



Jahresbericht und Rechnung 2022



Inhalt

Vorwort	3
Traktanden	
Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten	4
Wahlen	19
- Präsident Vorstand: Heini Pfister	20
- Mitglied Vorstand: Peter Gysel	22
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Bericht Kontrollstelle	27
Verwendung des Ergebnisses	28
Mieterfranken	29
Team	30

Turbulente Zeiten

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach Corona ist nun leider der Krieg in der Ukraine mit seinen Folgen zu einem ständigen Begleiter in unserem Alltag geworden. Dahingehend war meine erste Amtszeit als Vorsitzender der Geschäftsleitung gespickt mit Herausforderungen nicht alltäglicher Art.

Wir alle merken es: Was lange berechenbar war, ist es nicht mehr. Verschiedene Güter sind nur eingeschränkt verfügbar, die Lieferketten stocken. Je nachdem, wem man glauben mag, ist die Energieversorgung sichergestellt oder nicht.

Unsicherheiten wirken sich immer auf die Preise aus – allein die Nahrungsmittel sind zwischen Februar 2022 und Februar 2023 um 22 Prozent teurer geworden.

Diese gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen tangieren auch die BGIM, und wir müssen mit Kostensteigerungen in unseren Projekten rechnen. Wir im Vorstand geben unser Bestes, die weitere Entwicklung einzuschätzen und gegebenenfalls Gegenmassnahmen zu ergreifen.

Diverse Schwierigkeiten haben wir gemeinsam mit Ihnen bereits erfolgreich gemeistert. Wir haben dabei auch neue Wege beschritten, wie z.B. die Strategie zur langfristigen, nachhaltigen Entwick-

lung der BGIM verbunden mit der Professionalisierung von Vorstand und Geschäftsleitung. Lethargie und Pessimismus haben wir dabei nie aufkommen lassen, sondern die Komfortzone für zukunftsfähige Lösungen hie und da verlassen. Wir sind damit gut gefahren, schauen wir also weiter nach vorne.

Ich freue mich, Ihr Wille vorausgesetzt, nochmals eine Amtszeit für die BGIM wirken zu dürfen, Neues zu gestalten, Bewährtes zu erhalten und meine bereits eingeleitete Nachfolge erfolgreich umsetzen zu können.

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

☎ 044 731 98 15 ✉ wohnen@bgim.ch

Ihr Präsident



Heini Pfister
Präsident BGIM

Anspruchsvolle Grossprojekte Höngg und Mutschellen

Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten

Die BGIM kann trotz schwierigem Umfeld erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Lassen Sie uns auszugswise auf verschiedene Punkte eingehen.

Energie als Kostentreiber

Das vergangene Jahr war geprägt von unerwarteten und dramatischen Entwicklungen im Energiebereich. Mit dem Kriegsbeginn in der Ukraine sind die Preise auf ein nie da gewesenes Niveau gestiegen, verbunden mit der Unsicherheit, den Bedarf überhaupt abdecken zu können. Um der Kostenexplosion Rechnung zu tragen, hat der Vorstand beschlossen, die Akontobeträge für Heizkosten per 1. Oktober 2022 deutlich zu erhöhen. Damit sollen erhebliche Nachzahlungen der Mieter per Abrechnungsperiode 31. Mai 2023 vermieden werden. Zum Glück haben sich die Öl- und Gaspreise gegen den Frühling 2023 (CHF 120.00 / 100 l) fast wieder auf das Niveau von Februar 2022 (CHF 111.00 / 100 l) reduziert. Der Markt hat schnell auf alternative Bezugsquellen reagiert.

Bei den Strompreisen verhält sich das deutlich anders. Für das Jahr 2023 steigen die schweizerischen Strompreise in der Grundversorgung für Haushalte zum Teil stark. Per 31. August 2022 mussten die rund 630 Schweizer Netzbetreiber ihre Elektrizitätstarife für das nächste Jahr ihren Kunden bekannt geben. Ein typischer Haushalt bezahlt im kommenden Jahr 27 Rappen pro Kilowattstunde. Dies entspricht einer Zunahme von 5.77 Rp./kWh (+27%). Die Unterschiede können lokal jedoch sehr viel höher ausfallen. Bei der Elektra Rudolfstetten wird die Erhöhung 270% betragen. Das wird sich nicht nur auf die Rechnung für den Haushaltstrom, sondern auch auf den Betrieb der Erdsonden-Wärmepumpen an der Oberen Dorfstrasse 108 auswirken.

Fokus aufs Ressourcensparen

Diese Entwicklungen bestätigen uns darin, dass unser Investitionsfokus richtig ist: Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien; sorgfältige Isolation der Gebäudehüllen; Einbau von PV-Anlagen für die Erzeugung und Selbstnutzung der Energie; Einbau von Regenwassertanks, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren. Sanieren statt neu bauen ist dort sinnvoll, wo die Grundrissstrukturen den heutigen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden.

Steigende Mietzinsen zu erwarten

Eine weitere Unsicherheit ist der drohende Anstieg des Referenzzinssatzes. Bei Wohnliegenschaften im Privatbesitz oder im Besitz von institutionellen Investoren wird ein Anstieg um 0,25% zu einer Mietpreiserhöhung von 3% führen. Zusätzlich darf die aufgelaufene Teuerung abgewälzt werden.

Von diesem direkten Mechanismus ist die BGIM aufgrund des Systems der Kostenmiete noch nicht betroffen. Aber nach Ablauf der gestaffelten, langfristigen Hypotheken werden auch für die BGIM die Fremdkapitalzinsen aus heutiger Sicht um mehr als das Doppelte ansteigen. Hinzu kommt die Bauteuerung, welche aktuell mit 15% zu Buche schlägt. Das wird zukünftige Jahresrechnungen deutlich mehr belasten. Unser Auftrag ist es, mit erforderlichen Rückstellungen den Werterhalt der bestehenden Gebäude für Investitionen sicherzustellen. Um diese zu finanzieren, brauchen wir Einnahmenüberschüsse. Dahingehend ist auch bei der BGIM eine künftige Erhöhung der Mietzinsen nicht auszuschliessen.

Solide Eigenkapitalquote

Als Folge der erwähnten Bauteuerung sind die Versicherungswerte der Liegenschaften Anfang 2023 deutlich um über 10% erhöht worden. Sie betragen nun über alle Liegenschaften der BGIM nahezu CHF 90 Mio. Berücksichtigt man noch die Grundstücksflächen von 29'000 m² und setzt für diese einen moderaten Medianwert von CHF 1'000 / m² ein, verwaltet und bewirtschaftet die BGIM professionell ein Vermögen von über CHF 120 Mio. Bei einem Fremdkapital von Mio. 47,3 beträgt die Eigenkapitalquote solide 60%.

Trotz allem ein Gewinn

Trotz des widrigen Umfeldes konnte die Jahresrechnung 2022 mit einem Gewinn von CHF 41'867.73 abschliessen. Die Mehreinnahmen an Mietzinsen wurden wieder in die Werthaltung der Liegenschaften investiert. Die übrigen Kosten bewegten sich auf Vorjahresniveau. Die liquiden Mittel von über

CHF 3 Mio. sind «zweckgebunden»: Sie ermöglichen die Finanzierung der von der GV beschlossenen Küchen- und Badzimmersanierung auf dem Mutschellen, ohne die Aufnahme von Darlehen bei der Hausbank ZKB.

Nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 4% im Gesamtbetrag von CHF 29'146.55 soll das Jahresergebnis von CHF 12'721.18 auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

Verzinsung der Anteilscheine und gemeinnützige Spende

Angesichts des sehr guten Geschäftsverlaufs beantragt der Vorstand der Versammlung, das Anteilscheinkapital wiederum zu 4% zu verzinsen. Zudem beantragt der Vorstand, turnusgemäss den Verein Wohnheim Frankenthal mit CHF 1'000.00 zu berücksichtigen. Er bietet Wohnplätze für Menschen mit Beeinträchtigung, um ihnen eine möglichst hohe Lebensqualität zu gewährleisten.

Was haben wir 2022 erreicht?

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

Siedlung Höngg

Ruhe vor dem Sturm

Nach Jahren der Planung steht der Baubeginn mit den Abbrucharbeiten im Herbst 2023 unmittelbar bevor.

Nach ersten Vorabklärungen im Frühjahr 2022 mit den Baubehörden mussten wir die Wohnungen im Erdgeschoss aufgrund des gewachsenen Terrains neu konzipieren. Im Scheitelpunkt Michel-/Segantinstrasse sollte der Gebäudekörper städtebaulich stärker in Erscheinung treten. Zwei Auflagen mit grosser Wirkung: Praktisch alle Grundrisse haben dadurch substantielle Veränderungen erfahren. Infolge der Grundrissänderungen mussten die Steigzonen (Wasser, Abwasser, Heizung, Lüftung, Kommunikation etc.) neu angeordnet oder angepasst werden. Bei dieser Weiterentwicklung konnten die Grundrisse in rollender Planung optimiert werden. Am Grundsatz eines durchdachten Wohnungsmix haben wir jedoch nichts geändert.

Rasches Baubewilligungsverfahren

Im Sommer 2022, nach vorangehender Informationsveranstaltung für die Besitzer von Nachbarliegenschaften, konnten wir das umfangreich bereinigte Baugesuch einreichen. Früher mussten unzählige Pläne und Formulare mehrfach unterzeichnet werden. Dies ist trotz enormer Zunahme von Auflagen mittlerweile erheblich einfacher, da die Datensätze nun elektronisch eingereicht werden können. So waren vom Architekten und der BGIM einzig ein A4-Blatt zu unterzeichnen und per Post einzureichen.

Für das Baubewilligungsverfahren hatten wir mit mehr als einem halben Jahr gerechnet. Wir waren daher positiv überrascht, als noch vor Jahresende die Baubewilligung, verbunden mit üblichen Auflagen, erteilt wurde. Die unschönen, für Laien verwirrenden Bauprofile standen bis nach Ablauf der Einsprachefrist Ende Februar 2023.

Prominenter Gebäudekörper, der einen städtebaulichen Akzent setzt



Siedlung Höngg

Keine Einsprachen

Der Besuch eines Immobilienforums der ZKB hinterliess ein ungutes Gefühl in Bezug auf Einsprachen: Der Prozentsatz der Einsprachen gegen Baugesuche hat sich in den letzten Jahren von 40% auf gegen 80% verdoppelt.

Drei unserer Nachbarn haben den Bauentscheid im Vorfeld angefordert, um von diesem Recht Gebrauch machen zu können. Sie haben dank unserer guten Kommunikationsstrategie im Vorfeld aber auf eine Einsprache verzichtet. Nicht zuletzt wohl auch, weil sie selbst vor grösseren Bauprozessen stehen und auf unser Wohlwollen angewiesen sind.

Das Architekturbüro Roos GmbH hat, vor allem auch in der Kommunikation mit den Behörden, eine hervorragende Arbeit geleistet. Ohne diese wäre das Projekt nicht ohne Weiteres bewilligt worden.



Der Stangenwald, der die Ersatzbauten Höngg umreisst

Umsetzung mit Herausforderungen

Sofort nach Erteilung der Baubewilligung hat der Vorstand im Frühjahr 2023 grosse Teilaufträge an die Fachplaner erteilt, welche die detaillierten Ausführungspläne der Haustechnik als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Bauaufträge beinhalten.

Da gilt es, wie bereits im letzten Geschäftsbericht angekündigt, noch einige Hürden zu überwinden, was Beschaffung und Bauteuerung betrifft. Das Preisniveau liegt heute rund 15% höher als vor Corona. Das wird voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Gestaltung der provisorisch berechneten Mietzinsen haben. Die Erhöhung des Leitzinssatzes der Nationalbank wird uns ebenfalls beschäftigen.

Wir werden die Investitionen mit Augenmass auslösen und wo möglich mit clever geplanten Abläufen Einsparungen erzielen, um den von der Generalversammlung bewilligten Kredit einzuhalten. Wir wollen dabei allerdings auch unsere Rolle als gesellschaftlicher Vorreiter in Sachen nachhaltiger Bau und Betrieb der Immobilien wahrnehmen und modernste, marktreife Technologien einsetzen. Dazu gehören eine kontrollierte Lüftung; PV-Anlagen auf dem Flachdach, oder zumindest die Vorbereitung dazu, um den Eigenstrom nutzen zu können; ein Lastmanagement für die Elektromobilität in der Tiefgarage; ein Regenwassertank zur Reduktion des Trinkwasserverbrauchs für Bewässerung oder Reinigungsarbeiten und anderes mehr.



Offene, helle Wohn- & Essbereiche mit direktem Zugang zur Loggia

Siedlung Högg

Attraktiver Wohnraum in der Stadt

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zürich ist hoch. Wir bauen nicht auf der grünen Wiese, sondern versuchen, das uns zur Verfügung stehende Land für unsere Genosschafterinnen und Genosschafter attraktiv und zeitgemäss zu gestalten. Wir bauen Wohnungen für Miteigentümer, was die Genosschafter der BGIM ja auch sind.

Die bisherige Nachfrage nach unseren geplanten Wohnungen in Högg lässt vermuten, dass wir kein Inserat auf den gängigen Plattformen aufschalten müssen. Auch wenn die Wohnungspreise steigen, werden unsere Mieten im Vergleich deutlich besser dastehen. Das liegt im Wesentlichen daran, dass wir keine Investoren sind, die an einer Rendite interessiert sind, sondern die Mieten nach dem Modell der Selbstkosten erheben.

Unterhalt und Betrieb der Bestandesobjekte

Bei all diesen Gedanken zum bevorstehenden Neubau: Der Betrieb der bestehenden Liegenschaften Segantini-Strasse 112, 114 und 116 verlief unspektakulär, auch wenn einige Reparaturen und Servicearbeiten ausgeführt werden mussten. Natasa Zanella war im Wesentlichen damit beschäftigt, die freiwerdenden Wohnungen mit Mietern der vom Abbruch betroffenen Liegenschaften zu besetzen. Unvorhergesehene Schwierigkeiten haben wir inzwischen regeln können.

Ein kleiner Ausblick sei auch hier gewagt. Die Baute Segantini-Strasse 116 ist inzwischen 15 Jahre alt. Ein grosser Sanierungszyklus, bekanntlich nach ca. 25 Jahren, nähert sich mit grossen Schritten. Sind die Neubauten in Högg 2025 und auf dem Mutschellen 2028 gebaut und bezogen, wird sich der Vorstand mit einem Sanierungskonzept der mit einigen Schwachstellen behafteten Liegenschaft Segantini-Strasse 116 befassen. Zustand und Dichtigkeit der Fenster sowie die Gebäudehülle werden ein zentrales Thema sein.

Siedlung Schlieren

Alle Bauvorhaben abgeschlossen

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, sind in den 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen der Kopfbauten die individuellen Verbrauchszähler für Warmwasser eingebaut und die Waschtische mit Unterbauten nachgerüstet worden. Seit Juni 2022 werden die Daten individuell erfasst und nach Verbrauch abgerechnet. Die Fassaden wurden gewaschen und mit einem schimmelhemmenden Fungizid nachbehandelt, sodass sie wieder für ein paar Jahre einen gepflegten Eindruck hinterlassen. Die vom Vorstand budgetierten Gesamtkosten von CHF 230'000 wurden mit der Abrechnungssumme von CHF 218'000 eingehalten.

Die Revisionsschätzung durch die Gebäudeversicherung Zürich ergab einen um CHF 984'000 höheren Versicherungswert. Dieser beruht im Wesentlichen auf dem neu gestalteten, rollstuhlgängigen Eingangsbereich mit Lift ins Dachgeschoss, der Einstiegsebene auf Strassenniveau sowie den energetisch hochwertig isolierten Flachdächern und Dachaufbauten. Die restlichen Baukosten wurden dem Bereich Werterhaltung zugerechnet. Die definitive Abrechnung der vorausbezahlten Baugebühren ergab ein Guthaben von CHF 54'600, das ohne Intervenieren des Vorstandes bei der Stadt Schlieren nicht ausbezahlt worden wäre.



Fassadenreinigung
in Schlieren

Was bleibt im Auge zu behalten?

Bei aktueller Nutzung steht die nächste Sanierung in rund 25 Jahren an. Leider wird in diesem Zeitraum vermutlich kein alternativer Energieträger zu Gas zum Einsatz kommen können. Allenfalls ist eine Nachrüstung von PV-Anlagen zur eigenen Stromnutzung noch machbar und sollte darum bald thematisiert und geprüft werden. Die Zeit wird wie im Fluge vorbeigehen. In 15 bis 20 Jahren wird die übernächste Generation des Vorstandes der BGIM in Schlieren wohl einen Gestaltungsplan analog zu Mutschellen oder eine etappenweise Gesamterneuerung nach Regelbauweise ins Auge fassen. Dies wird wieder befristete Mietverträge mit neu einziehenden Mietern hinsichtlich eines Bauartes bedeuten – und alles beginnt von vorne ...



Siedlung Mutschellen

Sanierung Küche und Bad der F-Häuser

Nach einer Verschnaufpause nach den umfangreichen Sanierungen der Gebäudehüllen der Bestandesbauten und dem Bezug des Neubaus geht es weiter auf dem Mutschellen.

Die Zwischenjahre vor der Erneuerung der Islerenstrasse 19 & 21 im Rahmen der 2. Etappe des Gestaltungsplans nutzen wir, um die sechs sehr attraktiv gelegenen 4-Familien-F-Häuser analog zu Schlieren im Innenbereich einer Küchen- und Badzimmersanierung mit Ersatz der Steigleitun-

gen zu unterziehen. Diese Liegenschaften sind nicht Teil des Gestaltungsplans und werden uns daher aller Voraussicht nach über die geplanten Ersatzneubauten der B-Häuser hinaus erhalten bleiben.

In den 2 ½-Zimmer-Wohnungen wird die Wand zwischen Küche und Essen entfernt, womit ein offener und heller Bereich entsteht. Die Zimmerböden werden mit Parkett ausgerüstet; sämtliche Oberflächen neu gestrichen. Die elektrischen Installationen werden auf den neusten Stand gebracht. Die Flachdächer sollen mit Durchführungen versehen werden, die einen späteren Ausbau einer PV-Anlage ermöglichen. Die Generalversammlung hat im letzten Sommer diesem Umbauvorhaben und dem damit verbundenen Baukredit von ca. CHF 3 Mio. zugestimmt.

Küche in einem der F-Häuser: ausgebrochen (links) und während des Neuausbaus (rechts)



Vorausschauende Planung

Vorstand und Baukommission haben zusammen mit dem Architekturbüro Ackermann aus Rudolfstetten die Ausführungsplanung im Herbst 2022 bewusst speditiv vorangetrieben, die Materialien ausgesucht und die Werkverträge abgeschlossen. Man wollte die Materialien und Geräte frühzeitig bestellen, um Lieferverzögerungen entgegenzuwirken. Wo möglich, wurden pauschale Werkpreise vereinbart, um eine allfällige Bauteuerung bis Bauvollendung abzufedern. Bisher war die Strategie erfolgreich, die zentralen Werkverträge sind unter Dach und Fach. Wenn keine unvorhergesehenen Probleme auftreten, wird auch dieses Bauvorhaben innerhalb des Kredites abgerechnet.

Der Umbau begann in der oberen Dorfstrasse 97 am 7. April 2023 mit den Umzugsarbeiten der Mieter und dauert pro Haus ca. 8 Wochen. Die Mieter werden vorübergehend in dafür bereitstehende Leerwohnungen in der Islerenstrasse 19 einziehen. Die Firma Kuoni steht uns dabei wieder zur Verfügung und hilft dabei, die Unannehmlichkeiten der Bewohner einigermaßen in Grenzen zu halten. Wie angekündigt, erhalten alle Mieter nach Abschluss der Arbeiten einen Nettomietzins als kleine Entschädigung für die Umtriebe ausbezahlt.

Im Geschäftsjahr 2023 sollen drei der sechs Häuser saniert werden, die übrigen drei im ersten Halbjahr 2024.

Siedlung Mutschellen

Abkoppelung der F-Häuser von der Ölheizung

Ob Zufall oder nicht: Der Vorstand hat sich noch vor der «Energiekrise» mit dem Thema nachhaltiges Heizen im Mutschellen befasst. Zusammengefasst nochmals die Ausgangslage: In der Liegenschaft Obere Dorfstrasse 108 erfolgt die Wärme- und Warmwassererzeugung mit Erdsonden / Wärmepumpen. Dasselbe System wird in den Neubauten Islerenstrasse 19 & 21 zum Einsatz kommen.

Die zwei bestehenden Ölheizkessel mit Überkapazitäten für die verbleibenden Bestandesbauten sind am Ende der Lebensdauer und müssten er-

setzt werden. Heizöl ist keine Alternative mehr. Der Einbau von Erdsonden, verbunden mit den Wärmepumpen der Islerenstrasse 19 & 21 ist Gegenstand der Strategieplanung. Die Erdsonden sollen auch die späteren Ersatzneubauten versorgen.

Daher war es naheliegend, auch die F-Häuser mit neuem Heizsystem auszurüsten. Eine zentrale Erschliessung der sechs Häuser mit teuren, bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen ist jedoch verworfen worden. Die sechs Häuser werden einzeln mit je zwei Erdsonden und einer Wärmepumpe erschlossen. Die Arbeiten sollten aus wirtschaftlichen Überlegungen vor den Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Visualisierung der Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21 im selben Stil wie die Obere Dorfstrasse 108



Lieferverzögerungen

Die Bohrarbeiten für die Erdsonden haben im Herbst 2022 erfolgreich stattgefunden. In der Umgebung sind die Eingriffe überwachsen und nicht mehr erkennbar. Die neuen Heizungsräume wurden von den Trocknungsräumen mit einer Trennwand abgetrennt. Unser Plan, die sechs Heizungen vor der Heizperiode in Betrieb zu nehmen, ist jedoch gescheitert. Beinahe wöchentlich sind die angekündigten Lieferungen der Wärmepumpen auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben worden. Im Winter 2022 / 2023 sind dann die Geräte gestaffelt eingetroffen. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, die Aggregate erst im Frühjahr 2023 in einem Zug an die Erdsonden anzuschliessen und das neue System deckungsgleich mit der Nebenkostenabrechnungsperiode in Betrieb zu nehmen. Der Ersatz des Heizungssystems ist aus der laufenden Jahresrechnung 2022 ohne Aufnahme eines Kredites finanziert worden

Vorprojekt 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21

Die nächste Etappe der Erneuerungsstrategie ist Gegenstand einer separaten Broschüre, die Sie mit den Unterlagen für die Generalversammlung erhalten. Gerne informieren wir Sie darin über den aktuellen Stand der Planung. Das Architekturbüro Roos GmbH hat mit dem Vorstand zusammen sehr ansprechende Lösungsansätze erarbeitet und visualisiert. Wir sind gespannt auf Ihre Meinung anlässlich der bevorstehenden Präsentation.

Unterhalt und Betrieb der Bestandesobjekte

Auch auf dem Mutschellen ist das Tagesgeschäft reibungslos abgelaufen. Nicht zuletzt dank des kompetenten Einsatzes unseres Hauswarts Kurt Seiler, der mittlerweile ein routinierter, fester Bestandteil der BGIM auf dem Mutschellen geworden ist.

Erwähnenswert ist die Spülung der Kanalisationsleitungen, bei der ein verjährt Baumangel entdeckt worden ist. Bei der Erstellung eines Balkonstützenfundamentes wurde die bestehende Meteorwasserleitung beschädigt, was zu einem Rückstau von Meteorwasser geführt hat. Die Behebung des Mangels erfolgte mit dem Einbau einer Umgehungsleitung.

Komplexe Haustechnik

Die Haustechnik in der oberen Dorfstrasse 108 hat uns etwas Kopfzerbrechen bereitet. Da zu viele Köche bekanntlich den Brei verderben, haben wir uns entschlossen, die Wartung der komplexen Anlagen, trotz kompetentem eigenem Personal, dem Ersteller zu übertragen. Damit konnte der «Reklamationsdruck» zum Hersteller der Anlage gelenkt werden. Zuständigkeit und Verantwortung für die zu ergreifenden Einstellungsmaßnahmen liegen nun klar beim Ersteller der Anlage. Wir haben diesbezüglich einen Wartungsvertrag abgeschlossen. Diese Lösung bietet sich bei den anstehenden Neubauobjekten ebenfalls an.



Erdsondenbohrung bei den F-Häusern

Minimale Baumängel

Im Herbst 2022 ist die 2-jährige SIA-Garantiefrist im Neubau Obere Dorfstrasse 108 abgelaufen. Zuvor hat eine Mängelerhebung stattgefunden. Es sind nur unwesentliche, hauptsächlich kosmetische Mängel festgestellt worden, was für die hohe Qualität der erstellten Baute spricht. Nicht zufriedenstellend ist der Anschluss der Weissputzdecken an die

Fensterfront in Holzbauweise. Die verschiedenen Materialien haben zu Rissbildungen geführt, die wir nachträglich mit Deckprofilen kaschiert haben. Dieses Anschlussdetail muss in Zukunft besser gelöst werden. Ein Lösungsansatz wäre eine sichtbar umlaufende, kleine Schattenfuge im Übergang von der Weissputzdecke zu den verputzten Wänden.

Was steht an?

- Ausführungsplanung Ersatzneubauten Höngg
- Prüfung Nachrüstung von PV-Anlagen, Schlieren
- Sanierung Küche und Bad der F-Häuser, Mutschellen
- Ausarbeitung Bauprojekt 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen

Verabschiedungen aus dem Vorstand

Bea Heierli, dienstältestes Vorstandsmitglied, tritt nach 24 Jahren nicht mehr an. Da sie nicht ins Tagesgeschäft involviert war, hat sie es verstanden, die Sorgen und Nöte der Mieter in die Vorstandssitzungen einzubringen. Sie hat auch mit kritischen Fragen zu pragmatischen Konsenslösungen beigetragen. Als Aktuarin hat sie wohl weit über zweihundert Protokolle geschrieben.

Beatrice Heierli



Legendär ist die Versorgung des Vorstandes mit kulinarischen Leckerbissen aus ihrem beruflichen Alltag – während und nach den Vorstandssitzungen. Es ist dem Vorstand deshalb eine grosse Ehre, sie zum Ehrenmitglied zu ernennen. So bleibt sie uns mit ihrem Lebenspartner Alfred Metzger sowohl als Mieterin in der Kampstrasse 13 und als Ehrenmitglied bei verschiedenen Anlässen erhalten. Wir freuen uns, Dich Bea, weiterhin im Kreis der BGIM zu haben.

Der Vorstand hat im Zuge des Reorganisationsprojekts Delta bereits vor drei Jahren beschlossen, die Funktion eines Aktuars in der neuen Organisationsstruktur so nicht mehr zu besetzen.



Anita Schläfli

Anita Schläfli verzichtet auf eine Wiederwahl in den Vorstand und verlässt die BGIM, um sich neuen Herausforderungen zu widmen. Die BGIM, und insbesondere der Vorstand, dankt ihr für den langjährigen und grossen Einsatz für unsere Baugenossenschaft. Wir wünschen ihr für die berufliche und private Zukunft alles Gute.

Erneuerungen im Vorstand

Die erste Amtszeit von Heini Pfister als Präsident läuft mit der Generalversammlung ab. Er stellt sich für eine letzte Amtsperiode, der siebten seit 2002, als Präsident zur Wiederwahl. Die kommende Amtsperiode steht im Zeichen der Nachfolgeplanung. Der Fokus der Suche liegt auf einem Baufachmann, der als Geschäftsleitungsmitglied den Bereich Bau und Unterhalt zusammen mit den drei Siedlungsverantwortlichen betreut, die Baukommissionen führt und einen grossen Bezug zu (Bau-)Finanzen hat. Die Aufgaben und die Verantwortung angesichts der aktuellen Projekte sind anspruchsvoll. Erste Kontakte mit einer ausgewiesenen Persönlichkeit für ein «Praktikumsjahr» sind erfolgreich verlaufen. Der Vorstand wird nach den Sommerferien weiter informieren.



Heini Pfister

Philipp Hess: «Heini Pfister ist seit über 25 Jahren mit viel Engagement erfolgreich als Treuhänder für KMUs tätig – seit über 20 Jahren prägt er die BGIM mit. Als eidg. dipl. Immobilien-treuhänder und eidg. dipl. Schreinermeister hat er praxisbezogene Erfahrung mit der kaufmännischen und personellen Führung von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Er steht ein für kontinuierliche, pragmatische Lösungen. Sein Umfeld schätzt seine direkte, ehrliche Art der Kommunikation mit dem Ziel, langfristige Partnerschaften zu pflegen und die stetig neuen Herausforderungen lösungsorientiert anzugehen.»

Neubesetzung einer Vakanz des Vorstandes

Der Vorstand ist sich einig, das Team mit sechs Vorstandsmitgliedern zu besetzen. Die neue Person muss zeitlich sehr flexibel sein. Als Mitglied der Geschäftsleitung ist von einem Stellenpensum von bis zu 20% auszugehen. Der Vorstand hat zu diesem Zweck ein Aufgaben- und Anforderungsprofil erstellt.

Heini Pfister: «Die Zeit vergeht wie im Fluge. Im Jahr 2002 habe ich als Erster nicht der «Firma» (Escher Wyss) angehörige Mitarbeiter die finanziellen Geschäfte der BGIM unseres leider gerade kürzlich verstorbenen Herbert Gerlinger übernehmen können. In den über 20 Jahren hat sich vieles verändert. Meine Aufgaben und der Verantwortungsbereich haben sich in den Jahren als Kassier, Geschäftsführer und den vier Jahren als Präsident der BGIM stets erweitert. Viele Fäden sind bei mir zusammengelaufen. Mit den langjährigen Vorstandskollegen haben wir zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert. Nun bin ich der Letzte der alten Garde. Ich betrachte es als eine Selbstverständlichkeit, und es ist mir auch eine Ehre, die kommende, junge Generation im Vorstand zu integrieren und zu begleiten, um die Grundgedanken der BGIM zu vermitteln. Wichtig scheint mir, dass die drei Säulen Finanzen und Administration, Bau- und Unterhalt sowie der Bereich Marketing und Kommunikation mit ausgewiesenen Fachleuten besetzt sind. Am System der Siedlungsverantwortlichen halten wir fest. Mit Philipp Hess ist uns der Beginn des Umbaus bestens gelungen. Diesen Umbau würde ich gerne in einer letzten Amtsdauer vollenden – wenn Sie mich wiederwählen wollen. Im Wissen darum, dass das Schiff BGIM auf Kurs ist, werde ich den Stab in spätestens vier Jahren weitergeben.»

Aufgaben

- Mitarbeit in der strategischen Arbeit zur Weiterentwicklung in der BGIM
- Einbringen eines Kommunikations- und Marketingfokus
- Begleitung von Projekten mit internen und externen Partnern
- Verfassen und Gestaltung der Geschäftsberichte, Protokolle etc.

Anforderungsprofil

- Expertise in Kommunikation u/o Marketing
- Fähigkeit, über den eigenen Bereich im Sinne des Ganzen zu denken und zu handeln
- Empathische Person mit ausgeprägter Teamfähigkeit

In Anlehnung an Goethe: «Warum in die Ferne schweifen, wenn das Gute liegt so nah?» Seit über drei Jahren begleitet uns Peter Gysel bei genau diesen Aufgaben und deckt das Anforderungsprofil als externer Partner ab. Als selbständiger Kommunikations- und Marketingspezialist verfügt er auch über die erforderlichen Ressourcen. Er ist die perfekte Ergänzung unseres künftigen jungen Teams. Er würde die Vakanz mit Freude und Engagement mit völlig neuen Aufgaben besetzen.

Peter Gysel



Heini Pfister: «Aufgrund unserer Besprechungen im Vorstand, dem Stellenbeschrieb und Anforderungsprofil hat sich der uns allen bekannte Peter Gysel, eine aus meiner Sicht hervorragend geeignete Person, in den Fokus der gesamtheitlichen Interessen der BGIM gebracht. Er begleitet uns seit über drei Jahren als externer Berater und hat uns massgeblich bei der Einführung unserer neuen Organisationsstruktur unterstützt. Er hat für uns die neuen Geschäfts- und Projektberichte massgeblich mitgestaltet und die Texte redigiert. Für unsere Architekten und Bankfachleute ist er ein Gesprächspartner auf Augenhöhe. Wir schätzen seine eloquente, ruhige Art, vor einem aufmerksamen, mitunter kritischen Publikum die richtigen Worte zu finden.»

Anträge des Vorstandes:

- Wiederwahl von Heini Pfister als Präsident für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren
- Wahl von Peter Gysel in den Vorstand der BGIM für eine Amtszeit von 4 Jahren

Peter Gysel: «Seit drei Jahren darf ich die BGIM in verschiedenen Projekten begleiten: Erarbeitung Vision und Strategie (Projekt Delta), Geschäftsberichte, Website sowie die Erneuerungsbauten Höngg und Mutschellen. Ich bin beeindruckt von der Passion und der Weitsicht von Vorstand und Geschäftsleitung, die BGIM weiterzuentwickeln und die Siedlungen als attraktiven und familienfreundlichen Wohn- und Lebensraum für die heutige und künftige Generationen zu gestalten. Die Anfrage, ob ich im Vorstand mitgestalten wolle, hat mich deshalb sehr gefreut. Gerne würde ich mein Wissen zugunsten der BGIM einbringen. Die Voraussetzungen dazu bringe ich mit: Ich habe langjährige Erfahrung aus strategischen Projekten und Führungsfunktionen im Bereich Kommunikation/Marketing in der Baustoffindustrie, im Finanzwesen und in der Beratung. Seit zehn Jahren bin ich selbständiger Kommunikationsberater. In dieser Zeit habe ich diverse Kunden in Bau- und Entwicklungsprojekten begleitet.

Gerne stelle ich mich zur Wahl in den Vorstand und würde mich über Ihre Stimme sehr freuen.»

Ausflug auf den Hasenberg mit abschliessendem Nachtessen im Herbst 2022



Das BGIM-Team vor dem neuen Turm auf dem Hasenberg in Widen – ein eindrückliches Bauwerk, genauso wie die Ersatzbauten in Höngg und auf dem Mutschellen.

Bilanz Jahresrechnung 2022

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Aktiven		
Flüssige Mittel	3'328'870.38	2'831'292.60
Flüssige Mittel	3'328'870.38	2'831'292.60
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'299.25	4'192.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'299.25	4'192.00
Heiz- und Warmwasserkosten	332'913.10	176'974.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	58'799.60	3'607.80
Übrige kurzfristige Forderungen	391'712.70	180'581.95
Total Umlaufvermögen	3'726'882.33	3'016'066.55
Fahrzeuge	9'000.00	15'000.00
Mobile Sachanlagen	9'000.00	15'000.00
Siedlung Höngg	14'323'000.00	14'323'000.00
Wertberichtigung	-3'638'000.00	-3'475'000.00
Siedlung Schlieren	22'516'400.00	22'516'400.00
Wertberichtigung	-4'981'400.00	-4'714'400.00
Siedlung Mutschellen	26'200'000.00	26'200'000.00
Wertberichtigung	-5'142'000.00	-4'822'000.00
Baukonto Höngg	491'976.95	139'324.75
Baukonto Mutschellen	150'389.39	69'614.39
Immobilie Sachanlagen	49'920'366.34	50'236'939.14
Total Anlagevermögen	49'929'366.34	50'251'939.14
Total Aktiven	53'656'248.67	53'268'005.69

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70'878.85	122'430.10
Akontozahlungen Heiz- und Warmwasserkosten	328'016.30	235'150.50
Vorauszahlungen Mieter	381'005.75	336'482.95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	779'900.90	694'063.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'000.00	9'315.55
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4'000.00	9'315.55
Total kurzfristiges Fremdkapital	783'900.90	703'379.10
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	47'350'000.00	47'350'000.00
Erneuerungsfonds	4'197'000.00	3'895'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	51'547'000.00	51'245'000.00
Total Fremdkapital	52'330'900.90	51'948'379.10
Genossenschaftsanteile	721'200.00	728'200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	100'000.00	100'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	491'426.59	488'402.50
Jahresergebnis	12'721.18	3'024.09
Total Eigenkapital	1'325'347.77	1'319'626.59
Total Passiven	53'656'248.67	53'268'005.69

Erfolgsrechnung Jahresrechnung 2022

in CHF	2022	2021
Nettoerlös aus Mieten	4'211'514.50	4'048'026.85
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	4'211'514.50	4'048'026.85
in Prozenten	100.00	100.00
Mietnebenkosten	97'389.25	136'291.65
Mietnebenkosten	97'389.25	136'291.65
Unterhalt und Reparaturen	1'937'189.97	1'695'197.79
Unterhalt und Reparaturen	1'937'189.97	1'695'197.79
Sachversicherungen	71'665.90	77'413.85
Sachversicherungen	71'665.90	77'413.85
Löhne Vorstand	60'000.00	58'800.00
Verwaltung und Informatik	277'483.50	259'437.96
Verwaltung und Informatik	337'483.50	318'237.96
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Betriebsaufwand	2'443'728.62	2'227'141.25
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'767'785.88	1'820'885.60
in Prozenten	41.98	44.98
Abschreibungen	-756'000.00	-772'069.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'011'785.88	1'048'816.60
in Prozenten	24.02	25.91
Finanzertrag	0.00	0.00
Finanzaufwand	-534'362.56	-539'855.51
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/ Ertrag	44'146.91	1'073.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-28'146.55	-27'745.15
Einlagen Erneuerungsfonds	-472'000.00	-472'000.00
Steuern	-7'702.50	-6'264.85
Jahresergebnis	12'721.18	3'024.09
in Prozenten	0.30	0.07

Anhang zur Jahresrechnung

in CHF	2022	2021
Nettoaflösung stille Reserven	0.00	0.00
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 10	nicht über 10
Beteiligungen		
Keine		
Kapitalanteil in Prozenten	0.00	0.00
Stimmanteil in Prozenten	0.00	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	0.00
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0.00	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaft (Buchwert)	49'920'366.34	50'236'939.14
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft	0.00	0.00
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben		
Rangrücktrittserklärung auf Darlehen	0.00	0.00
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/Ertrag		
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	44'146.91	1'073.00
	44'146.91	1'073.00

Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand



An die Generalversammlung der
Baugenossenschaft IM MICHEL
8952 Schlieren

Berikon, 11. März 2023

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 2022 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
- Vortrag des Jahresgewinns auf das neue Geschäftsjahr
- Entlastung des Vorstandes

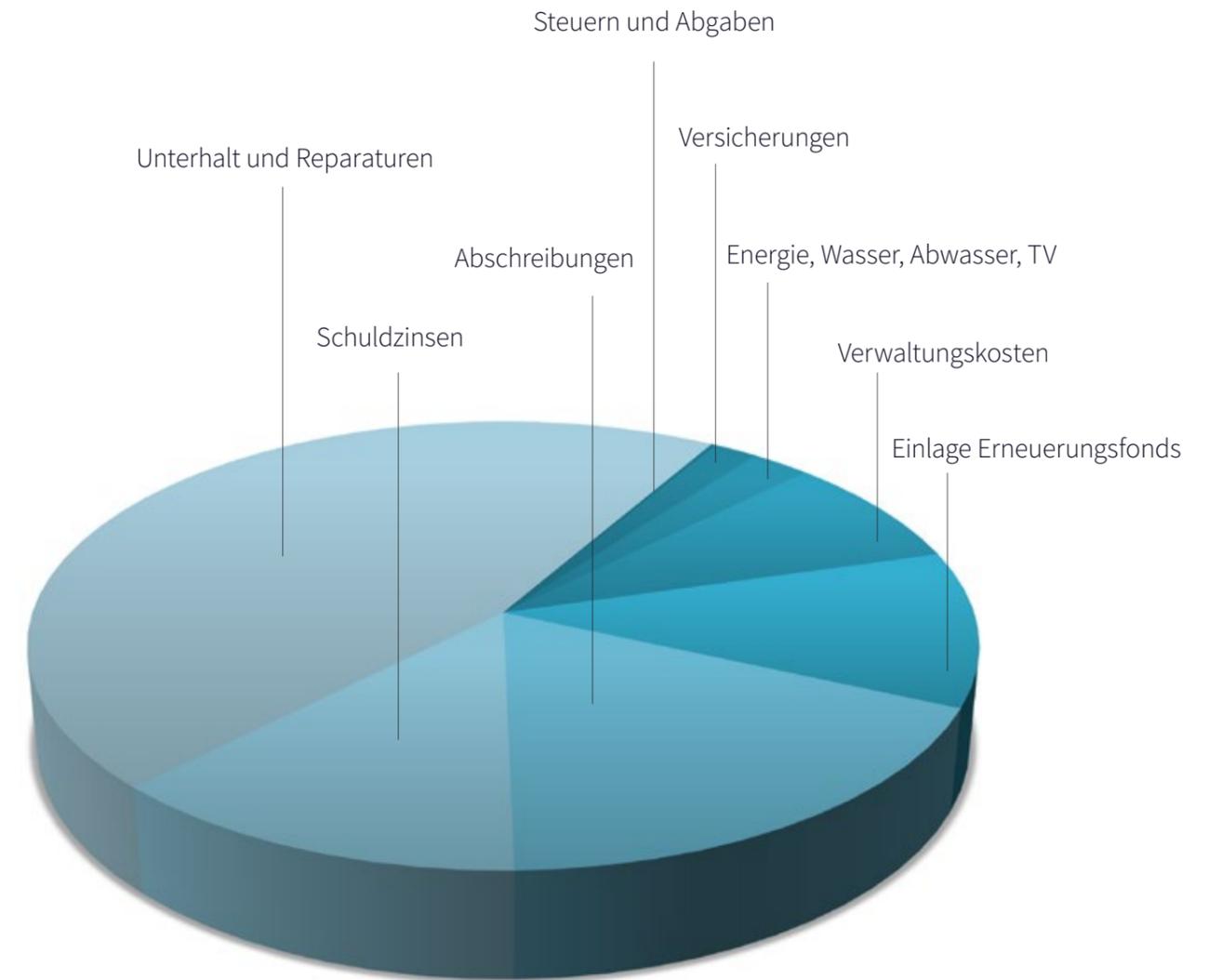
Ergebnisverwendung Jahresrechnung 2022

in CHF	2022	2021
	Antrag	Beschluss
Freiwillige Gewinnreserve	491'426.59	488'402.50
Jahresergebnis	12'721.18	3'024.09
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	1'000.00	1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	28'146.55	27'745.15
Teilauflösung gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Zur Verfügung Generalversammlung	533'294.32	520'171.74
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-28'146.55	-27'745.15
Vortrag auf neue Rechnung	504'147.77	491'426.59

Anträge des Vorstandes:

- Bruttoverzinsung des Anteilscheinkapitals zum Zinssatz von 4% zur Verwendung des Reingewinns
- Unterstützung des Vereins Wohnheim Frankental mit CHF 1'000

Mieterfranken



Farbe	Prozent	in CHF	2022
■	0.2%	Steuern und Abgaben	7'702.50
■	1.7%	Versicherungen	71'665.90
■	2.3%	Energie, Wasser, Abwasser, TV	97'389.25
■	8.0%	Verwaltungskosten	337'483.50
■	11.2%	Einlage Erneuerungsfonds	472'000.00
■	17.9%	Abschreibungen	756'000.00
■	12.7%	Schuldzinsen	534'362.56
■	46.0%	Unterhalt und Reparaturen	1'937'189.97
	100%	Total	4'213'793.68



I. Freitas

K. Seiler

P. Hess

G. Botic

H. Pfister

G. Wolf

A. Mathieu

N. Zanella

S. Rüttschi

M. Mathieu

S. Tresch

C. Freitas

D. Petkovic

Vorstand & Team

Kurt Seiler

Hauswart Mutschellen

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

Philipp Hess

Stv. Geschäftsführer*

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

Heini Pfister

Präsident &
Geschäftsführer*

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

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

Sandra Rüttschi

Siedlungsverantwortliche
Schlieren

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

Stefan Tresch

Hauswart
Schlieren & Höngg

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

Isabel Freitas

Reinigung

Gordana Botic

Reinigung

Alain Mathieu

Reinigung

Maria Mathieu

Reinigung

Celia Freitas

Reinigung

Dalibor Petkovic

Elektrounterhalt

* Mitglied der Geschäftsleitung



Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 044 731 98 15

✉ wohnen@bgim.ch

🌐 www.bgim.ch

Projekt Mutschellen

