



GENOSSENSCHAFT
BAUFREUNDE

GESCHÄFTS- BERICHT

HIER SIND WIR ZUHAUSE.

2022



INHALTS- VERZEICHNIS

VORWORT	4
JAHRESBERICHT 2022	6
Jahresgeschäfte 2022	6
Zeitstrahl 2022	8
Bericht Baukommission/Unterhalt/Reparaturen	12
Veranstaltungen	16
JAHRESRECHNUNG 2022	23
Kommentar zur Jahresrechnung 2022	23
Bilanz 2022	26
Erfolgsrechnung 2022	28
Anhang zur Jahresrechnung	29
Geldflussrechnung	34
Gewinnverwendungsantrag	35
Bericht der Revisionsstelle	36
ERGÄNZUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG 2022	37
Hypotheken/Darlehen	37
Verwendung des Mieterfrankens	37
Liegenschaftsverzeichnis	38
Wohnungsbestand	39
DIVERSES	40
Organisation	40
Mitglieder	41
IMPRESSUM	43



VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir sind als Genossenschaft gefordert. Wir sind als Baufreunde verantwortlich. Die Wohnungsnot ist eine Tatsache und wird sich in den nächsten Jahren dramatisch verstärken, vor allem im preisgünstigen Sektor und für Familien mit Kindern. In der Stadt Zürich nimmt die Bautätigkeit statistisch nachweisbar ab. Dies aufgrund von erhöhten Auflagen, fast unerfüllbaren Lärmschutzvorschriften und zudem sind Einsprachen zur fünften Landessprache geworden.

Erfreulich ist die Tatsache, dass sich die Familien gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank bisher nicht aus der Stadt verdrängen lassen. Noch nicht. Aber grössere Wohnungen werden nicht mehr gebaut und die bereits besetzten grösseren Wohnungen werden von wenigen Personen bewohnt, weil diese wegen der grossen Differenz von Bestandes- und Angebotsmieten sich eine kleinere Wohnung nicht mehr leisten können. Familien benötigen aber kurze Pendelwege und eine Betreuungsinfrastruktur. Familien gehören in die Stadt, genauso wie Doppelverdiener, Pensionäre, Einzelpersonen und Studierende.

Und trotz grosser Wohnungsnot hört man vor allem von liberaler Seite Stimmen gegen die genossenschaftliche Wohnform (u. a. Marco Salvi, NZZ). *Ich komme nicht umhin, mich zu fragen, was ist falsch daran, eine Wohnung mieten zu können, welche ich mir leisten kann? Was ist falsch daran, wenn ich trotzdem auch noch mitentscheiden kann? Weshalb ist die genossenschaftliche Unternehmens- und Lebensform trotz (verstaubter) Kritik so erfolgreich?*

Auch kapitalistisch-orientierte Menschen denken um. Der normale Bürger oder die normale Bürgerin verliert zunehmend den Respekt vor dem «Top-Management» von Grosskonzernen, wie das Beispiel der CS zeigt. Man fragt sich, ob einzelne sehr qualifizierte Personen ohne emotionalen Bezug oder Werte-Identifikation zum Unternehmen die richtigen Entscheide zu treffen überhaupt imstande sind.

Ich sah dazu kürzlich im Fernsehen eine Dokumentation. Darin wurde ein Beispiel eines Spitals aufgezeigt. Die Mitarbeiter waren glücklich, die Patienten waren zufrieden, der Chef arbeitete im obersten Stock und war nahe an den Bedürfnissen der betroffenen Personen. Das Spital wurde darauf wieder und wieder verkauft, die Leitung und deren Büros befanden sich immer weiter weg vom Spital. Die Interessen der Leitung lagen in der Gewinnmaximierung und dem Kostenbewusstsein (oder ihren Boni). Die Mitarbeitenden wünschten sich gute Arbeitsbedingungen und Zeit für die Patienten, die Patienten wünschten sich eine ruhige Atmosphäre und längere Aufenthalte. Heute läuft das Spital finanziell fantastisch. Die Mitarbeiter sind überlastet, die Patienten gemäss Befragungen mehr als unglücklich.

Wie kann man das verhindern? Man muss die Macht und Kontrolle im Unternehmen von den Gewinn- und Vermögensrechten entkoppeln. Diejenigen, welche am Unternehmen verdienen, haben keine Stimmrechte. **Kontrolle haben diejenigen, die mit dem Unternehmen und seinen Aufgaben verbunden sind.**

Aber ist diese Idee so neu? Oder funktionieren nicht Genossenschaften nach diesem Prinzip?

Die Entscheide der Genossenschaft werden nicht durch top ausgebildete Einzelpersonen getroffen. Entscheide werden von *unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitenden* und von demokratisch gewählten *Vorstandsmitgliedern* getroffen. Personen, welche sich mit der Genossenschaft identifizieren, losgelöst von einem finanziellen persönlichen Vorteil, losgelöst von Boni-Zahlungen. Sie treffen Entscheidungen werteorientiert, auf Basis dessen, was langfristig für die Mission des Unternehmens, dessen Entwicklung und die Umwelt das Beste ist. Sie treffen Entscheidungen, losgelöst von finanziellen Interessen.

Nur dadurch können langfristig die Grundwerte erhalten werden und nur dadurch bleibt die **Identifikation** und damit auch das **Verantwortungsbewusstsein** erhalten.

Das sicherzustellen ist einer meiner Hauptaufgaben.

Beginnen wir mit der Mitgliederbefragung. Die Rücklaufquote lag bei **54 %!!!** Das heisst mit anderen Worten, dass mehr als die Hälfte der Angeschriebenen geholfen haben, weitreichende Entscheide für die Zukunft der Baufreunde zu treffen. Dabei hat keiner eine Zahlung erhalten, keiner einen persönlichen oder finanziellen Vorteil. Die Motivation lag allein darin, die Baufreunde erfolgreich in die Zukunft zu führen, den tatsächlichen Bedürfnissen der Betroffenen gerecht zu werden. Der Vorstand hat die Ergebnisse überrascht, erfreut und erstaunt zur Kenntnis genommen und ich freue mich sehr auf die Vorstellung der wichtigsten Erkenntnisse daraus an der diesjährigen Generalversammlung. Die Befragungserkenntnisse werden danach auf unserer Webseite publiziert. **An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön, dass Sie sich dafür Zeit genommen hatten!**

Wenn mehrere Gremien und Personen mitentscheiden sollen, geht es um Zusammenarbeit, gegenseitiges Vertrauen und oft um Kommunikation. Ist die Kommunikation übermässig, mangelhaft, schlecht, falsch oder ausbleibend, funktioniert die Zusammenarbeit nicht und das Vertrauen geht verloren.

Mitarbeitenden, Vorstandsmitgliedern, Siko-Mitgliedern und Antragsstellern und allen an der Generalversammlung teilnehmenden Mitgliedern kann eines nicht abgesprochen werden. **Ihnen allen liegt das Wohl und die Entwicklung der Baufreunde am Herzen.** Für Kritik und Veränderung ist es aber wichtig, die Fakten und Grundlagen für Entscheide zu kennen. In diesem Sinne haben wir «Euses Dihei» ins Leben gerufen und hoffen, dass Sie sich dadurch über laufende Geschäfte, Personalmutationen, unsere Nachhaltigkeits- und Bauprojekte gut informiert fühlen. Wenn der damit einhergehende finanzielle und personelle Aufwand zu mehr Vertrauen führt, wird die Zusammenarbeit besser sein.

Nicht alle Bewohnenden kommen an die Generalversammlung oder informieren sich aktiv bzw. äussern ihre Bedürfnisse. Dafür haben wir unsere «Pulsfühler» in den Siedlungen. Unsere Sikos. Um ihr Engagement zu würdigen und den Austausch zu pflegen, wurde im letzten Jahr ein einmal im Jahr stattfindender Austausch institutionalisiert. Aus diesem Austausch sind bereits Projekte entstanden, über welche Sie in diesem Geschäftsbericht von unserer Geschäftsführerin Ursula Lehmann informiert werden.

Um diese Mission der wertgerechten und nachhaltigen Mitbestimmung weiter zu fördern, schafft der Vorstand ein neues Ressort «Kommunikation und Soziales». Der Vorstand ist überzeugt, dass **Jeanine Wey** für diesen Posten die richtige Person ist. Ich würde mich ausserordentlich freuen, wenn Sie ihre Stimme geben würden. Wir brauchen sie!

Für gewisse Entscheide braucht es Fachpersonen. Personen, die sich einlesen, eingehend mit einer Sache beschäftigen und Entscheide zeitnah treffen, im Sinne der Genossenschaft, manchmal nicht im Sinne des einzelnen Mitglieds. Die Mietzinsfestlegung gehört zu diesen Sachverhalten. Damit Sie den Antrag des Vorstands betreffend Verzicht auf Verzinsung der Anteilscheine nachvollziehen können, empfehle ich Ihnen, die Ausführungen im Finanzbericht zu lesen. Ihre Stimme zählt.

Nun wünsche ich Ihnen eine tolle Lektüre und denken wir daran, wie unglaublich privilegiert wir alle sind, in dieser Wohn- und Unternehmungsform leben zu dürfen.

Treffen wir weiter Entscheide gemeinsam!

Mia Vorburger,
Präsidentin



JAHRESBERICHT 2022

JAHRESGESCHÄFTE 2022

Wir sind im Jahr 2023 angekommen und die meisten von uns können wieder ein Leben führen, das nicht vom Damoklesschwert «Pandemie» bestimmt wird. Die Auswirkungen sind noch spürbar und werden uns alle sicher noch über eine längere Zeitspanne in der einen oder anderen Form beschäftigen. Zwar bestand bereits Anfang 2022 die Aussicht auf eine Lockerung bzw. Aufhebung der Covid-Massnahmen, eine langfristige Planung bezüglich Präsenz-Veranstaltungen war trotzdem nicht möglich. Um allen Genossenschaftsmitgliedern die Gelegenheit zu geben, an der Generalversammlung aktiv teilzunehmen, beschloss der Vorstand, diese gemäss der Covid-19-Verordnung schriftlich abzuhalten.

Zwei Vorstandsmitglieder, Heidi Huber und Evelyne Rügger, traten aus dem Vorstand zurück. Heidi Huber war 23 Jahre und Evelyne Rügger 10 Jahre für den Vorstand tätig. Damit standen Ersatzwahlen an. Der Vorstand plante, diese Abgänge mit Personen zu besetzen, die fachliches Know-how im Finanz- und im Baubereich besitzen. Er prüfte acht Bewerbungen und schlug den Genossenschafterinnen und Genossenschafter zwei fachlich ausgewiesene und mit der Genossenschaftsbranche vertraute Personen zur Wahl vor: Markus Harsch arbeitet seit rund 40 Jahren als Treuhänder und hat 25 Jahre Erfahrung in der Beratung und Prüfung von gemeinnützigen und kommerziellen Wohnbauträgern. In diesem Zusammenhang war er bereits zwei Jahre als Berater für die Genossenschaft Baufreunde tätig. Kurt Williner war 23 Jahre lang als Leiter Bau und Unterhalt bei der Genossenschaft Glattal Zürich tätig.

Weil die Generalversammlung schriftlich durchgeführt werden musste, bestand unter den Genossenschaftsmitgliedern das verständliche Anliegen, die

potenziellen neuen Vorstandsmitglieder persönlich kennenzulernen. Deshalb wurde eine Infoveranstaltung für alle Interessierten organisiert. Diese fand am 5. Mai 2022 im «Courtyard by Marriott Zürich» statt. In diesem Rahmen konnten auch Heidi Huber und Evelyne Rügger gebührend verabschiedet und ihr langjähriges Engagement im Vorstand verdankt werden.

Am 17. Mai 2022 fand die sogenannte Restversammlung statt; d.h., die Stimmzettel wurden ausgezählt. Beide vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagenen Personen wurden mit grossem Mehr gewählt. Dadurch war die Neu-Konstituierung des Vorstandes bereits vorgegeben. Markus Harsch übernahm das Ressort «Finanzen» und Kurt Williner das Ressort «Bau». Der städtische Vertreter, Thomas Hess, stellte sich aus Ressourcen Gründen nicht mehr für eine weitere Mandatsdauer zur Verfügung. Der Vorstand steht in Kontakt mit den zuständigen Personen der Stadt Zürich, um wieder eine geeignete städtische Vertretung zu finden.

Abgestimmt wurde auch über Wohnungen für ukrainische Flüchtlinge. Im Februar 2022 überfielen russische Truppen die Ukraine. In diesem Zusammenhang rief der Bund die Genossenschaften auf, nicht genutzte Wohnungen für Menschen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Um diesem Anliegen nachzukommen und Flüchtlingen mit Status S Wohnungen, befristet auf zwei Jahre, zur Verfügung zu stellen, beantragte der Vorstand der Generalversammlung den konkretisierenden Beschluss zu Art. 3 der Statuten anzunehmen. Dieser Antrag wurde ebenfalls gutgeheissen.

Die Corona-Schutzmassnahmen wurden im ersten Trimester 2022 aufgehoben, wodurch die Durchführung von Anlässen wieder möglich wurde. In Bezug auf den Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterausflug entschied

der Vorstand, diesen im Jahr 2022 nochmals ausfallen zu lassen. Die Adventsanlässe konnten im normalen Rahmen durchgeführt werden. Die Tätigkeiten und Anlässe der einzelnen Siedlungskommissionen werden auf den folgenden Seiten beschrieben.

Am 5. und 6. November 2022 zog sich der Vorstand für eine zweitägige ReTraite nach Wildhaus zurück, mit dem Ziel, sich zu konstituieren, seine Ziele und Schwerpunkte zu definieren und zentrale Elemente für ein künftiges Finanz- und Bauleitbild zu erstellen. Aufgrund der Neustrukturierung des Vorstandes wurden die Bereiche Soziales und Kommunikation in einem Ressort zusammengefasst. Die Kommunikation und Erreichbarkeit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist aufgrund der vielen Kommunikationskanälen komplexer geworden. Deshalb wird auch ein neues Kommunikationskonzept erarbeitet, für welches an der ReTraite erste Grundlagen erarbeitet wurden. Ein weiteres wichtiges Fundament für die Konzepte und das zukünftige Leitbild werden die Rückmeldungen aus der Befragung der Mieterschaft bilden.

Eine erste Massnahme der neuen Kommunikationsstrategie wurde bereits umgesetzt. Das «Foyer» erhielt ein moderneres Outfit und wurde mit bezeichnendem Namen «Euses Dihei» zu neuem Leben erweckt. Diese Zeitschrift soll mit unterschiedlichsten Themen und Bildern Einblick in das Leben unserer Genossenschaft gewähren. Sie wird zweimal jährlich erscheinen. Die erste Ausgabe im Herbst 2022 erhielt ein positives Echo.

Das Thema Nachhaltigkeit steht sowohl bei den Genossenschaftsmitgliedern als auch im Vorstand und in der Geschäftsleitung an oberster Stelle. In diesem Sinne hier ein kleiner Abriss über die diesbezüglichen Anstrengungen seitens der Genossenschaft: 2022 wurden weitere Siedlungen hinsichtlich Fotovoltaik-Anlagen geprüft; Ladestationen für Elektroautos wurden erstellt; die meisten Liegenschaften werden mit Fernwärme beheizt; Smart-Lichtsysteme wurden installiert; eine Umfrage bezüglich Biodiversität wurde durchgeführt und erste Schritte sind umgesetzt; ein digitaler «Marktplatz» soll im Sinne von Shared-Economy zur Verfügung gestellt werden.

Die Genossenschaft Baufreunde ist offen für ein nachhaltiges Wachstum. So beschäftigte sich der Vorstand im letzten Jahr mit einzelnen Liegenschaften, die zum Verkauf standen und mit Bauland im Raum Zürich. Ein Angebot zu einem Baurecht mit der Stadt Zürich wurde ebenfalls geprüft. Leider konnte keines dieser Projekte

umgesetzt werden, sei dies aus strategischen Überlegungen, Absagen von der Anbieterseite oder weil der Preis unsere Möglichkeiten überschritt. Eine am Stadtrand von Zürich liegende, für unsere Genossenschaft sehr interessante Immobilie ist noch in Verhandlung. Der Vorstand hat sich für deren Erwerb sehr eingesetzt.

Auch auf der Geschäftsstelle gab es 2022 personelle Veränderungen. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist, dass Beno Schönenberger ab 1. April 2022 die Leitung der Bereiche Garten und Technik übernommen hat.

Die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle sind zu knapp bemessen und zu verzettelt. Deshalb entschied der Vorstand, dass die Geschäftsstelle in die Siedlung Mötteliweg umzieht und mit den Technikräumen zusammengelegt wird. In diesem Zusammenhang wird ein Projekt zur Digitalisierung aller Liegenschaftsunterlagen geprüft. Diese wurden bisher physisch archiviert. Wie die bestehenden Geschäftsräume zukünftig genutzt werden sollen, ist Inhalt der Befragung der Mieterschaft.

An dieser Stelle danke ich im Namen des Vorstandes allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit. Sie müssen tagtäglich unterschiedlichsten Ansprüchen seitens der Mieterschaft genügen und finden immer wieder erfolgreich neue Lösungen in schwierigsten Situationen.

Allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche einen Beitrag zum guten Gelingen des Gemeinschaftslebens beitragen, danke ich namens des Vorstandes ebenfalls herzlich für ihr Engagement.

Franziska Guntern,
Vorstandsmitglied



DAS JAHR 2022 IN BILDERN

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ



Januar 2022 Beleuchtung Gemeinschaftsraum HoV



März 2022 Eintritt
Dilara Leemann



März 2022 Präsentation
Sicherheitskonzept an den
Siedlungsversammlungen

APRIL



April 2022 Frühlingsgrüsse aus der Holzmatt

MAI



Mai 2022 Informationsveranstaltung zur GV

JUNI



Juni 2022 Eintritt Sarra S'Diri de Zarta



Juni 2022 Neuwahl Markus Harsch und Kurt Williner

DAS JAHR 2022 IN BILDERN

JULI

AUGUST

OKTOBER

Juli 2022
Heidi
Huber auf
Reisen



Juli 2022
Entrümpelungsaktion



Oktober 2022 das Team der Baufreunde



August 2022 Eintritt
Gebremedhn Abrahele

NOVEMBER

DEZEMBER



November 2022
Retraite Vorstand



November 2022
Adventsanlässe
Baufreunde



Dezember 2022
Weihnachtessen
Baufreunde

November 2022
Adventsanlässe Baufreunde



BERICHT DER BAUKOMMISSION

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Auch Häuser haben eine begrenzte Lebenserwartung. Je nach Bauweise ist diese jedoch von Haus zu Haus sehr unterschiedlich. Die tatsächliche Lebenserwartung hängt zudem stark vom Unterhalt ab. Die im Laufe eines Gebäudelebens erforderlichen baulichen Massnahmen werden nach Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden.

Bei der Instandsetzung werden Gebäudeteile, die durch Nutzung und Alterung an Gebrauchswert verloren haben, teilweise ersetzt und wieder hergestellt. Sinnvollerweise geschieht diese Instandsetzung in Zyklen, wobei möglichst viele Bauteile zusammengefasst werden.

Die Instandhaltung (baulicher und betrieblicher Unterhalt) erfolgt kontinuierlich und dient der Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit.

Ein wesentlicher Teil dieser Wartungs- und Unterhaltsarbeiten wird direkt durch die Mitarbeitenden der Genossenschaft erledigt. Herzlichen Dank für Euren unermüdlichen Einsatz.

Nachfolgend sind die wesentlichen baulichen Massnahmen, welche im Berichtsjahr erforderlich waren, siedlungsweise aufgeführt.

LAKESIDE, ARBON



Die Siedlung wurde im Jahr 2021 fertiggestellt. Per 31.12.2022 waren mit Ausnahme von vier 3 ½-Zimmerwohnungen sämtliche Wohnungen vermietet. Im Februar 2023 werden die 2-Jahres-Garantieabnahmen stattfinden und anschliessend allfällige Mängelbehebungen durchgeführt.

In der Tiefgarage wurden neu zwei Plätze für Besucher reserviert. Diese Plätze dürfen von den Mietern der Liegenschaft nicht benutzt werden. Bei der Tiefgaragenausfahrt wurde aus Sicherheitsgründen ein Geländer angebracht.

Die Nachrüstung der Siedlung mit einer PV-Anlage wird geprüft. Eine entsprechende Offerte wird im Jahr 2023 erwartet.

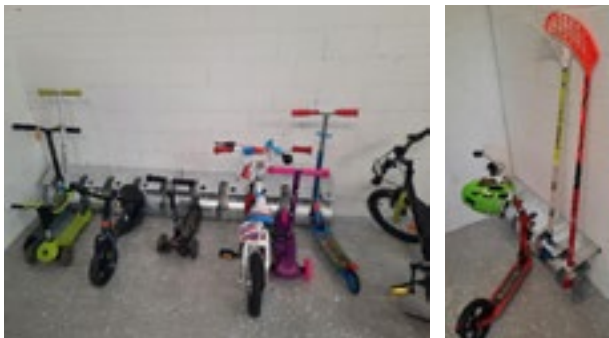
PARKSIDE, ARBON

Im Jahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten erforderlich.

Die vier bestehenden Besucherparkplätze wurden mit Pfosten abgesperrt, welche mit dem Wohnungsschlüssel bedient werden können. Diese Plätze dürfen von den Mietern der Liegenschaft nicht benutzt werden.



In den Veloräumen wurden für unsere «Kleinsten» Pinguin Parcs aufgestellt. In diesen Ständern können die Tretroller sauber geparkt werden. Sie werden rege genutzt und sogar Unihockeyschläger finden so einen geeigneten Abstellplatz.



SENEVITA GIESSEREI, ARBON

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



SIEDLUNGEN ZÜRICH-AFFOLTERN

HOLZMATT I UND II

Um Verstopfungen im Leitungssystem vorzubeugen, wurden Kanalspülungen vorgenommen, welche künftig in empfohlenen Reinigungsintervallen durchgeführt werden.

HOLZMATT V

Undichte Stellen bei Anschlüssen erforderten eine Teilsanierung des Daches.



MÖTTELIWEG

Es mussten diverse Sanierungsarbeiten im Bereich der Anschlüsse der Stahlstützen auf den Laubengängen und bei den Gartensitzplätzen durchgeführt werden, welche auf teilweise unsachgemässe Ausführungen zurückzuführen sind.



WEHNTALERSTRASSE 259

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



WEHNTALERSTRASSE 279/281

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



WEHNTALERSTRASSE 324/326

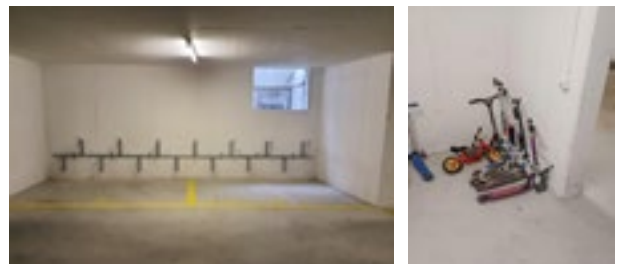
Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



SIEDLUNG ALTSTETTEN

HÄTZLERGASSE 12

Die Veloabstellplätze in der Tiefgarage wurden für gross und klein umgestaltet.



SIEDLUNG SCHWAMENDINGEN/HIRZENBACH

HIRZENBACH

Der Sturm vom 13.07.2021 verursachte Schäden an der Fassade. Diese konnten nun repariert werden.

In der Tiefgarage mussten Reparaturen an der Deckenisolation durchgeführt werden.

Die Arztpraxis der Acamed hat die Räumlichkeiten an der Altwiesenstrasse 222 gekündigt. Da die Praxis

nicht mehr vermietet werden konnte, wurde diese in eine 4 ½-Zimmerwohnung umgebaut. Eine Familie mit zwei Kindern konnte so ein neues Zuhause in unserer Genossenschaft finden.

In dieser Siedlung mussten Kanalisationsleitungen gespült werden.



ALTWIESENSTRASSE 211/213

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



SIEDLUNG SCHWAMENDINGEN/LUEGISLAND

LUEGISLAND

Die Schäden an der Fassade infolge des Sturmes vom 13.07.2021 wurden repariert.

Aufgrund von Störungen mussten einige Wärmehähler ausgetauscht werden.



ROSWIESEN

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine grösseren Instandhaltungsarbeiten notwendig.



SIEDLUNG SCHWAMENDINGEN/SAATLEN

BURRIWEG

Im Rahmen des regelmässigen Wartungsintervalls wurden im Berichtsjahr die Kanalisationsleitungen gespült.



Ursula Lehmann,
Geschäftsführerin



Kurt Williner,
Vorstandsmitglied

VERANSTALTUNGEN

Bis anhin hat das Siko-Treffen mit den jeweiligen Obmännern und Obfrauen stattgefunden. Zum diesjährigen Treffen vom 26.01.2023 wurden alle Siko-Mitglieder sowie Vertreter des Vorstands und der Geschäftsstelle eingeladen. Ziel war der Informationsaustausch zwischen den Siedlungen und Vorstand/Verwaltung. Es soll ein Austausch über geplante und kommende Projekte stattfinden, so dass die Anliegen der Bewohnenden eingebunden werden können. Auch soll der informelle Teil der Veranstaltung ermöglichen, mit anderen Siedlungsverantwortlichen oder dem Vorstand oder mit Mitarbeitenden ins Gespräch zu kommen.

Der Abend war intensiv und alle Teilnehmer haben sich aktiv eingebracht. Aus dem Austausch sind folgende Projekte entstanden:

Neues SIKO Reglement

Im Rahmen eines neues Reglements «Siedlungskommissionen» sollen die Kompetenzen und Aufgaben der Sikos aufgezeigt werden. Zur Erarbeitung eines Entwurfs werden die Feedbacks der Teilnehmer analysiert.

Neue gemeinsame Homepage

Eine Projektgruppe bestehend aus Mitgliedern der Siko, des Vorstands und der Geschäftsstelle, wird ein neuer gemeinsamer Webauftritt erarbeitet. Ziel ist es, dass alle Sikos auf der Webseite der Baufreunde-Homepage ersichtlich sind.

Unsere Gemeinschaftsräume

Die Vermietungsrichtlinien unserer Gemeinschaftsräume sollten allenfalls einheitlich gestaltet werden. Da die Räume sehr oft nicht vermietet sind, wurde die Frage nach einer externen Vermietung gestellt. Es fanden rege Diskussionen statt. Weitere Themen wurden aufgeworfen. Die Rückmeldungen, Fragen und Anregungen waren sehr umfangreich. Die Verwaltung wird eine Umfrage an die Siko erarbeiten, um weitere Erkenntnisse rund um das Thema «Gemeinschaftsraum» zu erhalten und somit eine neue Grundlage für die künftigen Vermietungen zu schaffen.



Am 25. Januar 2024 findet das nächste Siko-Treffen mit allen Siko-Mitgliedern statt.

An dieser Stelle möchte sich die Genossenschaft der Baufreunde ganz herzlich für den engagierten und tollen Einsatz bei jedem Einzelnen der Siedlungskommissionsmitglieder bedanken.

Ursula Lehmann, Geschäftsführerin

SIEDLUNG ARBON

Bereits das zweite Jahr durfte die Siko-Arbon für die Bewohner:innen im «Parkside» und «Lakeside» Veranstaltungen planen, organisieren und durchführen. Beide Häuser und deren Bewohner:innen wachsen langsam mehr und mehr zusammen. Immer mehr Mieter:innen nehmen an unseren Anlässen teil und es ist schön zu sehen, wie Jung und Alt schöne Anlässe miteinander feiern können. Um diese Anlässe zu planen, traf sich die SIKO-Arbon sechs Mal in diesem Jahr.

Neujahrsapéro

Unser Neujahrsapéro ist bereits Tradition. Bewohner:innen trafen sich zu einem ausgiebigen Schwatz bei selbst gemachten Häppchen, einem Glas Wein oder Orangensaft, während die Kinder gemeinsam in der Spielecke spielten. Auch die



mitgebrachten verschiedenen Desserts werden immer sehr geschätzt und auch vollständig verschlungen.

Raclette-Plausch

Über 40 Mieter:innen genossen zum ersten Mal unseren Racletteplausch, für den von extern ein Racletteofen organisiert wurde, um den geschmolzenen Käse

direkt vom Laib abzuschaben. Dazu gab es «Gschwelli», Silberzwiebeli, Cornichons und natürlich ein Glas Wein bis tief in die Nacht hinein. Ein grosser Erfolg, es war einfach köstlich.

Kinder-Spielnachmittag

Zu unserem ersten Spielnachmittag trafen sich Kinder verschiedenen Alters mit ihren Eltern, Grosseltern und Verwandten. Gemeinsam wurden verschiedene Spiele durchgeführt und es war ein Spass für Jung und Alt. Dazu gab es ein kleines Kuchenbuffet.

Internationale Küche

Unter dem Motto: «Nachbarn kochen für Nachbarn» trafen wir uns im Gemeinschaftsraum, wo Gerichte aus sechs verschiedenen Ländern zu probieren waren. Von libanesisch über tschechisch, italienisch bis asiatisch wurde zu Hause gekocht und anschliessend alles in den Gemeinschaftsraum gebracht und gemeinsam und mit viel Spass und Freude genossen.



Sommerfest

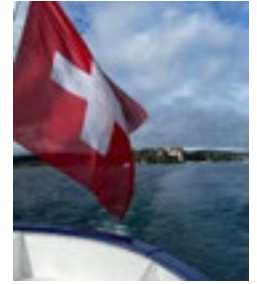
Ein Grillfest für Gross und Klein mit Würsten – natürlich auch St. Galler-Bratwürsten – und vielen Salaten, selbst gemacht und mitgebracht. Wie zu erwarten war, dauerte unser Sommerfest bis tief in die Nacht hinein.



Herbstaufzug nach Meersburg

Trotz regnerischem Wetter trafen sich mehrere Bewohner:innen am Bahnhof in Arbon, um mit dem Zug nach Romanshorn zu fahren und von dort weiter mit dem Schiff nach Meersburg. Auf dem Schiff erwartete uns das grosse «Captains Frühstück», ein Buffet mit allem, was das Geniesser-Herz begehrt.

In Meersburg angekommen, lud das mittelalterliche malerische Städtchen zum Flanieren und Restaurantbesuchen ein. Auch die Sonne liess sich immer wieder mal blicken und versüsste so den Ausflug. Am späteren Nachmittag ging es dann mit Schiff und Bahn wieder zurück ins schöne Arbon.



Amarone-Wein-Degustation

Mehr als 30 Teilnehmer:innen wollten mehr erfahren über die spezielle Herstellung von Amarone und es durften bis zu sechs unterschiedliche Amarone probiert werden. Zu jedem dieser Amarone wurde das entsprechende Weingut (Cantina) vorgestellt. Zudem konnten die Weingeniesser anhand von Amarone-Vergleichen auch feststellen, welche Art Wein sie selber bevorzugen. Wie schwierig die Beurteilung von Weinaromen ist, lernten sie anhand einer «Aromenbar» kennen. Es war ein interessantes genussreiches Erlebnis für alle.



Bastelnachmittag

Für die Kleinen unter den Bewohnern gab es einen Bastelnachmittag. Ende November konnten bereits erste weihnachtliche Dekoartikel bemalt werden, um den Weihnachtsbaum zu schmücken. Ausserdem wurden Weihnachtsgeschenke für Gross und Klein aus verschiedenen Materialien und Farben gefertigt.





Adventsfeier

Den Baufreunden Zürich sei Dank, wurde zum zweiten Mal eine Adventsfeier organisiert. Feines Essen vom Restaurant «La Riva», dazu Glühwein, Wein und andere Getränke bescherten uns einen schönen Adventsabend. Und dazu darf natürlich auch ein Samichlaus nicht fehlen, der doch tatsächlich mit dem Schmutzli und Esel kam, Geschichten erzählte und für die Kinder eine Überraschung bereit hatte.



Wir danken allen Bewohner:innen für die Unterstützung, für das Vorbeikommen, für die Nachbarschaft und freuen uns auf weitere gemeinsame Stunden.

SIKO Arbon

SIEDLUNG BURRIWEG

Die **Siedlungsversammlung** findet am 18. März 2022 statt. Als neues Mitglied meldet sich Laura Strebel und ist von nun an für die Vermietung unseres Gemeinschaftsraums verantwortlich. Wir starten nach Corona bedingter Unterbrechung in diesem Jahr mit unserem gewohnten Jahresprogramm.

Am 12. Mai, nach einer kurzen Informationsveranstaltung zum AED Defibrillator, treffen wir uns im Rahmen des diesjährigen **Feierabendsausflugs** im nahe gelegenen Restaurant Dreispitz und lassen uns mit Pinsa, Pizza und feinem Dessert verköstigen. Bei schönem Wetter spielen die Kinder draussen, während neue und ein paar alteingesessene Bewohner die Zeit für Gespräche und ein geselliges Beisammensein nutzen.

Das jährliche **Sommerfest** findet am 09. Juli statt. Am Nachmittag spielen die Grösseren auf dem Petanqueplatz der Siedlung ein paar Runden mit den Kugeln, während sich die Kleineren rund ums Siedlungslokal mit ihren Decken ausbreiten und ihre Spielsachen für den Siedlungsflohmarkt vorbereiten. Zur Stärkung gibt es abends frische Burger vom Take-away Wagen. Beim selbst gemachten Dessert unserer Nachbarn und etwas Gutem zu Trinken sitzen wir noch lange bei herrlich sonnigem Wetter draussen und amüsieren uns.

Am 10. September treffen wir uns für den **Familienausflug** im Zoo. Aufgrund einer kleinen Krankheitswelle in unserer Siedlung findet der Anlass mit etwas weniger Gästen als geplant statt. Es freut uns sehr, dass wir nach einem gemeinsamen Mittagessen eine Führung durch den Zoo geniessen dürfen.

Unser **Halloween** findet auch dieses Jahr am 31. Oktober statt. Die Kinder sind verkleidet, teils auch die Erwachsenen. Wir kommen mit Suppe, Punch und Süssigkeiten zusammen und schwatzen uns dick eingepackt durch die gespenstigen, dunklen Abendstunden. Ein gelungener Anlass für Gross und Klein.

Das **Herbstessen** vom 26. November wird aufgrund kleiner Teilnehmerzahl kurzfristig vom selbst gekochten 4 Gang Menu im Siedlungslokal zu einem Restaurantbesuch im Waid umorganisiert. Wir lassen uns da im WOK-Restaurant verwöhnen und geniessen anschliessend noch Dessert und Kaffee. Wir kommen spät, aber glücklich zurück in unsere Siedlung Burriweg.

Wir hoffen, alle Anlässe sind in bester Erinnerung. Wir freuen uns schon auf die Anlässe im 2023.

Siedlungskommission Burriweg

SIEDLUNG LUEGISLAND UND ROSWIENEN

SIKO Luegisland/Roswiesen

Es gab wieder folgende Anlässe bei uns:

Siedlungsversammlung am 4. März

Es nahmen 19 Personen und die Siedlungskommission daran teil. Zuerst erklärte Beno Schönenberger von der Geschäftsstelle den Gebrauch des Defibrillators, der am Eingang von Haus Nr. 593 montiert ist. Wir sind uns einig, dass er hoffentlich nie gebraucht wird. Da die Situation wegen Covid 19 noch unklar war, gab es kein Spaghetti-Essen mit Antonio Daprelà.

Osterbrunch am 15. April

Der beliebte Anlass wurde gut besucht. Bei reichhaltigem Angebot und traditionellem Eiertütschen fand manches anregende Gespräch statt.

Info-Veranstaltung 5. Mai

Der Anlass für die ganze Genossenschaft fand in Oerlikon statt. Es wurden zwei neue Mitglieder des Vorstandes vorgestellt, ebenso alle MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle. Anschliessend wurde ein reichhaltiger Apéro riche serviert.

Generalversammlung GBZ 17. Mai

Wegen Covid 19 fand diese schriftlich statt.

Schiffahrt auf dem Zürichsee 14. Juli

Bei gutem Wetter mit wenigen Wolken genossen wir die Abendfahrt nach Rapperswil und wieder zurück. Bei feinem Essen und Getränken konnten wir den Sonnenuntergang bestaunen.

Pizzaabend 19. August

Viele MitbewohnerInnen und Gäste erfreuten sich bei schönem Wetter drinnen und draussen an den leckeren Pizzen. Es wurden verschiedene Salate mitgebracht, wofür wir uns bedanken möchten. Getränke und Kaffee rundeten den gelungenen Abend ab.

Spaghettiplausch 30. September

Aufgrund der grossen Nachfrage konnten wir Antonio Daprelà dafür gewinnen, wieder die feinen Spaghetti und seine ausgezeichneten verschiedenen Saucen zuzubereiten. Es schmeckte vorzüglich. Ein guter Wein oder auch Mineralwasser ergänzten den gelungenen Abend. Einen grossen Dank an Antonio!

Adventsanlass 5. Dezember

Zusammen mit der Siedlung Hirzenbach wurden wir mit einem schönen Angebot durch eine Catering-Firma überrascht. Bei Laternenschein genossen wir Bratwürste und Risotto mit alkoholischen und alkoholfreien Getränken. Der Samichlaus mit Schmutzli kam und verteilte die Chlaus-Säckli an die Kinder. Einen grossen Dank an die Geschäftsstelle für die tolle Organisation.

Grittibänz 6. Dezember

Als Geschenk von der SIKO wurde in allen Briefkästen unserer Siedlung ein feiner Grittibänz von der Bäckerei Peter verteilt.

Zum Schluss ein grosses Dankeschön an unsere Obfrau Claudia Baumann für die Organisation unserer Anlässe (mit Unterstützung der SIKO). Ebenso ein Dankeschön an alle unseren aktiven und kreativen MitbewohnerInnen, die alle Anlässe zu einem einmaligen Ereignis machen und unser Zusammenleben bereichern.

Für die SIKO, Johannes Fahrni

SIKO AFFOLTERN

Das neue Jahr begann, wie das alte geendet hatte. Wir lebten immer noch mit den Einschränkungen, die Corona mit sich brachte. So mussten wir leider den Neujahrsapéro absagen. Auch den geplanten Skitag und die Siedlungsversammlung konnten wir nicht durchführen. Aber danach wurde es besser. Die weiteren geplanten Anlässe konnten durchgeführt werden – mit teilweise neuen Rekorden bei den Teilnahmen.

Frühlings-Apéro – Instruktion Defibrillator

Im April war es dann endlich wieder soweit: Am 9. April trafen sich 70 Personen zum Frühlings-Apéro im Innenhof des Mötteliwegs. Bei feinen Köstlichkeiten vom Panorama in Oerlikon und Getränken haben wir angestossen und es genossen, wieder unsere Nachbarn zu treffen. An der Aussenwand des Treffpunktes wurde von der Genossenschaft ein Defibrillator montiert.

Die Defibrillation versorgt das Herz mit Elektroschocks, um den natürlichen Sinusrhythmus wiederherzustellen. Diese nicht-synchronisierte elektrische Impulse werden häufig in lebensbedrohlichen Situationen notwendig, in denen der Patient keinen Puls aufweist.



Nach dem gemeinsamen Apéro erhielten wir eine Instruktion zum Gebrauch des Defibrillators und durften am Ambu Man üben, wie die Thoraxkompression durchgeführt wird.



Frühlings-Dekoration der Fenster im Treffpunkt

Der Frühling hat begonnen. Habt ihr Lust, die Fenster mit Frühlingsblumen, Schmetterlingen und Vögeln zu gestalten?

Es meldeten sich viele Kinder und Erwachsene, um Schmetterlinge, Blumen und Vögel in verschiedenen Grössen farbig auszumalen. Die schönen Kunstwerke wurden an den Fenstern des Treffpunktes angebracht. Herzlichen Dank an die fleissigen Künstler*innen.



Seniorenausflug

Siebzehn fröhliche Seniorinnen und Senioren warteten gespannt auf die Ankunft des Cars von Hess Car. Die Fahrt führte über die Autobahn nach Rheinfelden. Bei einem kurzen Halt in der Confiserie Graf stärkten wir uns, bevor uns der Car nach Frenkendorf fuhr. Vor der Führung konnten wir uns im Laden mit Basler Läckerei und anderen feinen Süßigkeiten eindecken. Durchs Treppenhaus, wo zahlreiche Bilder die Geschichte des Läckereihauses dokumentierten, gelangten wir zum Marktplatz. Dort lernten wir die Legenden rund um die Spezialitäten kennen und durften diese auch probieren. Auf dem weiteren Weg konnten wir einen Blick durchs Fenster in die Backstube werfen. Videos gaben Auskunft über die Produktionsvorgänge. Zum Schluss erhielten wir noch einen Einblick in die Konfektion und das Geschenkatelier. Hier werden noch viele der Arbeiten von Hand ausgeführt. Es war eine interessante und informative Führung. Nach der Führung ging es zum Restaurant Linde in Mühlethal. Bei gutem Essen gab es reichlich Gesprächsstoff. Zurück fahren wir über Land, mit einem kurzen Abstecher nach Waltenschwil, wo man sich mit Dubler Schokoküssen eindecken konnte. Müde, aber zufrieden kamen wir am späten Nachmittag wieder in Zürich an.



Holzlieferung für den Grillplatz

Der Grillplatz am Waldrand wird rege genutzt. Das Holz wird von der Genossenschaft gestellt. Elias hat es auch dieses Jahr wieder bestellt und viele Freiwillige halfen, das Holz vom Hardplatz in die Holzkiste zu versorgen. Herzlichen Dank den grossen und kleinen Helfern.

Sommerfest

Endlich durften wir wieder «Bräteln». Allerdings war es für die Siko dieses Jahr in vieler Hinsicht eine Herausforderung. Unser langjähriger Metzger ging in den Ruhestand und hat seine Metzgerei geschlossen. Woher sollten wir Würste, Fleisch und Grill bekommen? Wir entschlossen uns alles bei CC einzukaufen.

Am Stichtag für die Anmeldung hatten sich 137 Erwachsene und 83 Kinder angemeldet – ein neuer Rekord. Nun, wir haben alle Hürden überwunden. Die Bewilligung von der Stadtpolizei haben wir erhalten, die Blasio wurden frühzeitig geliefert, und das Musikduo «ON IT» hatte zugesagt.

Am Freitag machten wir uns für den Grosseinkauf bereit. Das Auto war mit leeren Kisten bestückt. Gut gefüllt mit Fleisch, Würsten, Eis zum Kühlen und noch vielem Kleinzubehör machten wir uns auf die Rückfahrt, um alles im Gemeinschaftsraum zu versorgen.

Am Samstag standen viele fleissige Helfer*innen bereit, um Festzelte, Tische und Bänke aufzustellen. Unser neuer Grill wurde aufgebaut und durch zwei private Grills ergänzt. Aus dem Gemeinschaftsraum wurden die Kühlschränke geholt. Das Blasio sowie die Hüpfburg wurden zur Freude der vielen Kinder aufgestellt.

Um 14 Uhr startete die Kinderolympiade. Es hat allen sehr viel Spass gemacht. Dank der vielen Helfer*innen, welche die Posten betreuten, konnten die Kinder an 11 Posten Punkte sammeln. Nach einer komplizierten Auswertung, bei der auch das Alter berücksichtigt wurde, konnte die Rangliste erstellt werden:

1. Platz: Naraya Arricale Ribeiro 9 Jahre, 2. Platz: Shanaya Arricale 4 Jahre, 3. Platz: Luca Sciacca 7 Jahre.

Um 18 Uhr standen die Grillmeister bereit. Die Salate und feine Dessert, die von den Genossenschaftlern zubereitet worden waren, wurden im Treffpunkt aufgestellt. Das Fest konnte beginnen. Später sorgte das Duo «ON IT» für musikalische Unterhaltung.

Es war ein herrliches Fest. Nach zwei Jahren Pause haben es Jung und Alt genossen, wieder in entspannter Atmosphäre zusammen zu sitzen.

Am Sonntag trafen sich ein paar engagierte Frauen und Männer und halfen, die Spuren vom Vortag zu beseitigen.

Herzlichen Dank an alle, die zum guten Gelingen beigetragen und uns bei der Vorbereitung, der Durchführung und beim Aufräumen geholfen haben.



Familienausflug Rust

Nachholbedarf war angesagt. Wir hatten schon frühzeitig einen Car mit 79 Plätzen reserviert. Am Anfang sah es so aus, als würde es reichen. Dann wurde die Warteliste aber immer länger. Wir konnten noch einen zweiten Car mieten, sodass am 12. September 105 Personen nach Rust fuhren. Nach einem langen, ereignisreichen Tag kamen abends alle gesund und zufrieden wieder in Zürich an.

Herbst-Dekoration der Fenster im Treffpunkt

Auch diesen Herbst fanden sich wieder viele kleine und grosse Künstler*innen, die halfen, den Treffpunkt herbstlich zu gestalten. Eine Vogelscheuche, ein Junge im Herbstlaub und viele Igel, Eichhörnchen und Blätter wurden ausgemalt und ausgeschnitten. Die Fenster sahen wieder toll aus. Herzlichen Dank allen fleissigen Künstlern*innen.



Flohmarkt

Bei herrlichem Wetter trafen sich Verkäufer und Käufer im Innenhof des Mötteliweg. Manches Stück wechselte den Besitzer und die Kasse des Verkäufers füllte sich.



Herbsthock

45 begeisterte Genossenschafterinnen kamen zum Herbsthock. Nach Rindsgeschnetzeltem mit Nudeln und Brokkoli von der Metzgerei Ziegler in Oerlikon durfte endlich wieder Lotto gespielt werden. Nach den ersten drei Runden gab es Mini-Pâtisserie und Kaffee. Danach spielten wir nochmals drei spannende Runden. Am Ende durften sechs glückliche Gewinner*innen ihre Geschenkkörbe mit nach Hause nehmen: Bruno von Wartbourg, Paul Schläpfer, Silvia Weber, Felix Rutz, Brigitte Schächli, Erika Blaser.



Halloween

Alicia hat sich wieder bereit erklärt, die Organisation zu übernehmen. Am 29. Oktober hat sie dann mit Unterstützung von vielen Eltern den Gemeinschaftsraum eingerichtet und toll dekoriert. Die Kinder hatten einen erlebnisreichen Nachmittag mit Spielen, Schminken und der Klickbox, wo Fotos gemacht wurden. Bevor es auf Tour ging, durften sich alle beim Penneplausch noch stärken. Danach gab es noch Kürbissuppe zum Aufwärmen. Herzlichen Dank an Alicia und ihren Helfer*innen.

Jassmeisterschaft

Es war wieder einmal spannend bis zum Schluss. Bekommen wir die 16 Anmeldungen zusammen, um die Jassmeisterschaft durchführen zu können? Wir konnten die Jassmeisterschaft durchführen, dank dem Einsatz der Eltern von Thomas. 16 Spielerinnen und Spieler jasteten um den 1. Preis, einen grossen Geschenkkorb. Aber auch die Anderen gingen mit einem kleinen, kulinarischen Geschenk nach Hause.

Im Anschluss gab es für alle Teilnehmer*innen ein Nachtessen, zu dem auch die Angehörigen eingeladen waren. Es war ein gemütlicher Abend. Wir haben es genossen.

Adventskalender im Treffpunkt

Rückblickend auf die wunderschönen Adventsbilder von 2021 war klar, dass wir dies im 2022 erneut machen wollen. Vielen Dank an alle Kinder, Eltern und Erwachsenen die in liebevoller Arbeit, täglich ein neues Kunst-

werk erschaffen haben! Ein ganz spezieller Adventskalender ist wieder entstanden.

Neujahrsapéro

Das neue Jahr war bereits sieben Tage alt, aber immer noch jung genug, um mit unseren Nachbarn auf das neue Jahr anzustossen. Junge und ältere Genossenschafter*innen nahmen die Einladung an, um mit dem Nachbar/der Nachbarin mit Prosecco auf das neue Jahr anzustossen. Es war ein schöner Nachmittag.



Wintersporttag

Für den diesjährigen Wintersporttag hatten sich 38 Personen angemeldet. 30 Skifahrer und 8 Fussgänger trafen sich um 6.45 Uhr beim Car. Die Carfahrt führte sie in die Flumserberge. Trotz eisigen Temperaturen, vielen Leuten und durchzogenem Wetter, hatten alle einen tollen und unfallfreien Ausflug. Zufrieden und müde kamen alle um 18 Uhr zurück.

Für die Siko Affoltern, Ursula Vogt

SIKO HIRZENBACH

Nach der langen Corona-Zwangspause konnten wir im vergangenen Jahr 2022 endlich wieder diverse Anlässe für unsere GenossenschafterInnen der Siedlung Hirzenbach durchführen. Sich physisch treffen, sich über Alltägliches und das gemeinsame Zusammenleben austauschen und einfach nur gemütliche Abende zusammen verbringen. Schön dabei ist nicht zuletzt auch die Tatsache, dass wir mit dem Zuzug von Familien auch immer mehr Kinder an unseren Anlässen begrüßen dürfen, was die Stimmung jeweils zusätzlich erheiterte.

Neujahrsapéro

Traditionellerweise haben wir uns zum Start ins neue Jahr auf einen ungezwungenen Neujahrsapéro mit Cüpli und Apéro-Gebäck in den Gängen der Altwiesenstrasse 224 getroffen. Ein gelungener Auftakt ins 2022.

Siedlungsversammlung mit anschliessendem Grillabend

Ende März fanden wir uns schliesslich, im Innenhof der Siedlung Hirzenbach, zur jährlichen Siedlungsversammlung ein. Damit verbunden ein Grillabend im Anschluss.

Neben den üblichen Traktanden der Siedlungsversammlung stand im vergangenen Jahr auch die Schulung des Defibrillators auf dem Programm, welcher seit vergangenen Jahr zentral in der Siedlung platziert ist.

Entrümpelungsaktion im Juni

Mit der Entrümpelungsaktion im Juni hatten die BewohnerInnen der Siedlung Hirzenbach wieder die Möglichkeit, ohne grossen Aufwand ihre Kellerabteile und Wohnungen von ausgedienten Altlasten zu befreien. Dank der Organisation durch die Geschäftsstelle stand zusätzlich ein Team von Helfern zur Verfügung, welches einerseits tatkräftig beim Tragen von sperrigen und schweren Lasten half, andererseits aber auch bei der korrekten Trennung des Mülls unterstützte.

«Rund um die Welt»

Unter dem Motto «Rund um die Welt» wurde Ende Juni zu einem Abend der besonderen Art geladen. Mit indischen, libanesischen und thailändischen Köstlichkeiten wurden die teilnehmenden GenossenschafterInnen auf eine Reise in fernöstliche und asiatische Regionen mitgenommen. Dank günstigem Wetter und viel Sonne konnten die Kinder auch gleich die neue Schattenüberdachung über dem Sandkasten, welche noch rechtzeitig vor den heissen Sommertagen installiert wurde, gebührend einweihen.

Grillfest Ende August

An unserem traditionellem Grillfest Ende August wurden wir einmal mehr mit feinsten Fleischwaren frisch vom Grill verwöhnt. Fleischlose Alternativen, ein reichhaltiges Salatbuffet und selbst gemachtes Süsses zum Dessert sorgten dafür, dass es neben der lockeren Stimmung und den angeregten Gesprächen unter den Gästen, an nichts fehlte.

Herbstanlass Mitte November

Mit unserem Herbstanlass Mitte November fand gleichzeitig eine Premiere statt. Bei kühlen Temperaturen trafen sich die GenossenschafterInnen der Siedlung Hirzenbach im Innenhof rund um die wärmende Feuerschale, wo verschiedene Suppenkreationen auf uns warteten.

Marcel Mauerhofer, Obmann Siedlung Hirzenbach

JAHRESRECHNUNG 2022

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG

Nun schon zum zweiten Mal, jedoch erstmals als Verantwortlicher im Vorstand für die Finanzen der Baufreunde, gebe ich einen Kurzbericht zu unseren Zahlen ab. Dabei kommentiere ich nur die Highlights unserer Jahresrechnung, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Die per Bilanzstichtag ausgewiesenen «Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» (offene Beträge unserer Mietenden) sind mit rund 3 % eines durchschnittlichen Monatsmietertrags sehr tief und glücklicherweise waren auch keine nennenswerten Ausfälle zu beklagen. Ich danke auch an dieser Stelle allen Mietenden, welche die Miete pünktlich und richtig bezahlen. Sie vereinfachen damit die Arbeit unserer Verwaltung massgeblich!

Die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten sind nur leicht höher als im Vorjahr. Der verhältnismässig milde Winter 2022/23 könnte somit die auch wegen der prognostizierten Mangellage gestiegenen Kosten kompensieren und die Heizkosten nicht ins Unermessliche steigen lassen. Gegenüber der Vorperiode sind die Heizgradtage um rund 11 % gesunken.

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten in den Passiven zeigen auf, welche Beträge wir kurzfristig, d.h. im nächsten Geschäftsjahr, bei unseren Kreditgebern zurückzahlen wollen. Dank unserem hohen Cash Flow (siehe dazu auch meinen Artikel im letzten «EUSES DIHEL») rechnen wir damit, unsere Schulden im nächsten Jahr um über 5 Mio. Franken zu reduzieren. Dies primär, um Zinskosten einzusparen. Die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten (Darlehen, Hypotheken) reduzieren sich damit auf «nur» gut eine viertel Milliarde Franken.

Die Depositenkasse bietet unseren Mitgliedern die Möglichkeit, ihr kurzfristig nicht benötigtes Geld zinstragend anzulegen. Die Idee dabei ist, dass wir unseren Depositären etwas mehr Zins als die Bank zahlen – und

im Gegenzug auch weniger als für unsere Hypotheken zahlen müssen. Also eine klassische Win-Win-Situation – ausser natürlich für die damit umgangenen Finanzinstitute. Ihr Geld ist in unseren Händen sicher, denn dank unseren Liegenschaften sind wir in der Lage, bessere Sicherheiten abzugeben als manche Bank. Die Ereignisse der letzten Zeit haben uns aufgezeigt, wie wichtig ein finanzielles Gleichgewicht für jede Unternehmung ist. Die Baufreunde leisten hier solide Arbeit – und dies ohne Boni.

Für die Zürcher Liegenschaften öffnen wir Erneuerungsfonds, welche die grosszyklisch anfallenden, werterhaltenden Sanierungen decken sollen. Wir legen somit jährlich etwas für die Instandhaltung Ihrer Wohnungen zur Seite. Auch 2022 konnten wir die geplanten Beträge einlegen und haben einzelne Erneuerungen sachgemäss den Fonds belastet. Aufgrund des strengen Steuerregimes im Kanton Thurgau müssen wir dort eine andere finanzielle Sanierungsstrategie anwenden. Die Arboner Mietenden können wir jedoch beruhigen: Trotz steuerlichem Gegenwind vermögen wir auch die Instandhaltung ihrer Objekte sicherzustellen!

Unser ausgewiesenes Eigenkapital ist mit rund 2,7 % nicht berauschend hoch. Würden wir jedoch unsere Liegenschaften zum tatsächlichen Wert in unsere Bücher einstellen, könnten wir ein beruhigendes Kapitalpolster abbilden. Da dies unsere Finanzierungs- und Geschäftspartner ebenso sehen, gelten wir auch mit buchmässig tiefen Eigenmitteln als äusserst solvent. Dies gibt uns die Möglichkeit, auch Finanzierungsvarianten zu nutzen, welche eine hohe Risikofähigkeit voraussetzen. Folglich sind unsere Kreditkonditionen adäquat.

Der bei uns sachgemäss hauptsächlich aus den Miet- und Nebenkosteneinnahmen bestehende betriebliche Ertrag hat sich erwartungsgemäss erhöht, da die Vollvermietung der Siedlungen in Arbon nun für ein volles Jahr zu Buche schlägt.

Ebenfalls nicht überraschend sind die Unterhaltskosten gesunken. Im Vorjahr haben uns Sturmschäden solche verursacht, welche uns in 2022 glücklicherweise erspart blieben. Die regelmässigen Wetterextreme könnten für die Schattenseite der Klimaveränderung stehen.

Der Personalaufwand für den Unterhalt unserer Liegenschaften ist angestiegen. Wie der Zahl der Mitarbeitenden im Anhang zu entnehmen ist, haben wir eine Stelle aufgestockt, um unsere Siedlungen noch besser betreuen und unterhalten zu können.

Infolge der gestiegenen Baukosten sind die Gebäudeversicherungswerte per 1.1.2023 um 9,9 % angehoben worden. Damit werden die höheren Wiederherstellungswerte im Schadenfall gedeckt. Dies hat uns veranlasst, die Erneuerungsfondseinlagen ebenfalls bereits auf diesen neuen Werten zu berechnen. Denn auch die Bauarbeiten unserer Gebäudesanierungen sind teurer geworden – und da ist es nur logisch, dass wir auch mehr Geld dafür zurücklegen.

Die administrativen Kosten haben im Berichtsjahr erfreulicherweise abgenommen. Noch mehr freut uns jedoch, dass der Genossenschafteraufwand gestiegen ist. Denn die meisten Baufreunde wollen mehr als «nur» Wohnen. Mitunter sind Gemeinschaft, Genossenschaftsanlässe und -versammlungen das Salz in der Genossenschaftssuppe. Auch die neue Kommunikationsplattform «EUSES DIHEL» kostet uns nicht nur Anstrengung, sondern auch Geld. In diesem Sinne freue ich mich auch bereits heute auf die erste Generalversammlung «nach Corona». Sie soll ein Dankeschön und ein würdiger Rahmen für das jährliche Treffen der mitbestimmenden Genossenschaftsmitglieder sein. Deshalb darf und wird der 22. Juni 2023 auch etwas kosten. Profitieren Sie davon und streichen Sie sich das Datum dick in der Agenda an!

Die vollständige Umsetzung unserer Abschreibungsstrategie hat zu höheren Wertberichtigungen geführt. Diese dienen ebenfalls der nachhaltigen Entwicklung unserer Genossenschaft, indem die heutigen Mieten den laufenden Wertverzehr der Gebäude tragen.

Aufgrund von spät erfolgten Veranlagungen durch das Steueramt mussten wir im Berichtsjahr hohe Vorjahressteuerbeträge für unsere Siedlungen in Arbon nachzahlen. Immerhin einen geringen Erfolg konnten wir dabei verbuchen: Unserer Einsprache wurde stattgegeben, sodass die Nachzahlung erheblich verringert werden konnte.

Um Risiken abzusichern, wurden vor Jahren millionenschwere derivative Zinsabsicherungen mit Banken abgeschlossen. In der Tiefzinsphase hatten diese ungünstige Auswirkungen. Sie könnten sich aber wegen den nun steigenden Zinssätzen vielleicht doch noch auszahlen. Deshalb hat sich der Marktwert vom tiefen Minus ins leicht Positive verbessert.

Beeindruckend ist die Geldflussrechnung. Sie zeigt auf, dass aus dem «Tagesgeschäft» rund 6,55 Mio. Franken in unsere Kasse floss. Dies finanzierte einerseits die im siebenstelligen Betrag getätigten Investitionen in unsere Liegenschaften. Andererseits wurde es möglich, damit rund 3,5 % unserer Schulden zu tilgen. Würde das so weitergehen, hätten wir in gut 30 Jahren alle Hypotheken und Darlehen zurückbezahlt. Da jedoch in dieser langen Zeitspanne auch wieder Geld für Investitionen abfliessen wird, bleibt dies wohl ein Wunschtraum (des Finanzverantwortlichen).

Und zu guter Letzt ist der Gewinnverwendungsantrag des Vorstands abgedruckt. Es soll auf eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile verzichtet werden?! Dafür gibt es drei gute Gründe:

1. Wir möchten das ohnehin tiefe Eigenkapital nicht zusätzlich schwächen, indem wir mehr als das erwirtschaftete Ergebnis ausschütten.
2. Alle mietenden Genossenschaftsmitglieder bezahlen sich eine Verzinsung jeweils «selber» mit ihren Mieten. Aufgrund des knappen Jahresergebnisses würde es sich wohl «aufdrängen», die Mieten für eine künftige Ausschüttung zu erhöhen. Dies macht nach unserer Auffassung wenig Sinn. Die Kosten für unsere Mietenden werden, aufgrund der steigenden Nebenkosten, des höheren Baukostenindex und des vermutlich demnächst erhöhten Referenzzinssatzes in Mietsachen ohnehin steigen müssen. Auch noch für eine Verzinsung, welche «von der rechten in die linke Hosentasche» geht?
3. Für eine Gewinnausschüttung braucht's einen Gewinn. Auf diesem zahlt die Genossenschaft der Baufreunde ihre Gewinnsteuern: Je mehr Gewinn desto mehr Steuern. Und weil die Verzinsung bei Ihnen als Mitglied ebenfalls steuerbares Einkommen darstellt, wird der selbe Betrag nochmals besteuert. Diese beiden Steuerbeträge werden wir lieber in Form von tieferen Mieterhöhungen an Sie weitergeben.

Helfen Sie uns deshalb bitte dabei, diesen sinnvollen Schritt zu tun! Über die «flankierenden Massnahmen» werde ich Ihnen gerne an der GV detaillierter berichten.

Ich freue mich darauf, Ihnen unsere Zahlen auch anlässlich der GV vom 22.06.2023 (jedoch nur noch kurz) zu erläutern und stehe für Ihre Fragen, auch gerne per E-Mail an markus.harsch@baufreunde.ch, zur Verfügung.

Markus Harsch,
Vorstandsmitglied



BILANZ

	Verweis im Anhang	
AKTIVEN	2022	2021
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	1 787 773.19	6 069 433.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Mietern	39 569.10	27 529.10
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	10 289.65
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	134 229.35	129 197.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	149 791.12	249 586.70
Total Umlaufvermögen	2 111 362.76	6 486 036.28
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen ¹⁾	2 597 499.95	2 780 000.20
Sachanlagen		
Immobilien		
– Grundstücke	29 032 450.30	29 032 450.30
– Gebäude auf eigenem Land	310 473 300.32	310 381 222.92
./. Wertberichtigungen (Abschreibungen)	–38 008 280.00	–33 954 180.00
– Baukonten ²⁾	1 247 128.01	892 908.40
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	86 600.00	98 600.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	23 520.00	25 400.00
Total Anlagevermögen	305 452 218.58	309 256 401.82
TOTAL AKTIVEN	307 563 581.34	315 742 438.10

alle Angaben in CHF

Verweis im Anhang

PASSIVEN	2022	2021
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – gegenüber Dritten	72 628.30	322 629.68
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	5 439 400.00	2 959 400.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten	58 935.30	60 104.95
Passive Rechnungsabgrenzungen ³⁾	1 571 042.46	1 601 306.51
Total kurzfristiges Fremdkapital	7 142 006.06	4 943 441.14
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten – gegenüber Dritten (Hypotheken)	252 648 300.00	263 567 700.00
– gegenüber Genossenschafftern (Depositenkasse)	16 411 228.25	17 632 901.70
Rückstellungen		
– Wartung/Unterhalt	35 156.00	28 124.80
– Personalfonds ⁴⁾	50 000.00	50 000.00
– Mietzinsausfallfonds ⁵⁾	100 000.00	100 000.00
Erneuerungsfonds ⁶⁾	22 942 595.25	21 317 695.25
Total langfristiges Fremdkapital	292 187 279.50	302 696 421.75
EIGENKAPITAL		
Genossenschaftsanteilkapital		
– Mitgliedschaftsanteile	284 900.00	282 900.00
– Wohnungsanteile	7 189 000.00	6 988 050.00
Gesetzliche Gewinnreserven	450 000.00	440 000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	293 840.91	390 016.51
– Jahresgewinn	16 554.87	1 608.70
Total Eigenkapital	8 234 295.78	8 102 575.21
TOTAL PASSIVEN	307 563 581.34	315 742 438.10

alle Angaben in CHF

ERFOLGSRECHNUNG

	Verweis im Anhang	2022	2021
ERFOLGSRECHNUNG			
Nettomietsertrag	7)	14 275 459.50	13 373 930.65
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen		463 610.96	438 939.41
Übriger betrieblicher Ertrag	8)	17 301.65	11 375.40
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		14 756 372.11	13 824 245.46
Liegenschaftenerhaltung		-1 747 844.17	-2 018 362.62
Personalaufwand Unterhalt		-529 886.05	-480 838.85
Einlagen Erneuerungsfonds		-2 256 000.00	-1 960 400.00
Nebenkostenaufwand		-598 691.60	-582 353.75
Betrieblicher Nettoerfolg		9 623 950.29	8 782 290.24
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	9)	-862 711.35	-936 324.50
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-193 117.16	-201 618.33
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-139 705.40	-89 100.24
Abschreibungen			
– Liegenschaften auf eigenem Land		-4 054 100.00	-3 328 100.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen		-51 167.10	-57 749.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4 323 149.28	4 169 398.12
Finanzaufwand	10)	-4 015 319.59	-4 006 698.77
Finanzertrag		31 369.23	31 197.15
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	11)	-186 500.00	5 750.00
Jahresergebnis vor Steuern		152 698.92	199 646.50
Direkte Steuern		-136 144.05	-198 037.80
JAHRESGEWINN		16 554.87	1 608.70

alle Angaben in CHF

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe aus der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als «Mietler» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen würden einzeln wertberichtigt.

Hypotheken, Darlehen und die Depositenkasse werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Positionen abgebildet. Im Folgejahr zu leistende oder vorgesehene Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds sind gemäss Art. 21 der Statuten auf die Erneuerungsstrategie abzustimmen. Der Vorstand ist überzeugt, dass die jährliche Zuweisung gemäss den steuerlichen Richtlinien und den Bestimmungen der Stadt Zürich von 1 % des Gebäudeversicherungswerts dieser angemessenen Rechnung trägt. Den Erneuerungsfonds werden die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Weil die steuerlichen Richtlinien des Kantons Thurgau ausschliesslich Abschreibungen oder Erneuerungsfondseinlagen zum

Abzug zulassen, wird bezüglich der in Arbon gelegenen Liegenschaften auf Erneuerungsfonds verzichtet und diesem Umstand durch höhere jährliche Abschreibungen der Gebäude Rechnung getragen.

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN
 DER JAHRESRECHNUNG

	2022	2021
1) Finanzanlagen		
Darlehen Casa Giesserei AG, Arbon / Sensato AG, Bern	2 550 000.00	2 700 000.00
Darlehen Acamed Schwamendingen AG, Zürich	0.00	23 333.60
Darlehen G&N Gastro GmbH / BS Gastro GmbH, Arbon	27 499.95	36 666.60
Anteil Baugenossenschaft mehr als wohnen	20 000.00	20 000.00
	2 597 499.95	2 780 000.20
2) Baukonten		
Baukosten Gewerbeflächen Lakeside Baufeld A, Arbon	1 237 186.00	885 154.00
Übrige Bauvorhaben	9 942.01	7 754.40
	1 247 128.01	892 908.40
3) Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mietern		
– für Mietzinsen	614 791.40	642 991.97
– für Heiz-/Nebenkostenakonti	450 189.50	409 066.50
Hypothekarzinsen (Marchzinsen)	332 187.66	412 917.94
Direkte Steuern Berichts- und Vorjahre	110 000.00	102 330.10
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	63 873.90	34 000.00
	1 571 042.46	1 601 306.51
4) Personalfonds		
Bestand am 1. Januar	50 000.00	50 000.00
Einlagen/Entnahmen	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	50 000.00	50 000.00
Der Personalfonds wird gemäss Art. 21 der Statuten und dem entsprechenden Reglement geführt.		
5) Mietzinsausfallfonds		
Bestand am 1. Januar	100 000.00	100 000.00
Einlagen zulasten Erfolgsrechnung (Mietzinsausfälle)	0.00	0.00
Entnahmen gemäss Reglementsziel	0.00	0.00
Bestand am 31. Dezember	100 000.00	100 000.00

Der Mietzinsausfallfonds wird gemäss Art. 21 der Statuten und dem entsprechenden Reglement geführt.

alle Angaben in CHF

	2022	2021
6) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	21 317 695.25	20 421 661.65
Ordentliche Einlagen	2 256 400.00	1 960 400.00
Entnahmen		
– Burriweg: Kanalspülungen	–5 900.00	0.00
– Burriweg: Küchengeräte	0.00	–26 000.00
– Holzmatt I: Kanalspülungen	–19 000.00	0.00
– Holzmatt I: Windfang, Küchengeräte	0.00	–32 000.00
– Holzmatt II: Kanalspülungen	–11 900.00	0.00
– Holzmatt II: Küchengeräte	0.00	–17 000.00
– Hirzenbach: Sturmschaden Fassade, Kanalspülungen	–75 000.00	0.00
– Hirzenbach: Erneuerung Lift, Heizung, Allgemeinräume	0.00	–80 726.90
– Holzmatt V: Dachsanierung, Holzboden Praxis	–52 600.00	0.00
– Holzmatt V: Fassadensockel, Laubengänge	0.00	–177 000.00
– Luegisland: Sturmschaden Fassade, Wärmezähler	–216 500.00	0.00
– Luegisland: Überwachung, Küchengeräte, Beleuchtung	0.00	–95 000.00
– Hätzlergasse: Fassade, Terrassen, Fenster, Dach	0.00	–511 639.50
– Mötteliweg: Stahlstützen, Gartensitzplätze, Fassade	–250 200.00	0.00
– Mötteliweg: Terrassen, Wasch-, Küchengeräte	0.00	–125 000.00
Bestand am 31. Dezember	22 942 595.25	21 317 695.25
7) Nettomietsertrag		
Sollmietertrag		
– Wohnungen	12 017 298.50	11 782 086.50
– Parkplätze, Nebenräume	798 678.00	777 742.65
– Gewerbeobjekte	1 742 442.00	1 275 217.00
./.. Leerstandsverluste	–281 699.50	–459 855.50
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	–1 260.00	–1 260.00
	14 275 459.50	13 373 930.65
8) Übriger betrieblicher Ertrag		
Einspeisungsvergütungen Solaranlage	17 301.65	11 375.40
	17 301.65	11 375.40
9) Entschädigung der Vorstandsmitglieder		
Entschädigung für Vorstandstätigkeit (netto, nach Abzug Personalversicherungsbeiträge)	95 777.30	95 273.35
Entschädigung Vorstand und Verwaltung für Mitarbeit in der Baukommission	0.00	0.00
	95 777.30	95 273.35

alle Angaben in CHF

	2022	2021
10) Finanzaufwand		
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	3 840 962.83	3 827 445.00
Depositenkassenzinsen an Genossenschafter	171 021.55	175 047.15
Übriger Finanzaufwand	3 355.21	4 206.62
	4 015 319.59	4 006 698.77

alle Angaben in CHF

Firma, SitzGenossenschaft der Baufreunde, Zürich
UID CHE-102.422.766

	2022	2021
ANZAHL MITARBEITENDE UND STELLENPROZENTE		
– Liegenschaftenunterhalt	6 (600 %)	5 (500 %)
– Verwaltung	5 (480 %)	4 (400 %)
– Lernende (Berufslehr-Verbund Zürich)	1 (100 %)	2 (200 %)
BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	302 744 598.63	306 352 401.62
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	296 810 000.00	296 810 000.00
– davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	296 810 000.00	296 810 000.00
– davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene, gesicherte Kredite	258 087 700.00	266 527 100.00
EVENTUALVERBINDLICHKEITEN/ABSICHERUNGSGESCHÄFTE		
Zinsswaps		
– Kontraktwert	85 000 000.00	95 000 000.00
– Wiederbeschaffungswert	205 762.00	–10 649 885.00
Cross Currency Swap		
– Kontraktwert (USD 81 226 667 / 97 872 114)	76 150 000.00	77 880 000.00
– Marktwert	–1 871 233.00	–2 519 975.00

alle Angaben in CHF

Mit der Zürcher Kantonalbank, Basler Kantonalbank, Credit Suisse (Schweiz) AG und UBS AG wurden ein Teil der Hypotheken mit Zinsabsicherungsgeschäften (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 85 Mio. und USD 81,227 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal 2030 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die künftigen Finanzierungskosten. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklungen am Markt und ist der Ansicht, dass durch die vorgenommenen Absicherungen, die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden kann.

	2022	2021
11) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	0.00	5 750.00
Steuernachzahlungen Kanton Thurgau für Vorjahre	-186 500.00	0.00
	-186 500.00	5 750.00

alle Angaben in CHF

GELDFLUSSRECHNUNG

	2022	2021
Jahresgewinn	+16 554.87	+22 975.40
+ Abschreibungen mobile Sachanlagen	+51 167.10	+57 749.05
+ Abschreibungen Gebäude	+4 054 100.00	+3 328 100.00
+ Einlagen Erneuerungsfonds	+2 256 000.00	+1 960 400.00
+ Veränderung Rückstellungen	+7 031.20	+7 031.20
+ Zinsen Depositenkasse	+171 021.55	+175 047.15
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	+6 555 874.72	+5 551 302.80
± Veränderung Ford., Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	-188 421.90	+95 545.36
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+6 367 452.82	+5 646 848.16
± Veränderung Finanzanlagen	+182 500.25	+154 651.23
- Investitionen in Gebäude und Grundstücke	-446 297.01	-3 391 812.15
- Investitionen in mobile Sachanlagen	-39 167.10	-51 549.05
- Entnahme Erneuerungsfonds	-631 100.00	-1 064 366.40
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-934 063.86	-4 353 076.37
± Veränderung Depositenkasse	-1 392 695.00	-102 526.40
± Veränderung Hypotheken	-8 439 400.00	-5 739 400.00
± Veränderung Anteilkapital	+204 830.00	+478 531.00
- Verzinsung Anteilkapital	-87 784.30	-82 749.70
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9 715 049.30	-5 446 145.10
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Bestand 31.12.	1 787 773.19	6 069 433.53
./. Bestand 1.1.	-6 069 433.53	-10 221 806.84
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-4 281 660.34	-4 152 373.31

alle Angaben in CHF

GEWINNVERWENDUNGSANTRAG

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	2022	2021
Gewinnvortrag	293 840.91	390 016.51
Jahresgewinn	16 554.87	1 608.70
DER VERFÜGBARE BILANZGEWINN BETRÄGT	310 395.78	391 625.21
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	10 000.00	10 000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (2021: zu 1,25%)	0.00	87 784.30
Vortrag auf neue Rechnung	300 395.78	293 840.91
TOTAL VERFÜGBARER BILANZGEWINN	310 395.78	391 625.21

alle Angaben in CHF

Obwohl angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen im Sinne von Artikel 16 der Statuten vorgenommen wurden, beantragt der Vorstand, auf eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu verzichten.

Einerseits soll der Abfluss von Eigenkapital verhindert werden. Andererseits beabsichtigt der Vorstand, die Erträge künftig zur Deckung der anfallenden Kosten, anstatt für die Erzielung eines höheren Gewinns zur Ausschüttung, zu verwenden. Dies wird dazu führen, dass die Kostenmiete trotz höherer effektiver Ausgaben nicht vollständig angepasst werden muss.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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 Generalversammlung der

Genossenschaft der Baufreunde Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Genossenschaft der Baufreunde Zürich für das am 31.12.2022 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 7. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

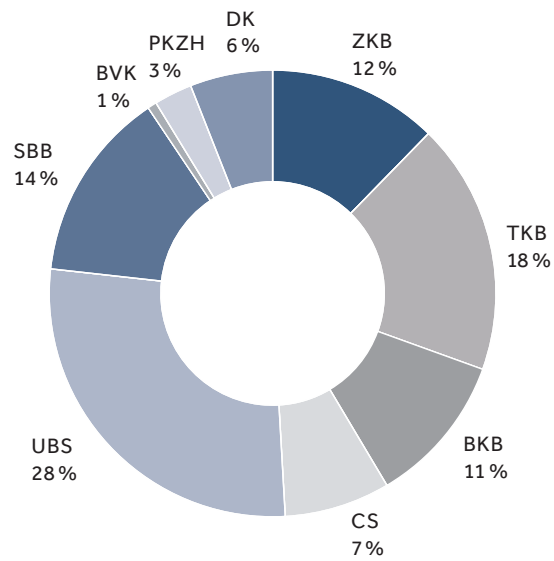
ppa. Marco Blöchlinger
Zugelassener Revisionsexperte

ERGÄNZUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

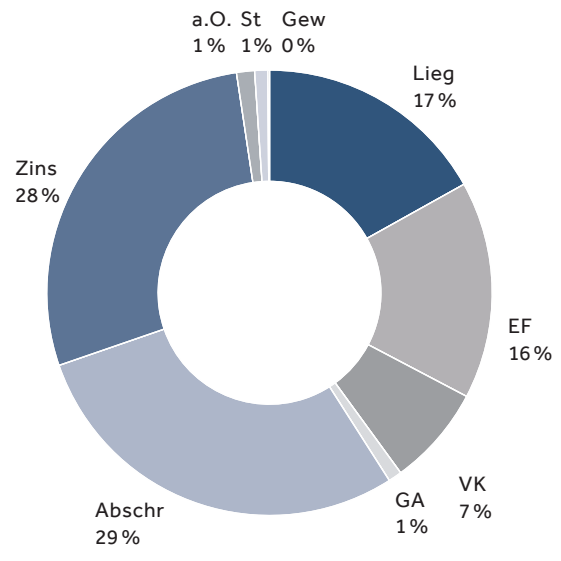
HYPOTHEKEN/DARLEHEN		2022	2021
Zürcher Kantonalbank	ZKB	33 770 000.00	33 770 000.00
Thurgauer Kantonalbank	TKB	50 000 000.00	47 500 000.00
Basler Kantonalbank	BKB	30 000 000.00	30 000 000.00
Credit Suisse (Schweiz) AG	CS	21 000 000.00	21 000 000.00
UBS (Switzerland) AG	UBS	75 935 000.00	76 795 000.00
Pensionskasse SBB	SBB	38 000 000.00	48 000 000.00
BVK	BVK	1 800 000.00	1 800 000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	PKZH	7 582 700.00	7 662 100.00
Depositenkasse Mitglieder	DK	16 411 228.25	17 632 901.70
TOTAL		274 498 928.25	284 160 001.70
VERWENDUNG MONATSMIETE (durchschnittlich pro Wohnung und Monat) ^{a)}			
Liegenschaftunterhalt, Nebenkosten	Lieg	223.41	244.69
Erneuerungsfondseinlage	EF	208.89	181.52
Verwaltungskosten	VK	96.16	104.31
Genossenschafteraufwand	GA	12.94	8.25
Abschreibungen	Abschr	380.12	313.50
Zinsaufwand	Zins	368.88	368.10
Ausserordentliches	a.O.	17.27	-0.53
Steuern	St	12.61	18.34
Gewinn/Verzinsung Anteile	Gew	1.53	0.15
DURCHSCHNITTLICHE MONATSMIETE		1 321.80	1 238.33

a) Kosten gemäss Erfolgsrechnung geteilt durch Anzahl Wohnungen, geteilt durch 12

alle Angaben in CHF



HYPOTHEKEN/DARLEHEN 2022



VERWENDUNG MIETERFRANKEN 2022

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS 2022

LIEGENSCHAFTEN	BEZUG	ANZAHL	GEBÄUDEVERSICHERUNGSSUMME	ANLAGEKOSTEN
			CHF	CHF
Burriweg	1948	90	32 247 863	20 313 126
Holzmatt I	1949/50	27	10 627 534	7 000 453
Holzmatt II	1950	65	20 326 749	11 323 475
Holzmatt V	2001	47	16 536 585	16 031 735
Mötteliweg	2011	98	50 789 322	60 760 536
Altwiesen	1960	16	3 657 967	1 637 634
Wehntaler II	1961	11	3 140 849	1 251 638
Hirzenbach	1984	92	25 874 244	22 379 098
Wehntaler III	2004	16	6 272 845	6 915 370
Wehntaler IV	1951	15	6 226 135	14 517 403
Roswiesen	1985	12	7 036 901	4 788 653
Luegisland	2006	90	38 090 957	42 112 238
Hätzlergasse	2007	8	4 867 268	5 531 757
Arbon Parkside	2018	75	26 261 000	40 831 519
Arbon Senevita Giesserei	2019	83	30 207 000	48 191 925
Arbon Lakeside	2021	40	20 268 000	33 780 138
Arbon Verkehrsflächen	2019			2 139 054
TOTAL		785	302 431 219	339 505 751

WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2022

Zimmerzahl	606 WOHNUNGEN + 24 PFLEGEZIMMER												115 EINFAMILIENHÄUSER					TOTAL
	1 ½	2	2 ½	3	3 ½	4	4 ½	5 ½	Loft	At.	Gew.	Pflg.	3	3 ½	4	4 ½	5	
Burriweg		12	12										12	20		28	6	90
Holzmatt I															24	3		27
Holzmatt II				36		6					1 Obj.			18	4			65
Altwiesen				16														16
Wehntaler II	1			2	5	2					1 Obj.							11
Hirzenbach	28		16		28		19				1 Obj.							92
Holzmatt V			10	8	14		12				3 Obj.							47
Wehntaler III		6			6		4											16
Wehntaler IV				6	2	5		1			1 Obj.							15
Roswiesen			1		5		3				3 Obj.							12
Luegisland			8		27		37	10	3	2	3 Obj.							90
Hätzlergasse			2				3	3										8
Mötteliweg			18		49		25	4			2 Obj.							98
Parkside Arbon			8		32		31	4										75
Lakeside Arbon			20		14		6				9 Obj.							49
Senevita Gies- serei Arbon*	9		30		18		2					24						83
Total	38	18	125	68	200	13	142	22	3	2	24	24	12	20	42	35	6	794

*ganze Überbauung vermietet

DIVERSES

ORGANISATION

VORSTAND



MIA VORBÜRGER
Präsidentin
mia.vorbuerger@
baufreunde.ch



DANIEL BOSSHARD
Vize-Präsident
daniel.bosshard@
baufreunde.ch



BERND ZEPTER
bernd.zepter@
baufreunde.ch



**FRANZISKA
GUNTERN**
franziska.guntern@
baufreunde.ch



KURT WILLINER
kurt.williner@
baufreunde.ch



MARKUS HARSCH
markus.harsch@
baufreunde.ch

Revisionsstelle: BDO AG
Leitender Revisor
Herr Andreas Blattmann,
Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE



URSULA LEHMANN
Geschäftsführerin
ursula.lehmann@
baufreunde.ch

BEWIRTSCHAFTUNG



**KATRIN
SCHÖNENBERGER**
Immobilienbewirtschaf-
terin mit eidg. FA
katrin.schoenenberger@
baufreunde.ch



IRENE MESTRY
Sachbearbeiterin
Immobilienbewirt-
schaftung
irene.mestry@
baufreunde.ch



**BENO
SCHÖNENBERGER**
Leiter Garten und
Technik



**THOMAS
SCHAFROTH**
Gärtner



DILARA LEEMANN
Sachbearbeiterin
Immobilienbewirt-
schaftung
dilara.leemann@
baufreunde.ch



**SARRA S'DIRI
DE ZARTA**
Sachbearbeiterin
Immobilienbewirt-
schaftung
sarra.sdiridezarta@
baufreunde.ch



RENÉ SCHÜTZ
Hauswartung und
Garten



**GEBREMEDHN
ABRAHELE**
Garten



NGAWANG YUNDUNG
Hauswartung



NIKOLAUS STAUB
Hauswartung

GEBURTEN UND TODESFÄLLE UNSERER MITGLIEDER

GEBURTEN

Herzliche Gratulation zur Geburt Ihres Kindes. Wir freuen uns mit Ihnen und wünschen Ihnen viel Freude und alles Gute.

13.01.2022	Fuchs Amy	MFH Parkside, 9320 Arbon
19.04.2022	Bresci Alicia	MFH Parkside, 9320 Arbon
23.04.2022	Ayverdi Lyonardo	MFH Mötteliweg, 8046 Zürich
10.05.2022	Arricale Jeyda	MFH Mötteliweg, 8046 Zürich
07.06.2022	Hodel Luo	MFH Mötteliweg, 8046 Zürich
10.07.2022	Steinemann Mia Yvy	MFH Luegisland, 8051 Zürich
10.07.2022	Steinemann Liam Ayden	MFH Luegisland, 8051 Zürich
29.07.2022	Iannuzzelli Damian	MFH Mötteliweg, 8046 Zürich
29.07.2022	Iannuzzelli Nael	MFH Mötteliweg, 8046 Zürich
16.08.2022	Kropshofer Enya Lila	REFH Burriweg, 8050 Zürich
01.09.2022	Carrera Mirano Leone	MFH Parkside, 9320 Arbon
14.09.2022	Nassif Felim Sophian Neo	MFH Parkside, 9320 Arbon
11.10.2022	Boettcher Noemi	MFH Wehntaler III, 8046 Zürich

TODESFÄLLE

Im Jahr 2022 sind uns folgende Todesfälle gemeldet worden:

Polonio de Jesus Manuel 25.03.1955 – 15.02.2022	MFH Holzmatt II, 8046 Zürich
Schaufelberger Arthur 25.06.1938 – 17.02.2022	MFH Holzmatt II, 8046 Zürich
Senn Albert 07.05.1928 – 02.06.2022	MFH Holzmatt II, 8046 Zürich
Balbinot Maria 20.02.1918 – 03.10.2022	MFH Hirzenbach, 8051 Zürich
Fischer Müller Verena 03.05.1944 – 24.11.2022	MFH Burriweg, 8050 Zürich
Marti Eduard 09.09.1939 – 06.12.2022	MFH Luegisland, 8051 Zürich
Lüssi Heidi 07.02.1935 – 06.12.2022	MFH Hirzenbach, 8051 Zürich
Keller Brigitta 02.12.1945 – 15.12.2022	MFH Parkside, 9320 Arbon

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren. Den Angehörigen sprechen wir unser aufrichtiges Beileid aus.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Genossenschaft der Baufreunde

**KONZEPTION, GESTALTUNG, UMSETZUNG
UND DRUCK**

Stutz Medien AG, Wädenswil

AUFLAGE

900 Exemplare

VERÖFFENTLICHUNG

Juni 2023

KONTAKT

Genossenschaft der Baufreunde

Binzmühlestr. 321a, 8046 Zürich

info@baufreunde.ch

043 299 20 60

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo. – Do. 08.00 – 12.00 Uhr

13.30 – 16.00 Uhr

Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

NOTFALLREPARATEURE

Notfalltelefon Zürich: 079 101 99 33

Ngawang Yundung

Nikolaus Staub

René Schütz

Notfalltelefon Arbon: 079 959 37 24

(Petralli Hauswartungen AG)

MIETZINSAHLUNGEN BITTE NICHT BAR AM POSTSCHALTER TÄTIGEN

Wir bitten Sie, Ihre Mietzinszahlungen mit einem Dauerauftrag, Lastschriftverfahren oder mit einer Online-Überweisung zu begleichen. Bar-Einzahlungen am Post- oder Bankschalter führen zu zusätzlichen Kosten und einem Mehraufwand seitens der Genossenschaft.



GENOSSENSCHAFT BAUFREUNDE

Binzmühlestrasse 321a | 8046 Zürich | T 043 299 20 60 | info@baufreunde.ch | baufreunde.ch