist sehr überzeugt von der Philosophie der Genossenschaft und möchte sich deshalb mit ihrem Wissen, Fähigkeiten und ihrer Zeit engagieren.

Werner Schuler meldet sich zu Wort: Er ist in der gleichen Wohnüberbauung wohnhaft wie Viktoria Herzog und ist überwältigt, wieviel sie während ihrer Zeit als Siedlungsobfrau dank ihrem Einsatz umsetzen konnte. Er bittet die Delegierten ihre Stimme für Viktoria Herzog als neues Vorstandsmitglied zu geben.

Viktoria Herzog wird einstimmig als Vorstandsmitglied gewählt.

Zum Thema Wahlen hat der Präsident noch einige Ergänzungen:

Der Präsident sucht weiterhin Vorstandsmitglieder, da weitere Rücktritte in den nächsten Jahren erfolgen werden.

Für dieses Amt sind Kenntnisse im Bauwesen nützlich, aber nicht Bedingung. Viel wichtiger 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 2 Amtsperioden zur Verfügung zu stellen. Das Idealalter ist unter 50 Jahre.

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. Diverses

Der Präsident stellt fest, dass keine Anträge eingegangen sind und macht noch einige Anmerkungen:

- Das 75-jährige Jubiläum konnte aus erwähnten Gründen leider nicht wie geplant im Zirkus Knie gefeiert werden. Nachdem der Termin zweimal verschoben und schlussendlich abgesagt wurde, konzentrieren wir uns auf das 80-jährige Jubiläum im Jahr 2025.
- Anita Bach hat das 15-jährige Dienstjahr und Roland Verardo gratuliert zu diesem Jubiläum mit einem Blumenstrauß. Sie bedankt sich bei den Delegierten der Siedlungen für die schönen Begegnungen und freut sich weiterhin für die Baugenossenschaft Schönheim tätig sein zu dürfen.

Referat „Biodiversität im Siedlungsraum“

Philipp Bollier erklärt was Biodiversität heisst:

Der Begriff «Biodiversität» definiert sich über drei Unterkategorien:

- Die Vielfalt der Lebensräume
- Die Artenvielfalt (Tiere, Pflanzen, Insekten)
- Die Genetische Vielfalt

Die Schweiz verfügte aufgrund ihrer topografischen und klimatischen Voraussetzungen über eine sehr grosse Vielfalt an Lebensräumen. Durch den Einfluss des Menschen sind 50% dieser verschiedenen Lebensraumtypen selten geworden oder ganz verschwunden. Als Folge davon und z.B. den Pestizideinsatz in der Landwirtschaft sind 30% der hier ansässigen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten bedroht bzw. teilweise ausgestorben.

Weil die Lebensräume selten werden und dadurch auch schlechter vernetzt sind, leidet die genetische Vielfalt der einzelnen Arten. Während der Problematik bei Kulturpflanzen und Nutztieren hohe Beachtung geschenkt wird, schreitet die genetische Verarmung bei vielen wildlebende Arten unaufhaltsam voran.

Untersuchungen zeigen, dass in der Schweiz der urbane Raum durch seine Kleinteiligkeit, die Vielfalt und den hohen Vernetzungsgrad zunehmend Ersatz für Lebensräume bietet, welche in der Kulturlandschaft verschwunden sind. So sind immerhin bereits 20 000 der in der Schweiz heimischen ca. 45 000 Arten auf städtischem Gebiet zu finden.

Die Baugenossenschaft Schönheim hat sich daher zum Ziel gesetzt, in ihren Aussenräumen und auf ihren Dächern die Biodiversität nach Möglichkeiten zu fördern. So wurden für alle laufenden vier Neubauprojekte (Gossau, Oberengstringen, Dietikon, Kloten) mit einer Spezialistin Konzepte für die Dächer und Aussenräume erarbeitet, welche in die Projekte integriert und ausgeführt werden.

In den bestehenden Siedlungen (Probelauf in Zürich) wird die Anpassung des Unterhalts getestet und bei baulichen Eingriffen ein Beitrag an die Biodiversität geprüft.

Sabrina Stucki fragt, ob man Bienen in der Siedlung Kloten ansiedeln könnte, um die Biodiversität zu fördern. Phillip Bollier antwortet: Die Bienenzucht an und für sich ist eine gute Sache, leistet aber keinen direkten Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Zusätzlich bedankt sie sich beim Vorstand und der Verwaltung für die Erstellung der Hochbeete in der Siedlung Kloten.

Weitere Informationen des Präsidenten:

- Depositenkasse besteht unverändert zu einem interessanten Zinssatz.
- Die Delegiertenversammlung 2022 findet am Mittwoch, 1. Juni 2022 statt. Da das Restaurant Au Premier umgebaut wird, findet die Versammlung wieder im Auditorium Hirzel im Landesmuseum statt.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen oder Beanstandungen zur Versammlungsführung.

Der Präsident dankt den Stimmentzählern 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.

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

Der Präsident schliesst die Versammlung um 20.55 Uhr.

Oscar Martinez, Aktuar

BERICHT AUS DEM JAHR 2021



AUS DEM VORSTAND

Der Vorstand traf sich zu 12 regulären Sitzungen. In einer Retraite wurden zudem Grundsatzfragen diskutiert. Eine zentrale Angelegenheit, die den Vorstand nach wie vor beschäftigt, ist die Verjüngung des Gremiums. Für die Delegiertenversammlung 2022 sind Erneuerungswahlen traktandiert und Margrit Zafiris wird als langjähriges Vorstandsmitglied zurücktreten. Zur Ergänzung des Vorstands sind Personen gesucht, die sich für die Genossenschaft engagieren und sich in der Weiterentwicklung einbringen möchten.

Gemäss Statuten besteht der Vorstand aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen, die in der Genossenschaft wohnen. Interessentinnen und Interessenten können sich jederzeit melden – am besten direkt beim Vorstand. Das Tätigkeitsfeld erstreckt sich über viele spannende Bereiche: von strategischen Fragen der zukünftigen Entwicklung über die Begleitung der Bauprojekte und deren Finanzierung bis hin zu konkreten Alltagsfragen des Zusammenlebens in den Siedlungen.

Seit Roland Verardo krankheitsbedingt als Präsident in den Ausstand getreten ist, wurden die Aufgaben auf alle Vorstandsmitglieder aufgeteilt. Der Vize-Präsident Hans Reusser führt die präsidialen Geschäfte ad Interim weiter. Die Leitung der verschiedenen Baukommissionen wurden von Thomas Knecht und Philipp Bollier übernommen. Auf der Geschäftsstelle liefen wie bisher die Fäden zusammen, sodass ein reibungsloser Betrieb gewährleistet war.

Baukommissionen

Die Baukommissionen haben in 51 Sitzungen die Neubauprojekte in der Lachen Dietikon, Gossau ZH, Bramen C Kloten und Oberengstringen begleitet und weitergeführt.

Im Hinblick auf die Erneuerung der Siedlung Samstagern wurde eine weitere Baukommission konstituiert.

Für die Tätigkeit der Baukommission wurden den verschiedenen Baukonti insgesamt 67 000 Franken belastet.

Finanzkommission

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

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

Dank

Der Vorstand dankt der Geschäftsleitung Samuel Steiner und Janine Lüdi mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf der Geschäftsstelle und in der Hauswartung für die gute Zusammenarbeit.

Bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, Siedlungskommissionsmitgliedern, Obfrauen und Obmännern bedankt sich der Vorstand für das Engagement in den Siedlungen unserer Genossenschaft.



Gestalte als Vorstandsmitglied unser Wohnumfeld in der Schönheim mit!

Wir suchen eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger für unser langjähriges Vorstandsmitglied Margrit Zafiris.

An der Delegiertenversammlung 2022 wird Margrit Zafiris von ihrem Amt als Vorstandsmitglied zurücktreten. Als Nachfolge suchen wir ein Mitglied der Baugenossenschaft Schönheim.

Du bringst Wissen, Erfahrung und Ideen im Bereich Finanzen, Bauwesen oder Kommunikation und Sozialem mit? Dann bist du genau die richtige Person für den Vorstand der Schönheim.

Was bietet dir das Amt als Vorstandsmitglied?

- Mitwirkung bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die kommende Generation
- Ideen und Meinungen aktiv in die langfristige Weichenstellung einbringen
- Persönliche Weiterentwicklung und Erfahrungen sammeln

Bei Fragen gibt dir der Vorstand oder die Geschäftsleitung gerne Auskunft.

Wir alle freuen uns auf persönliche Gespräche und auf ein spannendes neues Mitglied im Vorstandsgremium.

Der Vorstand

FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT IM SIEDLUNGSRAUM

Die Schweiz ist durch ihre Topografie und die verschiedenen Klimazonen ein Land hoher Artenvielfalt. Geschätzte 45 000 verschiedene Lebewesen – Tiere, Pflanzen und Pilze – sind hierzulande heimisch. Der urbane Raum – die Stadt und die Agglomerationen – nehmen dabei als Lebensraum gegenüber dem Land eine immer wichtigere Stellung ein. Schätzungsweise 20 000 Arten sind allein auf diesen Gebieten anzutreffen. Dies kommt nicht von ungefähr, denn auf urbanem Gebiet gibt es eine Vielzahl kleinteiliger Lebensräume – ein „Habitatmosaik“, kleine unterschiedlichste Naturinseln mit unterschiedlichen Mikroklimata. Ersatz für Lebensräume also, die in der Kulturlandschaft selten geworden oder gar verschwunden sind. Dennoch leidet in der Schweiz die Biodiversität stark unter der zunehmenden Einflussnahme der Menschheit auf die Natur. Weil die verbleibenden Biotope immer weiter auseinander liegen und weniger Austausch stattfindet, sinkt auch die genetische Vielfalt der wildlebenden Arten.



Die Baugenossenschaft Schönheim fördert im Rahmen ihrer Bautätigkeit mit gezielten Massnahmen ökologische Nischen. Einerseits durch eine naturnahe und vielfältige Umgebungsgestaltung mit einheimischen Arten, andererseits durch die Aufwertung der äusserst wertvollen extensiv begrünten Dachlandschaften mit unterschiedlichen Insektennistplätzen, vielfältiger Bepflanzung, Bereichen mit intensiverer Begrünung sowie kleinräumig verschiedene Klimata durch die Beschattung der PV-Anlagen. Um mit den Taten möglichst hohe Wirkung zu erreichen, lässt sich die Schönheim in diesen Fragen von einer externen Spezialistin eng begleiten.

Im Unterhalt der bestehenden Siedlungen sind Bestrebungen zu einer weniger intensiven Bewirtschaftung im Gange. In der Siedlung Zürich beispielsweise werden Teilbereiche der Wiesen nur noch ein- bis zweimal im Jahr geschnitten, mit Sturmholz wurden Kleintierunterschlüpfe aufgeschichtet und bei Neupflanzungen wurde auf ökologisch wertvolle Arten geachtet. Unser langfristiges Ziel ist, Lebensraum für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt zu schaffen, der auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft einen wesentlichen Mehrwert darstellt.

REDUKTION DER TREIBHAUSGAS- EMISSIONEN IM BAU

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr intensiv mit der Frage auseinander, wie die Treibhausgase, welche bei der Erstellung eines Gebäudes durch die Materialproduktion und -verarbeitung entstehen, reduziert werden können. Dazu wurden Studien und Forschungsergebnisse analysiert, Vergleiche zwischen verschiedenen Konstruktionsarten aufgearbeitet, Statistiken gewälzt und es wurde leidenschaftlich diskutiert.

Zusammenfassend setzte sich die Erkenntnis durch, dass es kein klares Rezept wie z. B. „Holzbau“ gibt, um die Treibhausgasemissionen in der Erstellung zu reduzieren. Vielmehr bedeutet CO₂-armes Bauen die Berücksichtigung aller Faktoren von der Gebäudeform über die Konstruktionsart bis zur Gewinnung – Grad der Verarbeitung, Herkunft und Transportweg von Materialien und deren Dauerhaftigkeit und Weiterverwendbarkeit.

Diesem Umstand will die Baugenossenschaft in Zukunft Rechnung tragen, in dem sie durch geeignete Werkzeuge die Emissionen bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt abschätzt und bei Entscheidungen stärker gewichtet.

Als kurzfristige Massnahme wurden alle laufenden Projekte auf den Einsatz besonders CO₂-armer Zementsorten und maximal möglichem Recyclingmaterialanteil für den Beton optimiert.

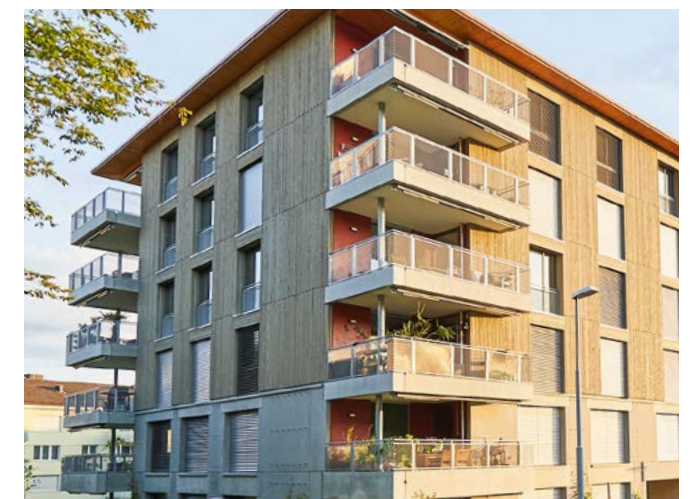


Bild oben (S.16): Biodiversitätsmassnahme auf dem Dach mit Altholz

Bild unten (S.16): Biodiversitätsmassnahme in der Siedlung mit Oekowiese und einheimischen Pflanzen

Bild oben (S.17): Neubau Eyhof Nord; Fassade EG und 1. OG aus Beton; weitere Geschosse aus Holz

Bild mitte (S.17): Neubau Gossau ZH; Fassade aus Holz

Bild unten (S.17): Neubau Oberengstringen; Fassade aus Holz



BAUPROJEKTE - ERSATZNEUBAU

In der Lachen Dietikon

Endlich liegt der bewilligte Gestaltungsplan für das Areal „In der Lachen“ vor. Leider musste das Projekt durch das anschliessende Baueingabeverfahren weitere Verzögerungen erdulden, was in erster Linie der sich stetig ändernden Bewilligungspraxis im Bereich Lärmschutz geschuldet ist. In der Zwischenzeit wurden die Ausschreibungen vorangetrieben, so dass bereits vor Baubeginn ein Grossteil der Auftragssumme vergeben ist. Wie in den Medien zu lesen, ist auch dieses Projekt den starken Preisschwankungen der Bauwirtschaft aufgrund Corona-Auswirkungen ausgesetzt. Mit etwas Glück hatten diese bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die Vergaben.

Geht die Baubewilligung wie angekündigt Anfang April 2022 ein, kann nach verstrichener Rekursfrist und erfolgreicher Auflagenbereinigung im Sommer 2022 mit den Bauarbeiten an der ersten Etappe in Dietikon begonnen werden.

Bramen C Kloten

Für das Grundstück „Bramen C“ konnte im Frühling 2021 der Gestaltungsplan bei den Behörden in Kloten eingereicht werden. Dieser hat die ersten Hürden im Bewilligungsverfahren genommen und ist auf gutem Weg. Die Planung der Ersatzneubauten wurde weiter Richtung Bauprojekt und Kostenvoranschlag vorangetrieben. Nebst der Bereinigung der Wohnungsgrundrisse und der Fassadengestaltung beschäftigte die Baukommission die Optimierung der Parkierung für Autos und Velos, die zukünftige Eigenstromproduktion auf dem Dach und mögliche Batteriespeicher, sowie die Umgebungsgestaltung.

Auch in Sachen Wärmegewinnung wurden Fortschritte erzielt: Durch aufwändige Probebohrungen, Tests und Simulationen konnte den kantonalen Stel-

len der Nachweis erbracht werden, dass es unter dem Bramenring wider Erwarten keine Grundwasservorkommen gibt. Dadurch scheint nun eine Bewilligung für die Erstellung eines Erdsondenfelds für eine emissionsfreie Erdwärmenutzung greifbar.

Verlaufen die weiteren Schritte wie geplant, ist mit dem Baustart 2023 zu rechnen. In Anbetracht des nahenden Abbruchtermins haben bereits erste Bewohnerinnen und Bewohner die Häuser verlassen.

Lanzrain Oberengstringen

Die erste Etappe ist voll im Bau und im Moment läuft alles nach Plan. Die Hülle ist fertig gestellt, nun ist der Innenausbau an der Reihe. Ab dem November 2022 sind die 22 Wohnungen bezugsbereit. Von den 20 Genossenschaftern, welche im Moment noch in den alten Häusern der zweiten Etappe wohnen, ziehen 17 in den Neubau um. Mit den restlichen 3 Familien konnte eine andere Lösung gefunden werden. 14 Genossenschaftern konnte die Wunschwohnung (Priorität 1 oder 2) zugeteilt werden.

Ab Januar 2023 starten die Bauarbeiten an der zweiten Etappe mit weiteren 47 Wohnungen. Diese werden voraussichtlich im Sommer 2025 bezugsbereit sein.

Ametsberg Gossau ZH

Nach rund 2-jähriger Bauzeit sind die beiden Gebäude des Neubaus in Gossau ZH beinahe fertig gebaut. Der Bezug der Wohnungen ist auf den August 2022 vorgesehen.

Übrigens: Das angrenzende Waldgrundstück auf dem „Ametsberg“ konnte preisgünstig erworben werden und geht 2023 in den Besitz der Genossenschaft über. Der „eigene Wald“ wird zum grossen Mehrwert für die Siedlung und ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

ERNEUERUNGSPLAN VON 2022 BIS 2027

Strategische Planung

Die beiden Gebäude in Samstagen sind in die Jahre gekommen und es besteht Handlungsbedarf. Aus baurechtlicher Sicht bietet das Grundstück keine Ausnützungsreserve. Aus diesem Grund wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche verschiedene Szenarien untersucht und als Grundlage für weitere Entscheide dienen soll. Zurzeit ist noch offen, ob es Richtung Sanierung, Aufstockung oder Neubau geht.

Das im 2023 geplante Sanierungsprojekt In der Ey in Zürich wurde aufgrund des guten Gesamtzustands der Liegenschaft um fünf Jahre auf 2028 verschoben.

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

Siedlung	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Wohnungsbestand	Baujahr	saniert
Affoltern a.A., Äussere Grundstrasse							16	2017	
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse							4	1860	
Bassersdorf							5	1951	2013
Dietikon In der Lachen							28	1949	
Dietikon Brunau							31	2000	
Geroldswil							16	1951	2013
Geroldswil Zentrum							12	1977	
Gossau ZH									
Kloten Bramenring A und B							87	2009/2011	
Kloten Bramenring 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
Samstagen							12	1949	
Thalwil							12	1951	2012
Urdorf Süd							30	1951	2010
Urdorf Nord							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 31.12.2021							692		

Geplanter Ersatzneubau Geplante Gesamtsanierung mit Ersatz von Küche und Bad sowie energetische Massnahmen

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS
PER 31. DEZEMBER 2021

WOHNOBJEKT																	
Siedlung	Anzahl Häuser	Wohnungen											EFH			Pflegewohnung	Total
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	4.0	4.5	5.5		
Affoltern a.A., Äussere Grundstr.	1				6		7		2		1						16
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstr.	1					4											4
Bassersdorf	1					3		2									5
Dietikon In der Lachen	9					14	6	9									29
Dietikon Brunau	4				3		14		12		2						31
Geroldswil	3					7	2	7									16
Geroldswil Zentrum	2		3		3		3		3								12
Gossau ZH, inkl. MEG/UNG	-																-
Kloten Bramenring A und B	9				8		27		45		7					-	87
Kloten Bramenring C	15				4	4	11	11						9			39
Männedorf Bergstrasse	3				4		5		5		1						15
Männedorf Glärnischstrasse	5		2		5		8		11								26
Meilen	3					3		3					2				8
Oberengstringen Süd	10						18	18						2	2		40
Oberengstringen Nord	-																-
Richterswil	2					6		6									12
Samstagern	2							12									12
Thalwil	2			1	3	4		4									12
Urdorf Süd, inkl. Bahnhofstr.	6					14		16									30
Urdorf Nord	3		1		6		20		15		3						45
Urdorf Im Bänz	1			3			6										9
Uster Gschwader, inkl. 54	3			3		13		6		1							23
Uster Unterbühlen	1				4		6		4								14
Uster Zelg	4			3		18		3									24
Zürich Eyhof Süd	12			3		27	18	6			9						63
Zürich Eyhof Nord	7	1	1	1	7	6	16	20	17	17	2	2				1	91
Zürich In der Ey	5				7		13		9		1						30
Total	114	1	7	14	60	123	178	123	123	18	26	2	2	11	2	1	693

NEBENOBJEKT

Siedlungsraum	Separatzimmer	Nebenraum	Autoparkplatz	Motorradplatz
		4	0	
			1	
			5	
		8	31	6
		1	46	7
		5	7	
			13	
			10	
1	6	18	101	32
		2	47	8
		2	15	
		5	34	
		2	8	
		4	0	
		2	0	
			7	
		4	0	
		3	20	
1	2	9	57	10
		1	10	
		2	26	
		2	19	4
		7	11	6
		25	14	
	7	7	34	19
1		8	57	10
3	15	121	573	102

ANLAGEWERT

Gebäude in CHF	Grundstück in CHF	Wald in CHF	Versicherungswert in CHF	Hypotheiken in CHF	Rang
7 642 855	14 093	-	6 531 000	4 000 000	1.
679 287	820 713	-	815 000	-	-
1 238 237	12 358	-	1 520 000	293 000	1.
6 464 261	1 439 284	-	14 631 000	5 382 000	1./3.
8 786 945	2 781 700	-	9 785 000	7 800 000	1.
4 338 092	31 990	-	5 648 000	2 300 000	1.
3 101 933	692 160	-	2 772 000	1 700 000	1.
336 600	395 695	20 000	190 000	2 185 000	1.
45 177 166	224 700	-	39 678 000	26 125 000	1.
5 161 614	109 628	-	13 421 000	10 550 000	1.
11 350 936	39 064	-	9 323 000	6 400 000	1.
8 380 993	7 619 007	-	9 940 000	11 175 000	1.
2 025 610	24 460	-	2 500 000	840 000	1./3.
7 167 486	198 766	-	10 114 000	-	-
-	-	-	-	-	-
2 587 304	22 496	-	3 665 000	2 600 000	1.
1 202 032	25 953	-	3 290 000	1 100 000	1.
2 246 682	34 398	-	3 135 000	1 827 500	1.
5 531 780	1 176 520	-	7 450 000	-	-
23 503 725	256 380	-	21 017 000	20 000 000	1.
2 141 200	667 800	-	2 806 000	1 700 000	1.
4 917 690	1 404 830	-	5 242 000	3 100 000	1.
3 774 312	817 000	-	4 155 000	3 000 000	1.
5 211 796	16 204	-	6 840 000	4 250 000	1.
13 581 762	191 652	-	19 550 000	14 000 000	1.
48 281 828	206 300	-	46 820 000	39 000 000	1./2.
11 381 100	-	-	14 810 000	3 900 000	1.
236 213 225	19'223'152		265 648 000	173 227 500	

MITGLIEDERBEWEGUNG UND
WOHNUNGSWECHSEL IM 2021

Anzahl Mitglieder

Die Baugenossenschaft Schönheim zählt per Stichtag 31.12.2021 insgesamt 636 Mitglieder, welche in der Schönheim wohnhaft sind. Pro Wohnung ist eine Person Genossenschafterin oder Genossenschafter. Wohnungen im Hinblick auf Bauvorhaben werden befristet vermietet und die Bewohnenden sind nicht Mitglied der Genossenschaft.

	01.01.2021	31.12.2021
Mieter	655	636
Nicht Mieter	3	3
Total	658	639

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr sind 37 Mietparteien neu in eine Wohnung der Baugenossenschaft eingezogen und 69 haben die Schönheim verlassen. Die hohe Zahl der Wegzüge ist auf die Bauvorhaben zurückzuführen. Bei 22 Mietparteien ist im Berichtsjahr der Mietvertrag ausgelaufen und 14 Mitglieder haben die Wohnung aufgrund bevorstehenden Bauvorhabens gekündigt. 32 Wegzüge sind auf andere Kündigungsgründe zurückzuführen. Zu den Zuzügen zählen Mieterinnen und Mieter in Genossenschafts- sowie befristeten Wohnungen. Insgesamt 31 Mitglieder sind intern in eine andere Schönheim-Wohnung umgezogen.

Umsiedlung im Hinblick auf Bauprojekte

Vor rund 16 Jahren wurden die ersten Bewohnerinnen und Bewohner über die bevorstehenden Bauprojekte in ihren Siedlungen vom Vorstand informiert. Die ersten betroffenen Siedlungen waren Bramen A und B in Kloten und Uster Zelg. Anschliessend folgten Urdorf, Thalwil, Richterswil, Bassersdorf, Geroldswil, Meilen, Affoltern a.A. und Männedorf. Heute sind alle aufgezählten Siedlungen wieder von Genossenschafterinnen und Genossenschafter bewohnt und das genossenschaftliche Zusammenleben wird gehegt und gepflegt. Die Siedlung Ametsberg Gossau ZH ist im August bezugsbereit. Die Genossenschaft freut sich auf den Einzug von Schönheim-Rückkehrern und vielen neuen Mitgliedern.

Anders steht es wohl um die Gemütslage der Bewohnerinnen und Bewohner in den Siedlungen Sams-tagern, Oberengstringen, In der Lachen Dietikon und Bramen C Kloten. In Letzteren ist der Etappenbau im Gange oder steht kurz bevor. Viele Schönheimler sind bereits in Übergangswohnungen oder in ein festes neues Zuhause umgezogen. Einige sind auf der Suche nach einer Wohnung, möglicherweise auch ausserhalb

TOTAL UMZÜGE IM 2021 IN ZAHLEN:



UMZÜGE AUS LIEGENSCHAFTEN MIT
BEVORSTEHENDEN BAUVORHABEN
IM 2021 IN ZAHLEN:



der Genossenschaft oder bängen, dass die Schönheim ihnen ein passendes internes Angebot unterbreitet.

Aufgrund des Neubauprojekts sind die Bewohnerinnen und Bewohner gezwungen ihre gewohnte und geliebte Wohnung zu verlassen. Für viele ist dieser Schritt nicht einfach. Die Veränderung und der Druck in der Übergangszeit während der Bauphase eine Wohnung, insbesondere eine bezahlbare zu finden, kann zur Belastungsprobe werden.

Für alle Beteiligten ist es eine grosse Herausforderung die unangenehme Umsiedlung von Bewohnerinnen und Bewohnern unter diesen Umständen so sozialverträglich als möglich zu gestalten und angemessene Lösungen zu finden. Ziel der Schönheim ist es, möglichst allen ein neues Zuhause innerhalb der Genossenschaft und wenn immer möglich in der gleichen Siedlung oder Gemeinde anbieten zu können. Doch die Möglichkeiten für Angebote in derselben Siedlung oder Gemeinde sind in der Genossenschaft begrenzt. Die Siedlungen liegen im ganzen Kanton Zürich in verschiedenen Gemeinden verstreut. In nur wenigen Gemeinden besitzt die Schönheim mehrere

Siedlungen. Entsprechend ergibt sich für die Umsiedlung eine breitere Auswahl, wenn die Betroffenen bereit sind, ihre gewohnte Umgebung vorübergehend zu verlassen und nach dem Bau wieder zurückzukehren.

Bei der Vergabe der neuen Wohnungen garantiert die Schönheim, dass die Rückkehrer Vorrang genießen.

Bereits ab drei Jahren vor dem geplanten Baustart werden die Bewohnerinnen und Bewohner über alle freiwerdenden Wohnungen informiert und bei der Vergabe der Wohnung priorisiert. Bei Angeboten innerhalb der Siedlung ist die Nachfrage verständlicherweise am grössten. Oft melden sich mehrere Parteien gleichzeitig auf eine siedlungsinterne Wohnung und die Entscheidung, wer die Wohnung bekommt, fordert die Geschäftsstelle. Verschiedene vorgegebene Kriterien werden hierbei berücksichtigt. Priorisiert werden in jedem Fall Familien mit schulpflichtigen Kindern. Des Weiteren wird beachtet, wie lange die Mitglieder bereits in der Schönheim wohnen und die vergangene Bereitschaft zur Mitwirkung in der Genossenschaft.

Damit bis zum Baustart alle Mieterinnen und Mieter rechtzeitig eine Wohnung finden, setzt die Geschäftsstelle alle Hebel in Bewegung und unterstützt die Suche nach Wohnungen. In persönlichen Gesprächen werden mit den Betroffenen Sorgen und Ängste, aber auch alle in Frage kommenden Wohnalternativen besprochen. Weiter fragt die Geschäftsstelle Verwaltungen und Genossenschaften in der erweiterten Nachbarschaft an, ob die Bereitschaft Wohnungen anzubieten, vorhanden ist. Im Gegenzug ist die Schönheim in der Umsiedlung auf die Mitwirkung der Mitglieder angewiesen, indem sie selber aktiv nach Wohnungen suchen.

DREI NEUE WOHNUNGEN IM BRAMENRING 6 IN KLOTEN

Die Pflegewohnung im Haus Bramenring 6 wurde durch die Stadt Kloten einerseits im Rahmen von Sparmassnahmen, andererseits aufgrund rückläufiger Nachfrage dieser Form der Betreuung in Wohngruppen aufgegeben.

Die Idee der dezentralen Alters- und Pflegewohnungen sah vor, ein Leben im vertrauten Wohnumfeld zu ermöglichen, in dem sich die verschiedenen Generationen in einer Siedlung vermischen und austauschen



können. Die Wohnung hatte für acht Bewohnerinnen und Bewohner Platz geboten. Ausgestattet mit einem grossen Aufenthaltsraum, einer grossen offenen Küche mit Essraum, mehreren Badezimmern mit spezifischen altersgerechten Installationen und einer grossen Terrasse mit Pergola. Die Pergola gliederte sich im Zentrum vom Bramen B wunderbar ein, sodass Begegnungen und Gespräche zwischen Jung und Alt stattgefunden hatten.

Aufgrund der Grösse der Pflegeeinrichtung war die Suche nach einer neuen Betreiberin aussichtslos. Deshalb entschied sich der Vorstand für den Umbau. Anstelle der Pflegewohnung entstehen Anfang 2022 drei neue grosszügige Wohnungen im gewohnten Schönheim-Standard. Der Wohnungsspiegel in der Siedlung Kloten wird um zwei 3.5- und eine 5.5-Zimmerwohnung erweitert. Die drei Wohnungen werden den Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Bramen C in Kloten angeboten.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern aus der Pflegewohngruppe wünschen wir alles Gute und hoffen, dass Sie sich gut an ihrem neuen Wohnsitz einleben.

Bild: Einblick in die rückgebaute Pflegewohnung

WEBSITE FÜR DIE ERSTVERMIETUNG

Bald ist es soweit – die 24 Wohnungen in der Siedlung Ametsberg Gossau ZH werden im August bezogen und neues Genossenschaftsleben wird erwachen. In der Vermarktung der Siedlung Ametsberg Gossau ZH wird erstmals vorwiegend auf digitale Medien gesetzt. Die Website informiert über den Bau, die Siedlung und das Genossenschaftswesen. Die Vermietungsunterlagen, wie beispielsweise Wohnungsgrundrisse und Mietzinstabellen stehen zum Download bereit. Auch das Anmeldeformular kann heruntergeladen, elektronisch ausgefüllt und via Mail eingereicht werden.

Die digitale Entwicklung in der Vermarktung von Wohnungen schläft nicht. Die Schönheim beobachtet den Trend und beabsichtigt im Hinblick auf die kommenden Erstvermietungen die Website mit weiteren Funktionen, wie beispielsweise der Erweiterung der

visuellen Darstellung der Lage der Wohnungen oder eine Schnittstelle zu Vermietungsplattformen, zu ergänzen.

Interessierte, welche weniger digital unterwegs sind, können die Unterlagen weiterhin bei der Geschäftsstelle bestellen und erhalten diese anschliessend per Post zugestellt.

Siedlung Ametsberg

Wohnen am Wald



www.erstvermietung-ametsberg.ch

SIEDLUNGSVERSAMMLUNGEN

Im 2021 wurde zu 18 Siedlungsversammlungen eingeladen. Die Siedlungsversammlungen wurden im Bereichs- wie bereits im Vorjahr Corona bedingt auf den Spätsommer geplant. Wiederum waren Vorstandsmitglieder als Vertreter der Verwaltung 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 in den Siedlungen

eine zentrale Bedeutung zu. Die Delegierten werden an den Siedlungsversammlungen gewählt. Die Siedlungsversammlungen dienen der Meinungsbildung für Traktanden der Delegiertenversammlung und sind die ideale Plattform für den direkten Meinungsaustausch mit dem Vorstand.

Ideen, welche aus Initiativen entstehen, können an Siedlungsversammlungen konkretisiert sowie beschlossen und danach als Anträge an die Genossenschaft oder die Geschäftsstelle gestellt werden.

SIEDLUNGSPROJEKTE IM 2021

Mobiler Hühnerstall in Zürich

Alles begann im Jahr 2020 mit dem Wunsch einiger Familien, zusammen mit den Kindern in der Siedlung Zürich einen kleinen Hühnerstall zu betreiben. Der Vorstand und die Geschäftsstelle zeigten sich anfangs skeptisch und bei der Abstimmung an der Siedlungsversammlung gingen die Wogen hoch. Nur ein hauchdünnes Mehr sprach sich nach der hitzigen Debatte zu Sinn und Unsinn eines solchen Projekts für einen einjährigen Testlauf aus. Mit einem detaillierten Konzept über alle Facetten der Hühnerhaltung, den Stellplatzplan, die Finanzierung und die Organisation (es gibt Eigentümer, Pfleger und Passivmitglieder) wurde auch der Vorstand vom Vorhaben überzeugt.



Während zwei Parteien bei sich zu Hause Eier vom Biobauernhof ausbrüteten – und sich bald scharrenweise süsser Küken erfreuten, wurde ein mobiler Stall mit einer Voliere gezimmert, Futter und ein Elektrozaun beschafft. Auf gut Glück wurden 5 weibliche Hühnchen auserkoren, beringt, durch die Kinder benamst und in ihr neues zu Hause ausgesiedelt. Die restlichen Küken durften zurück auf den Bauernhof.

Nach etwas mehr als einem Jahr sind die zappeligen Hühnchen zu stattlichen, zahmen und legefrendigen Hennen herangewachsen. Alle zwei Wochen wechseln sie in ihrem mobilen Stall den Standort innerhalb der Siedlung. Dadurch werden die Nerven der Anwohner

und der Boden geschont, es gibt keine Geruchsemissionen und die Hühner bleiben gesund.

Trotz anfänglicher Skepsis ist das Projekt ein grosser Erfolg. Die Pflegegruppe ist auf 20–30 Parteien angewachsen. Im wochenweisen Turnus kümmern sich diese um das Wohlergehen der Hühner – gegen Eiertrag. Der mobile Stall ist in der Siedlung ein wandelnder Treffpunkt für Jung und Alt. Nach etwas mehr als einem Jahr Erfolgsgeschichte wird nun im Frühling 2022 die Siedlungsversammlung über das Weiterbestehen des Projekts entscheiden.

Bild S. 26: Mobiler Hühnerstall im Eyhof
Bild S. 27: Veloparkierung an der Bergstrasse vor der Umsetzung des neuen Konzepts

Veloparkierung in Männedorf

Seit dem Erstbezug der 15 Familienwohnungen an der Bergstrasse in Männedorf war die Anzahl an Veloabstellplätzen in der Siedlung ein Thema. Der Neubau bot Platz für 11 Fahrräder in einem Veloraum. Es stellte sich heraus, dass dieses Platzangebot nicht ansatzweise ausreichend war.

Auf Initiative von Bewohnerinnen und Bewohnern wurde zusammen mit der Verwaltung ein erster schneller und pragmatischer Lösungsansatz für die Schaffung zusätzlicher Veloparkfläche gefunden: Die Umnutzung von zwei Autoparkfeldern in der Tiefgarage für das Abstellen von Velos und Anhänger.

Die unterschiedlichen Ausführungen der Fahrräder, wie Velos ohne Ständer oder Lastenvelos, welche viel Platz beanspruchen sowie auch die weiter steigende Anzahl an Zweirädern, forderten weitere Massnahmen, um eine geordnete Veloparksituation in Männedorf sicherzustellen.

In Zusammenarbeit mit dem Hauswart entwickelte die Siedlungskommission ein Konzept für die zukünftige Veloparkierung an der Bergstrasse. In einem ersten Schritt wurde die Ist-Situation sowie die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner analysiert. Hierzu wurde der Bestand aller Velos erfasst und auch die Art des Velos (Kindervelo, E-Bike, Anhänger, Spezialvelo usw.) festgehalten. Daraus leitete die Arbeitsgruppe zielführende Massnahmen ab.

Das Ergebnis:

- Planung eines passenden Veloparkiersystems auf den vorhandenen Veloabstellflächen
- Sicherstellung zusätzlicher abgesicherter Fläche für Spezialvelo und Anhänger
- Installation von Stromanschlüssen für das Laden der E-Bikes

Die Firma Velopa bot ein passendes Parkiersystem an und eine zusätzliche Fläche – abgesichert mit einer Gittereinhausung – liess sich im Eingangsbereich der Tiefgarage finden. Die Umsetzung wird bis Ende 2. Quartal 2022 abgeschlossen sein.

Das in Männedorf angewendete Vorgehen und die Wahl des Veloparkiersystems sollen als mögliches Beispiel für Siedlungen mit ähnlicher Velo-Thematik dienen.



JAHRES- RECHNUNG 2021



KOMMENTAR

BILANZ

Die Bilanzsumme hat im Vergleich zum Vorjahr um 8 Mio. Franken zugenommen. Die Abbildung der Baukonti auf der Aktiv-Seite zeigt einen Zuwachs von mehr als 13 Mio., gegenüber einer Abnahme der flüssigen Mittel von 4 Mio. Franken. Die Finanzierung der Bautätigkeit wurde im Berichtsjahr neben dem Einsatz der freien, flüssigen Mittel und den zusätzlichen Einlagen in der Depositenkasse mit einem Baukredit von 5 Mio. Franken gewährleistet und ist entsprechend auf der Passiv-Seite unter den langfristig verzinsten Verbindlichkeiten (Hypotheken) mit total 177 Mio. Franken abgebildet.

Verschuldungsfaktor

Die Verschuldung in der Bilanz ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig und fällt ohne die Berücksichtigung der flüssigen Mittel kurzzeitig unter den Wert von 70 Prozent.

Waldparzelle

In Gossau ZH konnte im Berichtsjahr zudem erstmalig eine an das Grundstück angrenzende Waldparzelle erworben werden. Die 7 800 m² werden mit dem Kaufpreis von 20 000 Franken unter den Gebäuden und Grundstücken bilanziert.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 100 000 Franken verringert. Wohnungen, die im Rahmen von Neubauprojekten zum Rückbau kommen, werden zwischenzeitlich nur noch befristet vermietet. Die Mieter hinterlegen eine Kaution und zahlen keine Genossenschaftsanteile ein.

ERFOLGSRECHNUNG

Mietzinseinnahmen

Der Mietzinsertrag ist in der aktuellen Phase der Bautätigkeit rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen die Mietzinserträge der ersten Bauetappe in Oberengstringen und in der Siedlung In der Lachen Dietikon wurden im Berichtsjahr 30 Wohnungen geräumt und stillgelegt. Der hohe Mietzinsausfall ist daher struktureller Natur und mit der Phase der Bautätigkeit zu erklären. Die ordentliche Leerstandquote der Genossenschaftswohnungen lag im Berichtsjahr bei 0.9 Prozent und ist einzig bedingt durch die Instandsetzungsarbeiten bei Mieterwechseln.

Erneuerungsfonds

Im Rahmen der anstehenden Konsolidierung von Altbauten, die zum Rückbau kommen, wurden für die Siedlungen Oberengstringen, Dietikon In der Lachen und Kloten Bramen C zusätzliche Zuweisungen von 0,5 Mio. Franken an den Erneuerungsfonds gebucht.

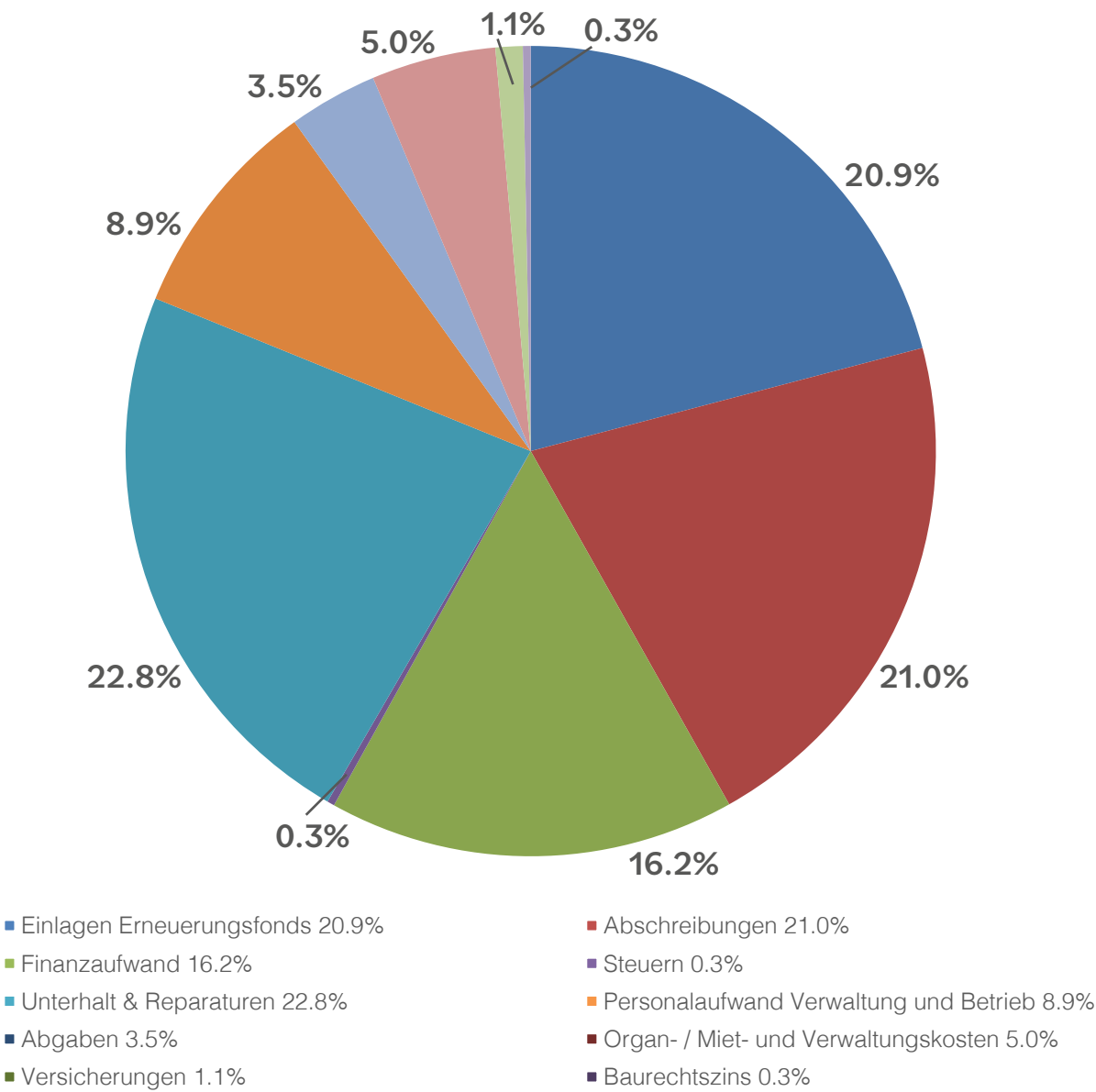
Hypothekarzins

Das aktuelle Zinsumfeld ermöglicht zudem eine laufende Optimierung der Finanzierungskosten, so dass im Vergleich zum Vorjahr rund 0,2 Mio. Franken weniger für Hypothekarzinsen geleistet werden musste.

Jahresgewinn

Es resultiert im Berichtsjahr wiederum ein positives Ergebnis mit einem Gewinn von knapp 12 000 Franken. Die Steuerlast berechnet sich somit auch im Berichtsjahr überwiegend aus dem Vermögen.

MIETERFRANKEN



BILANZ
PER 31. DEZEMBER 2021

AKTIVEN	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 037 456.95	7 851 359.37
Übrige kurzfristige Forderungen	1	4 573.36	4 074.61
Aktive Rechnungsbgrenzung	2	944 081.66	655 825.36
Total Umlaufvermögen		4 986 111.97	8 511 259.34
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		29 302.00	29 302.00
Immobilien			
Gebäude und Grundstücke		244 945 276.72	244 055 276.72
Gebäude auf Land im Baurecht		11 381 100.00	11 381 100.00
Abschreibungskonto Liegenschaften		-38 860 833.00	-36 445 302.00
Abschreibungen Heimfallfonds		-2 197 685.00	-2 140 779.00
Gebäude im Bau	3	26 769 788.70	13 377 568.50
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge		172 671.00	172 671.00
Abschreibungskonto mobile Sachanlagen		-127 170.00	-96 837.00
Total Anlagevermögen		242 112 450.42	230 303 259.22
Total Aktiven		247 098 562.39	238 844 259.56

PASSIVEN	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 416 898.35	2 519 742.52
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		761 680.00	761 680.00
Passive Rechnungsbgrenzung	4	1 472 253.35	1 214 597.75
Kurzfristige Rückstellungen		50 601.10	50 601.10
Total kurzfristiges Fremdkapital		4 701 432.80	4 546 621.37
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5	180 158 300.00	175 947 480.00
Depositenkasse		17 028 805.96	15 554 075.62
Erneuerungsfonds		31 329 566.95	28 832 756.95
Solidaritätsfonds		91 812.15	90 913.65
Personalfonds		583 999.00	576 789.00
Übrige langfristige Rückstellungen		26 781.45	30 331.65
Total langfristige Verbindlichkeiten		229 219 265.51	221 032 346.87
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		4 588 000.00	4 687 000.00
Gesetzliche Gewinnreserve		317 398.85	312 398.85
Freiwillige Gewinnreserve		6 860 700.00	6 860 700.00
Gewinnvortrag		1 400 192.47	1 372 123.35
Jahresgewinn		11 572.76	33 069.12
Total Eigenkapital		13 177 864.08	13 265 291.32
Total Passiven		247 098 562.39	238 844 259.56

ERFOLGSRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	Anhang	2021 in CHF	2020 in CHF
Mietzinseinnahmen	6	11 585 307.50	11 858 325.50
Übrige Erträge		371 028.20	412 164.70
Nettoerlöse aus Leistungen		11 956 335.70	12 270 490.20
Unterhalt und Reparaturen	7	-2 721 603.06	-2 686 803.63
Baurechtszins		-37 092.00	-37 092.00
Einlagen Erneuerungsfonds		-2 496 810.00	-2 468 389.00
Versicherungen	8	-129 580.60	-140 037.45
Strom und Gas allgemein, Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr		-423 996.05	-480 809.00
Personalaufwand Verwaltung und Betrieb		-1 068 144.00	-1 029 353.05
Entschädigung Organe		-127 122.50	-127 472.50
Mietzinsaufwand Verwaltung und Betrieb		-158 462.95	-168 753.35
Übrige Verwaltungskosten		-307 884.92	-305 060.25
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		4 485 639.62	4 826 719.97
Abschreibungen Liegenschaften		-2 415 531.00	-2 674 863.00
Abschreibungen Heimfallfonds		-56 906.00	-56 906.00
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-30 333.00	-52 091.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		1 982 869.62	2 042 859.97
Finanzaufwand	9	-1 937 906.46	-2 082 369.95
Finanzertrag		1 425.00	1 290.70
Betriebsergebnis vor Steuern		46 388.16	-38 219.28
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	10	0.00	102 478.40
Jahresergebnis vor Steuern		46 388.16	64 259.12
Direkte Steuern		-34 815.40	-31 190.00
Jahresgewinn		11 572.76	33 069.12

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG
ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Rechnungslegung erfolgt in Schweizer Franken.

Liegenschaften

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.

Der Liegenschaftswert brutto wird mit den ursprünglichen Anlagekosten zuzüglich der seitherigen wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen.

Die Gebäude werden degressiv mit max. 2% vom Buchwert exkl. Land und Wald abgeschrieben.

Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag mittels Äufnung des Heimfallfonds.

Gebäude im Bau

Je Bauprojekt wird ein separates Baukonto geführt. Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet.

Erneuerungsfonds

Dem Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals maximal zum Nennwert.

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Depositenkasse

Die Gelder der Depositenkasse werden in der Bilanz unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall mindestens sechs Monate beträgt.

Solidaritätsfonds

Es wird ein Solidaritätsfonds geäufnet, welcher für die Unterstützung von Mitgliedern in Notsituationen beansprucht werden kann. Unterstützung kann gewährt werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Beihilfen in Anspruch genommen und ausgeschöpft wurden und/oder eine finanzielle Situation nicht aus eigenen zumutbaren Mitteln abgewendet werden kann. Über die Gewährung, Höhe und Dauer der Unterstützung entscheidet der Vorstand. Die jährlichen Einlagen betragen aktuell 12 Franken pro Wohnung oder Gewerbelokal und werden via Mietzins einbezahlt.

Personalfonds

Es wird ein Personalfonds geäufnet, welcher für die Unterstützung von Arbeitnehmenden und Pensionierten der Baugenossenschaft beansprucht werden kann. Die Verwendung sieht einen allfälligen Teuerungsausgleich bei Renten vor, leistet Überbrückungszuschüsse und deckt Lücken fehlender Beitragsjahre. Es können zudem Leistungen an Angehörige von verstorbenen Angestellten bei Härtefällen zur Auszahlung kommen. Die Einlagen werden aus der Betriebsrechnung finanziert.

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNG ZU
POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ		31.12.2021	31.12.2020
		in CHF	in CHF
1	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Verrechnungssteuer	4 573.36	4 074.61
2	Aktive Rechnungsabgrenzung		
	Vorauszahlung Steuern Geschäftsjahr	25 830.30	25 830.30
	Mietzinsausstände	31 237.10	46 172.40
	Aufgelaufene Heizkosten	846 372.56	583 822.66
	Diverse Forderungen	40 641.70	0.00
	Total	944 081.66	655 825.36
3	Gebäude im Bau		
	Baukonto Gossau ZH – Neubau	8 760 898.45	3 478 310.35
	Baukonto Oberengstringen Nord – Neubau	11 155 188.00	5 546 488.90
	Baukonto Dietikon In der Lachen – Neubau	3 969 283.70	3 074 868.25
	Baukonto Kloten Bramen C – Neubau	2 766 538.05	1 252 483.80
	Baukonto Kloten Bramenring 6 – Umbau EG	75.40	-
	Baukonto Anschluss Fernwärme LIMECO	117 805.10	25 417.20
	Total	26 769 788.70	13 377 568.50
4	Passive Rechnungsabgrenzung		
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	918 277.50	736 954.00
	Vorausbezahlte Mieten	553 975.85	477 643.75
	Total	1 472 253.35	1 214 597.75
5	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
	Hypotheken	177 200 000.00	172 727 500.00
	Darlehen Stadt Zürich	869 280.00	869 280.00
	Darlehen SVW	2 089 020.00	2 350 700.00
	Total	180 158 300.00	175 947 480.00

ERFOLGSRECHNUNG		2021	2020
		in CHF	in CHF
6	Mietzinseinnahmen		
	Wohnungen und Gewerbe	11 062 326.50	11 239 192.00
	Parkplätze und Nebenräume	958 095.00	963 600.00
	Siedlungsräume	51 780.00	51 980.00
	Mietzinsausfall durch Leerstand/Verbilligung	-486 894.00	-396 446.50
	Total	11 585 307.50	11 858 325.50
7	Unterhalt und Reparaturen		
	Baumeisterarbeiten	7 219.40	56 537.55
	Natur- und Kunststeinarbeiten	7 537.40	0.00
	Fenster und Aussentüren	49 572.35	38 751.30
	Spenglerarbeiten	9 743.20	1 589.00
	Blitzschutz	0.00	1 806.45
	Bedachungsarbeiten	45 140.80	35 773.00
	Dichtungen und Dämmungen	37 473.65	55 399.80
	Fassade	4 788.35	15 347.25
	Malerarbeiten Aussen	4 266.70	0.00
	Sonnenschutz	28 713.85	44 382.00
	Starkstrominstallationen	0.00	0.00
	Leuchten und Lampen	3 565.35	5 216.65
	Schwachstrominstallationen	123 304.80	146 266.00
	Gebäudeautomation	16 105.80	13 753.25
	GSA und Sonnerie	10 672.70	5 638.05
	Heizung	52 137.35	88 951.48
	Lüftung	150 931.10	92 528.05
	Spezialanlagen SOLAR/PVA	15 747.90	20 643.55
	Sanitär	119 272.15	162 619.75
	Kanalreinigung	55 646.15	57 201.30
	Küchengeräte	260 869.00	225 762.05
	Waschautomaten und Tumbler	139 819.00	112 210.45
	Aufzüge	124 819.70	137 974.40
	Parkieranlagen Tore	26 672.05	23 000.30
	Gipserarbeiten	2 240.15	0.00
	Metallbau Schlosser	22 702.25	15 502.60
	Schreinerarbeiten	37 761.05	59 362.15
	Glaserarbeiten	18 824.90	12 408.30

	2021 in CHF	2020 in CHF
Schliessanlagen	21 153.30	21 795.25
Bodenbeläge	95 711.15	84 680.80
Wandbeläge und Wandbekleidung	12 429.20	13 141.55
Malerarbeiten Innen	188 994.45	144 350.70
Bauaustrocknung	25 050.65	13 225.40
Reinigungen	328 682.60	309 316.55
Schädlingsbekämpfung	2 740.60	3 684.85
Umgebung	523 406.70	454 498.50
Ausstattungen Geräte und Werkzeuge (Siedlungsunterhalt)	66 831.30	42 076.90
Verbrauchsmaterial Hauswartung	10 686.10	3 003.50
Hauswartung Partnerunternehmen	131 198.25	66 436.50
Ver- und Entsorgungsleitungen	0.00	10 012.30
Gemeinschaftsräume	0.00	491.40
Spielgeräte und Spielplätze	2 177.80	128 136.20
Nebenkosten der Leerstände	25 474.66	46 375.40
Reparaturen Weiterverrechnung an Mieter	-34 702.75	-25 013.00
Versicherungsleistungen	-53 778.05	-58 033.85
Total	2 721 603.06	2 686 803.63
8 Versicherungen		
Gebäudeversicherung	85 161.35	86 584.75
Diverse Versicherungen	44 419.25	53 452.70
Total	129 580.60	140 037.45
9 Finanzaufwand		
Hypothekarzins	1 710 985.11	1 841 041.00
Darlehenszins	25 469.60	28 086.40
Depositenzins	194 241.75	206 122.55
Personalfondszins	7 210.00	7 120.00
Total	1 937 906.46	2 082 369.95
10 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0.00	102 478.40
Auflösung diverser Rückstellungen, sowie nachträgliche Kostengutsprachen und Versicherungsleistungen		

ÜBRIGE ANGABEN

Nettoauflösung stiller Reserven

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine stillen Reserven aufgelöst.

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse Stadt Zürich

Entschädigung Organe

Revisionsstelle

Entschädigung Vorstand

Entschädigung Siedlungskommissionen

Erläuterung über die Anzahl Vollzeitstellen

Geschäftsstelle

Hauswartung und Reinigung

Hauswartung und Reinigung im Nebenamt

Langfristige Verträge

Baurechtsvertrag In der Ey

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.

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 14.02.2022 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssen.



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 31.12.2021 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, 14. Februar 2022

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS
PER 31. DEZEMBER 2021

ANTRAG DES VORSTANDS AN DIE DELEGIERTENVERSAMMLUNG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Gewinnvortrag	1 400 192.47	1 372 123.35
Jahresgewinn	11 572.76	33 069.12
Bilanzgewinn	1 411 765.23	1 405 192.47
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-5 000.00	-5 000.00
Vortrag an die neue Rechnung	1 406 765.23	1 400 192.47

Der Vorstand beantragt der Delegiertenversammlung CHF 5 000.00 in die gesetzlichen Gewinnreserve einzulegen und den Rest des Bilanzgewinns von CHF 1 406 765.23 auf die neue Rechnung vorzutragen.



ORGANE DER SCHÖNHEIT

Siedlung Äussere Grundstrasse Affoltern am Albis

SIEDLUNGSKOMMISSION

AFFOLTERN AM ALBIS
ÄUSSERE GRUNDSTRASSE

Nino Rumi (O.)
Daniel Gut
Fam. Wick-Joliat
Fam. Peterer

BASSERSDORF
BAHNHOFSTRASSE

Rita Schorno (O.)

DIETIKON
IN DER LACHEN

Stefan Baier (O.)
Tiziana Inutile
Jessica Miggiano

DIETIKON
BRUNAU

Nicole Hofstetter (O.)
Irene Forster

GEROLDSWIL
UND ZENTRUM

Gabi Metzger (O.)
Dany Cusinato
Daisy Ferdeze Xhaqkaj

GOSSAU ZH
AMETSBERG

vakant

O. = Obfrau / Obmann

KLOTEN
BRAMENRING

Sabrina Stucki (O.)
Andy Auböck
Jean-Marc Bolfig
Alessandra Eble

MEILEN
AUF DER GRUEB

Michael Doninelli (O.)

MÄNNEDORF
BERGSTRASSE

Patrick Tarnutzer (O.)
Michelle Tarnutzer

MÄNNEDORF
GLÄRNISCHSTRASSE

Triz Rampinelli (O.)
Mirjam Volkart

OBERENGSTRINGEN

Anita Knecht (O.)
Monica Müller
Jeannette Schmid

RICHTERSWIL
HOTZESTRASSE

Michael Baumann

SAMSTAGERN
STATIONSSTRASSE

Conny Hürlimann (O.)
Monika O'Doherty-Jucker

THALWIL
WALCHLISTRASSE

Christian Hürzeler (O.)
Pemba Rongpo

URDORF UND IM BÄNZ

Cristian Spicuglia (O.)
Loredana Elefante
Isabelle Grau
Nicole Hrgovcic
Andres Meier

USTER
GSCHWADER

Roland Schrepfer (O.)

USTER
UNTERBÜHLEN

Claudia Trüb (O.)
Fabienne Kuonen
José Queijo

USTER
ZELG

Tobias Schnyder (O.)
Kadir Civrilli
David Schär

ZÜRICH
EYHOF / IN DER EY

Tobias Walser (O.)
Peter Möbus
Brigitte Mostert
Denise Ryffel
Michelle Seger

VERWALTUNG

VORSTAND

Präsident

Roland Verardo
roland.verardo@schoenheim.ch

Aktuar

Philipp Bollier
philipp.bollier@schoenheim.ch

Mitglied

Margrit Zafiris
margrit.zafiris@schoenheim.ch

Vizepräsident

Hans Reusser
hans.reusser@schoenheim.ch

Mitglied

Thomas Knecht
thomas.knecht@schoenheim.ch

Delegierter der Stadt Zürich

Philipp Carisch
philipp.carisch@schoenheim.ch

Quästor

Oscar Martinez
oscar.martinez@schoenheim.ch

Mitglied

Viktoria Herzog
viktoria.herzog@schoenheim.ch

GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsleitung und
Bauherrenvertretung

Samuel Steiner
samuel.steiner@schoenheim.ch

Buchhaltung und
Depositenkasse

Anita Bach
anita.bach@schoenheim.ch

Geschäftsleitung und
Kommunikation

Janine Lüdi
janine.luedi@schoenheim.ch

Vermietung und
Wohnungsbewirtschaftung

Katja Wagner
katja.wagner@schoenheim.ch

Mieterbetreuung und
Wohnungsbewirtschaftung

Michael Lüdi
michael.luedi@schoenheim.ch

Gebäudemanagement und
Leitung Hauswartung

Illirjan Asani
ilirjan.asani@schoenheim.ch

Hauswart
im Stützpunkt

Martin Eichhoff
martin.eichhoff@schoenheim.ch

Hauswart
in Kloten

David Stephan
david.stephan@schoenheim.ch

Facility Services

Emir Duric
emir.duric@schoenheim.ch

Hauswartung im Nebenamt

Rita Schorno
Bassersdorf

Gisela Lüthi
Dietikon Brunau

Martinho De Sousa
Geroldswil; Zentrum

Werner Schuler
Männedorf Bergstrasse

Paulo Terrao
Dietikon Brunau; Oberengstringen

Reto Christener
Richterswil; Samstagern

Marisa + Guiseppe Corrado
Uster Unterbühlen

Antonio Mollica
Gossau ZH

Fiore + Vittoria Zurino
Thalwil



Siedlung Eyhof/In der Ey Zürich

Baugenossenschaft Schönheim
In der Ey 22 | 8047 Zürich
www.schoenheim.ch

Geschäftsstelle
In der Ey 22 | 8047 Zürich
info@schoenheim.ch
044 552 14 14

Telefonzeiten
Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.30 Uhr

Sprechstunde
nach Vereinbarung