



# Jahresbericht und Rechnung 2021



# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Vorwort</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Traktanden</b>   |           |
| Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten                              | 4         |
| Wahlen  | 21        |
| - Vorstand: Natasa Zanella  |           |
| - Revisionsstelle: Consida Treuhand GmbH                                  |           |
| Statutenrevision  | 22        |
| Jahresrechnung  |           |
| - Bilanz  | 26        |
| - Erfolgsrechnung   | 27        |
| - Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand | 29        |
| Verwendung des Ergebnisses  | 30        |
| Mieterfranken   | 31        |
| <b>Vorstand</b>   | <b>32</b> |
| <b>Team</b>   | <b>34</b> |

# Stetig neue Herausforderungen

## Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Im dritten Amtsjahr als Präsident kann ich Sie endlich zu einer ordentlichen Generalversammlung einladen – trotz nach wie vor verrückten Zeiten.

Kaum haben wir Corona – hoffentlich – hinter uns, beschäftigt uns der Krieg in der Ukraine. Beide Krisen zeigen die Grenzen der Globalisierung und des Mach- und Verfügbaren auf. Lieferengpässe und -ausfälle, eine plötzlich ungewisse Energieversorgung und massive Preissteigerungen schaffen Verunsicherung.

### Langfristiges Planen

Die gleichbleibende Nachfrage führt in vielen Bereichen unseres Alltages zu massiven Einschränkungen. Für uns sind sie im Vergleich zum Leid in der Ukraine bescheiden, treffen uns aber unerwartet rasch und heftig. Für unsere Bauprojekte heisst das, dass wir langfristiger planen müssen, als wir dies bereits tun.

### Unsere Energiepolitik steht im Vordergrund

Unsere Organisation und den Auftritt haben wir überarbeitet, nun stehen Unterhalt und Bewirtschaftung unserer Liegenschaften mit erneuerbaren Energien und nachhaltigen Baustoffen im Zentrum. Wir wollen den Verbrauch von fossilen Brennstoffen minimieren! Unser Beschluss an der ausserordentlichen GV, das Ersatzneubauprojekt Hönegg zusätzlich mit Fotovoltaik auszurüsten, ist ein richtiger Entscheid.

Die Umrüstung des Heizsystems der F-Häuser im Mutschellen mit Erdsonden haben wir zum richtigen Zeitpunkt ausgelöst: Die Geräte stehen bereits bei unserem Unternehmer im Lager. Die Lieferfristen bewegen sich aktuell bei mehreren Monaten, immer unter dem Vorbehalt von Lieferengpässen der Komponenten.

### Vorziehen von Investitionen

Die Lebensdauer der Ölheizung für die B-Häuser neigt sich dem Ende zu. Wir prüfen, die geplanten Ersatzbauten Islerenstrasse 19 & 21 so mit Erdsonden und Wärmepumpen auszurüsten, dass die B-Häuser allenfalls noch vor dem ursprünglich geplanten Ersatz in 15 bis 20 Jahren mit Fernleitungen erschlossen werden könnten.

Die Herausforderungen sind vielfältig. Wir werden die Lösungen zusammen mit Ihnen entwickeln und umsetzen.

Wenn Sie Fragen oder Unklarheiten haben, melden Sie sich bitte.

☎ 044 731 98 15    ✉ [wohnen@bgim.ch](mailto:wohnen@bgim.ch)

Ihr Präsident



**Heini Pfister**  
Präsident BGIM

# Mit hohem Tempo unterwegs

## Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten

Die BGIM kann wieder auf ein kontinuierlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Lassen Sie uns auszugsweise auf die ausserordentlichen Positionen eingehen.

### Investitionen in Substanz

Die BGIM trägt ihren Liegenschaften Sorge: Neben der grossen Investition in den Umbau der Liegenschaften in Schlieren von über CHF 950'000 wurden 2021 für weitere rund CHF 400'000 Reparatur- und Unterhaltsaufträge für alle drei Siedlungen an Drittfirmen vergeben. Die Lohn- und Sozialkosten der Hauswarte und des Reinigungspersonals summieren sich auf CHF 350'000. Damit wurden insgesamt rund CHF 1,7 Mio. – über 40% der CHF 4,05 Mio. Mietzinseinnahmen – direkt für den Erhalt der Bausubstanz bzw. die Steigerung der Wohnqualität eingesetzt.

Setzt man eine kontinuierlich ausgeglichene Jahresrechnung mit einem angestrebten Gewinn in der Höhe der Anteilscheinverzinsung voraus, sind die Bauaufwendungen die einzig variablen Kosten, die das Geschäftsergebnis wesentlich beeinflussen können. Die weiteren Kosten für Amortisationen, gesetzliche Einlagen in den Erneuerungsfonds, Steuern, Verwaltungskosten, Löhne etc. fallen jedes Jahr in ähnlicher Höhe an und verhalten sich teilweise proportional zu den Investitionen und Buchwerten. Diese Kosten sind nur bedingt beeinflussbar und können daher fast als Fixkosten betrachtet werden.

## Was haben wir 2021 erreicht?

- Zustimmung der a.o. Generalversammlung zum Vorprojekt Höngg
- Vorprojekt Höngg mit Ämtern der Stadt Zürich abgestimmt und überarbeitet
- Umbau Schlieren vollständig abgeschlossen
- Statuten BGIM revidiert

### Finanzierung Umbaumassnahmen Schlieren

Die Gesamtkosten der Umbauarbeiten in Schlieren von CHF 9,1 Mio. wurden mit CHF 2,6 Mio. an eigenen Mitteln finanziert, die Differenz von CHF 6,5 Mio. über eine Hypothek bei der ZKB. Von den CHF 9,1 Mio. werden nur CHF 2,5 Mio. im Rahmen der bescheidenen Mietzinserhöhungen durch die Mieter zurückgeführt. Die restlichen Kosten werden buchhalterisch über die laufenden Jahresrechnungen und Bezüge aus dem Erneuerungsfonds amortisiert.

### Finanzierung zukünftiger Projekte

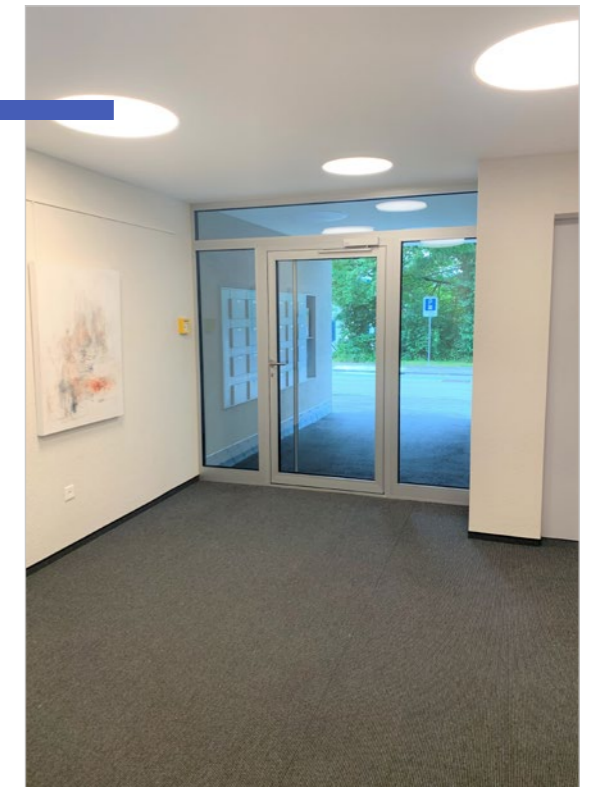
Der umsichtige Einsatz der Mietzinseinnahmen ermöglicht es der BGIM, auch bei künftigen Bauprojekten erhebliche Eigenmittel einzubringen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 beträgt die Liquidität trotz der Umbaumassnahmen über CHF 2,8 Mio. Diese soll sorgfältig in das Ersatzneubauprojekt in Höngg, aber auch in die Sanierung der F-Häuser, vorab in die klimaverträgliche Energieversorgung, investiert werden. Wir haben die finanziellen Möglichkeiten dazu. Nutzen wir sie und nehmen wir unsere Verantwortung als Genossenschaft gegenüber der Gesellschaft wahr.

### Verzinsung der Anteilscheine

Quasi als Belohnung für den sehr guten Geschäftsverlauf beantragt der Vorstand der Versammlung, das Anteilscheinkapital wiederum zu 4% zu verzinsen.

### Mietzinszahlung mit QR-Einzahlungsschein

Im Versand haben Sie einen neuen Einzahlungsschein mit QR-Code für die Mietzinszahlungen erhalten. Bitte übergeben Sie diesen der Bank zur Erstellung eines Dauerauftrages. Falls Sie die Zahlung über Onlinebanking selbst erledigen, müssen Sie den Dauerauftrag ebenfalls anpassen, am besten ab sofort. Ab September 2022 werden keine ESR-Zahlungen (oranger oder roter Einzahlungsschein) mehr ausgeführt, was bei fehlendem Zahlungseingang eine Mahnung auslöst. Rufen Sie uns oder die Siedlungsverantwortlichen an, wenn Sie mit dem Einrichten des Dauerauftrages Mühe bekunden. Wir helfen Ihnen gerne.



Neu gestalteter Eingang an der Kampstrasse 13, Schlieren



Der neue Einzahlungsschein mit QR-Code – ab sofort gültig und ab September 2022 Pflicht

### Gemeinnützige Zuwendung

Des Weiteren beantragt der Vorstand, turnusgemäss das Haus Morgenstern auf dem Hasenberg mit einer Spende von CHF 1'000 zu berücksichtigen. Das Haus Morgenstern begleitet erwachsene Menschen mit einer betreuungsintensiven Beeinträchtigung.

# Siedlung Schlieren

## Abschluss der Umbauarbeiten in Schlieren

Im letzten Sommer haben wir die Umbauarbeiten in den Wohnungen nach zweijähriger Bauzeit plangemäss abgeschlossen. Die Mieter sind vom Ergebnis begeistert. Noch bis in den Herbst hinein wurde das Eingangsgeschoss Kampstrasse 13 mit einem gedeckten Windfang und dem Lift ins Erdgeschoss neu gestaltet. Das Nachhausekommen in Schlieren bereitet Freude.

Die definitiven Baukosten von CHF 9,1 Mio. unterschreiten den vorsichtigen Kostenvoranschlag um CHF 2,1 Mio. deutlich. Dieser ausserordentliche Erfolg hat verschiedene Gründe: Kosten für Altlastensanierungen (Asbest) sind nur unwesentlich angefallen, so dass auch die damit verbundenen Wiederherstellungskosten des Untergrundes und der Deckbeläge niedrig gehalten werden konnten; durch die internen Umzüge der Mieter während der Bauzeit konnten die Arbeiten in unbewohnten Wohnungen sehr effizient durchgeführt werden; und schliesslich sind mit Ausnahme der Kampstrasse 13 keine Aufwendungen für Sanitärcontainer angefallen. In der Bauabrechnung sind jedoch die umbaubedingten Leerstände und Mietzinsreduktionen von ca. CHF 165'000 nicht enthalten. Bauleiter Vukasin Müller und Stefan Tresch haben als eingespieltes Team Hervorragendes geleistet. Selbstverständlich wäre das ohne das tolerante Mitwirken der Mieter so auch nicht möglich gewesen.

Helle, offene Küchen nach dem Umbau



# Siedlung Schlieren

## Ersatz der Briefkästen

Aufgrund des ausgezeichneten Resultats hat der Vorstand beschlossen, zusätzliche Investitionen zu tätigen. Im Frühjahr 2022 werden die alten Briefkästen ersetzt und gleichzeitig mit Schlosszylindern wie an den Wohnungstüren versehen.

Kleines, aber feines Detail –  
die neuen Briefkästen



Der neu gestaltete  
Eingang der  
Kampstrasse 13,  
nun auch mit Lift  
bis ins Erdgeschoss

## Nachrüstung Energiezähler und Waschtische mit Schubladen

In den 5 ½-Zimmer-Wohnungen der 2008 erstellten Kopfanbauten Kampstrasse 19, 25 und 31 werden ebenfalls im Frühjahr 2022 noch Energiezähler (Warm- und Kaltwasser) nachgerüstet. Nachdem wir alle kürzlich umgebauten Wohnungen damit ausgerüstet haben, kann es nicht sein, dass gerade die grossen Familienwohnungen weiter mit Pauschalen abgerechnet werden.

Für den Einbau der Energiezähler müssen Waschtische und Plattenbeläge entfernt werden. Wir haben deshalb beschlossen, neue Waschtische mit zwei Becken und Schubladenunterbauten einzubauen. Damit sind auch diese Nasszellen mit zusätzlichem, wertvollem Stauraum optimal genutzt.

## Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnungen in Schlieren ab 1. Juni 2022

Der Einbau der Energiezähler ermöglicht nun eine flächendeckende, individuelle Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Auf eine Umlagerung der durch die Mieter nicht beeinflussbaren „fixen“ Kosten wie z. B. Treppenhausreinigung, Servicekosten etc. zu neuen Nebenkosten und die entsprechende Senkung des Mietzinses wird verzichtet.

Die erste Abrechnungsperiode läuft vom 1. Juni 2022 bis 31. Mai 2023. Eine Überprüfung der bestehenden Akonto-Kostenkomponenten hat ergeben, dass aus heutiger Sicht keine Veränderung erforderlich ist. Mieter, die mit den Ressourcen haushälterisch umgehen, werden sicher profitieren.

Der Vorstand beobachtet die aktuelle Entwicklung der gestiegenen Öl- und Gaspreise und wird nach der Abrechnungsperiode 2022 / 2023 darüber ent-

scheiden, ob die monatlichen Akontozahlungen angepasst werden müssen.

## Reinigung der Fassade

Die altbekannte Thematik der gekippten Fensterflügel, insbesondere bei Nasszellen und Schlafzimmern, beschäftigt uns nach wie vor. Unsere wiederkehrenden Bemühungen, dem „Stosslüften“ Beachtung zu schenken, fallen leider nicht bei allen Mietern auf fruchtbaren Boden.

Im Sturzbereich der Fenster kondensiert die entweichende feuchtwarme Innenluft an der Fassade und bildet zusammen mit Russpartikeln in der Aussenluft unschöne graue bis schwarze Ablagerungen. Hinzu kommt, dass in einigen Wohnungen ein überheiztes und zu feuchtes Klima herrscht, was im Innern zu Schimmelbildung führen kann.

# Siedlung Höngg

## Ersatzneubauten Höngg 2023 bis 2025

Die ausserordentliche Generalversammlung vom September 2021 hat das Projekt Ersatzneubauten Höngg einstimmig angenommen. Das Architekturbüro Roos Architekten GmbH ist aktuell damit beschäftigt, das für eine Baubewilligung erforderliche Projekt in Gesprächen mit verschiedenen Behörden im Detail zu bereinigen. Das gestaltete sich im Berichtsjahr nicht so einfach, waren doch viele Behördenmitglieder coronabedingt im Homeoffice, was die Kommunikation stark beeinträchtigte.

## Topografie der Umgebung

Grün Stadt Zürich hat gefordert, dass die Topografie des natürlich verlaufenden «Grüngürtels», also des gewachsenen Terrains, beibehalten wird. Die Grünflächen sollen zudem bis an die Fassade bzw. das schmale Schotterbett geführt werden. Die Umsetzung dieser Forderungen hat zur Neuorganisation der Wohnungen im Erdgeschoss geführt, und auf die Fahrradrampe zwischen den Häusern muss verzichtet werden. Neu werden die Fahrradfahrer über die Tiefgarageneinfahrt zu den Abstellplätzen gelangen.

## Markantere Baukörper, Fassadengestaltung

Das Amt für Städtebau hat den Wunsch geäussert, dass der Neubau im Schnittpunkt Segantini-Michelstrasse stärker in Erscheinung tritt. Die gegen die Stadt gelegenen Terrassen des Attikageschosses mussten deshalb in diesem Bereich aufgehoben und nach hinten verschoben werden.

Die hinterlüftete Fassade soll aus heutiger Sicht mit wartungsfreundlichen, eingefärbten «Well-Eternit»-Elementen gestaltet werden. Das Amt für Städtebau hat diese Lösung bereits genehmigt.

Zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens muss ein Landschaftsarchitekt beigezogen werden, der die Umgebung verbindlich gestaltet. Ebenso muss ein Lärmschutzgutachten erarbeitet werden. Beide Dokumente sind als Bestandteile des Bewilligungsverfahrens in Arbeit.



Markanter Auftritt, um städtebaulich einen Akzent zu setzen

# Siedlung Höngg

## Gespräche mit Nachbarn und Genossenschaftlern in Höngg

Nach Erfüllung erwähnter Vorgaben können wir den Besitzern der Nachbargrundstücke das Projekt im Frühsommer 2022 vorlegen und erklären. Es ist unser Ziel, die Baubewilligung ohne Einsprachen der Nachbarn zu erhalten.

In einer weiteren Zusammenkunft mit den Genossenschaftlern in Höngg soll das angepasste Projekt im Detail vorgestellt werden. Dieser Termin findet ebenfalls vor den Sommerferien 2022 statt.

## Baubeginn

Einem Baubeginn im Oktober 2023 steht aus heutiger Sicht nichts entgegen. Die Materialbeschaffung und -teuerung werden wir speziell im Auge behalten. Mit den im Vorwort geschilderten Rahmenbedingungen ist mit erheblichen Beschaffungsschwierigkeiten und höheren Preisen zu rechnen.

## Information über das Bauprojekt

Das Team der Roos Architekten GmbH wird an der Generalversammlung über den Stand der Arbeiten informieren, ein Fassadenmuster vorlegen und generelle Fragen zum Projekt beantworten.

Neuartige, wartungsarme und langlebige Fassade



# Schnappschüsse aus Höngg

Stefan Treschs  
Arbeit wird nicht  
nur von Natasa  
Zanella inspiziert





# Siedlung Mutschellen

## Einbau der Erdsondenheizungen 2022

Aufgrund des neuen Energiekonzeptes mit Erdsondenheizungen in den geplanten Neubauten werden auch die F-Häuser mit selbständiger Wärmezeugung erschlossen. Der Vorstand hatte verschiedene Szenarien geprüft und beschlossen, die sechs F-Häuser im Rahmen seiner Vergabekompetenz mit je einer separaten Erdsondenheizung zu erschliessen und das Projekt auf das Geschäftsjahr 2022 vorzuziehen. Die Bestellungen wurden bereits im 2021 ausgelöst. Aufgrund der Lieferschwierigkeiten von Gerätekomponenten und der steigenden Heizölpreise zahlt sich dieses Vorgehen nun doppelt aus. Erstens sind die Aggregate bereits beim Unternehmer zum Einbau zwischengelagert – heute müssten wir mit Lieferfristen von mehreren Monaten rechnen. Zweitens wird die Nebenkostenabrechnung dank der Erdsondenheizung wesentlich entlastet.

Die Bohrarbeiten für die Erdsonden beginnen nach den Sommerferien 2022. Mit dem Einbau der Wärmepumpen im Keller wird eine Trennwand eingebaut und damit der Trocknungsraum verkleinert. Die Mieter werden durch die geplanten Eingriffe nur unwesentlich berührt. Die Information der Bewohner erfolgt nach Vorlage der detaillierten Projektplanung. Die Arbeiten werden per Ende 2022 abgeschlossen sein.

## Sanierung F-Häuser Mutschellen 2023

Wie bereits im Geschäftsbericht 2020 angekündigt, möchten wir die Küchen und Bäder mit Steigleitungen in den F-Häusern ab Frühjahr 2023 analog zu Schlieren erneuern. An der bereits sanierten Gebäudehülle sind keine Eingriffe erforderlich. Der Standard der neuen Einbauküchen und Nasszellen orientiert sich in qualitativer Hinsicht an der erfolgreichen Sanierung in Schlieren.

Das Architekturbüro Markus Ackermann, Rudolfstetten, wird das Projekt an der Generalversammlung vorstellen und den Umbau begleiten.

Details zur Sanierung mit Antrag zum Baukredit finden Sie auf Seite 24 des Geschäftsberichts.



Im Mutschellen wird sich in den nächsten Jahren einiges ändern: Ersatzbauten Islerenstrasse 19 & 21 (links hinten) im Stil der Oberen Dorfstrasse 108 (links vorne) und Sanierung F-Häuser (rechts)

# Siedlung Mutschellen

## Ausblick Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, 2025 bis 2027

Nach unserem Zeitplan für die Ersatzneubauten gemäss Gestaltungsplan sollen die Ersatzneubauten im Zeitraum 2025 bis 2027 realisiert werden. Die für eine Realisation erforderliche statutarische Bedingung ist, dass die Wohnungen ausnahmslos per September 2025 befristet vermietet sind. Das ist uns inzwischen gelungen.

Wir haben das Architekturbüro Roos Architekten GmbH mit der Erarbeitung eines groben Termin- bzw. Ablauf- und Entscheidungsplanes beauftragt. In Anlehnung an die bereits erstellte Liegenschaft OD 108 sind einige wesentliche Sachverhalte auch aufgrund des Gestaltungsplanes bereits klar definiert. Trotzdem wollen wir das Projekt angesichts des unsicheren Umfelds frühzeitig an die Hand nehmen. Wir möchten Sie hiermit über diesen Auslösungsschritt informieren. Das Projekt wird Eingang in die Traktandenliste der Vorstandssitzungen finden. An der nächsten ordentlichen Generalversammlung vom 28. Juni 2023 soll die Versammlung über das Vorprojekt und den Baukredit abstimmen können.



Kompakt und markant werden die Ersatzbauten Islerenstrasse 19 & 21 sein (oben: die Neubauten, unten: heute)

## Vision einer klimaverträglichen Energieversorgung der B-Häuser

Dem Vorstand ist bekannt, dass die Ölheizung mit den Fernleitungen zu den B-Häusern der oberen Dorfstrasse 96 bis 106 (gerade Hausnummern) das Ende ihres Lebenszyklus erreicht hat. In den nächsten Jahren werden wir diese veraltete Technologie ersetzen müssen. Gemäss Erneuerungsstrategie sollen die energetisch sanierten Liegenschaften der B-Häuser noch 15 bis 20 Jahre bestehen bleiben.

Uns widerstrebt es, angesichts der aktuellen Entwicklung nochmals in den Energieträger Öl zu investieren. Ungeprüft und noch im Ideenstadium haben wir die Vision, die Liegenschaften der B-Häuser bereits mit der Erstellung der Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 und 21 ebenfalls über Erdsonden zu beheizen. Wir werden diese Idee auf ihre Machbarkeit überprüfen und Sie zu gegebener Zeit wieder informieren.

Sie sehen, die Arbeit geht uns nicht aus! Ich freue mich, diese mit einem motivierten Team weiter vorantreiben zu dürfen, und danke allen Teammitgliedern – vom Vorstand über die Hauswarte und das Reinigungspersonal bis hin zu den externen Fachkräften und Handwerkern – für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Dank gebührt selbstverständlich auch Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ohne Ihr in jeglicher Hinsicht aktives Mitwirken an diesen Projekten wäre die Umsetzung unserer Visionen und Strategien nicht möglich.

## Was steht an?

- Nachrüstung Energiezähler und Waschtische Kopfbauten Kampstrasse 19, 25 und 31, Schlieren
- Baubewilligungsverfahren Ersatzneubauten Höngg
- Einbau Erdsondenheizungen und Sanierung F-Häuser Mutschellen
- Planung Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen
- Machbarkeitsstudie Erdsondenheizung B-Häuser Mutschellen

## Wahlen

Die Amtszeit von Natasa Zanella, unserer Siedlungsverantwortlichen in Höngg, läuft mit dieser Generalversammlung ab. Sie stellt sich zur Wiederwahl und ist bereit, mit ihrem Engagement einen wertvollen Beitrag für das Gelingen der Ersatzbauten zu leisten und das Tagesgeschäft, bestehend aus Vermietungen und Unterhalt der Liegenschaften, zu begleiten. Wir würden uns im Vorstand freuen, mit ihr zusammen die nächsten vier Jahre das Neubauprojekt umsetzen und natürlich das Tagesgeschäft mit seinen vielfältigen Aufgaben bestreiten zu können.



### Natasa Zanella

Seit 4 Jahren bin ich als Siedlungsverantwortliche Höngg im Vorstand der BGIM. Projektmässig ist viel gelaufen in dieser Zeit. Was mir allerdings am meisten Spass macht, ist meine Kernaufgabe: der Kontakt zu Ihnen, liebe Mieterinnen und Mieter. Deshalb stelle ich mich gerne erneut für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung. Über Ihre Stimme würde ich mich sehr freuen.

**Heini Pfister:** «Natasa Zanella hat sich in ihre neue Aufgabe mit Begeisterung hineingekniert und massgeblich zur neuen Vision und Strategie der BGIM mit Neuausrichtung des Vorstandes und dem Aufbau der neuen Homepage beigetragen. Im Projekt für die Ersatzbauten in Höngg spielt sie eine wichtige Rolle – wir sind froh, sie dabeizuhaben und weiter auf ihren Einsatz zählen zu können.»

**Consida**  
T R E U H A N D

### Consida Treuhand GmbH

Bei der Überarbeitung der Statuten haben wir bemerkt, dass eine Bestätigung unserer Revisionsstelle nach den beiden letzten schriftlich durchgeführten Generalversammlungen aussteht. Die Consida Treuhand GmbH, vertreten durch Roger Fischer, revidiert unsere Geschäfte seit mehreren Jahren, erstellt die Steuererklärungen und prüft die Einschätzungsentscheide. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist eingespielt. Der Verkehr mit den Steuerämtern läuft im Hintergrund ab und hat nie zu überraschenden Erkenntnissen geführt. Der Vorstand schlägt darum vor, auch dieser langjährigen Zusammenarbeit eine weitere Amtsperiode von vier Jahren hinzuzufügen.

**Heini Pfister:** «Roger Fischer, Consida Treuhand GmbH, begleitet uns seit Jahren zuverlässig und zu unserer vollen Zufriedenheit. Wir würden die Weiterarbeit mit ihm ausserordentlich schätzen.»

### Anträge des Vorstandes:

- Wiederwahl von Natasa Zanella für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren
- Wiederwahl der Consida Treuhand GmbH als Revisionsstelle für weitere 4 Jahre

# Statutenrevision

Unter der Leitung von Philipp Hess haben wir die Statuten revidiert und sie zeitgemäss gestaltet. Wir haben sie auf unsere Vision und Strategie angepasst und mit den Musterstatuten des Verbandes für Wohnbaugenossenschaften abgeglichen. Philipp Hess wird uns das Ergebnis an der Generalversammlung erläutern und Fragen beantworten.

In den Beilagen zur Generalversammlung erhalten Sie den Entwurf mit einer Gegenüberstellung der Artikel in der bisherigen und der geänderten Fassung.

Wir bitten Sie, den Entwurf im Vorfeld der Generalversammlung als Vorbereitung für die Diskussion gründlich zu prüfen. Der Vorstand empfiehlt, die revidierten Statuten wie vorliegend zu genehmigen.

## Antrag des Vorstandes:

- Genehmigung der revidierten Statuten



**Statuten der  
Baugenossenschaft  
IM MICHEL**

BGJM | Kampstrasse 33 | 8952 Schlieren  
Telefon 044 731 98 15 | wohnen@bgjm.ch

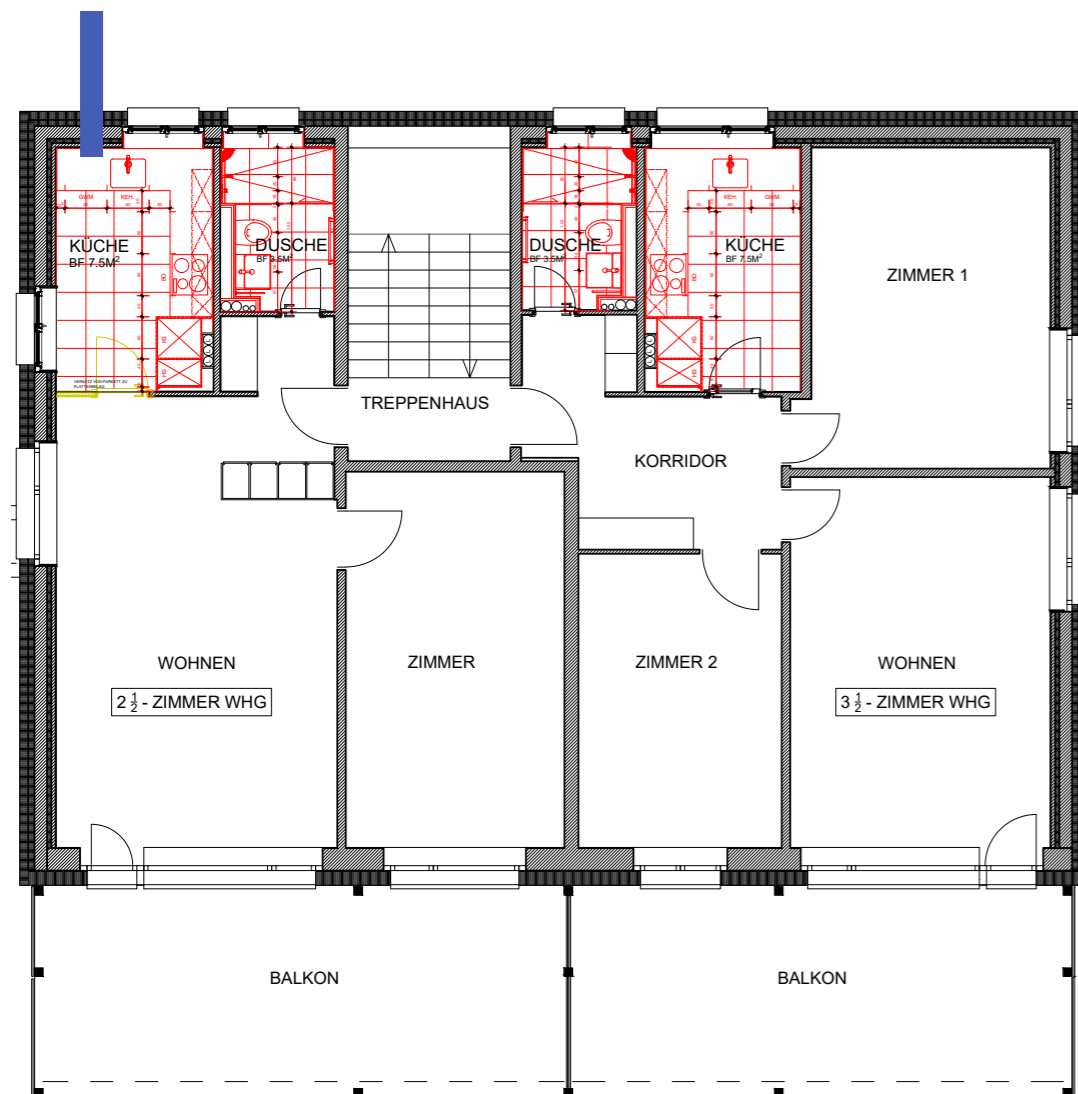
# Bauprojekt Küchen- und Badzimmer- sanierung F-Häuser Mutschellen 2023/24

Die Küchen- und Badzimmersanierung der F-Häuser orientiert sich in qualitativer Hinsicht an der erfolgreichen Sanierung in Schlieren. Bei den 2 1/2-Zimmer-Wohnungen wird die Küche gegen den Wohn- und Essbereich geöffnet und sie erhalten einen Garderobenschrank im Eingangsbereich.

## Anträge des Vorstandes:

- Genehmigung des Baukredits in der Höhe von CHF 3,1 Mio.
- Genehmigung der Mietzinserhöhungen mit monatlichen Aufschlägen wie folgt:
  - Einbauküche: CHF 75
  - zum Essbereich hin offene Küche und Garderobenschrank: CHF 40
  - Neugestaltung Bad: CHF 65

Bei den 2 1/2-Zimmer-Wohnungen wird die Küche gegen den Wohn- und Essbereich geöffnet



## Moderate Mietzinserhöhung

Die Mietzinserhöhung wird voraussichtlich analog der Anpassung in Schlieren ausfallen. Das heisst, die monatlichen Aufschläge betragen CHF 75 für die neue Einbauküche, CHF 40 für die zum Essbereich hin offene Küche inklusive statische Massnahmen und neuem Garderobenschrank sowie CHF 65 für die Neugestaltung des Bades.

## Antrag Baukredit und Mietzinserhöhung

Der Vorstand beantragt, dem Baukredit für die Sanierung der Einbauküchen und Bäder über die Summe von CHF 3,1 Mio. sowie der Anpassung der monatlichen Mietzinsen nach Bauvollendung bzw. Bezug wie vor definiert zuzustimmen.

## Zügelhilfen und Mietzinsreduktion

Für die Einschränkungen der Mieter aufgrund des vorübergehenden Umzugs in die bereitgestellte Ersatzwohnung wird ein Nettomietzins (exkl. Nebenkosten) gutgeschrieben. Die BGIM stellt analog zum Projekt Schlieren eine professionelle Umzugsfirma, die dem Mieter bei der Umzugsaktion behilflich sein wird.



Küchen und Bäder erhalten den gleichen Ausbaustandard wie hier an der Kampstrasse 11, Schlieren

# Bilanz Jahresrechnung 2021

| in CHF  | 31.12.2021           | 31.12.2020           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Aktiven</b>                                    |                      |                      |
| Flüssige Mittel                                   | 2'831'292.60         | 2'340'579.96         |
| <b>Flüssige Mittel</b>                            | <b>2'831'292.60</b>  | <b>2'340'579.96</b>  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen        | 4'192.00             | 3'161.00             |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>4'192.00</b>      | <b>3'161.00</b>      |
| Heiz- und Warmwasserkosten                        | 176'974.15           | 156'630.80           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                      | 3'607.80             | 8'500.00             |
| <b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>            | <b>180'581.95</b>    | <b>165'130.80</b>    |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                       | <b>3'016'066.55</b>  | <b>2'508'871.76</b>  |
| Fahrzeuge   | 15'000.00            | 0.00                 |
| <b>Mobile Sachanlagen</b>                         | <b>15'000.00</b>     | <b>0.00</b>          |
| Siedlung Höngg                                    | 14'323'000.00        | 14'323'000.00        |
| Wertberichtigung                                  | -3'475'000.00        | -3'310'000.00        |
| Siedlung Schlieren                                | 22'516'400.00        | 20'598'600.00        |
| Wertberichtigung                                  | -4'714'400.00        | -4'442'600.00        |
| Siedlung Mutschellen                              | 26'200'000.00        | 26'200'000.00        |
| Wertberichtigung                                  | -4'822'000.00        | -4'497'000.00        |
| Baukonto Mutschellen                              | 139'324.75           | 69'614.00            |
| Baukonto Höngg                                    | 69'614.39            | 125'699.00           |
| <b>Immobilie Sachanlagen</b>                      | <b>50'236'939.14</b> | <b>49'067'314.14</b> |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                       | <b>50'236'939.14</b> | <b>49'067'314.14</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                              | <b>53'268'005.69</b> | <b>51'576'185.90</b> |

| in CHF  | 31.12.2021           | 31.12.2020           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Passiven</b>   |                      |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        | 122'430.10           | 128'083.05           |
| Akontozahlungen Heiz- und Warmwasserkosten              | 235'150.50           | 223'793.15           |
| Vorauszahlungen Mieter                                  | 336'482.95           | 303'440.40           |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>694'063.55</b>    | <b>655'316.60</b>    |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                           | 9'315.55             | 17'266.80            |
| <b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            | <b>9'315.55</b>      | <b>17'266.80</b>     |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                 | <b>703'379.10</b>    | <b>672'583.40</b>    |
| Verbindlichkeiten gegenüber Banken                      | 47'350'000.00        | 45'350'000.00        |
| Erneuerungsfonds  | 3'895'000.00         | 4'256'000.00         |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                 | <b>51'245'000.00</b> | <b>49'606'000.00</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                               | <b>51'948'379.10</b> | <b>50'278'583.40</b> |
| Genossenschaftsanteile                                  | 728'200.00           | 709'200.00           |
| Gesetzliche Gewinnreserve                               | 100'000.00           | 100'000.00           |
| Freiwillige Gewinnreserve                               | 488'402.50           | 488'846.30           |
| Jahresergebnis  | 3'024.09             | -443.80              |
| <b>Total Eigenkapital</b>                               | <b>1'319'626.95</b>  | <b>1'297'602.50</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                                   | <b>53'268'005.69</b> | <b>51'576'185.90</b> |

# Erfolgsrechnung Jahresrechnung 2021

| in CHF   | 2021                | 2020                |
|--|---------------------|---------------------|
| Nettoerlös aus Mieten  | 4'048'026.85        | 3'778'981.60        |
| <b>Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>     | <b>4'048'026.85</b> | <b>3'778'981.60</b> |
| in Prozenten   | 100.00              | 100.00              |
| Mietnebenkosten  | 136'291.65          | 150'320.60          |
| <b>Mietnebenkosten</b>   | <b>136'291.65</b>   | <b>150'320.60</b>   |
| Unterhalt und Reparaturen                                      | 1'695'197.79        | 1'503'797.13        |
| <b>Unterhalt und Reparaturen</b>                               | <b>1'695'197.79</b> | <b>1'503'797.13</b> |
| Sachversicherungen   | 77'413.85           | 68'260.70           |
| <b>Sachversicherungen</b>                                      | <b>77'413.85</b>    | <b>68'260.70</b>    |
| Löhne Vorstand   | 58'800.00           | 173'995.50          |
| Verwaltung und Informatik                                      | 259'437.96          | 86'903.54           |
| <b>Verwaltung und Informatik</b>                               | <b>318'237.96</b>   | <b>260'899.04</b>   |
| Übriger Betriebsaufwand  | 0.00                | 0.00                |
| <b>Übriger Betriebsaufwand</b>                                 | <b>0.00</b>         | <b>0.00</b>         |
| <b>Betriebsaufwand</b>   | <b>2'227'141.25</b> | <b>1'983'277.47</b> |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b> | <b>1'820'885.60</b> | <b>1'795'704.13</b> |
| in Prozenten   | 44.98               | 47.52               |
| Abschreibungen   | -772'069.00         | -704'100.00         |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                 | <b>1'048'816.60</b> | <b>1'091'604.13</b> |
| in Prozenten   | 25.91               | 28.89               |
| Finanzertrag   | 0.00                | 0.00                |
| Finanzaufwand  | -539'855.51         | -586'178.38         |
| A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/ Ertrag           | 1'073.00            | 4'398.15            |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)           | -1'000.00           | -1'000.00           |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)          | -27'745.15          | -26'660.65          |
| Einlagen Erneuerungsfonds                                      | -472'000.00         | -473'000.00         |
| Steuern  | -6'264.85           | -9'607.05           |
| <b>Jahresergebnis</b>  | <b>3'024.09</b>     | <b>-443.80</b>      |
| in Prozenten   | 0.07                | -0.01               |

# Anhang zur Jahresrechnung

| in CHF  | 2021            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoauflösung stille Reserven</b>   | 0.00            | 0.00            |
| <b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>                                 | nicht über 10   | nicht über 10   |
| <b>Beteiligungen</b>  |                 |                 |
| Keine   |                 |                 |
| Kapitalanteil in Prozenten  | 0.00            | 0.00            |
| Stimmanteil in Prozenten  | 0.00            | 0.00            |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>                            | 0.00            | 0.00            |
| <b>Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten</b><br>mit Restlaufzeit > 1 Jahr      | 0.00            | 0.00            |
| <b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</b> |                 |                 |
| Liegenschaft (Buchwert)   | 50'236'939.14   | 44'658'584.35   |
| <b>Eventualverbindlichkeiten</b>  |                 |                 |
| Bürgschaft  | 0.00            | 0.00            |
| <b>Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben</b>                                    |                 |                 |
| Rangrücktrittserklärung auf Darlehen  | 0.00            | 0.00            |
| <b>A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/Ertrag</b>                          |                 |                 |
| Veränderung Garantie und Kulanz   | 0.00            | 0.00            |
| Veränderung Wertberichtigung  | 0.00            | 0.00            |
| Buchgewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen                                      | 0.00            | 0.00            |
| Verschiedene unwesentliche Posten   | 1'073.00        | 4'398.15        |
|   | <b>1'073.00</b> | <b>4'398.15</b> |

# Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand



An die Generalversammlung der  
**Baugenossenschaft IM MICHEL**  
8952 Schlieren

Berikon, 4. April 2022

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft IM MICHEL für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

**Consida Treuhand GmbH**

**Roger Fischer**  
Treuhandler mit eidg. Fachausweis  
Finanzplaner mit eidg. Fachausweis

Consida Treuhand GmbH | Bahnhofstrasse 3 | 8965 Berikon | tel 056 631 38 38 | info@consida.ch | www.consida.ch

### Anträge des Vorstandes:

- Annahme der Jahresrechnung
- Entlastung des Vorstandes

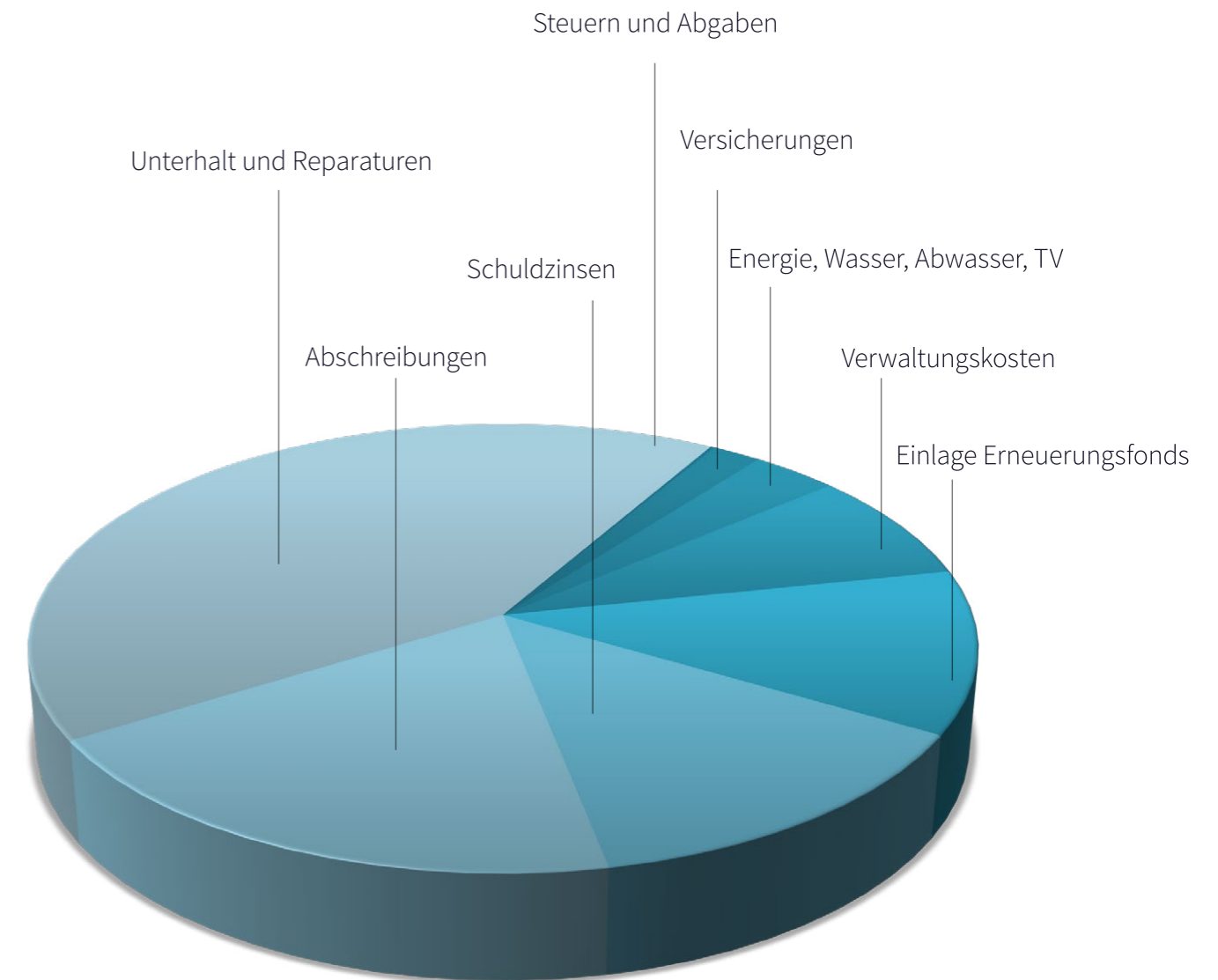
# Ergebnisverwendung Jahresrechnung 2021

| in CHF  | 2021              | 2020              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | Antrag            | Beschluss         |
| Freiwillige Gewinnreserve                             | 488'402.50        | 488'846.30        |
| Jahresergebnis  | 3'024.09          | -443.80           |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)  | 1'000.00          | 1'000.00          |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung) | 27'745.15         | 26'660.65         |
| Teilauflösung gesetzliche Gewinnreserve               | 0.00              | 0.00              |
| <b>Zur Verfügung Generalversammlung</b>               | <b>520'171.74</b> | <b>516'063.15</b> |
| Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve                | 0.00              | 0.00              |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)  | -1'000.00         | -1'000.00         |
| Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung) | -27'745.15        | -26'660.65        |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                      | <b>491'426.59</b> | <b>488'402.50</b> |

## Anträge des Vorstandes:

- Bruttoverzinsung des Anteilscheinkapitals zum Zinssatz von 4% zur Verwendung des Reingewinns
- Unterstützung des Hauses Morgenstern mit CHF 1'000

# Mieterfranken



| Farbe | Prozent | in CHF                        | 2021         |
|-------|---------|-------------------------------|--------------|
| ■     | 0.2%    | Steuern und Abgaben           | 6'284.85     |
| ■     | 1.9%    | Versicherungen                | 77'413.85    |
| ■     | 3.4%    | Energie, Wasser, Abwasser, TV | 136'291.65   |
| ■     | 7.9%    | Verwaltungskosten             | 318'237.96   |
| ■     | 11.7%   | Einlage Erneuerungsfonds      | 472'000.00   |
| ■     | 13.4%   | Schuldzinsen                  | 539'855.51   |
| ■     | 19.2%   | Abschreibungen                | 772'069.00   |
| ■     | 42.2%   | Unterhalt und Reparaturen     | 1'695'197.79 |
|       | 100%    | Total                         | 4'017'350.61 |





BGIM-Vorstand, v.l.n.r.: Sandra Rüttschi, Beatrice Heierli, Anita Schläfli, Heini Pfister, Philipp Hess, Gallus Wolf und Natasa Zanella

## Vorstand

### Sandra Rüttschi

Siedlungsverantwortliche  
Schlieren

Kampstrasse 19  
8952 Schlieren  
sr@bgim.ch  
043 538 41 64

### Beatrice Heierli

Aktuarin

Kampstrasse 13  
8952 Schlieren  
bh@bgim.ch  
044 730 96 49

### Anita Schläfli

Administrative Leitung\*

Wannächerstrasse 41  
8907 Wettswil  
as@bgim.ch  
079 466 96 06

### Heini Pfister

Präsident &  
Geschäftsführer\*

Museumstrasse 9  
8904 Aesch  
hp@bgim.ch  
043 344 07 90

### Philipp Hess

Stv. Geschäftsführer\*

Hirtenhofstrasse 69  
6005 Luzern  
ph@bgim.ch  
079 907 64 65

### Gallus Wolf

Siedlungsverantwortlicher  
Mutschellen

Obere Dorfstrasse 96  
8964 Rudolfstetten  
gw@bgim.ch  
076 384 11 84

### Natasa Zanella

Vizepräsidentin,  
Siedlungsverantwortliche Höngg

Segantinistrasse 112  
8049 Zürich  
nz@bgim.ch  
079 609 60 08

\* Mitglied der Geschäftsleitung



BGIM-Team v.l.n.r.: Stefan Tresch, Isabel Freitas, Dalibor Petkovic, Calia Freitas, Maria Mathieu, Kurt Seiler

## Team

### **Stefan Tresch**

Hauswart Schlieren & Höngg

Kampstrasse 25  
8952 Schlieren  
st@bgim.ch  
079 964 37 75

### **Isabel Freitas**

Reinigung

### **Dalibor Petkovic**

Elektronunterhalt

### **Celia Freitas**

Reinigung

### **Maria Mathieu**

Reinigung

### **Kurt Seiler**

Hauswart Mutschellen

Marrengasse 7  
8965 Berikon  
ks@bgim.ch  
079 596 30 23

# Vielen Dank!

### **Heini Pfister, Präsident BGIM:**

«Stefan, Isabel, Dalibor, Celia, Maria und Kurt – ihr habt 2021 einen tollen Job gemacht – nicht einfach in einem Corona-Jahr. Herzlichen Dank für euren Einsatz!»



Baugenossenschaft IM MICHEL  
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 044 731 98 15

✉ wohnen@bgim.ch

🌐 [www.bgim.ch](http://www.bgim.ch)

Projekt Höngg

