



Jahresbericht und Rechnung 2023



Inhalt

Vorwort	3
Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten	4
Vision & Planung 2040	17
Projektkredit Mutschellen Heizungsersatz	19
Wahlen	20
- Vorstand: Sandra Rüttschi	20
- Mitglied Vorstand: Christian Stöckli	22
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Bericht Kontrollstelle	27
Verwendung des Ergebnisses	28
Mieterfranken	29
Vorstand und Team	30

Bauen ist teuer

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

«Wieso eine gemeinnützige 66-Quadratmeter-Wohnung plötzlich 2750 Franken kostet», titelte der «Tagessanzeiger» am 11. April 2024. Der Artikel greift auf, was uns seit der ausserordentlichen Generalversammlung im September letzten Jahres verstärkt beschäftigt. Er schildert anhand mehrerer Beispiele in der Stadt Zürich, wie sich die Bodenpreise auf die Kostenmiete auswirken. Dies ist allerdings nur die halbe Wahrheit, wie unsere Ersatzbauten in Höngg zeigen, bei denen der Bodenpreis keine grosse Rolle spielt – Bauteuerung, Referenzzinssatz und Betriebskosten haben ebenfalls eine grosse Hebelwirkung.

In den vergangenen Jahren sind alle Parameter zur Berechnung der Kostenmiete gestiegen. Der Referenzzinssatz ist zurzeit 0,5% höher als 2022. Mit dem tieferen Satz von 1,25% (Stand 2020) wären die Wohnungsmieten über CHF 400, also rund einen Sechstel, tiefer.

Die gestiegenen Ansprüche an Gebäudeautomation, Altlastensanierung, energetische Massnahmen und Einsatz klimaneutraler Energien wie PV-Anlagen verteuern das Bauen markant. Wir bauen keine einfachen Häuser mehr, sondern technisch hochkomplexe, vernetzte Gebäude. Hinzu kommen rund 15% Bauteuerung. Die jährlichen Betriebskosten von 3,25% der Bausumme tragen ebenso zur verteuernenden Hebelwirkung auf die Nettomieten bei.

Wir wälzen die Betriebskosten zumindest bei der Erstvermietung nur reduziert auf die Mieten ab. In den ersten fünf Jahren ist eine Baute durch Garantieleistungen auf Baumängel abgesichert. Zudem

dürfen in den ersten Jahren keine grossen Unterhaltsarbeiten anfallen, sonst hätten wir unsorgfältig gebaut. Die Unterhaltskosten werden anfangs also tiefer sein als die budgetierte Betriebsquote. Rückstellungen für künftige Risiken, Leerstands- und Verwaltungskosten, Steuern und Abschreibungen müssen aber stets berücksichtigt werden.

Der Vorstand wird sich mit der zunehmenden Komplexität von Bau und Finanzierung auseinandersetzen müssen. Den genossenschaftlichen Gedanken im Blick, wird er professionell und verantwortungsvoll handeln und notwendige Entscheide treffen müssen. Dazu braucht es Fachleute wie Christian Stöckli, der sich zur Wahl in den Vorstand zur Verfügung stellt.

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

☎ 044 731 98 15 ✉ wohnen@bgim.ch

Ihr Präsident



Heini Pfister
Präsident BGIM

In hohem Takt unterwegs

Jahresrückblick und Ausblick des Präsidenten

Es ist uns einmal mehr gelungen, ein kontinuierlich gutes Geschäftsergebnis in einem anspruchsvollen Umfeld zu erzielen.

Entspannung bei Energiepreisen

Die liquiden Mittel haben etwas zugenommen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass alle liquiditätswirksamen Aufwendungen aus den laufenden Mieteinnahmen bezahlt werden konnten.

Die Erhöhung der Akontozahlungen für die Nebenkosten im Jahr 2022 haben ihre Wirkung positiv entfaltet. Bei grossen Teilen der Mieterschaft konnte eine Rückzahlung anlässlich der Abrechnungsperiode 2022/23 ausgerichtet werden. Aufgrund der leichten Entspannung der Energiepreise dürfte das auch in der kommenden Abrechnungsperiode 2023/24 der Fall sein.

Die Anlagewerte der Bestandesliegenschaften sind unverändert. Die gesetzlich zulässigen Wertberichtigungen wurden in vollem Umfang verbucht, die Buchwerte haben demzufolge abgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Banken blieben unverändert.

Die Sanierungsarbeiten in den F-Häusern im Mutschellen wurden, wie im Vorjahr angekündigt, aus eigenen Mitteln finanziert und direkt als Aufwand abgeschrieben. Darüber hinaus haben wir ca. CHF 1 Mio. Eigenkapital in das Ersatzneubauprojekt Höngg investiert. Weiter wurden CHF 50'000 für das Vorprojekt Ersatzneubau Islerenstrasse 19/21 auf dem Mutschellen ausgegeben.

Die buchhalterischen Einlagen in den Erneuerungsfonds sind mit Ausnahme des plafonierten Fonds in Höngg nach gesetzlichen Vorgaben gespiesen

worden. Um ein kontinuierlich ausgeglichenes Rechnungsergebnis zu erzielen, wurden Bezüge aus dem Unterhaltsfonds Mutschellen verbucht.

Höhere Leerstände

Aufgrund der Leerstände für die mittlerweile zurückgebauten Liegenschaften in Höngg und die kommenden Ersatzbauten auf dem Mutschellen sind die Mieteinnahmen um ca. CHF 200'000 tiefer ausgefallen.

Die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten betragen netto ca. CHF 1,55 Mio. Ein Grossteil davon ist in die budgettreue Küchen- und Badzimmersanierung in den F-Häusern auf dem Mutschellen geflossen.

Die Sachversicherungen haben aufgrund höher geschätzter Gebäudeversicherungswerte zugenommen.

Die Vorstands- und Verwaltungskosten haben etwas abgenommen. Der Grund dafür liegt darin,

dass einerseits zwei Vorstandsmitglieder weggefallen sind, andererseits mit dem neuen Vorstandsmitglied Peter Gysel externe Drittleistungen nun im Rahmen der Vorstandstätigkeit erledigt werden.

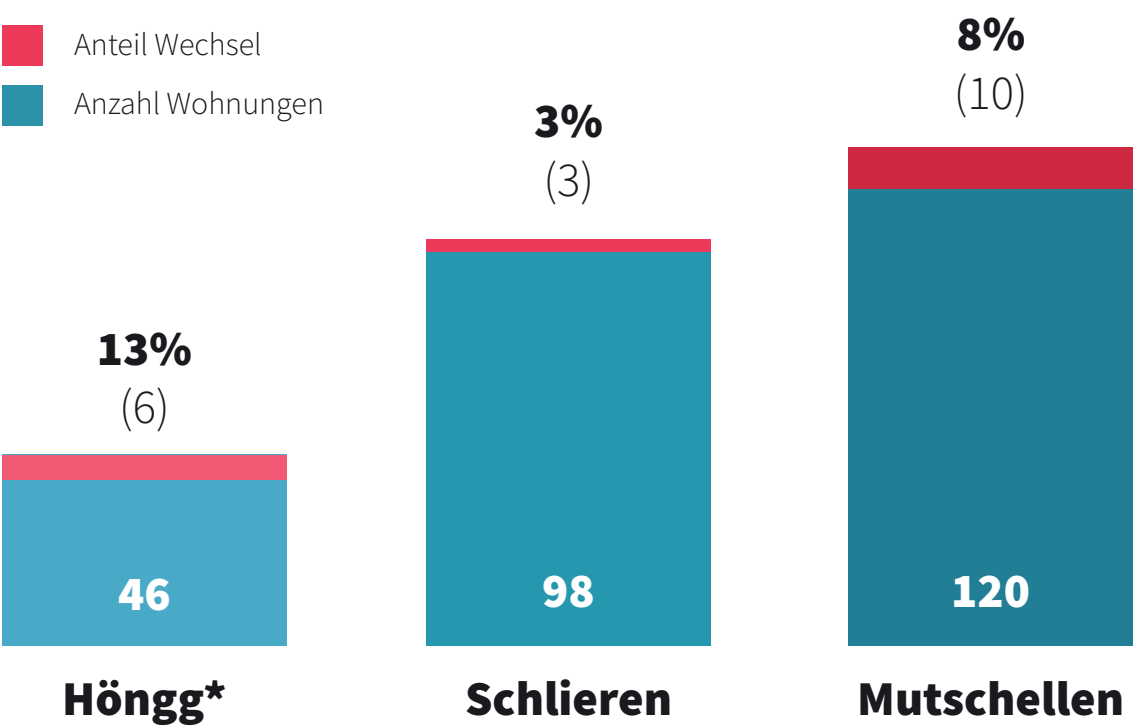
Der Finanzaufwand für unsere Bankdarlehen ist erwartungsgemäss gestiegen. Als einmalige Sonderkosten ist die Erhöhung des Schuldbriefes für die Fremdfinanzierung der Ersatzneubauten in Höngg mit CHF 36'000 verbucht worden.

Verzinsung Anteilscheine und Spende

Aufgrund des ausgewiesenen Erfolges beantragt der Vorstand wiederum die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 4%.

Der Vorstand beantragt, erstmals die Stiftung Wohnheim Solvita in Urdorf mit einer Spende von CHF 1'000 zu berücksichtigen. Sie bietet Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen, um ihnen einen erfüllten Alltag mit hoher Lebensqualität zu ermöglichen.

Wohnungswechsel 2023



* 24 Wohnungen aufgrund Ersatzneubauten mittlerweile abgerissen

Was haben wir 2023 erreicht?

- Erfolgreiche Neustrukturierung von Vorstand und Geschäftsleitung: Integration von Peter Gysel als Marketing- und Kommunikationsfachmann; Neuorganisation der Geschäftsstelle Administration und Finanzen mit Vorstands- und Geschäftsleitungsfunktion von Philipp Hess; Einbindung des «Praktikanten» Christian Stöckli für künftige Vorstands- und Geschäftsleitungstätigkeit als Bau- und Unterhaltsverantwortlicher.
- Plangemässer Start der Ersatzneubauten Höngg: Termingerechte Umsiedlung der Genossenschafter und Beendigung der befristeten Mietverhältnisse; erfolgreicher Baustart mit Abbruch, Altlastenentsorgung und Baugrubenaushub; rechtzeitige Einholung des teuerungsbedingen Nachtragskredites von CHF 3 Mio.
- Sanierung F-Häuser, Mutschellen: Reibungslose Inbetriebnahme aller sechs Erdsondenheizungen; Küchen- und Badsanierung der ersten drei F-Häuser mängelfrei und im Budget abgeschlossen.

Siedlung Höngg

Hohe Bauteuerung nach Abschluss der Planungsphase

Das im letzten Geschäftsbericht erklärte Ziel, den Baukredit für die Ersatzneubaute einzuhalten, ist gründlich schiefgelaufen. Beim Eingang der ersten Unternehmerangebote zeichnete sich bereits eine markante Bauteuerung ab – schlussendlich lag sie bei knapp 15% im Vergleich zum Planungsabschluss und zur Krediterteilung 2020. Der Vorstand entschied, die bereits bewilligte Baute auszuführen, die absehbare Bauteuerung offen zu kommunizieren und an der ausserordentlichen Generalversammlung im September 2023 einen Nachtragskredit von CHF 3 Mio. zu beantragen.

Kritische Stimmen aus Höngg verlangten eine Zurückweisung des Nachtragskredits und eine Überarbeitung des laufenden Projektes, um die Kosten zu senken. Die Folgekosten eines Baustopps mit Neuplanung, soweit unter den gesetzlichen Auflagen überhaupt möglich, hätten allfällige Einsparungen hingegen weit übertraffen.

Nach transparenter Präsentation der Kostenentwicklung und möglicher Varianten für das weitere Vorgehen hat sich die Versammlung für ein Weitermachen entschieden und den Nachtragskredit mit 70% Ja-Stimmen genehmigt. Unsere Hausbank hat die Krediterhöhung zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der vorgesehenen Finanzierung abgesichert.

Kleiner Ermessensspielraum

Drei wesentliche Kostenkomponenten wirken auf das Ersatzneubauprojekt und beeinflussen die Kostenmiete: Bauteuerung, Referenzzinssatz und Betriebskosten. Einzig bei den Betriebskosten hat der Vorstand einen kleinen Ermessensspielraum, wie im Vorwort beschrieben. Der Vorstand hat diesen Spielraum genutzt und beschlossen, die Betriebsquote für die Erstvermietung auf dem Stand von 2021 zu belassen, um so die Mietzinsentwicklung zu dämpfen.

Weiter gestiegener Referenzzinssatz

Seit der ausserordentlichen Generalversammlung im September 2023 ist der Referenzzinssatz von 1,5% auf 1,75% gestiegen. Dies muss bei der Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt werden. Eine Erhöhung um 0,25% führt zu einer Steigerung der Nettomietkosten um 3%. Wie sich der Referenzzinssatz bis zur Erstvermietung der Wohnungen im Herbst 2025 entwickeln wird, lässt sich nicht abschätzen.

Arbeitsgruppe «Preisgünstiges Wohnen»

Der Vorstand nimmt die Sorgen um steigende Mieten ernst und hat eine Arbeitsgruppe «Preisgünstiges Wohnen» einberufen. Sie setzt sich aus je drei Genossenschafterinnen und Genossenschäftern pro Siedlung und drei Vorstandsmitgliedern zusammen. Die Arbeitsgruppe soll diskutieren, was preisgünstiges Wohnen in der BGIM bedeutet und welcher Handlungsspielraum besteht. Ein erstes Treffen hat im Mai stattgefunden.



Abbrucharbeiten in Höngg



Gelungener Baustart in Höngg

Die Bauarbeiten starteten wie geplant im Oktober 2023 – die Genossenschafter hatten neue Wohnungen in der Siedlung Höngg bezogen, die Mieter mit befristeten Mietverträgen die Wohnungen fristgerecht verlassen.

Altlastenentsorgung

Bevor die Liegenschaften fachgerecht in ihre Bestandteile wie Ziegel, Holz, Fenster, Türen, Jalousien, Beton mit Armierungseisen, Ziegelsteine usw. zerlegt wurden, bauten interessierte Gruppen der Bauteilverwertung Geräte, Türen und Fenster zur Wiederverwendung aus. Anschliessend wurden die Altlasten entsorgt, wie zum Beispiel Plattenbeläge mit asbesthaltigem Kleber und Elektrotableaus aus asbesthaltigem Faserzement.

Abbruch

Anschliessend wurden die Gebäude mit Baggern in ihre Bestandteile zerlegt und die Materialien zur Aufbereitung in die Deponie der Firma Eberhard in Kloten abgeführt. Die Zu- und Wegfahrt in die Segantinistrasse war eine Herausforderung: zeitgleich mit der Baufreigabe begann die Stadt Zürich, die Werkleitungen in der Segantinistrasse zu sanieren.

Siedlung Höngg

Aushub

Beim Aushub des Baugrundes zeigte sich, dass geologische Gutachten zur Bodenbeschaffenheit täuschen können. Im Aushubmaterial kamen deutlich mehr Altlasten zum Vorschein als aufgrund der vorgenommenen Proben vermutet. Beim Bau der Häuser vor 70 Jahren wurde die Baugrube mit Bauabfällen jeglicher Art gefüllt und mit Erdreich überdeckt. Die damals gängige Praxis rächt sich heute in Form einer teuren Entsorgung.

Das Erdreich ist teilweise lehmiger und im Bereich der Wasseradern vom Hönggerberg herunter sandiger als vermutet. Dies bedingte einen tieferen Aushub für ein verstärktes Fundament. Die Gräben für Kanalisation und Erdsondenleitungen mussten ebenfalls tiefer ausgehoben und abgestützt werden. Die lehmigen Schichten wurden mit Pfählungen gesichert, damit die Bodenplatte der Gebäude darauf abgestellt werden kann. Mehrkosten in sechsstelliger Höhe sind die Folge.

Blick in die Baugrube



Fundament für den einen der zwei Baukräne



Siedlung Höngg

Werkverträge

Bezüglich Kosten gibt es aber auch Erfreuliches: Die Mehrkosten beim Aushub können mit tieferen Kosten beim Rohbau ausgeglichen werden.

Bei Drucklegung dieses Geschäftsberichts sind CHF 13 Mio. der vorgesehenen Bausumme von 19,3 Mio. an Unternehmer vergeben worden. Noch nicht ausgeschrieben ist der Innenausbau mit Schreiner-, Gipser-, Maler- und Schlosserarbeiten sowie den Bodenbelägen in Keramik und Holz etc. Aus heutiger Sicht kann mit der Einhaltung des Baukredits gerechnet werden.



Verfaulte Holzkonstruktion aufgrund des eindringenden Regenwassers (Foto Hollenstein)

Unterhalt

Im Vergleich zur Neubautätigkeit wirkt der gewöhnliche Unterhalt der bestehenden Liegenschaften bescheiden. Nennenswert ist der Ersatz der Halogenleuchten in den Wohnungen durch sparsame LED-Beleuchtungskörper.

Seit einiger Zeit beschäftigen uns zwei grosse Fenster in der Liegenschaft Segantinstrasse 116, bei denen bei Starkregen Wasser eindringt. Inzwischen wurden die unteren morschen Rahmenteile ausgebaut und die Öffnung zur Trocknung der Wand offengelassen. Wie das Wasser eindringen konnte, ist noch nicht geklärt. Wir vermuten einen verdeckten Baumangel, der aufgrund Verjährung keinem Unternehmer mehr angelastet werden kann. Der Mangel wird im Rahmen einer Fassadensanierung behoben werden müssen – dazu später mehr.

Siedlung Schlieren

Nichts Neues aus Schlieren

Nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten ist es in Schlieren in baulicher Hinsicht ruhig geworden. Sämtliche Arbeiten sind dem Tagesgeschäft und den Wiedervermietungen zuzuordnen. Erfreulich ist, dass die Mieter sehr sesshaft sind – das gilt für alle drei Siedlungen.

Die wenigen Wohnungswechsel zeigen die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Das dürfte daran liegen, dass die sanierten Wohnungen in einem Topzustand sind und kaum vergleichbare Wohnungen zu tieferen Preisen am Markt zu finden sind.



Unterbelegungen im Auge behalten

Ein Augenmerk verdient die zunehmende Unterbelegung von Wohnungen. Der Vorstand wird dieser Entwicklung mit Augenmass entgegenwirken und gegebenenfalls Alternativen vorschlagen. Junge Familien werden der älteren Generation dankbar sein.

Mit gutem Beispiel vorangegangen ist unsere Siedlungsverantwortliche in Schlieren: Sandra Rütschi hat ihre grosszügige Wohnung nach dem Auszug ihrer Kinder gegen eine kleinere eingetauscht. Sie hat es damit einer jungen Familie ermöglicht, bezahlbaren Wohnraum zu mieten.

Siedlung Mutschellen

Sanierung F-Häuser

Nachdem im Frühjahr 2023 die ersten vier Mieter der F-Häuser ihre Ersatzwohnungen bezogen hatten, gingen die Umbauarbeiten mit den Abbrucharbeiten des Küchenmobiliars und der Badzeieneinrichtungen los. Die Trennwände zwischen Küche und Wohnzimmer wurden ausgebrochen, um die Räume offen und hell zu gestalten. Die Plattenbeläge wurden entfernt und die Unterlagsböden so weit wie möglich aufgegossen, um einen absatzfreien Übergang zwischen der offenen Küche und dem Wohnzimmer der 2 ½-Zimmer-Wohnungen zu erhalten. Die Badewanne wurde durch eine bodenebene Dusche mit Glastrennwand ersetzt. Die Fallstränge wurden erneuert und die Hohlräume isoliert. Der Einbau von Leerrohren macht den späteren Einbau von PV-Anlagen und deren Koppelung mit dem Erdsonden-Wärmepumpensystem möglich.

Der Vorstand hatte vor einiger Zeit den Grundsatzentscheid getroffen, bei einem Umzug immer die ganze Wohnung einer «Pinselsanierung» zu unterziehen und die Bodenbeläge zu ersetzen. Mit Ausnahme von erst kürzlich bezogenen Wohnungen wurden deshalb überall Wände und Holzwerk gestrichen und neuer Eichenholzparkett verlegt. Die Fensterpartien werden nicht saniert, da sie nach der Fassadensanierung vor ein paar Jahren immer noch in einwandfreiem Zustand sind.

Küche (3,5-Zimmer-Wohnung), offene Küche und Wohnen (2,5-Zimmer-Wohnung) in den F-Häusern



Mängelfreie Übergabe

Dank grosszügigem Terminplan und reibungsloser Zusammenarbeit der Unternehmer konnten die Mieterinnen und Mieter ihre komplett sanierten Wohnungen nach rund 8 Wochen wieder beziehen. Wie die Rückmeldungen zeigen, sind alle vom Ergebnis begeistert. Das sanfte Vorgehen hatte eine weitere positive Folge: keine Mängel bei der Bauabnahme.

Bis im Oktober 2023 wurden die Liegenschaften Obere Dorfstrasse 93/95/97 saniert und übergeben. Wir möchten uns an dieser Stelle bei den Mieterinnen und Mietern für ihre Mitarbeit und die reibungslose Abwicklung bedanken, auch wenn einmal etwas Unvorhergesehenes zum Vorschein kam. Ein kleines Dankeschön haben wir mit der Rückvergütung eines Nettomietzinses ausgedrückt.



Erdsondenheizung in Betrieb

Bis zum Beginn der Heizperiode im Herbst 2023 waren alle Wärmepumpen an das Heizsystem mit Warmwasseraufbereitung angeschlossen, sodass die Verbindung zur Fernleitung der Heizzentrale in der Oberen Dorfstrasse 94 gekappt und stillgelegt werden konnte. Wir sind gespannt, welche Auswirkungen die neue Energiequelle auf die Nebenkostenabrechnung haben wird. Eines haben wir

erreicht: Der Lastzug der Firma Migrol fährt deutlich weniger vor; einen grossen Öltank von 80'000 Litern haben wir nicht mehr gefüllt.

Die grosse Zufriedenheit mit der Sanierung und dem neuen Heizsystem hat den Vorstand dazu bewogen, auch die B-Häuser für weitere 25 Jahre zu sanieren und den geplanten Ersatz hinauszuschieben. Damit erhalten wir preisgünstigere Wohnungen. Dazu anschliessend mehr.

Bad und Wohnzimmer mit Balkon
(3,5-Zimmer-Wohnung) in den F-Häusern



Installationen der Mieter

Immer wieder geben mieterseitig ausgeführte Installationen verschiedenster Art Anlass zu Diskussionen. Meist sind es sogenannte Aufputz-Installationen von Kabelkanälen und freiliegenden Kabelführungen. Die Baukommission lässt diese konsequent auf den ursprünglichen Zustand zurückbauen, um unschöne farbliche oder bauliche Ungleichheiten nach einem Auszug aus der Wohnung zu vermeiden.

Siedlung Mutschellen

Stand der Planung Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21

Die Bauteuerung bei den Ersatzneubauten in Höngg hatte den Vorstand dazu bewogen, die bewährte Praxis für die Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21 zu ändern – zu unsicher ist die Kostenentwicklung im Bau- und Finanzsektor. Anstelle eines Baukredits auf der Basis einer Kostenschätzung, hatte der Vorstand der ausserordentlichen Generalversammlung vom September 2023 einen Planungskredit von CHF 850'000 beantragt. So kann das Projekt planerisch weiterentwickelt und die Kostenschätzung mit konkreten Unternehmerangeboten unterlegt werden.

Der Baukredit wird voraussichtlich an der ordentlichen Generalversammlung 2025 zur Abstimmung vorgelegt. Bis dahin kann auch die Finanzierung sorgfältig geprüft und geregelt werden.

Die Mietzinsen hängen in diesem Projekt ebenfalls stark von der Kostenentwicklung ab. Augenmass ist auch hier geboten. Anders als bei der Siedlung Höngg an bester Lage in der Stadt dürfte die Vermietung der Neubauwohnungen auf dem ländlichen Mutschellen anspruchsvoller werden.

Die für einen Rückbau notwendigen Leerwohnungen sind mit befristeten Mietverträgen per September 2025 sichergestellt. Voraussichtlich werden die Mietverträge bis zum definitiven Baubeginn verlängert.

Was steht an?

- Ausführung Ersatzneubauten Höngg
- Prüfung Nachrüstung von PV-Anlagen, Schlieren
- 2. Etappe Sanierung Küche und Bad der F-Häuser, Mutschellen
- Detailplanung Bauprojekt 2. Etappe Ersatzneubauten Islerenstrasse 19 & 21, Mutschellen
- Detaillierung Langfristplanung BGIM

Vision, Strategie und Umsetzungsplanung BGIM 2040

Der Vorstand hat die Vision und Strategie der BGIM von 2020 überprüft, leicht ergänzt und daraus eine grobe Langfristplanung bis 2040 abgeleitet. Zwei Aspekte haben wir dabei speziell betrachtet: Ersatzneubauten und Unterhalt resp. Sanierungen.

Vision (=Zielbild)	Strategie (=Umsetzung der Vision) Wir legen den Fokus auf drei strategische Bereiche
Wir bieten familienfreundlichen, qualitativ hochstehenden und preiswerten Wohn- & Lebensraum. Wir passen den Wohn- & Lebensraum stetig an die sich verändernden Bedürfnisse der Gesellschaft an.	Bau (= was wir bieten) • Regelmässige Analyse der Bedürfnisse in der Genossenschaft und auf dem Markt • Konsequente Kurz- (3-5 J) und Langfristplanung (> 5 J), ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Genossenschafter und unserer Zielgruppen* • Ausgewogener Wohnungsmix neu/alt • Periodische Zustandsanalysen der Liegenschaften und Ableitung der notwendigen Massnahmen
Wir pflegen in der Genossenschaft einen persönlichen Austausch und eine offene Kommunikation untereinander.	Kommunikation (= wie wir's verkaufen) • Proaktive Information & Kommunikation gegen innen • Beziehungspflege in der Genossenschaft und nach aussen** • Sicherstellen der Nachfrage für unser Angebot durch einen professionellen Auftritt nach aussen
Die BGIM bleibt eine unabhängige, selbständige und nicht gewinnorientierte Genossenschaft.	Organisation & Finanzen (= wie wir's organisieren) • Vorausschauende Planung zur Sicherstellung der Finanzierung und der Kontinuität im Vorstand und beim Personal

* Zielgruppen: Mittelständische Familien resp. Paare mit Familienwunsch, die sich lokal und in die Genossenschaft integrieren

** Genossenschafter, Banken, Versicherungen, Dienstleister, Mitbewerber etc.

Dem Aspekt «preisgünstiges Wohnen» wird mit dem Zusatz eines ausgewogenen Mixes von Alt- und Neubauwohnungen in der Strategie Rechnung getragen

Ersatzneubauten

Aufgrund des Lebenszyklus von Gebäuden werden Ersatzbauten mit der Zeit nötig. Im Wesentlichen belasten diese eigen- und fremdfinanzierten Bauvorhaben die laufende Jahresrechnung nicht. Wir gehen davon aus, dass die künftigen Mieterträge die Kosten vollständig amortisieren. Für die Realisierung muss Eigenkapital mit überschüssigen flüssigen Mitteln gebildet werden, die über Wertberichtigungen und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds erzielt werden. Sie belasten das Jahresergebnis rein buchhalterisch.

Unterhalt und Sanierung

Qualitativ hochstehender und preiswerter Wohnraum muss unterhalten und von Zeit zu Zeit saniert werden, um auf dem Markt attraktiv zu bleiben. Dazu gehören auch Investitionen in PV- Anlagen, Regenwassertanks, Erdsondenheizungen und zusätzliche Wärmedämmungen, welche die Mietnebenkosten entlasten.

Unterhaltsinvestitionen tätigen wir aus Rechnungsüberschüssen. Sie sind steuerlich abzugsfähig und nicht wertvermehrend. Die Mieter profitieren so von einer gesteigerten Wohnqualität, ohne die Kosten vollumfänglich über Mietzinserhöhungen bezahlen zu müssen.

Sorgfältige Planung

Gestaltungspläne, Bauvorhaben und die Finanzierung haben einen langen Planungshorizont. Jegliche Bau- oder Sanierungstätigkeit muss sorgfältig und frühzeitig geplant werden. Unsere Statuten verlangen, dass die Genossenschafter weiterhin in der BGIM wohnen können. Dies setzt entsprechende Ersatzwohnungen während der Bauzeit voraus. Diese schaffen wir mit freigewordenen Wohnungen, die wir abgestimmt auf die Bauplanung befristet vermieten.

Ausgewogener Wohnungsmix

Der Vorstand hat in seinen langfristigen Überlegungen insbesondere das preisgünstige Wohnen berücksichtigt. Dieses lässt sich mit einem ausgewogenen Mix aus Alt- und Neubauwohnungen gewährleisten. In Höngg ist dies mit den inzwischen rund 15-jährigen Gebäuden der Segantinistrasse 112/114/116 der Fall. In der Siedlung Schlieren sind alle sanierten Wohnungen mit moderaten Nettomieten auf dem

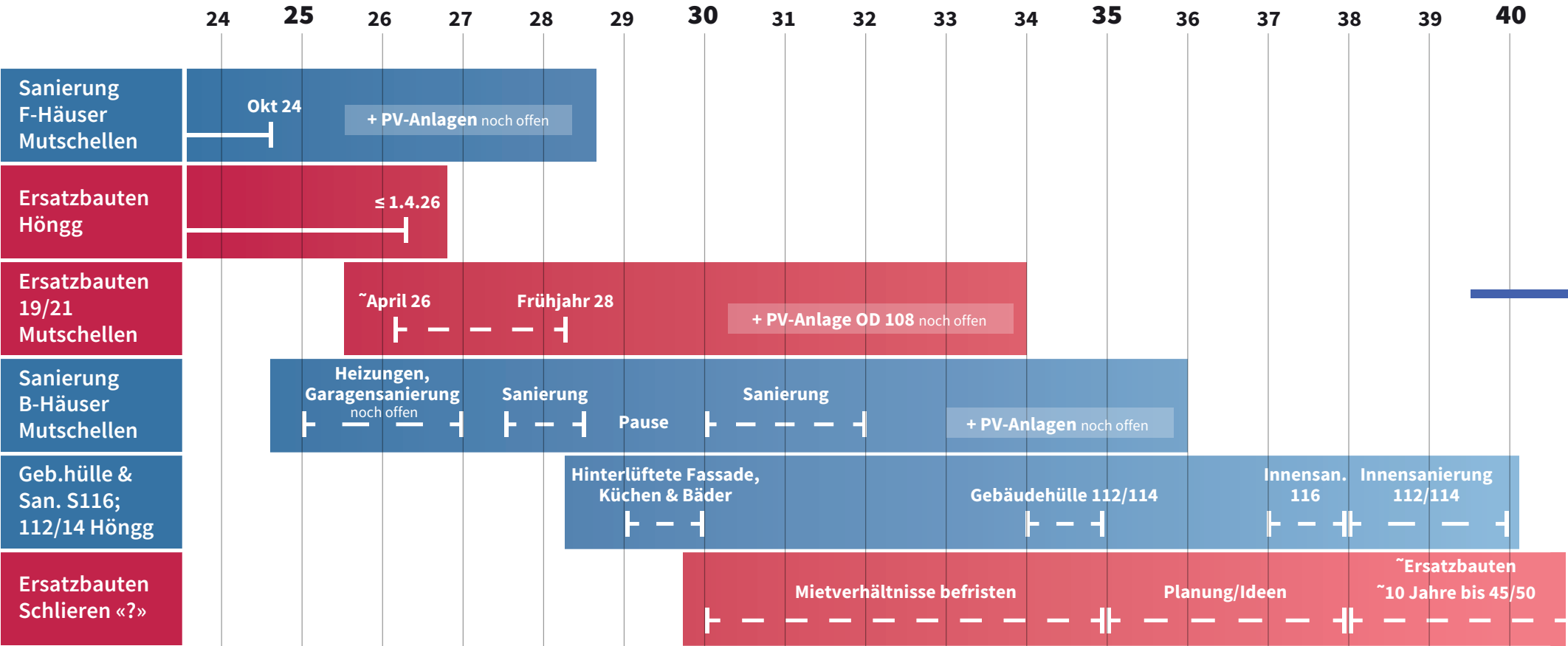
Markt. Auf dem Mutschellen haben wir mit dem Gestaltungsplan, mit Ausnahme der F-Häuser, einen kontinuierlichen Ersatz der Liegenschaften vorgesehen. Als Nächstes steht die 2. Etappe mit den Ersatzneubauten der Islerenstrasse 19/21 an. Um auch hier ein Gleichgewicht zu wahren, wird die vorgesehene 3. Etappe, der Ersatz der B-Häuser, hinausgeschoben. Wie bereits erwähnt sollen die B-Häuser deshalb für weitere 25 Jahre saniert werden und als günstiger Wohnraum erhalten bleiben. Der Gestaltungsplan hat unbefristete Gültigkeit, sodass nach Ablauf der etappenweise Ersatz später wieder geprüft und umgesetzt werden kann.

Projektkredit Heizungsersatz B-Häuser Mutschellen

Als Sofortmassnahme aus der Langfristplanung wollen wir die Wärmeverteilung mit Fernleitungen der Ölheizung durch drei Erdsondenheizungen mit Wärmepumpen und Wasserenthärtungsanlagen für je 18 Wohneinheiten ersetzen.

Die Erdsonden werden so platziert, dass sie auch für die künftigen Ersatzbauten nutzbar sein werden. Die Bohrtiefen reichen aus heutiger Sicht aus, um die mit Minergie P geplanten Ersatzneubauten mit der erforderlichen Heizenergie zu versorgen. Moderne Wärmepumpenaggregate haben eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren, was in die Langfristplanung passt. Um den Ersatz der Ölheizung in den B-Häusern in den nächsten zwei Jahren vorantreiben zu können, beantragt der Vorstand einen Projektkredit von CHF 1,1 Mio.

Planung 2040



Grobplanung der Ersatzneubauten (rot) und Sanierungen (blau) bis 2040

* 56 Wohnungen, 9 Eingänge/Etappen -> 3 Etappen

Anträge des Vorstandes:

Der Vorstand beantragt, für den Einbau von Erdsonden mit drei Wärmepumpenaggregaten und Wasserenthärtungsanlagen in den B-Häusern (analog den F-Häusern) einen Projektkredit von CHF 1,1 Mio. zu genehmigen.

Wahlen

Die vierjährige Amtszeit von Sandra Rüttschi läuft mit der Generalversammlung 2024 aus. Sie ist Siedlungsverantwortliche in Schlieren und damit ein wichtiges Bindeglied zwischen den Genossenschaften und dem Vorstand. Sie ist für die Vermietung der Wohnungen verantwortlich. Zusammen mit Hauswart Stefan Tresch initiiert sie die erforderlichen kleinen Unterhaltsarbeiten bei Wohnungswechseln und ist Ansprechpartnerin für das Reinigungspersonal und die externen Unterhaltsfirmen. Sandra Rüttschi stellt sich für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren zur Verfügung.

Vorstellung Sandra Rüttschi

Sandra Rüttschi: Wie die Zeit vergeht. An der GV 2012 wurde ich in den Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL gewählt. Seither hat sich vieles verändert. Einige Vorstandsmitglieder sind in diesen Jahren ausgetreten, neue sind dazugekommen. Auch die Arbeit von uns Siedlungsverantwortlichen hat sich weiterentwickelt. Wir sind das «Sprachrohr» zwischen den Mietern und dem Vorstand und managen alles rund ums Thema Vermietung. Das betrifft alle Arbeiten vom Eingang einer Kündigung bis zur Schlussabrechnung: Suche geeigneter Nachmieter, Führen von Mietergesprächen, Organisieren und Durchführen von Wohnungsbesichtigungen, Erstellen von Mutationsmeldungen an die Geschäftsstelle, Wohnungsabnahmen, Aufbieten von Handwerkern und Wohnungsübergaben.

Seit einiger Zeit werden neue Mieter nur noch vom Siedlungsverantwortlichen und dem zuständigen Siedlungshauswart ausgewählt. Diese Vereinfachung der Arbeitsabläufe und die Zusammenarbeit mit Stefan Tresch schätze ich sehr. Besonders am Herzen liegt mir auch der Austausch mit Ihnen, unseren Mieterinnen und Mietern. Ihre Anliegen und Wünsche sind für mich von grosser Bedeutung. Ich setze mich stets dafür ein, dass wir gemeinsam eine lebenswerte und harmonische Gemeinschaft schaffen. Ich schaue gerne auf diese lehrreiche Zeit zurück. Ich würde mich sehr freuen, vier weitere Jahre im Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL tätig sein zu dürfen und gemeinsam mit Ihnen und dem Vorstand unsere drei Siedlungen Schlieren, Höngg und Mutschellen weiterzuentwickeln. Ich bin überzeugt, dass wir mit einer wertschätzenden Zusammenarbeit und gegenseitigem Respekt auch in Zukunft erfolgreich sein werden. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.



Sandra Rüttschi

Heini Pfister: «Ich habe Sandra in den letzten zwölf Jahren als zuverlässige und engagierte Vorstandskollegin kennengelernt. Das stark wechselnde Pensum zwischen intensiven Umbauarbeiten und ruhigeren Zeiten benötigt ein sehr flexibles Engagement zu üblichen Geschäftszeiten. Die verschiedenen Interessen der Bewohner unter einen Hut zu bringen, ist ein schwieriges Unterfangen. Oftmals muss Sie übergeordnete Interessen der BGIM bzw. des Vorstandes vertreten, die auch mal von den eigenen Überzeugungen abweichen können. Auf zwischenmenschlicher Ebene dürfte es eine der schwierigsten Aufgaben im Vorstand sein.»

Ergänzung des Vorstandes

In drei Jahren läuft die Amtszeit des Präsidenten und Bauverantwortlichen Heini Pfister ab. Es ist Zeit, den Nachfolger als Bau- und Unterhaltsverantwortlichen im Vorstand zu integrieren und mit dem Tagesgeschäft vertraut zu machen, damit die Stabsübergabe nahtlos erfolgen kann. Neue Projekte sollen durch das neue Vorstandsmitglied verantwortlich begleitet werden.

Aufgaben

Die vielfältigen Aufgaben des Bau- und Unterhaltsverantwortlichen beginnen dort, wo die kleinen Unterhaltsarbeiten durch die Siedlungsverantwortlichen enden. Umfassende Kenntnisse der Liegenschaften und deren Substanz sind unerlässlich. Sie müssen deshalb regelmässig auf ihren allgemeinen Zustand überprüft werden. Der regelmässige, beinahe tägliche Austausch mit den Siedlungsverantwortlichen und den Hauswarten ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewältigung der Aufgaben zur Zufriedenheit der Bewohner.

Das Marktumfeld ist hinsichtlich neuer Technologien und deren sinnvolle Integration in unsere Bauten zu beurteilen. Wo erforderlich sind Sanierungsarbeiten zu initiieren und entsprechend zu beantragen.

Künftige Ersatzneubauprojekte sind als Bauherrenvertreter eng zu begleiten. Dazu gehört die finanzielle Überwachung in enger Zusammenarbeit in der Geschäftsleitung sowie mit externen Mitwirkenden wie Architekten, Bauleiter, Banken und Behörden. Nicht zu unterschätzen ist die Kontaktpflege zu Unternehmern und Lieferanten.

Anforderungsprofil

Die Funktion des Bau- und Unterhaltsverantwortlichen setzt fundiertes fachliches Wissen im Bauen, Renovieren und Finanzieren voraus, um glaubwürdig mit Genossenschafte rn, externen Beratern und Behörden kommunizieren zu können. Die Fähigkeit, notwendige Entscheide zur Abwendung von Schaden und Gefahr rasch zu treffen und in der Nachbearbeitung auch vertreten zu können, ist unabdingbar. Die Aufgabe setzt einen flexiblen Einsatz persönlicher Ressourcen als Unternehmer voraus.

Christian Stöckli ist diese Person. Wir haben ihn im vergangenen Jahr im Vorstand als «Praktikanten» kennen und schätzen gelernt. Mit seiner beruflichen und menschlichen Qualifikation ist er die geeignete Ergänzung des Vorstandes. Wir sind überzeugt, dass er die künftigen baulichen Belange der BGIM im Sinne der Genossenschaft führen und die grossen anstehenden Aufgaben zusammen mit dem Vorstand zur Zufriedenheit aller Genossenschafte rn lösen kann.

Vorstellung Christian Stöckli

Philipp Hess: «Ich durfte Christian im Zusammenhang mit einer Stockwerkeigentümergeinschaft vor rund acht Jahren kennenlernen. Er war bereits dort stark in der Immobilienbranche verwurzelt und konnte mit seinem fundierten Wissen die Gemeinschaft zielführend beraten. Nebst seinen beruflichen Qualifikationen hat sich Christian mit seiner offenen und kommunikativen Art gut in den Vorstand integriert. In der letzten Amtsperiode von Heini Pfister können wir mit Christian Stöckli einen qualifizierten Nachfolger aufbauen, der Projekte zielorientiert initiieren, betreuen und abschliessen kann.»

Christian Stöckli: Im Februar 2023 führte ich erste Gespräche mit Heini Pfister über eine zukünftige Mitgliedschaft im Vorstand der Baugenossenschaft IM MICHEL mit der Möglichkeit, später als Geschäftsleitungsmitglied das Ressort «Leiter Bau und Unterhalt» zu übernehmen.

Das Aufgabengebiet und die Zusammenarbeit mit den anderen Vorstands- und Geschäftsleitungsmitgliedern fand ich auf Anhieb sehr interessant. Auch das bestehende Immobilienportfolio mit den spannenden Bestandsliegenschaften und den geplanten Neubauprojekten faszinierte mich sehr. Der Entscheid, aktiv in der Baugenossenschaft IM MICHEL mitzuwirken, war für mich deswegen rasch klar, und

ich durfte bereits im Juli 2023 an einer ersten Kick-off-Sitzung und ab September 2023 an der ersten Vorstandssitzung als «Praktikant» teilnehmen.

Durch meinen beruflichen Werdegang bringe ich die notwendigen Voraussetzungen mit, die zukünftigen Bauprojekte der Baugenossenschaft IM MICHEL seitens Bauherrschaft professionell zu vertreten; denn heute ist das Erstellen eines Gebäudes schon lange kein standardisierter Prozess mehr, sondern jeder Bau ein «Prototyp». Da ist es unabdingbar, das notwendige Wissen für die Begleitung von Neubau- und Sanierungsprojekten mitzubringen. Dies ist in der aktuellen Zeit enorm wichtig, um in einem unsicheren Umfeld für Stabilität und Kontinuität zu sorgen.

Meine berufliche Karriere hat klassisch mit einer Lehre als Hochbauzeichner in einem kleinen Architekturbüro gestartet. Bereits dort wurde ich gefördert und durfte schon sehr früh die Planung von Bauprojekten von A bis Z übernehmen, während Schulkollegen noch immer mit «Übungsaufgaben»

beschäftigt waren. Während meines Architekturstudiums an der Fachhochschule in Winterthur habe ich das Unternehmertum in mir entdeckt und nebenbei schon eigene Projekte als Architekt ausgeführt. Die Aufträge gingen über Projektierungs- und Planungsaufträge bis hin zur Realisierung meines ersten Eigenprojektes einer kleinen Überbauung mit 5 Einfamilienhäusern, in welchem ich auch die Rolle eines Totalunternehmers übernommen habe. Für mich war klar, dass ich nach dem Studium irgendwann eine Führungsposition in einem KMU innehaben möchte, und ich konnte mich mit meinem Ehrgeiz so stetig weiterentwickeln. Aktuell bin ich in der Geschäftsleitung einer renommierten Generalunternehmung in der Region Aargau / Zürich tätig und leite dort die Ausführungsabteilung mit 45 Personen. Zwischenzeitlich durfte ich diverse Weiterbildungen im Wirtschafts- und Führungsbereich absolvieren, welche mich in meiner Führungsposition sehr gestärkt haben.

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



Christian Stöckli

Anträge des Vorstandes:

- Wiederwahl von Sandra Rüttschi in den Vorstand der BGIM für eine weitere Amtsperiode von 4 Jahren
- Wahl von Christian Stöckli in den Vorstand der BGIM für eine Amtsperiode von 4 Jahren

Bilanz

Jahresrechnung 2023

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven		
Flüssige Mittel	3'661'375.53	3'328'870.38
Flüssige Mittel	3'661'375.53	3'328'870.38
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'703.90	6'299.25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'703.90	6'299.25
Heiz- und Warmwasserkosten	168'617.40	332'913.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	81'029.00	58'799.60
Übrige kurzfristige Forderungen	249'646.40	391'712.70
Total Umlaufvermögen	3'913'725.83	3'726'882.33
Fahrzeuge	5'500.00	9'000.00
Mobile Sachanlagen	5'500.00	9'000.00
Siedlung Höngg	14'323'000.00	14'323'000.00
Wertberichtigung	-3'798'000.00	-3'638'000.00
Siedlung Schlieren	22'516'400.00	22'516'400.00
Wertberichtigung	-5'244'400.00	-4'981'400.00
Siedlung Mutschellen	26'200'000.00	26'200'000.00
Wertberichtigung	-5'458'000.00	-5'142'000.00
Baukonto Höngg	1'494'683.70	491'976.95
Baukonto Mutschellen	200'234.70	150'389.39
Immobilie Sachanlagen	50'233'918.40	49'920'366.34
Total Anlagevermögen	50'239'418.40	49'929'366.34
Total Aktiven	54'153'144.23	53'656'248.67

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77'594.95	70'878.85
Akontozahlungen Heiz- und Warmwasserkosten	420'895.20	328'016.30
Vorauszahlungen Mieter	354'235.81	381'005.75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	852'725.96	779'900.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'000.00	4'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'000.00	4'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	853'725.96	783'900.90
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	47'350'000.00	47'350'000.00
Erneuerungsfonds	4'615'000.00	4'197'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	51'965'000.00	51'547'000.00
Total Fremdkapital	52'818'725.96	52'330'900.90
Genossenschaftsanteile	710'755.00	721'200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	100'000.00	100'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	504'147.77	491'426.59
Jahresergebnis	19'515.50	12'721.18
Total Eigenkapital	1'334'418.27	1'325'347.77
Total Passiven	54'153'144.23	53'656'248.67

Erfolgsrechnung

Jahresrechnung 2023

in CHF	2023	2022
Nettoerlös aus Mieten	4'009'212.10	4'211'514.50
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	4'009'212.10	4'211'514.50
in Prozenten	100.00	100.00
Mietnebenkosten	104'675.65	97'389.25
Mietnebenkosten	104'675.65	97'389.25
Unterhalt und Reparaturen	1'550'156.73	1'937'189.97
Unterhalt und Reparaturen	1'550'156.73	1'937'189.97
Sachversicherungen	85'694.25	71'665.90
Sachversicherungen	85'694.25	71'665.90
Löhne Vorstand	59'000.00	60'000.00
Verwaltung und Informatik	265'338.34	277'483.50
Verwaltung und Informatik	324'338.34	337'483.50
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Betriebsaufwand	2'064'864.97	2'443'728.62
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'944'347.13	1'767'785.88
in Prozenten	48.50	41.98
Abschreibungen	-742'500.00	-756'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'201'847.13	1'011'785.88
in Prozenten	29.98	24.02
Finanzertrag	2'952.17	0.00
Finanzaufwand	-577'002.15	-534'362.56
A.o., einmaliger und periodenfremder Aufwand/ Ertrag	-35'966.05	44'146.91
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-27'741.95	-28'146.55
Einlagen Erneuerungsfonds	-528'000.00	-472'000.00
Steuern	-15'573.65	-7'702.50
Jahresergebnis	19'515.50	12'721.18
in Prozenten	0.49	0.30

Anhang zur Jahresrechnung

in CHF	2023	2022
Nettoauflösung 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)	50'233'918.40	49'920'366.34
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	-35'966.05	44'146.91
	-35'966.05	44'146.91

Bericht Kontrollstelle, Genehmigung Jahresrechnung, Entlastung Vorstand



An die Generalversammlung der
Baugenossenschaft IM MICHEL
8952 Schlieren

Berikon, 25. März 2024

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 2023 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

- Beilagen
- Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang
 - Antrag über die Ergebnisverwendung

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

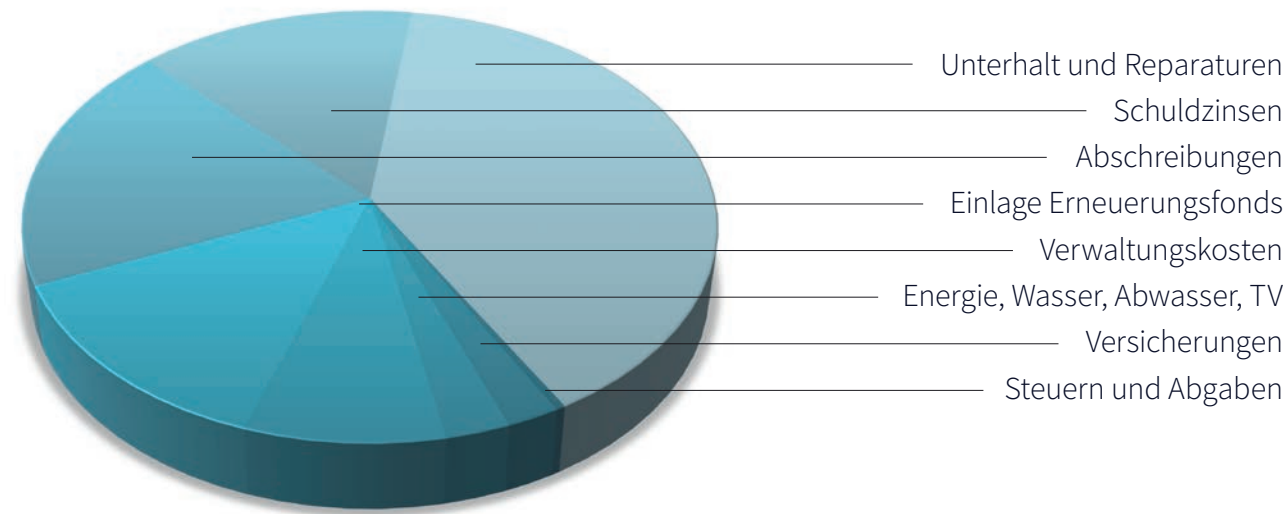
Jahresrechnung 2023

in CHF	2023	2022
	Antrag	Antrag
Freiwillige Gewinnreserve	504'147.77	491'426.59
Jahresergebnis	19'515.50	12'721.18
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	1'000.00	1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	27'741.95	28'146.55
Teilauflösung gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Zur Verfügung Generalversammlung	552'405.22	533'294.32
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Zuwendung)	-1'000.00	-1'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital (Anteil Auszahlung)	-27'741.95	-28'146.55
Vortrag auf neue Rechnung	523'663.27	504'147.77

Anträge des Vorstandes:

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

Mieterfranken



Farbe	Prozent	in CHF	2023
	0.4%	Steuern und Abgaben	5'573.65
	2.2%	Versicherungen	85'694.25
	2.7%	Energie, Wasser, Abwasser, TV	104'675.65
	8.3%	Verwaltungskosten	324'338.34
	13.4%	Einlage Erneuerungsfonds	528'000.00
	18.9%	Abschreibungen	742'500.00
	14.7%	Schuldzinsen	577'002.15
	39.5%	Unterhalt und Reparaturen	1'550'156.75
	100%	Total	3'927'940.79

Vorstand, Geschäftsleitung und Hauswartung

Philipp Hess
Vorstand & stv. Geschäftsführer
Finanzen & Administration
ph@bgim.ch / 079 907 64 65

Peter Gysel
Vorstand & Mitglied Geschäftsleitung
Kommunikation & Marketing
pg@bgim.ch / 079 597 42 23

Sandra Rütschi
Vorstand
Siedlungsverantwortliche Schlieren
sr@bgim.ch / 079 481 52 07

Heini Pfister
Präsident Vorstand & Geschäftsführer
Bau & Unterhalt
hp@bgim.ch / 079 355 53 94

Gallus Wolf
Vorstand
Siedlungsverantwortlicher Mutschellen
gw@bgim.ch / 076 384 11 84

Natasa Zanella
Vizepräsidentin Vorstand
Siedlungsverantwortliche Höngg
nz@bgim.ch / 079 609 60 08

Christian Stöckli
Praktikant Vorstand/Geschäftsleitung
Bau & Unterhalt
cs@bgim.ch / 079 587 32 31

Stefan Tresch
Hauswart
Siedlungen Schlieren & Höngg
st@bgim.ch / 079 964 37 75

Kurt Seiler
Hauswart
Siedlung Mutschellen
ks@bgim.ch / 079 596 30 23



K. Seiler I. Freitas C. Stöckli P. Hess G. Botic H. Pfister P. Gysel N. Zanella S. Rüttschi G. Wolf M. Mathieu S. Tresch C. Freitas D. Petkovic A. Mathieu

Vorstand & Team

Heini Pfister

Präsident Vorstand &
Geschäftsführer
Bau & Unterhalt
hp@bgim.ch
079 355 53 94

Philipp Hess

Vorstand & stv. Geschäftsführer
Finanzen & Administration
ph@bgim.ch
079 907 64 65

Peter Gysel

Vorstand & Mitglied Geschäftsleitung
Kommunikation & Marketing
pg@bgim.ch
079 597 42 23

Natasa Zanella

Vizepräsidentin Vorstand
Siedlungsverantwortliche
Högg
nz@bgim.ch
079 609 60 08

Sandra Rüttschi

Vorstand
Siedlungsverantwortliche
Schlieren
sr@bgim.ch
079 481 52 07

Gallus Wolf

Vorstand
Siedlungsverantwortlicher
Mutschellen
gw@bgim.ch
076 384 11 84

Kurt Seiler

Hauswart
Siedlung Mutschellen
ks@bgim.ch
079 596 30 23

Christian Stöckli

Praktikant
Vorstand/ Geschäftsleitung
Bau & Unterhalt
cs@bgim.ch
079 587 32 31

Isabel Freitas

Reinigung

Gordana Botic

Reinigung

Stefan Tresch

Hauswart
Siedlungen Schlieren
& Högg
st@bgim.ch
079 964 37 75

Maria Mathieu

Reinigung

Celia Freitas

Reinigung

Dalibor Petkovic

Elektrounterhalt

Alain Mathieu

Reinigung



Baugenossenschaft IM MICHEL
Kampstrasse 33, 8952 Schlieren

☎ 044 731 98 15

✉ wohnen@bgim.ch

🌐 www.bgim.ch

