

BGO

Geschäftsbericht 2019

Baugenossenschaft
Oberstrass



Von unseren kleinsten Genossenschaftlern

Die Kinderzeichnungen in diesem Bericht stammen von unseren kleinsten Genossenschaftlern. Sie zeichneten zum Schwerpunktthema Ökologie und Nachhaltigkeit: Was können wir machen, damit Tiere und Menschen auch in 100 Jahren noch gut leben können?



Lilly Ursprung, 8 Jahre

Titelseite	Kaja Srejjic, 10 Jahre, Obere Winterthurerstrasse
Seite 2	Lilly Ursprung, 8 Jahre, Scheuzerhof
Seite 13	Eric Loser, 7 Jahre, Röslihof
Seite 16	Luisa Noser, 9 Jahre, Langmauer-/Scheuzerstrasse
Seite 22	Yaël Klötzli, 6 Jahre, Röslihof
Seite 22	Marie Rose Roth, 9 Jahre, Langmauer-/Scheuzerstrasse
Seite 23	Eva Aguilera, 10 Jahre, Langmauer-/Scheuzerstrasse
Seite 34	Noah Klötzli, 7 Jahre, Röslihof
Seite 34	Olga Wiederkehr, 8 Jahre, Scheuzerhof
Seite 35	Malou Perolini, 9 Jahre, Röslihof
Seite 39	Gianni Sarlanis, 9 Jahre, Röslihof

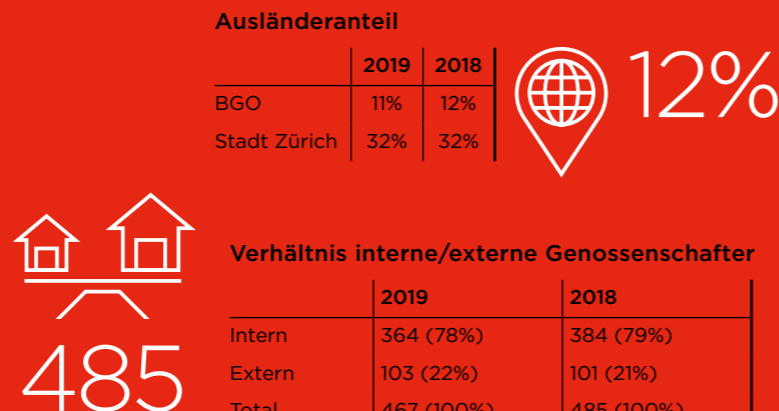
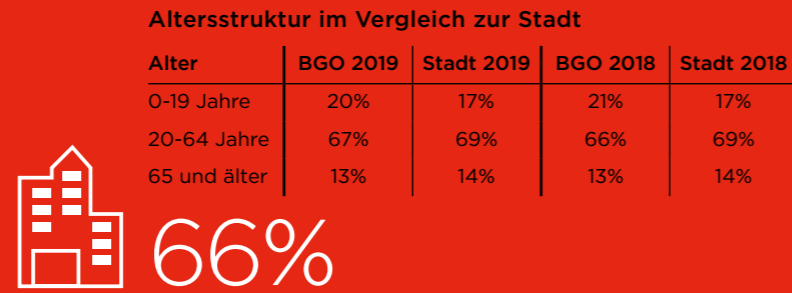
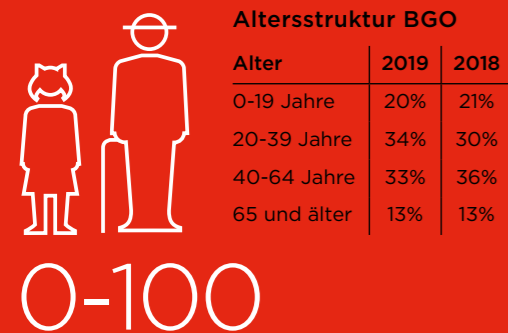
INHALTSVERZEICHNIS

Die BGO in Kürze	4
Vorwort	5
Schwerpunktthema: Ökologische Nachhaltigkeit	6
Aus der Sicht der Genossenschaft	6
Genossenschaftler erzählen	7
Die Fachfrau erklärt: So lässt sich Abfall vermeiden	10
Der Experte erläutert	12
Highlights 2019	14
Unsere Strategie	17
Langfristige Erneuerungsstrategie	17
In der BGO zu Hause	19
Suche nach Ersatzwohnungen und Vermietungen	19
So ist die BGO organisiert	20
Vorstand	20
Geschäftsstelle	21
Bauen und Sanieren	24
Ersatzneubau	24
Wohnungsangebot der BGO	25
Die BGO in Zahlen	26
Jahresrechnung	26
Bericht der Revisionsstelle	38
Impressum	39

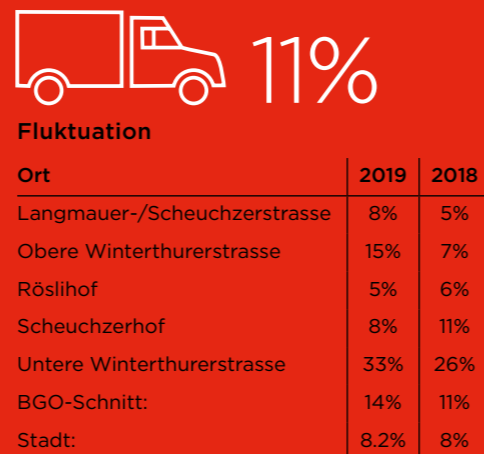
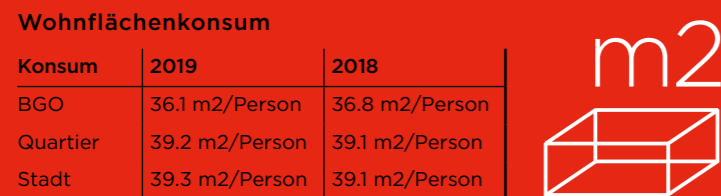
Im vorliegenden Geschäftsbericht wird aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit jeweils die männliche Form verwendet. Die Frauen sind gleichberechtigt mitgemeint.

Die BGO in Kürze

Zusammensetzung Bewohnerschaft



Wohnflächenkonsum und Fluktuation



Finanzen



Positionen	2019	2018
Mietzinseinnahmen	5'402'223	5'427'289
Liegenschaftsaufwand	2'270'298	2'134'626
Finanzaufwand	484'738	477'283
Anlagewert der Liegenschaften	63'208'026	62'974'850
Versicherungswert der Liegenschaften	124'027'500	124'027'500
Hypotheken	19'000'000	20'500'000
Eigenkapital	4'622'487	4'542'420

Quellen: Stadt Zürich (Statistik); Jahresrechnung/Unterlagen BGO

Vorwort



Mathias Ninck, Präsident BGO

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Geschäftsbericht ist die offizielle jährliche Bekanntmachung der BGO und soll darüber Auskunft geben, wie sich unser «Unternehmen» entwickelt und wie es um seinen Erfolg steht. Nun gehört es zum Wesen einer alten, im städtischen Umfeld liegenden Baugenossenschaft, dass sie sich weder rasant entwickelt noch Gefahr läuft, von ihren Konkurrenten um den Erfolg gebracht zu werden. Wir streben nicht nach Gewinn und es ist auch noch immer kein Problem, für günstige Wohnungen Mieterinnen und Mieter zu finden. Die relative Gleichförmigkeit unseres Geschäftens über all die Jahre hinweg ist also völlig plausibel; sie liegt letztlich in der Eigenart der Kostenmiete begründet. Der vorliegende Geschäftsbericht hält, was die Gewinn- und Verlustrechnung und die Bilanz betrifft, entsprechend keine Überraschungen bereit, aber wir werden Ihnen diesen wichtigen Teil – den Jahresabschluss und den Bericht der Revisionsstelle – sicher nicht vorenthalten (siehe Seiten 26 bis 38).

«Konstanz und Veränderung haben das Genossenschaftsjahr 2019 geprägt.»

Dennoch hat das letzte Geschäftsjahr Bemerkenswertes bereitgehalten. An der Generalversammlung haben Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, der langfristigen Erneuerungsstrategie des Vorstandes zugestimmt, so dass wir nun in den kommenden Jahren, während unser Neubau in die Höhe wachsen wird, die nächsten Etappen der Erneuerung planen können: Die Gesamtsanierung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse im Jahr 2025, die Instandsetzung des Röslihofs um 2030 und schliesslich der angedachte Ersatzneubau an der Oberen Winterthurerstrasse in 20 Jahren.

Trotz einzelnen Wechsels (zwei neue Vorstandsmitglieder, zwei neue Gärtner) zeichnen sich sowohl der Vorstand wie auch die Geschäftsstelle im Jahr 2019 durch Konstanz aus und eine, wie mich dünkt, gute Zusammenarbeit. Zum Thema Konstanz noch dies: Geschäftsführerin Esther Weber hat im Sommer 2019 ihr 25-jähriges Dienstjubiläum gefeiert. Ihre Loyalität und ihr Erfahrungsschatz sind ein gewichtiger Faktor auf der Habenseite der BGO. Die Geschäftsstelle hat im letzten Jahr zudem die Suche nach Ersatzwohnungen erfolgreich abgeschlossen, sie hat mit anderen Worten für jede Bewohnerin und jeden Bewohner der Unteren Winterthurerstrasse eine Ersatzwohnung gefunden. Das war ein Husarenstück.

Der Neubau an der Unteren Winterthurerstrasse wird dereinst strenge ökologische Kriterien erfüllen, was unserer Strategie entspricht. Was aber bedeutet Nachhaltigkeit schon heute in unserem Genossenschaftsalltag, was nachhaltiges Wohnen? Diese Frage und mögliche Antworten darauf von Experten und Genossenschafterinnen bilden den thematischen Schwerpunkt dieses Geschäftsberichtes.

An der letzten Generalversammlung ist Silvia Dähler nach fünf Jahren als Präsidentin der BGO zurückgetreten. Sie formte den Vorstand zu einem Gremium, in dem sich alle gleichberechtigt fühlten und sorgte mit ihrer ausgeglichenen Art dafür, dass alle gehört wurden. Sie war pragmatisch und brachte ihre Gedanken unabhängig davon ein, was andere dachten. Unter ihrem präsidialen Wirken kam die Planung des Neubaus zügig voran. Der gesamte Vorstand hat gerne mit Silvia Dähler zusammengearbeitet und dankt ihr an dieser Stelle herzlich für ihr grosses Engagement.

Mathias Ninck

Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO

Aus der Sicht der Genossenschaft

Was die BGO für ökologisches Wohnen tut

Umweltbewusstes und nachhaltiges Wohnen bewegt – auch in der BGO. Doch wie steht es konkret mit der Umweltbilanz der Genossenschaft?



Eine der 13 Solaranlagen der BGO

In allen Bereichen des täglichen Lebens hat das Bewusstsein für Umweltschutz stark zugenommen. Dazu gehört auch die Frage, wie es sich möglichst ressourcenschonend und umweltbewusst wohnen lässt – heute und in Zukunft. Für die BGO ist ökologisches und nachhaltiges Wohnen zentral. So hat sie sich in ihren Statuten der Nachhaltigkeit bei Bau, Unterhaltung und Sanierung ihrer Liegenschaften verpflichtet (Artikel 2, Absatz 3), genauso wie auch in der Strategie Wohnen 20XX. Aber wie sieht es mit der Umweltbilanz der Genossenschaft konkret aus?

Was den Flächenverbrauch pro Kopf angeht, steht die BGO gut da. Aufgrund ihres Vermietungsreglements, das eine Mindestbelegung bei Neuvermietungen vorschreibt, vermag die Genossenschaft den Flächenverbrauch zu steuern und sorgsam damit umzugehen. Zusätzlich verbessern wird dies der Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse: Nach seiner Fertigstellung verfügt die BGO über ein noch differenzierteres Wohnungsangebot, was es leichter machen wird, Genossenschaftlern Wohnungen in für sie passenden Grössen anzubieten.

Fernwärme löst Gas ab

Bezüglich Energie setzt die BGO beim Neubau mit dem Baustandard MINERGIE P ECO – einer geschützte Marke für nachhaltiges Bauen – auf höchste Energieeffizienz sowie eine hohe Wärmedämmung der Fassade. Auch bei Gesamtsanierungen liegt der Fokus auf deutlich verbesserten Gebäudehüllen. Gilt es eine Heizung zu ersetzen, verzichtet die Genossenschaft möglichst auf nicht erneuerbare Energieträger. So löst im Ersatzneubau die Fernwärme das Gas ab – wovon die Obere und Untere Winterthurerstrasse profitieren sowie die Langmauer- und Scheuchzerstrasse. Künftig heizen rund 325 Wohnungen mit Fernwärme. Ein Teil des Stromes wiederum, der im Neubau benötigt wird, produziert in Zukunft eine Photovoltaikanlage. Und

«Die Genossenschaft verzichtet möglichst auf nicht erneuerbare Energieträger.»

zur Warmwasseraufbereitung betreibt die BGO seit 2005 Solaranlagen; sie kommen mittlerweile in einem Drittel der Liegenschaften zum Einsatz.

Auch das Thema Mobilität spielt beim umweltbewussten Wohnen eine grosse Rolle: In den letzten Jahren schuf die Genossenschaft viele Veloabstellplätze. Dank der guten öffentlichen Erschliessung verzichten viele Bewohner auf ein Auto. Im Ersatzneubau sind deshalb nur wenige, dem Bedarf angepasste Parkplätze geplant, dafür erhalten Velos und E-Fahrzeuge mehr Raum.

Die Aussenanlagen der BGO werden mittlerweile naturnah unterhalten. So kommen Herbizide nicht mehr zum Einsatz, es gibt kein Abflammen mehr, stattdessen jäten Gärtner von Hand, mulchen statt mähen, so dass der Boden Nährstoffe zurückbekommt. Kleinstrukturen bieten Tieren eine Lebensgrundlage, Blumenwiesen fördern die Biodiversität und Neophyten werden möglichst durch einheimische Pflanzen ersetzt.

Bewohner entscheiden, was sie für die Umwelt tun möchten

Insgesamt achtet die BGO auf langlebige und qualitativ hochstehende Bauteile und wiegt einen Ersatz immer sorgfältig ab. Sie verwendet ökologische Materialien, wie etwa mineralische Farben bei Fassaden. Die Siedlungen sind dabei so gestaltet und ausgestattet, dass den Bewohnern ein umweltschonendes Verhalten möglich ist. Um den Energieverbrauch zu senken, gibt es in Küchen und Waschküchen eingebaute Geräte der höchsten Effizienzklasse, öffentliche Räume verfügen über sparsame LED-Beleuchtungen. «Letztendlich entscheiden jedoch die Bewohner selbst mit ihrem Verhalten, was sie für die Umwelt tun möchten», sagt BGO-Vizepräsidentin Sabine Herzog, «generell spüren wir aber ein grosses Interesse an Umweltfragen». So wurde etwa auf Initiative von Genossenschaftlern Ende letzten Jahres die Kunststoffsammlung ins Leben gerufen (siehe auch Highlights, Seite 14 und 15). «Ökologisches und nachhaltiges Wohnen wird in der BGO sehr ernst genommen und hat eine lange Tradition», bilanziert Herzog. «Wir befinden uns auf einem guten Level, versuchen jedoch stets, noch besser zu werden – der Ersatzneubau ist ein weiterer Schritt.»

Genossenschaftler erzählen

Wie sich das Umweltbewusstsein von BGO-Genossenschaftlern über die Jahre verändert hat

Familie Chaparro, die in der fünften Generation in der BGO lebt, blickt zurück. Und stellt fest: «Was Nachhaltigkeit angeht, können wir viel von früheren Generationen lernen.»



In den 40er Jahren, als Claudia Chaparros Vater noch auf der Winterthurerstrasse Fussball spielte, waren Autos eine Rarität. «Nur alle fünf bis zehn Minuten kam eines vorbei – dann jauchzten und klatschten alle Kinder», erzählt die Tochter, «parkiert wurde auf dem Trottoir direkt vor dem Haus – das kann man sich heute gar nicht mehr vorstellen. Umweltschutz war damals völlig unbekannt.»

Seit fünf Generationen lebt Familie Chaparro in der BGO. Begonnen hat alles mit Claudias Grossvater, Karl Kerner, der 1934 als Hauswart an die Winterthurerstrasse 117 zog. Sein Sohn, der denselben Namen trägt, half als Kind seinem Vater noch beim Kohle schaufeln für die Heizungen der Genossenschaft. Später lebte er mit seiner eigenen Familie an der Winterthurerstrasse 99 und an der Milchbuckstrasse. Dort wuchs auch seine Tochter Claudia (59)

Familie Chaparro

«Nicht mehr Benötigtes abgeben oder Dinge erwerben, die andere nicht mehr brauchen, ist einfach zeitgemäss.»

auf. Die Sachbearbeiterin im Sozialamt hielt der BGO genauso die Treue wie ihr Sohn Carlos (31), der mit seiner Frau Samantha und neugeborenem Sohn heute an der Winterthurerstrasse 108 wohnt.

Keine Tomaten im Winter

«Im Prinzip lebten meine Eltern schon früh ökologisch und umweltbewusst», sagt Claudia. Ihre Mutter ging täglich einkaufen, besorgte nur kleine Mengen und schaute dabei stets, was die Familie wirklich benötigte. Es waren die 60er Jahre, Plastiktüten und PET-Flaschen gab es nicht, Glas wurde wiederverwertet. «Wir hatten keine Tomaten im Winter, keine Erdbeeren an Weihnachten, sondern nur Saisonales. Die Wohnung war nicht auf 24 Grad geheizt, im Winter zogen wir einfach einen Pulli mehr an. Von daher waren wir bereits in meiner Kindheit umweltbewusst, ohne uns anstrengen zu müssen. Aber natürlich nahm das niemand so wahr, weil es diesen Begriff noch gar nicht gab.» Schon Claudia wuchs mit Mülltrennung auf – nur die Gründe dafür waren andere. «Papier wurde mehrmals im Jahr von der Pfadi abgeholt, die damit die Pfadikasse aufbesserte.» In der Kindheit von Claudias Sohn Carlos wiederum, der 1988 geboren wurde, gehörte Mülltrennung bereits zum guten Ton. «Entsorgte aber jemand mal seine PET-Flasche im Güssel, war das auch nicht schlimm», erinnert sich der Fotofachangestellte. «Heute würde das nicht mehr gehen, alle sind viel sensibilisierter.»

Übrig gebliebene Guetzlis vom Bäcker

In Claudias Kindheit hatten Lebensmittel einen anderen Wert, wurden nicht einfach weggeworfen. «Bäcker Bolliger an der Winterthurerstrasse gab uns Kindern Guetzlis, wenn er welche übrig hatte», erinnert sich Claudia. «Das kenne ich auch noch», sagt Sohn Carlos, «Bäcker Friedrich deponierte in einem Kasten immer übrige Vermicelles, Erdbeertörtli oder Gipfeli – ein Fest für uns Kinder. Was Nachhaltigkeit angeht, können wir viel von früheren Generationen lernen».

Tatsächlich scheint heute manches wieder zu kommen, was einst gang und gäbe war. «Bis in die 60er Jahre hatte jede BGO-Wohnung ein Beet, auf dem Genossenschaftler Gemüse anpflanzen konnten», erzählt Claudia. Irgendwann wurden diese zugunsten einer grossen Wiese aufgelöst; heute hingegen ermuntern Aktionen wie Urban Gardening, wieder selbst anzubauen. Den Hol- und Bringtag, der 2019 bereits zum zweiten Mal in der BGO stattfand, findet sie hervorragend: «Nicht mehr Benötigtes abgeben oder Dinge erwerben, die andere nicht mehr brauchen, ist einfach zeitgemäss.» Ähnlich verhält es sich mit dem Pizzaofen-Chat der BGO, findet Carlos. Dieser wurde ursprünglich ins Leben gerufen, um bekanntzugeben, wer wann den Ofen anwirft. «Mittlerweile erfährt man hier aber auch, wenn jemand Kürbissuppe abgeben will oder sonst etwas nicht mehr braucht – das ist toll, so wird nichts verschwendet.»

Genossenschaftler erzählen

Leistet jeder einen Beitrag zum Umweltschutz, kann Grosses entstehen

Ökologisch und nachhaltig Wohnen: Fünf Genossenschaftler erzählen, was sie konkret tun.



**Fabienne Di Gennaro (39),
Biologin:**

Für mich bedeutet Ökologie im Alltag, beim Einkaufen auf regionale und saisonale Produkte zu achten. Ich habe Glück und kann Gemüse in einem Schrebergarten anbauen, da ist ein kurzer Transportweg garantiert. Ausserdem versuche ich nachhaltig zu leben, nicht immer das Neueste vom Neuen anzuschaffen und alte Gegenstände zu flicken, anstatt sie sofort wegzuwerfen. Auch beim neuen Sammelsystem der BGO für Kunststoffabfälle mache ich mit. **Leistet jeder einen kleinen Beitrag zum Umweltschutz, kann Grosses entstehen.**

**Remo Koch (39),
Versicherungsbroker:**

Nachhaltiges Wohnen ist für mich sparsamer Umgang mit elektrischem Strom: Elektrische Geräte auf ein Minimum reduzieren, Anschaffungen hinterfragen und nicht benötigte Geräte in der Nacht vom Stromnetz nehmen statt im Stand-by-Modus zu lassen. Auch die Waschmaschine nicht halb leer laufen lassen gehört dazu. Ausserdem sollten bei Neuanschaffungen moderne Geräte ausgewählt werden, wie etwa Geschirrspülmaschine mit Ökoprogramm.



**Nadine Bischof Loser (41),
Sozialarbeiterin:**

In unserem Familienalltag versuchen wir mit bewussten Entscheidungen unseren Beitrag zu leisten: Den Balkon haben wir mit einheimischen Pflanzen begrünt, kaufen saisonales Gemüse auf dem Markt und verzichten auf ein Auto. Seit zehn Jahren reisen wir fast ausschliesslich in Europa, verzichten auf Flüge und nutzen den Zug.

**Elfriede Brenner (78),
Rentnerin:**

Ich würde das neue Sammelsystem der BGO für Kunststoffabfälle zu den Nachbarn ausweiten und die zukünftigen Baufirmen in die Pflicht nehmen, das häufig verwendete Bauplastik zu separieren. Ich selbst kaufe bewusst «krummes» Gemüse, lese Fallobst und Beeren und freue mich über die lustigen vielfältigen Formen, die die Natur hervorbringt.



**Manuel Jakob (40),
Kommunikation:**

Ökologisches und nachhaltiges Wohnen ist für mich Abfall trennen und recyceln, bewusst und möglichst regional einkaufen, im Winter Stoss- statt Dauerlüften, bei längeren Abwesenheiten die Heizung runter drehen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sein.



Frau Bino, wie halten Sie es persönlich mit dem Abfall?

Unsere vierköpfige Familie versucht seit fünf Jahren, Abfall zu reduzieren. Das Ganze ging natürlich nicht von heute auf morgen, sondern hat sich schrittweise entwickelt. Mittlerweile produzieren wir nur noch vier Kilogramm Müll pro Person und Jahr, der verbrannt wird und sich nicht recyceln lässt. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Schweizer kommt auf 333 Kilogramm.

Wow, das ist extrem wenig. Wie schaffen Sie das?

In dem wir konsequent überlegen: «Was brauchen wir wirklich?» Und Abfall an der Quelle vermeiden. Zero Waste bedeutet schliesslich «Abfall ohne Verschwendung». Dazu gehört auch mal Nein zu sagen, etwa zu Müsterli oder Kassenbons. Will man weniger Abfall produzieren, muss man auch anders konsumieren – zum Beispiel Wiederverwerten und Kleider secondhand kaufen.

Es braucht also einen gewissen Verzicht?

Überhaupt nicht. Ich persönlich habe entdeckt: Das Leben ist lebenswerter mit weniger. Auch finde ich es wichtig, das Ganze nicht verbissen zu sehen, sondern Spass daran zu haben. Oft genügen minimale Veränderungen. Bevor man etwas Neues kauft, sich etwa kurz fragen: «Brauche ich das wirklich?» Oder zum Einkaufen einen Stoffbeutel fürs Brot mitnehmen. Dies sind nur kleine Gewohnheitsänderungen.

Das Wichtigste: Irgendwo anfangen

So, wie Sie das beschreiben, hört sich das in der Tat einfach an.

Natürlich gibt es zwischendurch auch Momente, in denen das Gefühl überwiegt: Kann ich überhaupt noch irgendwas kaufen? Auf unseren Veranstaltungen sagen Teil-

Die Fachfrau erklärt: So lässt sich Abfall vermeiden

«Oft genügen minimale Veränderungen.»

Der Verein ZeroWaste Switzerland setzt sich dafür ein, Abfälle an der Quelle zu reduzieren. Geschäftsführerin und Gründerin Natalie Bino erzählt, wie sie selbst Müll vermeidet und gibt Tipps für ein Genossenschaftsfest ohne Abfall.

nehmer manchmal: «Es ist so kompliziert und aufwändig.» Doch mit etwas Übung ist es das gar nicht. Man muss nur irgendwo anfangen. Kennen Sie die Geschichte vom Kolibri?

Natürlich gibt es zwischendurch auch Momente, in denen das Gefühl überwiegt: Kann ich überhaupt noch irgendwas kaufen?

Nein. Wovon handelt diese?

Der winzige Vogel wollte einen Waldbrand löschen, doch die grossen Tiere lachten ihn aus. «Glaubst du tatsächlich, dass du gegen dieses Feuer mit ein paar Tropfen Wasser ankämpfen kannst?», fragten sie. «Ich weiss», antwortete der Kolibri, «aber ich versuche es dennoch und leiste so meinen Beitrag». Der Kolibri wartete nicht darauf, dass andere Tiere aktiv wurden, er diskutierte nicht, wer mehr oder wer weniger unternahm, sondern zeigte Initiative. Und genau darum geht es: Jeder kann seinen Teil beitragen. Uns, von ZeroWaste, ist wichtig, dass die Leute selbst darauf kommen. Wir können zwar versuchen, zu sensibilisieren – mehr aber auch nicht. Deshalb sind wir gegen Verbote.

ZeroWaste Switzerland gibt es mittlerweile seit vier Jahren...

... in denen wir über 700 Events im ganzen Land organisiert haben, um die Bevölkerung zum Thema zu sensibilisieren.

Regional gibt es grosse Unterschiede

Wo steht die Schweiz heute in Sachen Abfallvermeidung?

Wir sind noch recht am Anfang, doch das Interesse auf privater, aber auch öffentlicher Ebene ist riesig – was sich an den vielen Anfragen und unseren sehr gut besuchten Veranstaltungen zeigt. Allerdings gibt es regional grosse Unterschiede. In der Deutschschweiz sammelt man zwar schon seit Jahrzehnten Abfall, in der Westschweiz hingegen, wo es erst seit fünf Jahren Sackgebühren gibt, ist die Sensibilität für Abfallvermeidung dennoch viel grösser. Nicht zufällig eröffneten hier die ersten Unverpacktläden oder engagierte sich Carouge im Kanton Genf als erste ZeroWaste-Stadt der Schweiz.

Was raten Sie konkret: Wo und wie lässt es sich am besten anfangen, Abfall zu vermeiden?

Manche beginnen, unverpackt und regional einzukaufen, andere verzichten auf Wegwerf- und Take-away-Produkte oder stellen Kosmetika selbst her. Dies alles sind erste kleine Schritte. Alles auf einmal zu wollen, ist illusorisch. Weil das Thema jedoch so wahnsinnig vielfältig ist, trauen sich viele nicht, einfach mal mit irgendetwas anzufangen – was das Wichtigste überhaupt ist. Etwa zum Käsekaufen Tupperware mitzunehmen oder Bienenwachstücher statt Frischhaltefolie zu verwenden. Auch lassen sich Wegwerf-Wattepads zum Abschminken gut durch waschbare Baumwollpads ersetzen, was viel Abfall im Badezimmer verhindert. Gehen die einfachen Schritte leicht von der Hand, kann man sich an die nächsten wagen.

Wie haben Sie damals begonnen, Abfall zu reduzieren?

Genau so. Als wir merkten, Brot und Käse unverpackt zu kaufen, klappt gut, haben wir dies nach und nach auf alle Lebensmittel ausgedehnt. Heute ist es in der Schweiz kein Problem, mit einer Tasse ins Café oder dem eigenen Behälter in die Migros zu gehen und Produkte unverpackt zu kaufen. Vor fünf Jahren war es noch viel schwieriger. Es erfordert allerdings oft Mut und Überwindung, sich zu verweigern und zu sagen «Danke, das brauche ich nicht». Doch mit ein bisschen Übung läuft dies von allein.

Ältere Leute sagen oft: «Das ist für uns nichts neues, früher haben wir das genau so gemacht!»

Das ist tatsächlich so. Kurz nach dem Krieg war der Wohlstand nicht so gross wie heute. Man war gezwungen, alles wieder zu verwenden, Offenverkauf war überall üblich. All das kommt langsam wieder.

Nach und nach lassen sich auch die grössten Skeptiker anstecken

Wie könnte denn zum Beispiel ein Genossenschaftsfest ohne Abfall aussehen?

Wir veranstalten seit Jahren ein Quartierfest ohne Abfall, das funktioniert sehr gut. Das Wichtigste dabei: Jeder bringt Teller, Tasse und Besteck selbst mit. Papierservietten gibt es nicht, stattdessen hat jeder seine Stoffserviette dabei. Bei der Dekoration stellt sich die Frage: Braucht es unbedingt welche? Falls ja, sollte sie wiederverwertbar sein. Statt Cola anzubieten kann man zum Beispiel Eisteemachen, Essen kochen wir ohnehin selbst. Das macht Spass, ist gesellig und fördert die Gemeinschaft. Wird das Ganze auf mehrere Schultern verteilt, ist es auch nicht so aufwendig. Doch auch Cateringservices bieten Lösungen an. Wer sich mit dem Thema beschäftigt, stellt fest: So schwer ist das gar nicht. Man muss sich im Vorfeld nur ein wenig Gedanken machen. Und nach und nach lassen sich auch die grössten Skeptiker anstecken. Als wir bei unseren neuen Nachbarn zum Apéro eingeladen waren, gab es dort alles aus Plastik – wir brachten jedoch unsere eigenen Tassen mit. Beim nächsten Anlass hatten die Nachbarn dann auch eigenes Geschirr dabei.

Zwar versuche ich, Abfall zu vermeiden, bin aber noch lange nicht perfekt und erhebe auch keinen Anspruch darauf.

Wo können Sie persönlich noch besser werden beim Vermeiden von Abfall?

Ab und zu gönne ich mir ein Stück verpackte Schoggi, das will ich mir nicht versagen. Oder gestern zum Beispiel brauchte ich Maizena, und weil die Planung nicht optimal war und es schnell gehen musste, habe ich es im Beutel gekauft statt unverpackt. Sowas mache ich auch mal. Ich finde es wichtig, sich nicht selbst unter Druck zu setzen. Zwar versuche ich, Abfall zu vermeiden, bin aber noch lange nicht perfekt und erhebe auch keinen Anspruch darauf.

ZeroWaste Switzerland

Natalie Bino ist Geschäftsführerin und Mitgründerin von ZeroWaste Switzerland. Der gemeinnützige Verein inspiriert und unterstützt die Gesellschaft dabei, Abfälle an der Quelle zu reduzieren. Dafür arbeitet der Verein mit zahlreichen Gemeinden, Schulen und Firmen zusammen.

Weitere Infos: zerowasteswitzerland.ch



Der Experte erläutert

«Nachhaltiges Wohnen ist mehr als nur Energieeffizienz.»

Welche Rolle spielt das soziale Umfeld beim Wohnen? Und wie reagiert die Bauwirtschaft darauf? Nachhaltigkeitsberater Jörg Lamster über sich verändernde Trends beim Bauen und Wohnen.

Herr Lamster, was versteht man unter nachhaltigem Wohnen?

In den 90er Jahren, als der Begriff das erste Mal aufkam, ging es ausschliesslich um ökologische Aspekte: Um Energieeffizienz, um gesunde und ökologische Baustoffe, um Komfort. Heute jedoch bezieht der Begriff neben Umweltaspekten auch den eigentlichen Zweck der gebauten Umwelt mit ein: Soziale und gesellschaftliche Vielfalt, ökonomischer und ökologischer Ausgleich sowie Verzicht auf nicht notwendige Dinge.

Was bedeutet dies konkret?

Unter nachhaltigem Wohnen versteht man heute auch, dass Menschen möglichst lange in einer Wohnung leben können. Dazu muss diese entsprechend ausgestattet sein, beispielsweise über langlebige, robuste Technik und Materialien verfügen. Ausserdem ist ein gutes soziales Umfeld wichtig, die Nachbarschaft spielt eine grosse Rolle.

«Der Traum des Privaten klingt gut, ist es auf Dauer aber nicht.»

Zum Aspekt der Ökologie kam also das Soziale hinzu?

Genau. Das Gegenteil wäre: Ich richte mich zwar innerhalb meiner Wohnung gemütlich ein, habe jedoch keinerlei Kontakte nach aussen. Der Traum des Privaten klingt erst einmal gut, ist es auf Dauer aber nicht. Tatsächlich gibt es immer mehr junge und alte Leute, die anders – eben nachhaltiger – leben möchten.

Was braucht es, damit beim Wohnen mehr soziale Kontakte möglich sind?

Gemeinschaftsräume zum Beispiel oder Treppenhäuser, die nicht nur zum Durchlaufen gedacht sind, Waschküchen, in denen nicht nur gewaschen wird. Kurz: Orte, an denen man sich gerne begegnet, vielleicht auch mal verweilt. Dies sind übrigens alles Aspekte, die auch beim Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse berücksichtigt werden.

Ist dieser Ansatz zu bauen weit verbreitet?

Ja, dieser Aspekt der Nachhaltigkeit ist in den letzten Jahren enorm ins Zentrum gerückt. Es ist immer spannend zu sehen, wie Investoren auf Trends reagieren – schliesslich muss auch bei ihnen alles rentabel und vermietbar sein. Aus diesem Grund orientieren sich nicht nur Genossenschaften, sondern auch Investoren mittlerweile an den neuen Nachhaltigkeitsstandards – diese sind ein Verkaufs- oder Vermietungsargument geworden.

«Investiert man ins Soziale, bleiben die Leute länger dort wohnen.»

Weshalb?

Es hat sich gezeigt: Investiert man ins Soziale und achtet auf das Umfeld, auf Begegnungsmöglichkeiten, bleiben die Leute länger dort wohnen – womit sich viel in der Verwaltung und im Unterhalt sparen lässt. Nachhaltigkeitsstandards beim Wohnungsbau stehen somit auf drei Säulen: Dem Umweltaspekt – schliesslich müssen wir immer noch schauen, wie wir CO₂-Ziele erreichen, haben mit Ressourcenknappheit zu kämpfen –, dem wirtschaftlichen und seit einiger Zeit nun auch dem gesellschaftlichen Aspekt.

Was wird die Zukunft bringen?

Nachhaltiges Wohnen wird weiter von grosser Relevanz sein. Die Kreislaufwirtschaft bietet zum Beispiel interessante Ansätze. Darunter versteht man den Versuch, so zu bauen, dass sich alles wiederverwerten lässt – nicht nur im Sinne von Recycling, sondern so, dass sich etwa komplette Fenster oder Ausbauten weiter verwenden lassen. Ausserdem wird künftig Sanieren und Erhalten stärker ins Zentrum rücken und damit auch die Frage: Wie gehen wir mit Bestand um?

Wie meinen Sie das?

Lange Zeit ging man davon aus, dass mit neuen Gebäuden alles besser funktioniert. Was aber gerade hinsichtlich des sozialen Umfelds nicht zutrifft. Im Schnitt haben Gebäude



Eric Loser, 7 Jahre

einen Lebenszyklus von mindestens 60 Jahren, anschliessend kann ein Neubau sinnvoll sein – so, wie etwa beim Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse, der ein fast 90 Jahre altes Objekt ersetzt. Heute allerdings werden zum Teil Bürogebäude abgerissen, die erst in den 80ern gebaut wurden. Dank des zunehmenden Bewusstseins für Nachhaltigkeit beim Bauen und Wohnen wird es dies in Zukunft hoffentlich weniger geben.

Jörg Lamster ist Gründer und Geschäftsleiter der Durable Planung und Beratung GmbH sowie Partner von Wüest Partner AG.

Durable ist ein Büro für Planung und Beratung für Nachhaltigkeit in der gebauten Umwelt. Das Unternehmen setzt auf die gesamtheitliche Betrachtung baulicher und organisatorischer Aufgaben. Durable berät die BGO seit einigen Jahren in Sachen Neubau und Sanierungen. Seit 2020 ist Durable eine hundertprozentige Tochter der Wüest Partner AG.

www.studiodurable.ch

Highlights 2019

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick

Genossenschafter auf Drei-Seen-Schiffahrt

Im Sommer organisierte die BGO für ihre 60+-Genossenschafter eine abwechslungsreiche Car-Reise - und sehr viele wollten mit.

Zur Drei-Seen-Schiffahrt mit Stadtführung in Murten (FR) hatte die BGO im Juli ihre Genossenschafter über 60 Jahre geladen - und sehr viele wollten dabei sein: Rund 50 Personen fanden sich zu dem Ausflug ein, bis auf den letzten Platz war der Car ausgebucht. Zunächst ging es Richtung Biel; dort startete die kleine Kreuzfahrt durch die drei grossen Juraseen: Bieler-, Neuenburger- und Murtensee. Im reservierten Schiffssaal oder im Sonnenschein an Deck genossen die Genossenschafter die Fahrt durch die Hügellandschaft. Nach dem Mittagessen erklommen sie den Hügel hinauf ins mittelalterliche Dorf Murten und erlebten dort zum Abschluss eine spannende Stadtführung. Der Ausflug gefiel so gut, dass bei der organisierenden Stelle Kultur und Soziales später viele Dankeskarten eintrudelten.



landschaft. Nach dem Mittagessen erklommen sie den Hügel hinauf ins mittelalterliche Dorf Murten und erlebten dort zum Abschluss eine spannende Stadtführung. Der Ausflug gefiel so gut, dass bei der organisierenden Stelle Kultur und Soziales später viele Dankeskarten eintrudelten.

Pizzaofen und Hochbeete bringen neuen Schwung

Dank des Projekts Gartennutzung begegnen sich mehr Nachbarn - in der Oberen Winterthurerstrasse hat sich viel getan.

Das Projekt Gartennutzung wurde von der Kommission Vermietung und Soziales initiiert und wurde bereits in zwei Siedlungen durchgeführt. Anfangs war es nur eine Handvoll Genossenschafter, die dem Aufruf der Stelle Kultur und Soziales folgten und für mehr Leben in den Aussenräume der Oberen Winterthurerstrasse sorgen wollten. Doch die beiden Arbeitsgruppen fanden rasch Zulauf. Eine Gruppe kümmerte sich um die Platzumgestaltung und nahm im Sommer einen Pizzaofen in Betrieb. Dieser lässt sich über



eine kontinuierlich wachsende Whatsapp-Gruppe reservieren, die mittlerweile ein wichtiger Kommunikationskanal der Bewohnerinnen und Bewohner geworden ist. Auch die zweite Arbeitsgruppe, die Hochbeete errichtete und Gemüse anbaut, war mit ihrer Initiative erfolgreich - obwohl gefräßige Schnecken das Selbstvertrauen der Hobby-Gärtner zunächst auf eine harte Probe stellten. Doch schliesslich konnten sie sich über Kürbisse und Tomaten freuen. Spontan gab es im Herbst eine Suppen-Verteilaktion, nachdem sich eine Familie einem überreifen Kürbis aus einem der Hochbeete angenommen und diesen sogleich verarbeitet hatte. «Ich wohne seit 13 Jahren in der BGO», sagt eine Bewohnerin, «aber so viel Kontakt mit Nachbarn hatte ich noch nie - schön ist das!»

Kunststoff sammeln in der BGO

Seit Ende letzten Jahres gibt es in der BGO ein Sammelsystem für Kunststoffabfälle - nun sind die Genossenschafter gefragt.

Kunststoffe von Verpackungen belasten die Umwelt stark. Könnte man wirklich benötigte Kunststoffe nicht wenigstens sinnvoll sammeln und so entsorgen, dass möglichst viel davon wieder in den Kreislauf zurückfliesst? Diese Fragen stellte sich vergangenes Jahr eine Gruppe von BGO-Bewohnern. Unterstützt durch Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales prüften sie verschiedene Angebote und entschieden schliesslich, ein Pilotprojekt zu starten. Seither gibt es in der BGO ein Sammelsystem für Kunststoffabfälle. Mindestens 60 Prozent des gesammelten Kunststoffs wird recycelt. Alle Haushalte erhielten einen ersten gratis Sammelsack sowie ein Infoschreiben, das über alle Fragen des Was, Wie, Wo, Wann und Warum aufklärte. Nun heisst es kräftig mitsammeln!



Ersatzneubau: Es wird konkret!

Das Bauprojekt wurde 2019 planmässig abgeschlossen. Für alle Bewohner fanden sich Lösungen, die Suche nach Ersatzwohnungen ist abgeschlossen.

Im letzten Jahr standen die Konkretisierung des geplanten Ersatzneubaus sowie das Ringen um Kosten im Vordergrund. Zunächst mussten einige Hürden genommen werden, doch schliesslich landete die BGO mit dem Ersatzneubau auf der Zielgeraden und konnte das Bauprojekt abschliessen. Auch die Suche nach Ersatzwohnungen ist beendet. Dank der Solidarität anderer Genossenschaften, die sich bereit erklärt hatten, Ersatzangebote aus ihrem Wohnungsbestand anzubieten, liessen sich für alle Betroffene verträgliche Lösungen finden, überwiegend im nahen Umfeld. Ein grosses Dankeschön an dieser Stelle nochmals an die externen Genossenschaften für ihre Unterstützung!

Langfristige Erneuerungsstrategie

Bauliche Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte

An der GV 2019 stimmten die Genossenschafter der langfristigen Erneuerungsstrategie des Vorstands zu. Diese legt fest, was, wann und in welchem Umfang in den nächsten Jahrzehnten erneuert wird. Zusätzlich gab es Zustimmung für die ersten konkreten Umsetzungsschritte: Eine Gesamterneuerung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse ca. 2025 sowie eine Instandsetzung des Röslihofes ca. 2030.

Zusammen mit der Geschäftsstelle erarbeitete die Kommission Bau+Unterhalt die langfristige Erneuerungsstrategie. Dabei konkretisierten sie die von der GV 2012 beschlossene Strategie Wohnen 20XX, die festgelegt hat, dass die BGO ihre Sanierungsstrategie ändert und künftig zyklisch erneuert. Nicht mehr nach Bedarf sollen Häuser und (teilweise einzelne) Wohnungen renoviert werden – weil zu teuer und zu unkoordiniert –, sondern jeweils Siedlung für Siedlung, basierend auf einer übergreifenden Planung. Dadurch erhofft sich die BGO geringere Planungs- und Baukosten sowie weniger Aufwand für die Verwaltung.

Die beschlossene zyklische Erneuerungsstrategie umfasst zeitlich gestaffelte Eingriffe in einzelnen Siedlungen innerhalb der nächsten 50 Jahre. Ausserdem definiert sie die Eingriffstiefe. Dabei sind drei Stufen vorgesehen:

- Instandsetzung – kleinerer Eingriff, ca. alle 25 Jahre: Erneuerung Küche/Bad
- Gesamterneuerung – mittlerer Eingriff, ca. alle 50 Jahre: Erneuerung Küche/Bad/Fenster/Fassade/ Installationen/Heizung, Optional: Wertsteigernde Massnahmen (z.B. energetische Sanierung, Änderung des Wohnungsangebots, usw.)
- Ersatzneubau – grosser Eingriff: kompletter Abbruch und Neubau

Siedlungsbewertung nach unterschiedlichen Kriterien

Um festzulegen, welche BGO-Siedlung wann und in welchem Umfang erneuert werden muss, bewertete der Vorstand die Siedlungen nach diversen Kriterien. Es wurden verschiedene Szenarien entwickelt und Umsetzbarkeit sowie Auswirkungen verglichen.

Mit dem Bewertungsprogramm STRATUS, das auch die Stadt Zürich nutzt, überprüfte der Vorstand den baulichen Zustand der fünf Siedlungen: Von wann sind Bäder, Küchen, Installationen, Fenster, Fassade und Heizungen? Wann haben die Bauteile ihre Lebensdauer erreicht? Die Reihenfolge der Erneuerungen leitet sich aus der Dringlichkeit der Eingriffe ab.

Weitere Einflussfaktoren, die festlegen, wann und wie umfangreich eine Siedlung renoviert wird, sind baurechtliche

Situation, Lärmexposition, Denkmalschutz (Röslihof im Inventar Gartendenkmalpflege), Erschliessung mit ÖV (was u.a. bei Alterswohnungen ein wichtiges Kriterium ist) sowie weitere äussere Faktoren wie z.B. der Milchbuckeltunnel (der unter Siedlungen durchführt, was einen Ersatzneubau mit Tiefgarage erschweren, bzw. verteuern würde).

Auch das baurechtliche Ausnutzungspotential ist ein wichtiges Kriterium: Wo gibt es grosse Ausnutzungsreserven? Wo ist die mögliche Ausnutzung bereits heute gut ausgeschöpft? Nicht alle fünf Areale eignen sich für einen Ersatzneubau, da es baurechtlich nicht überall gleich viel Potenzial für zusätzliche Wohnfläche gibt.

Die verschiedenen Szenarien wurden auch auf deren Finanzierung hin geprüft. Dabei zeigte sich: Zwei direkt aufeinanderfolgende Ersatzneubauten sind kritisch, was die Verschuldung angeht. Aus finanzieller Sicht macht es mehr Sinn, zwischen grossen, mittleren und kleineren Eingriffen abzuwechseln.

Energieeffizienz ist ebenfalls ein Kriterium: Künftig sind drei BGO-Siedlungen ans Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen. Doch nur eine davon (Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse) wird energetisch auf dem neuesten Stand sein. Idealerweise sind bald auch die beiden anderen Siedlungen (Langmauer-/Scheuchzerstrasse und Obere Winterthurerstrasse) energetisch besser aufgestellt.

Auch Überlegungen zur strategischen Entwicklung der BGO spielten bei der Festlegung der optimalen Erneuerungsstrategie eine Rolle: Welche Art von Wohnungen will die BGO künftig anbieten? Wie kann das angestrebte Ziel des Wohnungsmixes erreicht werden? (1/3 Kleinhaushalte, z.B. Einpersonen-, Alterswohnungen, 1/3 grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnungen, z.B. für Kleinfamilien, Paare, Wechselwohnungen für Paare, deren Kinder ausgezogen sind, 1/3 grosse Familienwohnungen). Auch nach Fertigstellung des Ersatzneubaus wird es (zu) viele kleine 3-Zimmer-Wohnungen geben. Gleichzeitig soll abgewartet werden, inwieweit das Konzept der Wechselangebote im Neubau funktioniert.

Nicht zuletzt spielte die soziale Verträglichkeit eine Rolle: So möchte die BGO stets einen Anteil günstiger Wohnun-



Luisa Noser, 9 Jahre

gen anbieten. Gleichzeitig ist sich der Vorstand bewusst, dass grosse Eingriffe viele Auswirkungen auf die Bewohner haben (Baulärm, Zwischennutzungen, Ersatzangebote).

Auf Basis dieser Untersuchungen und nach Gewichtung und Prüfung der oben erläuterten Kriterien wurde die optimale Erneuerungsstrategie ausgearbeitet (vgl. Grafik). Aus Sicht des Vorstandes lässt sich mit diesem Szenario bestmöglich auf die verschiedenen Kriterien und Anforderungen (welche sich teilweise auch widersprechen) reagieren.

Langmauer-/Scheuchzerstrasse, dann Röslihof, dann Obere Winterthurerstrasse

Die Strategie sieht vor, nach der Gesamterneuerung des Scheuchzerhofs 2010 und dem Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse die drei verbleibenden Siedlungen zu erneuern. Die Reihenfolge ergibt sich unter anderem aus dem aktuellen baulichen Zustand:

In einem ersten Schritt soll die Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse gesamterneuert werden. Ein Ersatzneubau macht hier keinen Sinn, da es sehr wenige Ausnutzungsreserven gibt. Das Wohnungsangebot der Siedlung ist heute gut durchmischt, grössere Grundrissanpassungen sind nicht mehr möglich bzw. nötig. Der Fokus wird stattdessen auf energetischer Sanierung liegen, da die Siedlung Teil des internen Fernwärmenetzes ist. Anschliessend ist eine Instandsetzung des Röslihofes geplant. Hier wäre ein Ersatzneubau grundsätzlich möglich und würde auch Mehrausnutzung bringen. Aufgrund der heutigen baurechtlichen Situation (u.a. Denkmalschutz

und Lärmexposition) ist die Ausgangslage aber recht komplex. Deshalb soll die gut durchmischte Siedlung (vorerst) erhalten bleiben und lediglich instandgesetzt werden. Ein Entscheid für/gegen einen Ersatzneubau bleibt der nächsten Generation überlassen.

Ein weiterer Eingriff soll dann an der Oberen Winterthurerstrasse folgen - hier sollen bis dahin die sehr günstigen Wohnungen erhalten bleiben. Als Areal mit grosser Ausnutzungsreserve und als Gegenüber des Neubaus Untere Winterthurerstrasse ist hier ein Ersatzneubau gut vorstellbar. Auch aus energetischer Sicht wäre dies sinnvoll, da die Siedlung Teil des Fernwärmenetzes ist. Mit der Reduktion des Anteils kleinerer 3-Zimmer-Wohnungen liesse sich ausserdem der Wohnungsschlüssel weiter optimieren.

Weitere Schritte bezüglich Eingriffsort und Eingriffstiefe ergeben sich anschliessend aus den bereits getätigten Projekten.

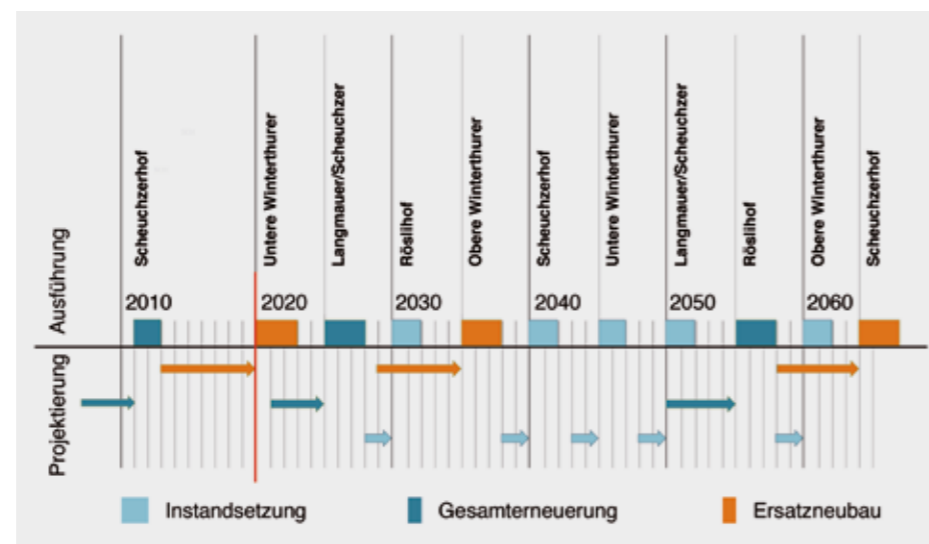
Deutliche Zustimmung an der GV

Die Generalversammlung 2019 würdigte die Überlegungen des Vorstandes und verabschiedete die langfristige Erneuerungsstrategie sowie die zwei nächsten Schritte (für die Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse und für den Röslihof) mit grosser Mehrheit (acht Enthaltungen, keine Gegenstimmen). Damit kann der Vorstand weitere Abklärungen zur Gesamterneuerung der Langmauer-/Scheuchzerstrasse starten. Ein grosser Dank geht an die Genossenschaftler für ihr Vertrauen!

Die nächsten geplanten Schritte im Überblick:

- 2020 Ersatzneubau**
Untere Winterthurerstrasse
(grosser Eingriff)
- ca. 2025**
Gesamterneuerung
Langmauer-/Scheuchzerstrasse
(mittlerer Eingriff)
- ca. 2030**
Instandsetzung Röslihof
(kleinerer Eingriff)
- ca. 2035**
ev. Ersatzneubau
Obere Winterthurerstrasse

Langfristige Erneuerungsstrategie



Suche nach Ersatzwohnungen und Vermietungen

Endspurt bei den der Suche nach Ersatzwohnungen und eine leichte Entspannung auf dem BGO-Wohnungsmarkt

2019 wurden für alle noch in der Unteren Winterthurerstrasse verbleibenden Bewohner Ersatzlösungen gefunden. Die letzten zogen im März 2020 aus - pünktlich zum geplanten Abriss der Liegenschaft. Zudem konnten einige Genossenschaftler in grössere Familienwohnungen wechseln.

Nachdem es fast zwei Jahre kaum Kündigungen gegeben hatte, kam Ende 2019 wieder ein wenig Bewegung in den BGO-Wohnungsmarkt. So konnten aufgrund von neun Kündigungen mehrere wartende Genossenschaftler ihre bisherige Wohnung in eine für sie passendere tauschen: Vier Parteien gaben Familienwohnungen frei und wechselten in eine kleinere, vier in die nun zur Verfügung stehenden grösseren, und eine weitere Person tauschte aufgrund der Lage. Zusätzlich wurden zwei Wohnungen neu vermietet an Angehörige von Genossenschaftlern.

Insgesamt hatte die Geschäftsstelle im letzten Jahr 55 Wohnungswechsel zu bewältigen. Denn mit dem Erhalt der Baubewilligung für den Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse liefen die 25 direkt vermieteten befristeten Mietverträge in dieser Siedlung aus. Um die dort frei werdenden Wohnungen bis zum Abriss zwischen zu vermieten, arbeitete die BGO zuletzt vor allem mit dem Jugendwohnnetz (Juwo) zusammen. Dieses vermittelt Wohnungen an Studenten, übernimmt solidarisch die Haftung und sorgte, im Falle Untere Winterthurerstrasse, für rechtzeitigen Auszug bis Baubeginn.

Nach fast fünf Jahren ist ein Ende der Suche nach Ersatzwohnungen in Sicht

Auch die Suche nach Ersatzwohnungen beschäftigte die BGO im vergangenen Jahr: Für alle noch in der Unteren Winterthurerstrasse Verbleibenden fand die Geschäftsstelle rechtzeitig Alternativen; die letzten zogen im März 2020 aus. So erhielten sechs Parteien innerhalb der BGO eine Wohnung, weitere sechs bezogen in umliegenden Genossenschaften Ersatzlösungen, drei suchten sich selbst ein Provisorium, drei zogen definitiv weg. Damit endete ein fast fünfjähriger Prozess - so lange hatte es gedauert, bis alle Parteien der 74 vom Abriss betroffenen Wohnungen Ersatzräumlichkeiten bezogen hatten. 50 wurden innerhalb der BGO platziert, sechs in umliegenden Genossenschaften, sieben suchten selbst ein Provisorium, 11 verliessen die Genossenschaft. Im Schnitt erhielten betroffene Genossenschaftler zwei Ersatzangebote (eines war

ihnen statutarisch zugesichert worden). Insbesondere in den ersten Jahren gab es noch eine Auswahl an Ersatzwohnungen, gegen Ende konnte nur noch wenig auf Wünsche eingegangen werden.

Unterstützung von anderen Genossenschaften

Damit hat die BGO ihr Ziel erreicht, für alle betroffenen Genossenschaftler bis Ende Februar 2020 eine Alternative zu finden - was vor allem dank der Unterstützung umliegender Genossenschaften möglich war. So halfen einige der Angefragten trotz allgemeinem Wohnungsmangel mit Ersatzwohnungen aus - «eine Solidarität, die wir ausserordentlich schätzen und für die wir ausdrücklich noch einmal danken möchten», so BGO-Geschäftsführerin Esther Weber. «Ein grosser Dank geht auch an die betroffenen Genossenschaftler, die sich sehr flexibel gezeigt und extrem gut mitgespielt haben», sagt Christoph Steiner von der Kommission Vermietung und Soziales. «Und natürlich auch an Maja Hauser von der BGO-Geschäftsstelle, die trotz eingeschränkter Möglichkeiten allen Wünschen bestmöglich gerecht wurde.»

Die bisher an der Unteren Winterthurerstrasse beheimatete Kinderkrippe Murmel fand im letzten Jahr ebenfalls ein Provisorium und zog im Herbst vorübergehend an die Scheuchzerstrasse 186. Dort führt sie den Betrieb reduziert mit einer Gruppe weiter.

Wohnungsvermietungen 2019

	Anzahl
Neue Genossenschaftler/innen	2
Befristete Vermietungen	37
Umsiedlung Ersatzneubau	7
Tausch in grössere Wohnung	4
Tausch in kleinere Wohnung	4
Tausch wegen Lage	1

Vorstand

Wir haben das grosse Ganze im Blick

Der Vorstand legt die Organisation und Strategie fest und stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen.

Der Vorstand der BGO ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er leistet in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der Geschäftsstelle die Kommissionsarbeit. Zudem macht er eine Jahresplanung und ist zuständig für das Risikomanagement.

Der Vorstand pflegt ein Netzwerk mit externen Partnern, wie etwa Banken und Behörden, stellt Personal ein und legt die Löhne fest. Darüber hinaus obliegen ihm die Finanzen und er stellt sicher, dass die Geschäfte dem Recht entsprechen. Auch die Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt. Die Verantwortung für die Projektorganisation des Ersatzneubaus liegt in der Kommission Bauen und Unterhalt (B+U), die über die dafür nötige Fachkompetenz verfügt.

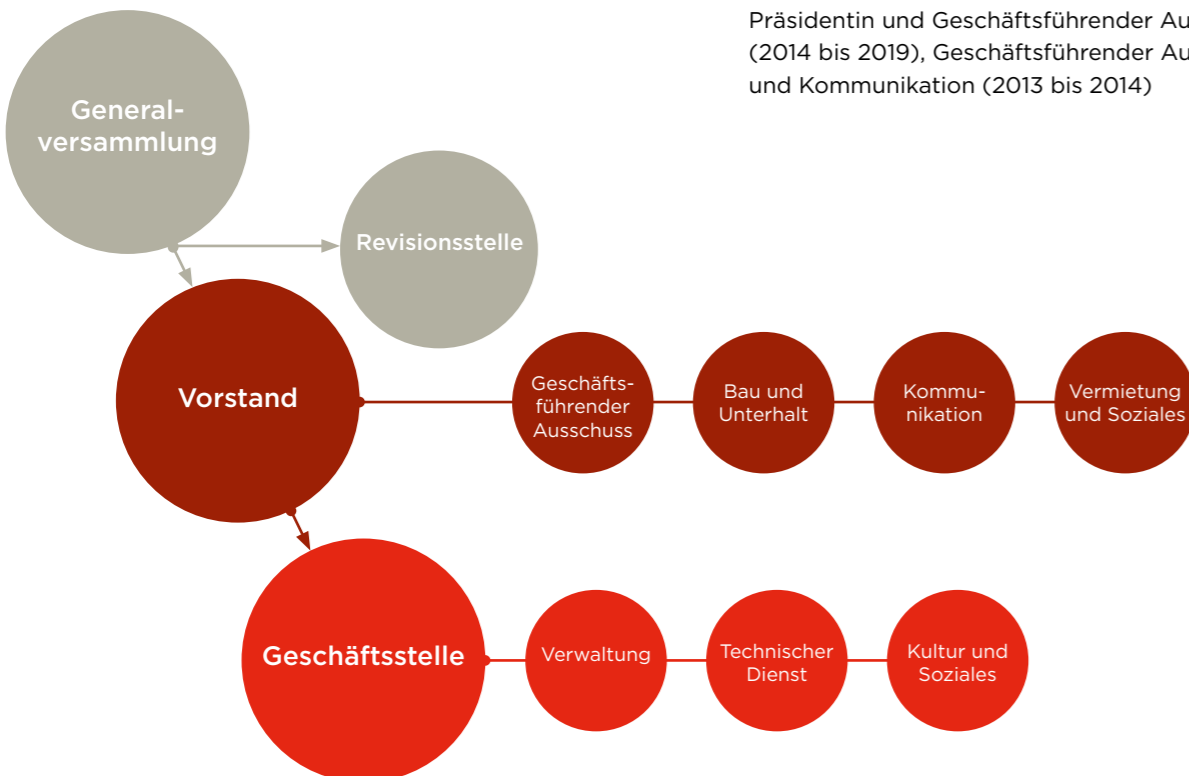
Der Vorstand und die Kommissionen finden sich jeweils einmal im Monat zu einer Sitzung zusammen; einmal im Jahr trifft sich der gesamte Vorstand zu einer Retraite.

Vorstand 2019

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**
Bauen und Unterhalt
- **Bruno Scherrer, Controller**
Geschäftsführender Ausschuss ab GV 2019
- **Britta Böenkamp, Architektin**
Bauen und Unterhalt
- **Jovanka Rakic, Architektin, städtische Vertreterin**
Bauen und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**
Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**
Vermietung und Soziales
- **Martina Vieli, Soziologin und Kommunikationsberaterin**
Kommunikation ab GV 2019

Ausgeschieden aus dem Vorstand

- **Silvia Dähler, Präsidentin, IT-Managerin**
Präsidentin und Geschäftsführender Ausschuss (2014 bis 2019), Geschäftsführender Ausschuss und Kommunikation (2013 bis 2014)



Geschäftsstelle

Wir sind für Sie da

Ob konkrete Anliegen oder Wünsche der Genossenschafter, Vermietungen, Reparaturen oder Unterhalt: Bei der BGO-Geschäftsstelle laufen alle Fäden zusammen.

Das operative Geschäft der Genossenschaft liegt fest in der Hand der Geschäftsstelle. Sie bewirtschaftet die Liegenschaften professionell und kümmert sich um alles, was mit Vermietungen zu tun hat.

In erster Linie aber ist die Geschäftsstelle die wichtigste Ansprechpartnerin und unterstützt Genossenschafter in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO. Die Mitarbeiter des technischen Dienstes sorgen ausserdem dafür, dass der Schnee geräumt wird, der Garten gepflegt und sämtliche Reparaturen erledigt werden. Finden in den Liegenschaften Umbauten, Sanierungen oder Erneuerungen statt, begleitet und koordiniert dies die Geschäftsstelle. Sie steht zudem in engem Kontakt und Austausch mit anderen Genossenschaften und verwaltet den Gemeinschaftsraum.



Die BGO Geschäftsstelle an der Winterthurerstrasse.

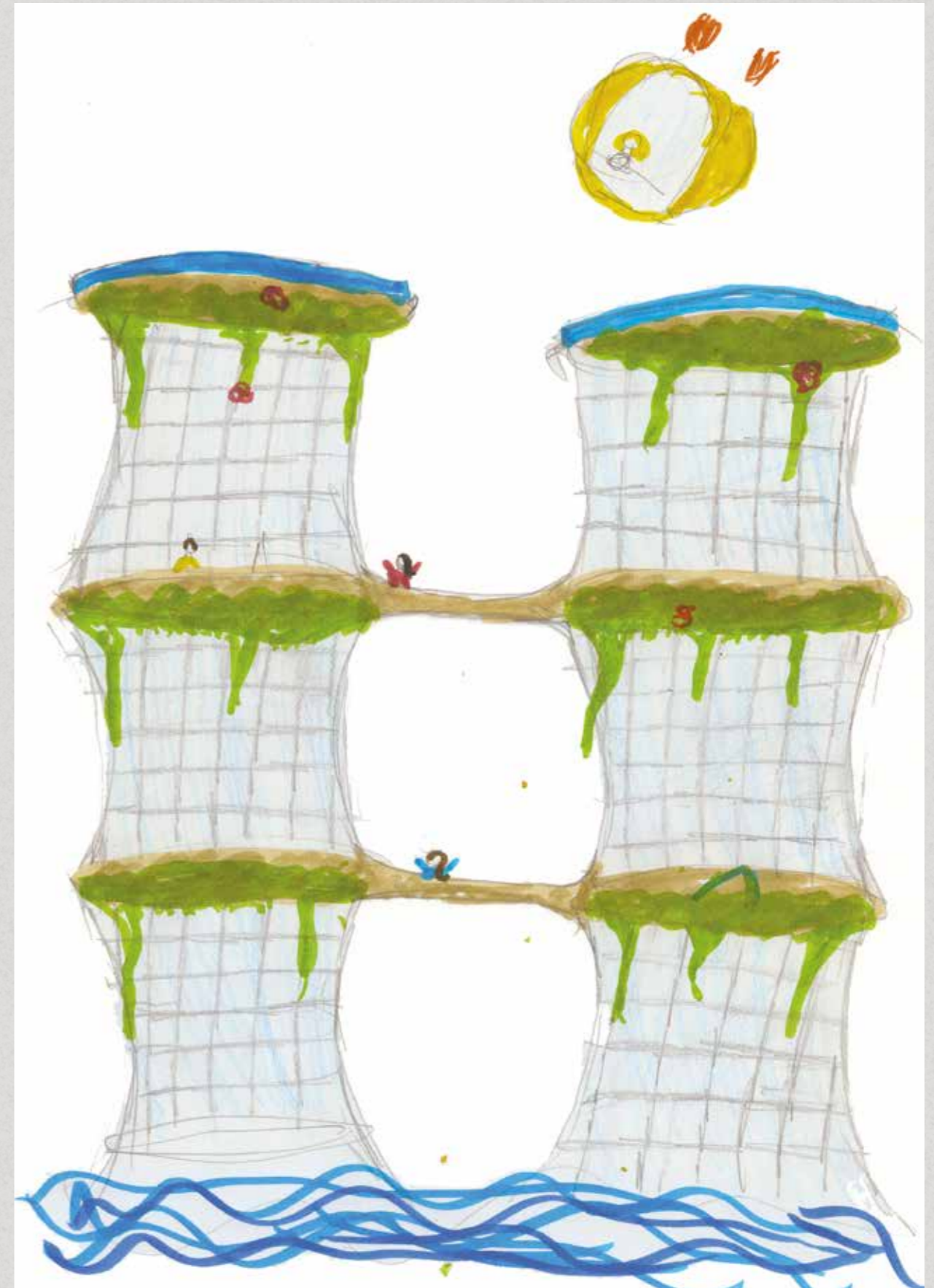
Geschäftsstelle 2019

- **Esther Weber**
Geschäftsführerin
- **Robert Bossi**
Teamleiter technisches Team
- **Sarah Tschanz**
Kommunikation, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Maja Hauser**
Buchhaltung, Liegenschaftsbewirtschaftung
- **Nora Howald**
Kultur und Soziales
- **Monika Riederer**
Gemeinschaftsraum, Support
- **Milos Ivanovic**
Technischer Hauswart
- **Aladin Lienhardt Graf**
Gärtner
- **Monika Graf**
Gärtnerin (bis Juni)
- **Claudia Strassmann**
Gärtnerin (ab Juli)
- **Flavio Cotichini**
Gärtner (ab November)
- **Keviny Gisler**
Lernender FA Betriebsunterhalt (bis August)
- **Vanja Kos**
Lernender FA Betriebsunterhalt (ab August)

Yaël Klötzli, 6 Jahre



Marie Rose Roth, 9 Jahre



Eva Aguilera, 10 Jahre

Ersatzneubau

Stimmiges Bauprojekt für den Ersatzneubau

2019 war ein arbeitsreiches Jahr für alle Parteien, die sich mit dem Ersatzneubau an der Unteren Winterthurerstrasse beschäftigen: Das Bauprojekt wurde weiter ausgearbeitet, Probleme gelöst – und dann kam der Rekurs aus der Nachbarschaft.



Modell des Ersatzneubaus: Fassade gartenseitig.

In Sachen Ersatzneubau wird es langsam konkreter: So stand im letzten Jahr die Ausarbeitung des Bauprojekts im Vordergrund, Materialisierung und Farbkonzept wurden entwickelt. In mehreren Runden präsentierten die Architekten zusammen mit ihrer Farbgestalterin Ideen. Zusätzliche Unterstützung holte sich die BGO bei Andrea Burkardt, die bereits für das Farbkonzept der bestehenden Siedlung verantwortlich ist und selbst seit vielen Jahren in der BGO lebt. «Dies führte zu einem regen Austausch», sagt Britta Bökenkamp von der Kommission Bauen und Unterhalt, «und vor allem zu einem überzeugenden Konzept».

Ausserdem galt es 2019 viele technische Themen zu klären: Fragen zur Lage der Kanalisationsleitungen etwa, die über den Grund von Dritten laufen müssen, zu Elektrokonzept, Photovoltaikanlage und den Nutzungsmöglichkeiten des daraus produzierten Stroms. Statische Probleme mussten gelöst werden, Vorgaben zur Nachhaltigkeit geprüft, sowie Massnahmen, um diese zu erreichen.

Es galt Schwierigkeiten aus dem Weg zu räumen, die bei konkreter Betrachtung zu Tage traten, Kosten wurden regelmässig kontrolliert und dabei zwischen Wunschba-

rem und Notwendigem differenziert. All dies straffte und schärfte das Projekt und verhalf ihm zu mehr Kontur. Allerdings mussten auch Sparmassnahmen ergriffen werden, die wehtaten. So braucht es für die Klinkerfelder an den Aussenwänden eine günstigere Alternative. Die Reichhaltigkeit der Fassade soll aber trotzdem beibehalten werden.

«Insgesamt liegt ein arbeitsreiches Jahr hinter uns», zieht Britta Bökenkamp Bilanz, «aber nun können wir ein sauber ausgearbeitetes und stimmiges Projekt vorlegen, das die gestellten Vorgaben einhält». Auch die Suche nach Ersatzwohnungen für die vom Abriss betroffenen Bewohner wurde rechtzeitig abgeschlossen, so dass das Projekt Ersatzneubau in die nächste Phase treten könnte – wäre da nicht der Rekurs von Bewohnern des Zangerwegs. Nach einem Hin und Her der Stellungnahmen und Antworten zwischen Rekurspartei aus der Nachbarschaft und der BGO, gab es im November einen sogenannten Augenschein. Dabei kamen Rekurspartei, BGO und Baurekursgericht vor Ort zusammen, um die Argumente zu veranschaulichen – zunächst auf einem Rundgang durch die Siedlung, später im Gemeinschaftsraum der BGO. Der Entscheid des erstinstanzlichen Gerichts wird frühestens in der ersten Jahreshälfte 2020 erwartet.

Wohnungsangebot der BGO

Liegenschaften und Sanierungen

1923 gegründet, verfügt die BGO im Kreis 6 über fünf Siedlungen, die alle in Gehdistanz zueinander liegen: Insgesamt sind dies rund 400 Wohnungen, verteilt auf 62 Häuser.

Liegenschaftsverzeichnis 2019

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lager-räume	Geschäfts-lokale	Auto-einstell-plätze	Auto-abstell-plätze	Motor-räder
	1 bis 1,5	2 bis 2,5	3 bis 3,5	4 bis 4,5	5 bis 5,5	6 bis 6,5						
Obere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstr. 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstr. 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstr.										19		
Untere Winterthurerstrasse												
Winterthurerstr. 89-123	1	8	48	10				3	5		3	
Langmauer-/Scheuchzerstrasse												
Langmauerstr. 58-90	1	10	27	9	13	1		14	1			
Scheuchzerstr. 126-140		5	8	15	7		2	10				
Röslihof												
Röslistrasse 21-29		1	13	3	7			1	1	3	3	
Werikonweg 5, 7		2	8		3					3	2	
Langmauerstr. 20-30		2	21	4	2			4	2	7	4	
Riedtlistrassen 35, 37		1	15					1				
Scheuchzerhof												
Scheuchzerstr. 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
Total 394 Wohnungen	9	46	230	70	37	2	6	54	10	93	19	8

Sanierungen 2019

Allgemeine Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten

Winterthurerstrasse 98	EG-2.OG links	Erneuerung von Küche und/oder Bad (Behebung Restanzen)
Winterthurerstrasse 102	EG-2.OG links	
Milchbuckstrasse 83	EG-2.OG rechts	
Milchbuckstrasse 81	EG-2.OG rechts EG-2.OG links	
Milchbuckstrasse 82	EG-2.OG rechts	
Scheuchzerstrasse 186	EG links	Umnutzung und bauliche Anpassungen für das Provisorium der Kinderkrippe Murmel
Scheuchzerstrasse 192	UG rechts	Umbau bestehender Hobbyraum in zwei Räume mit WC/Wasser
Instandsetzungs- und Malerarbeiten		Mieterwechselbedingt wurden 28 Wohnungen und 2 Ladenlokale instandgesetzt sowie 5 Wohnungen auf Wunsch der Mieter gestrichen.

Jahresrechnung

Bilanz

per 31. Dezember 2019

Aktiven	2019		2018	
Flüssige Mittel				
Kasse	5'289.30		8'894.50	
Bank	2'904'773.65	2'910'062.95	1'753'406.99	1'762'301.49
Übrige kurzfristige Forderungen				
Mieter (Mietzins etc.)	3'444.70		7'182.90	
Dritte	70.00	3'514.70	3'619.05	10'801.95
Aktive Rechnungsabgrenzung		300'482.25		277'452.80
Total Umlaufvermögen		3'214'059.90		2'050'556.24
Finanzanlagen				
Anteile «Mehr als Wohnen»	10'000.00		10'000.00	
Anteile «MSC-Wohnprojekt»	5'000.00		5'000.00	
Anteile Emissionszentrale (EGW)	5'000.00		5'000.00	
Darlehen Solidaritätsfonds	0.00	20'000.00	1'200.00	21'200.00
Sachanlagen				
Gebäude und Grundstücke	61'818'345.55		61'585'071.10	
Garagen / Heizungen	1'389'680.70		1'389'778.90	
Wertberichtigung	-17'417'082.15		-16'762'886.20	
a.o. Wertberichtigung	-5'187'224.77		-4'149'779.80	
Untere Winterthurestrasse				
Baukonto Ersatzneubau	4'479'906.20		2'536'090.20	
Baukonto Heizungsersatz	23'997.00			
Winterthurerstrasse				
Total Immobilien	45'107'622.53		44'598'274.20	
Büromobiliar / EDV	34'180.65		21'737.30	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	36'426.90		6'954.95	
Gemeinschaftsraum	2'004.60		2'672.80	
Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	72'612.15	45'180'234.68	31'365.05	44'629'639.25
Total Anlagevermögen		45'200'234.68		44'650'839.25
Total Aktiven		48'414'294.58		46'701'395.49

Passiven	2019		2018	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		652'837.70		776'907.04
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		61'400.12		38'499.60
Passive Rechnungsabgrenzung		670'170.55		698'733.85
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'384'408.37		1'514'140.49
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehenskasse	15'298'148.12		12'751'637.42	
Hypotheken	19'000'000.00	34'298'148.12	20'500'000.00	33'251'637.42
Rückstellungen / Fonds				
Erneuerungsfonds	7'183'767.81		6'471'364.61	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	175'482.85	8'109'250.66	171'832.85	7'393'197.46
Total langfristiges Fremdkapital		42'407'398.78		40'644'834.88
Total Fremdkapital		43'791'807.15		42'158'975.37
Genossenschaftskapital				
Genossenschaftler/innen	1'746'000.00		1'841'000.00	
Partner/innen	141'000.00		129'000.00	
Externe Genossenschaftler/innen	309'000.00	2'196'000.00	303'000.00	2'273'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		560'000.00		539'000.00
Bilanzgewinn				
Vortrag Vorjahr	1'674'792.22		1'317'003.03	
Jahresgewinn	191'695.21	1'866'487.43	413'417.09	1'730'420.12
Total Eigenkapital		4'622'487.43		4'542'420.12
Total Passiven		48'414'294.58		46'701'395.49

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2019

Erfolgsrechnung	2019	2018
Mietzinseinnahmen	5'439'749.30	5'441'846.95
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-37'526.50	-14'558.00
Übrige betriebliche Erträge	29'448.97	26'785.43
Nettoerlös	5'431'671.77	5'454'074.38
Reparaturen und Unterhalt		
Personalaufwand Technischer Dienst	-332'827.62	-273'122.78
Unterhalt / Reparaturen	-596'662.60	-520'666.62
	-929'490.22	-793'789.40
Versicherungen / Abgaben / Gebühren		
Versicherungen	-62'874.30	-63'097.50
Wasser / Abwasser	-145'994.50	-144'216.20
Meteorwasser	-21'387.55	-21'387.55
Kehrichtabfuhr	-29'001.55	-29'664.35
Strom	-66'503.90	-66'512.25
Kabelfernsehen (upc cablecom)	-	-912.41
	-325'761.80	-325'790.26
Einlage Erneuerungsfonds	-1'015'046.00	-1'015'046.00
Liegenschaftenaufwand	-2'270'298.02	-2'134'625.66
Bruttoergebnis	3'161'373.75	3'319'448.72
Verwaltungskosten		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-459'053.95	-381'918.64
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-78'993.33	-52'516.13
Revisionsstelle	-8'400.60	-8'400.60
Büroaufwand	-59'617.04	-59'904.37
Beratungen	-18'190.15	-18'542.15
Genossenschaftliche Anlässe	-25'530.00	-28'002.28
Sonstiger Aufwand	-36'096.65	-45'248.90
	-685'881.72	-594'533.07
Abschreibungen		
Abschreibung Liegenschaften	-654'195.95	-660'171.15
a.o. Abschreibung Untere Winterthurerstr.	-1'037'444.97	-1'037'444.95
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-44'294.40	-15'880.20
	-1'735'935.32	-1'713'496.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	739'556.71	1'011'419.35
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	-343'007.65	-350'612.01
Zinsaufwand Darlehenskasse	-141'426.90	-126'670.85
Übriger Finanzaufwand	-302.95	-
	-484'737.50	-477'282.86
Finanzertrag	100.00	100.00
Betriebsergebnis vor Steuern	254'919.21	534'236.49
Steuern	-63'224.00	-120'819.40
Jahresgewinn	191'695.21	413'417.09

Jahresrechnung

Bilanzgewinn 2019

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2019

Bilanzgewinn	2019
Gewinnvortrag Vorjahr	1'674'792.22
Jahresgewinn 2019	191'695.21
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	1'866'487.43
Zuweisung Reservefonds	-10'000.00
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.5%	-33'615.75
Vortrag auf neue Rechnung	1'822'871.68

Jahresrechnung

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, Art. 957 ff. erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

Bilanz

Aktive Rechnungsabgrenzung	2019	2018
Heiz- und Nebenkosten	223'420.15	257'452.80
Steuern	74'000.00	20'000.00
Diverse	3'062.10	-
Saldo per 31. Dezember	300'482.25	277'452.80

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	2018
Lieferanten / Handwerker	475'021.05	542'619.39
Diverse Kreditoren (Abgaben)	177'816.65	234'287.65
Saldo per 31. Dezember	652'837.70	776'907.04

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2019	2018
AHV Ausgleichskasse	612.45	-5'651.10
Steuerverwaltung	60'787.67	44'150.70
Saldo per 31. Dezember	61'400.12	38'499.60

Passive Rechnungsabgrenzung	2019	2018
Vorausbezahlte Mietzinsen	347'631.00	357'562.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	281'257.50	281'982.50
Steuern	17'000.00	35'000.00
Diverse	24'282.05	24'189.35
Saldo per 31. Dezember	670'170.55	698'733.85

Derivate Finanzinstrumente	2019	2018
Zinssatz-Swap zur Absicherung der UBS Libor-Hypothek:		
Kontraktwert	5'000'000.00	5'000'000.00
Marktwert per 31. Dezember	-123'860.00	-244'214.00

Erneuerungsfonds	2019	2018
Saldo per 1. Januar	6'471'364.61	5'896'337.85
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'015'046.00	1'015'046.00
	7'486'410.61	6'911'383.85
Verwendung für Sanierungen 2019:		
Winterthurerstrasse 98, Ersatz Küchen	-32'801.20	
Winterthurerstrasse 102, Ersatz Küchen und Bäder	-57'778.15	
Milchbuckstrasse 81, Ersatz Küchen und Bäder	-105'144.35	
Milchbuckstrasse 82, Ersatz Küchen	-41'132.15	
Milchbuckstrasse 83, Ersatz Küchen und Bäder	-64'333.00	
Obere Winterthurererstrasse, Schallschutzfenster	-1'453.95	-302'642.80
Saldo per 31. Dezember	7'183'767.81	6'471'364.61

Genossenschaftsfonds	2019	2018
Saldo per 1. Januar	750'000.00	750'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
Saldo per 31. Dezember	750'000.00	750'000.00

Solidaritätsfonds	2019	2018
Saldo per 1. Januar	171'832.85	170'832.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	3'650.00	1'000.00
Unterstützungsbeiträge	-	-
Saldo per 31. Dezember	175'482.85	171'832.85

Genossenschaftskapital	2019	2018
Stand 1. Januar	2'273'000.00	2'333'000.00
Rückzahlungen	-134'000.00	-70'000.00
	2'139'000.00	2'263'000.00
Neuzeichnungen	57'000.00	10'000.00
Stand per 31. Dezember	2'196'000.00	2'273'000.00

Rückzahlungsmodalitäten (Auszug Art. 19, Absatz 2 und 3 der Statuten): Die Rückzahlung erfolgt unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung auf maximal drei Jahre nach dem Ausscheiden hinausschieben.

Erfolgsrechnung

Reparaturen / Unterhalt	2019	2018
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	302'642.80	440'019.24
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	596'662.60	520'666.62
Personalaufwand Technischer Dienst	332'827.62	273'122.78
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'232'133.02	1'233'808.64
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-302'642.80	-440'019.24
Saldo per 31. Dezember	929'490.22	793'789.40

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2019	2018
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	42'500.00	43'208.35
Entschädigung Baukommission	27'200.00	26'600.00
Sozialleistungen	9'293.33	9'307.78
Saldo per 31. Dezember	78'993.33	79'116.13

Entschädigung Personal	2019	2018
Personal Geschäftsstelle	459'053.95	381'918.64
Personal Technischer Dienst	332'827.62	273'122.78
Total Personalkosten (7.05 Stellen)	791'881.57	655'041.42
davon Sozialleistungen	131'999.22	106'704.27

Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2019

Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen gem. Bilanz in Franken	Versicherungs-wert in Franken	Hypothek gem. Bilanz in Franken	Hypothek Gläubiger
Obere Winterthurerstr.	106	1929/1930	13'250'871.85	28'594'000.00	5'000'000.00	BKB
Untere Winterthurerstr.	67	1924/1926	10'743'169.15	20'723'450.00	(5'000'000.00)	UBS (Swap-Absicherung)
Langmauer- / Scheuchzerstr.	96	1926/1927	15'692'730.10	31'798'450.00	1'000'000.00	Raiffeisen
Röslhof	82	1928	11'191'567.10	23'785'800.00	3'000'000.00	ZKB
Scheuchzerhof	43	1931	10'940'007.35	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
Zwischentotal	394		61'818'345.55	122'047'700.00	19'000'000.00	
Garagen						
Winterthurerstr. 112-118		1964	13'257.90	- 1)		
Langmauerstr. 20-26		1949	38'680.00	161'800.00		
Scheuchzerstr. 186-198		1978	316'700.00	1'375'000.00		
Heizzentralen						
Winterthurerstr.			162'178.25 2)	- 1)		
Röslhof			118'460.00	443'000.00		
Scheuchzerhof			740'404.55	- 1)		
Landkosten	(in den Anlagenkosten bereits enthalten)					
Total	394		63'208'026.25	124'027'500.00	19'000'000.00	

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Noah Klötzli, 7 Jahre



Olga Wiederkehr, 8 Jahre



Malou Perolini, 9 Jahre

Jahresrechnung

Finanzbericht

Erfolgsrechnung

Geschäftsgang

Die Mietzinseinnahmen veränderten sich im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Die Investitionen (wertvermehrend und werterhaltend) waren mit rund CHF 2.5 Mio. etwas höher als 2018. Davon entfielen CHF 1.97 Mio. auf den Ersatzneubau sowie CHF 0.56 Mio. auf die Sanierung von 21 Wohnungen (Küche und/oder Bad) an der Oberen Winterthurerstrasse. Für den Liegenschaftenerhalt und Reparaturen wurden zusätzlich rund CHF 930'000 aufgewendet. Die Hypotheken konnten auch im vergangenen Jahr weiter reduziert werden.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 7000 angestiegen, weil wir viele neue Einlagen in unsere Darlehenskasse verzeichnen konnten. Die hohen Zuflüsse in die Darlehenskasse werden zusätzliche Rückzah-

lungen von Hypotheken ermöglichen. Mit 9 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand etwa halb so hoch wie der Branchendurchschnitt.

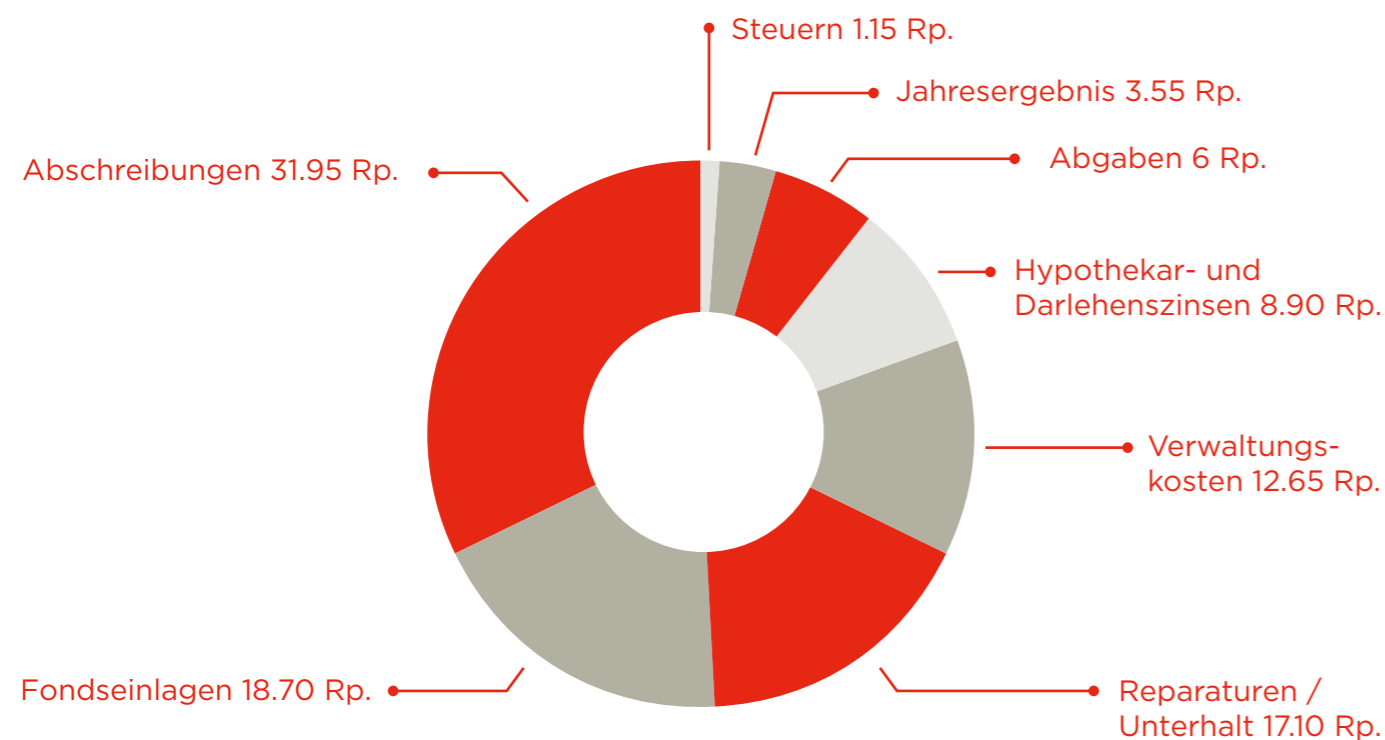
Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand lag mit knapp 12.7 Prozent der Mieteinnahmen leicht unter dem Branchendurchschnitt von 13.5 Prozent.

Abschreibungen

Auch 2019 haben wir im Hinblick auf den Ersatzneubau wieder ausserordentliche Abschreibungen verbucht (CHF 1.037 Mio.). Diese Abschreibungen wurden mit dem Steueramt vereinbart und helfen uns, die Rechnung auszugleichen.

Mit einem Franken Miete bezahlen Sie:



Bilanz

Fremdkapital

Wegen der starken Zunahme der Darlehenskasse konnte die BGO im vergangenen Jahr CHF 1.5 Mio. Hypotheken zurückzahlen. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz beträgt 1.74 Prozent. Die Investitionen im Geschäftsjahr 2019 wurden vollständig aus dem Cash Flow finanziert. Da mit dem Ersatzneubau neue umfangreiche Hypotheken anfallen werden, ist es sinnvoll, zunächst die bestehenden zurückzuzahlen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) beträgt 27.7 Prozent und liegt damit erheblich unter dem Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (64.3 Prozent). Die Einlagen in die Darlehenskasse nahmen um über CHF 2.5 Mio. zu und stellen einen wichtigen Beitrag dar zur Finanzierung des Ersatzneubaus. Diese Anlage ist mit einem Zinssatz von 1 Prozent für die Genossenschafter nach wie vor attraktiv.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital nahm im 2019 um weitere CHF 77'000.- ab. Wegen des Ersatzneubaus werden in der Siedlung Untere Winterthurerstrasse nur noch befristete Vermietungen ohne Genossenschaftsverhältnis abgeschlossen. Das Anteilscheinkapital vermindert sich deshalb mit jeder befristeten Vermietung.

Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt CHF 191'695.21. Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.5 Prozent vor.

Ausblick

Vorstand und Geschäftsstelle werden sich im kommenden Jahr weiterhin vertieft mit der Finanzierung des Ersatzneubaus und darüber hinaus mit der Finanzierung der Erneuerungen in den übrigen Siedlungen der BGO befassen.

Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2019 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	15'298'148	1.00%	Innerhalb 3 Mte
Raiffeisen (Fester Vorschuss)	1'000'000	0.65%	06.01.2020
BKB (Liborhypothek), abgesichert mit SWAP zu 1.71% bis 22.10.2020 bei UBS)	5'000'000	0.32%	31.01.2020
ZKB (Hypothek)	3'000'000	0.87%	06.04.2021
EGW (Hypothek)	10'000'000	1.625%	11.05.2029

¹Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement), Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003, SG 841.170.

Revisionsbericht



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Oberstrass Zürich für das am 31.12.2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 6. März 2020

BDO AG

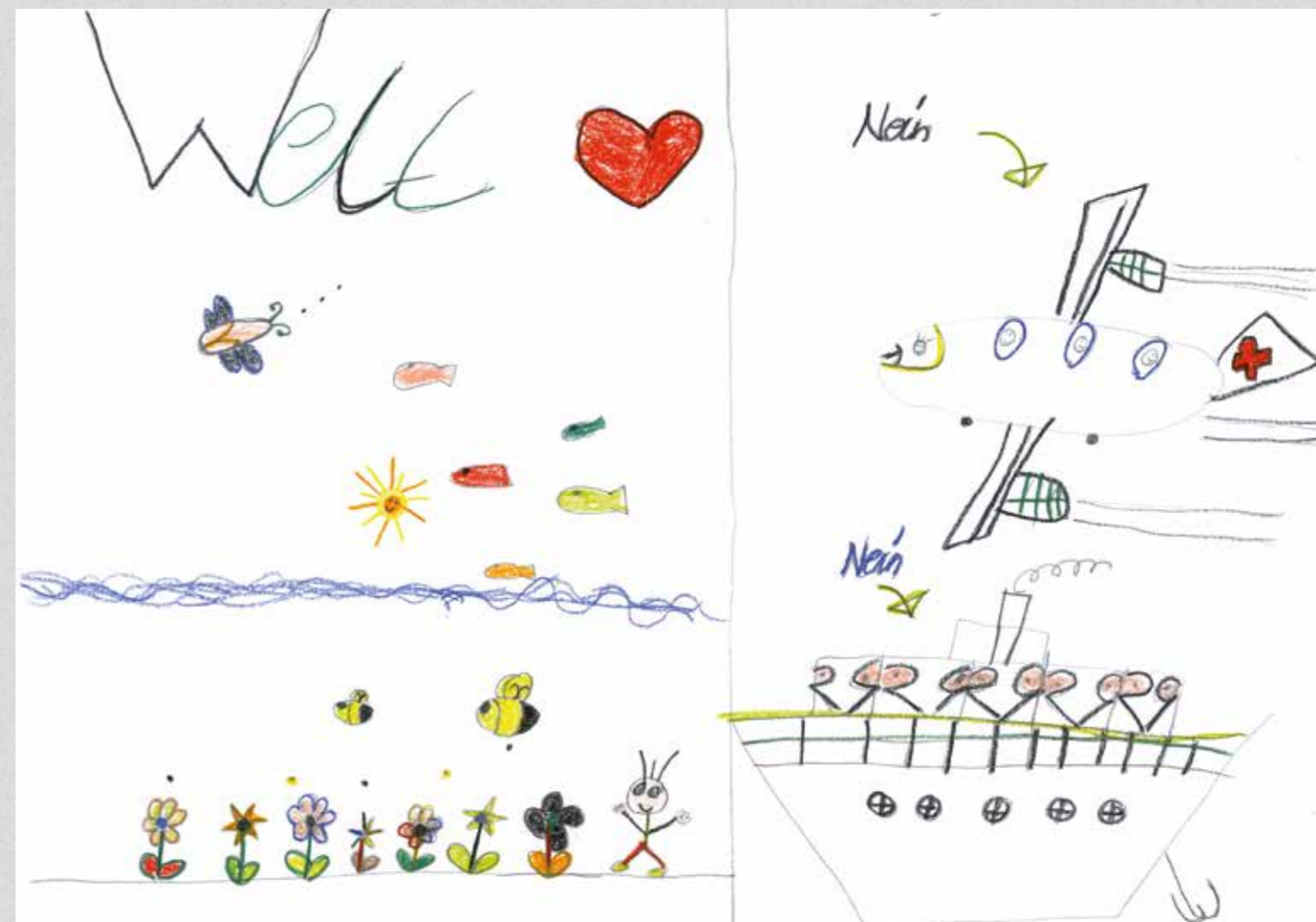
Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.



Gianni Sarlanis, 9 Jahre

Impressum

Herausgeberin	Baugenossenschaft Oberstrass Winterthurerstrasse 123 8006 Zürich	Layout	Raoul Schweizer Lebt und arbeitet seit über 10 Jahren in Zürich. Schweizer Grafik ist ein erfahrenes Designbüro für Corporate Design, visuelle Kommunikation und neue Medien. www.schweizergrafik.ch
Ausgabe	96. Geschäftsbericht	Fotos	Reto Schlatter Wohnt mit seiner Familie seit 2004 im Röslihof. Er fotografiert freischaffend in und um Zürich, am liebsten Menschen in ihrem Alltag. Seite 7, 14, 21 www.retoschlatter.ch
Auflage	700	Zeichnungen	Die Kinderzeichnungen stammen von unseren kleinsten Genossenschaftlern. Sie zeichnen zum Schwerpunktthema Ökologie und Nachhaltigkeit: Was können wir machen, damit Tiere und Menschen auch in 100 Jahren noch gut leben können?
Texte	Kristina Reiss Einst Redaktorin beim Tages-Anzeiger, später Korrespondentin in Shanghai, bewegt sich die freischaffende Journalistin heute zwischen Kundenmagazinen und aufwendigen Reportagen. www.kristinareiss.com	Korrektorat	Isabelle Nicolier Die diplomierte Übersetzerin mit eigenem Büro übersetzt aus dem Italienischen und Französischen ins Deutsche. Ihr Fachgebiet sind rechtliche Texte. Sie ist ehemaliges BGO-Vorstandsmitglied und langjährige Genossenschaftlerin.
	Mathias Ninck Vorwort Seite 5	Druck	Kasimir Meyer AG , Kapellstrasse 5, 5610 Wohlen www.kasi.ch
	Britta Bökenkamp Texte Seite 15 und Seite 24	Entwicklung	Baugenossenschaft Oberstrass, Kommunikationskommission Martina Vieli, Sarah Tschanz
	Sabine Herzog Text Seite 17 und 18		
	Fabienne Di Gennaro, Remo Koch, Manuel Jakob, Nadine Bischof Loser, Elfriede Brenner Texte Seite 8 und 9		
	Esther Weber Text Seite 36		

Baugenossenschaft Oberstrass

Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 400 zeitgemässen und zahlbaren Wohnungen.

Die Siedlungen der BGO liegen alle in attraktiver Umgebung im Kreis 6. Wir stehen Einzelpersonen, Paaren und Familien jeden Alters und jeder Herkunft offen, sind unabhängig (nicht subventioniert) und finanziell gesund. Die BGO betreibt eine eigene Geschäftsstelle, die in allen Bereichen für eine professionelle Betreuung von Genossenschaft, Mitgliedern und Liegenschaften sorgt.