

# BGO

# Geschäftsbericht

# 2021

Baugenossenschaft  
Oberstrass







## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die BGO in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Schwerpunktthema: Digitalisierung</b>	<b>6</b>
Digitale Kommunikation in der BGO	6
Auswirkungen der Digitalisierung	7
Der Experte erläutert: Wohnen in der Zukunft	9
<b>Highlights 2021</b>	<b>12</b>
<b>Unsere Strategie</b>	<b>14</b>
Naturnahe Gartengestaltung	14
<b>In der BGO zu Hause</b>	<b>16</b>
Vermietungen	16
<b>So ist die BGO organisiert</b>	<b>18</b>
Vorstand	18
Geschäftsstelle	19
<b>Bauen und Sanieren</b>	<b>20</b>
Blockiertes Bauvorhaben und neue Pläne	20
Wohnungsangebot der BGO	23
<b>Die BGO in Zahlen</b>	<b>24</b>
Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	34
<b>Impressum</b>	<b>35</b>

### **Fotofokus 2021: Digitalisierung**

Titelseite: Zu Hause statt im Büro: Auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter arbeiteten 2021 im Homeoffice

Inhaltsverzeichnis: Wie ist der Zustand der Wohnung? Die Abnahme geschieht in der BGO seit 2018 digital

Seite 17: Januar 2021: Erster virtueller Infoanlass in der Geschichte der BGO

Seite 22: Arbeiten zu Hause: Ein Homeoffice-Arbeitsplatz in der BGO

Letzte Seite: Auf Abstand im Kirchgemeindehaus Bruder Klaus und zu Hause vor dem Bildschirm: Hybrider Infoanlass zur schriftlichen GV 2021

## Die BGO in Kürze


BGO-App  
Posts auf Marktplatz  
(April bis Dezember)

57



Zoomsitzungen  
der BGO  
(Januar bis März)

44



BGO-App  
Post und Nachrichten pro Monat  
(April bis Dezember)

69



BGO-App  
Nachrichten  
in Gruppen  
(April bis Dezember)

413



Durchschnittliche Kosten  
Reparaturen und Unterhalt  
pro Wohnung im Jahr

2'780.-



Wasserverbrauch  
pro Person/Tag

127 Liter



Mittlere Verweildauer  
in der BGO

12.5 Jahre



Mieterwechsel

11



Mittlere Verweildauer  
im Quartier

7 Jahre



## Vorwort



**Mathias Ninck, Präsident BGO**

**Liebe Genossenschafterinnen  
und Genossenschafter**

Beim Blick auf das vergangene Geschäftsjahr fallen leider immer noch die Besonderheiten der Pandemie ins Gewicht. Mit der Anfang 2021 aufgekommenen Möglichkeit zur Impfung flammte zwar die Hoffnung auf, die weltumspannende Krankheit könne eingedämmt, ja vielleicht sogar rasch überwunden werden. Aber die Hoffnung hat sich inzwischen zer schlagen und ist der Einsicht gewichen, dass wir mit Corona in der einen oder anderen Form sicher noch lange werden leben müssen. Die Impffrage hat im letzten Jahr Gräben aufgetan. Manche waren fürs Impfen, andere skeptisch oder dagegen, und der Riss, der

durch unsere Gesellschaft geht, macht auch vor der BGO nicht Halt. In unseren Liegenschaften gibt es ihn, sogar innerhalb von Familien und Freundschaften. Herkömmliche Konflikte bekamen eine besondere Note, wenn sie noch mit scheinbar unversöhnlichen Corona-Haltungen aufgeladen waren.

Die Geschäftsstelle schlug im vergangenen Jahr einen guten Weg ein, in dem sie auf Ausgleich zwischen den Extremen bedacht war und pragmatisch Lösungen erarbeitete. Sie organisierte auch wieder Anlässe, was allen in der BGO sichtlich gut tat. Zwar war eine physisch durchgeführte Generalversammlung angesichts der im Mai geltenden Bestimmungen auch 2021 wieder nicht möglich. Aber später fand immerhin eine Führung durch unsere Grünräume statt, in denen ein hochmotiviertes Gärtner team seit einem Jahr die Leitsätze zur naturnahen Weiterentwicklung umsetzt. Auch der Hol- und Bringtag im September war wieder ein fester Bestandteil des BGO-Programms. Und im Dezember konnten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Freien einen gelungenen Weihnachtsanlass feiern, mit Suppe und Grillwürsten und wohlriechendem Glühwein.

Zwei wichtige, wenn auch unerfreuliche Weichenstellungen brachte das letzte Jahr für unser Neubauprojekt an der Unteren Winterthurerstrasse: Ein halbes Jahr verhandelte der BGO-Vorstand mit Rekurrenten des Zanggerwegs über einen möglichen Rückzug ihrer Einsprache – leider vergeblich. Kurz vor Weihnachten entschied dann das Verwaltungsgericht über unsere Beschwerde gegen das Urteil des Baurekursgerichts – auch das fiel leider zuungunsten der BGO aus. So muss sich die BGO vorerst in Geduld üben und wird nun zuerst die Sanierung an der Langmauer- / Scheuchzerstrasse anpacken.

Immer wieder werden wir im Vorstand darauf angesprochen, dass es doch nicht zeitgemäss sei, wie die BGO haufenweise Informationen in Papierform verteile (wie zum Beispiel diesen Geschäftsbericht). Tatsächlich betreiben wir verschiedene Informationskanäle – schreiben E-Mails, haben eine Webseite mit allen wichtigen Infos und betreiben eine App, auf der sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter verbinden und austauschen können. Doch nicht alle in der BGO sind an die Welt des Digitalen angeschlossen; wieder andere verpassen mangels nötiger Fertigkeiten dann doch vieles. Darum drucken wir die wichtigen Sachen nach wie vor aus und bringen sie in alter Manier zu Ihnen nach Hause. Natürlich schreitet die Digitalisierung unentwegt voran, und nächste Generationen werden dies sicher anders handhaben. Doch vorerst gibt es keine Alternative, wenn wir alle erreichen wollen.

Nicht nur in der Kommunikation ist vieles digital geworden, auch in der Bewirtschaftung von Liegenschaften werden Daten heute effizienter verwaltet. Die Häuser selbst beinhalten ebenfalls zunehmend mehr Technik, die elektronisch gesteuert ist. Dieser Geschäftsbericht widmet sich dem Thema «Digitalisierung» und geht der Frage nach, wie schnell wir uns auf weitere Automation zubewegen und was die digitale Transformation für uns Menschen bedeutet.

*Mathias Ninck*

Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO

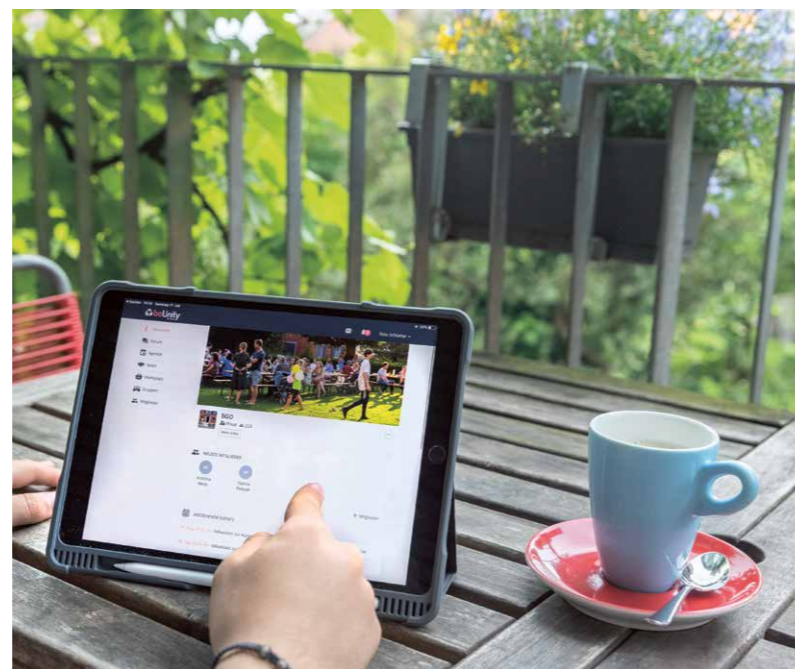
Weshalb die BGO  
weiterhin auf Informationen  
in Papierform setzt



## Digitale Kommunikation in der BGO

## Die Zukunft ist schon heute digital

Zoom-Meetings, Genossenschafts-App und Co.: Kommunizieren über digitale Kanäle gehört in der BGO längst zum Alltag.



Sarah Arnold und Maja Hauser von der Geschäftsstelle bereiten den Einlass zum ersten virtuellen Infoanlass vor (links oben), Jörg Halter, Vorstand BGO, nimmt daran teil (links unten). Neu vernetzt sind Bewohnende auf der BGO-App beUnity (rechts).

2021 zeigte sich die Digitalisierung in der BGO in vollem Umfang – zumindest, was die Kommunikation angeht. Schliesslich ist es digitaler Technik zu verdanken, dass sich Vorstand, Geschäftsstelle aber auch Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in Pandemie-Zeiten auszutauschen vermochten. Gleich zu Beginn des Jahres fand der erste virtuelle Infoanlass in der Geschichte der BGO statt. Weil Corona ein Treffen verunmöglichte, nahmen über hundert Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an einem Zoom-Meeting teil – von der heimischen Stube aus vor ihren Computer oder Tablets sitzend. Auch die Informationsveranstaltung zur schriftlichen GV im Mai fand auf diese Weise statt. Vorstands- und Arbeitsgruppensitzungen verlagerten sich ebenfalls auf virtuelle Plattformen; und auch ein Grossteil der BGO-Bewohnerinnen und Bewohner arbeitete phasenweise im Home-Office.

Im Frühjahr erweiterte die BGO zudem ihre bisher bestehenden Kommunikationskanäle: Neben der Genossenschaftszeitung BGO Aktuell, der Webseite sowie der Briefkommunikation informiert und vernetzt seither die App beUnity. Hier können sich Bewohnende untereinander austauschen, Gleichgesinnte finden oder Diskussionen in den Foren führen. Auch Informationen aus Vorstand und Geschäftsstelle lassen sich nun mit der App kommunizieren und interaktiver gestalten.

Doch was bedeutet dies eigentlich für den einzelnen Menschen? Und inwiefern beeinflusst die digitale Transformation womöglich unser Wohnen der Zukunft?

## Auswirkungen der Digitalisierung

## Umbruch auf allen Ebenen

Wie erleben Menschen die digitale Transformation? Ein Wissenschaftler berichtet aus der Forschung; fünf Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler erzählen von eigenen Erfahrungen.

Sie haben genau nachgefragt, die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des Bayrischen Forschungsinstituts für Digitale Transformation (bidt) in München: Für die Studie #UmbruchErleben sprachen sie mit vielen Personen unterschiedlichen Alters und sozialen Hintergrunds über ihre Erfahrungen mit digitalem Wandel. Und fanden heraus: Es geht dabei längst nicht nur um technologische Entwicklungen. Vielmehr erleben Menschen die Digitalisierung als einen tiefgreifenden gesellschaftlichen Umbruch – aufgrund dessen sie sich mit ihrem Leben und in der Arbeit neu arrangieren müssen.



**Thomas Lühr,**  
Wissenschaftler am  
Institut für Sozialwissen-  
schaftliche Forschung  
ISF in München

Die Umbrüche zeigen sich auf unterschiedlichen Ebenen, sagt Thomas Lühr, einer der Autoren der Studie: Im Privaten etwa, wo das Internet zur alles bestimmenden Infrastruktur wird, über die sich konsumieren und kommunizieren lässt. In der Arbeitswelt, wo die Digitalisierung neue Arbeitskulturen entstehen lässt, was oft mehr Flexibilität und Entscheidungsfreiheit mit sich bringt. Oder auf gesellschaftlicher Ebene, wo mit den sozialen Medien ein neuer Zugang zur Öffentlichkeit entstand, den mittlerweile auch Politikerinnen und Politiker bespielen.

## Rahmenbedingungen sind entscheidend

Wie Menschen diese Umbrüche erleben, variiert jedoch. Zum Teil hängt dies vom Alter ab: «Ältere nehmen solche Veränderungen stärker wahr als Jüngere, die mit der Digitalisierung aufgewachsen sind», so Lühr. Zudem ging man lange davon aus, dass junge, gut ausgebildete, technikaffine Männer die Digitalisierung am meisten schätzen. Während ältere, technikferne Frauen aus dem ländlichen Umfeld ihr am kritischsten gegenüber stehen. Tatsächlich jedoch zeigen die Ergebnisse des Forschungsprojekts ein viel durchlässigeres Bild: Demnach ist nicht die Akzeptanz von Technik entscheidend, ob Menschen die Entwicklung der digitalen Transformation positiv oder negativ wahrnehmen – sondern die Rahmenbedingungen.

## Keine Frage des Alters

Lühr illustriert dies an zwei Teilnehmenden der Studie: «Nehmen wir etwa jenen jungen, durchdigitalisierten Akademiker, der dauernd am Smartphone hängt und noch vom Wartezimmer des Arztes aus Videokonferenzen führt. Aufgrund der permanenten Erreichbarkeit fühlt er sich aber gestresst und nimmt deshalb die digitale Transformation eher negativ wahr. Auf der anderen Seite ist da die Fabrikarbeiterin – eine ältere Frau, ohne funktionsfähiges Smartphone, die im Job durch einen Roboter ersetzt werden soll. Doch weil die Gewerkschaft sich für Umschulungen des Personals stark macht, gelingt ihr der Aufstieg in der Welt der Angestellten.» Im Gegensatz zum jungen Akademiker nutzt die Fabrikarbeiterin technologische Entwicklungen zwar kaum, empfindet den digitalen Wandel aufgrund ihrer beruflichen Aussichten jedoch trotzdem als etwas Positives.

Damit Menschen die Umbrüche als Chance wahrnehmen, braucht es also gewisse Rahmenbedingungen. Thomas Lühr sieht hier Politik, Gesellschaft aber auch Unternehmen in der Pflicht. Letztere etablierten im vergangenen Jahr häufig neue Home-Office-Regeln. «Zwar war oft erst Corona der Auslöser dafür, aber immerhin ist etwas geschehen.» Klar sei jedenfalls: «Selbst die grössten Technik-Skeptiker schätzen die Digitalisierung, wenn sie Vorteile für sich sehen. Diese Vorteile gilt es aufzuzeigen.»



**Filip Kolar (64),**  
selbstständiger  
Hauswart,  
Langmauerstrasse

«Ein Smartphone ist in meiner Generation nicht so wichtig.»

Ich habe lange gedacht, ich brauche kein Smartphone. In meiner Generation ist das nicht so wichtig. Aber vor zwei Jahren habe ich mir doch eines angeschafft und mich Schritt für Schritt rangetastet. Ich nutze vor allem WhatsApp und Skype, das ist sehr praktisch. Zusammen mit meiner Frau wohne ich seit fast 20 Jahren in der BGO. Früher



haben wir zur WM oder EM immer die Bar auf die Beine gestellt. Aber dann kam Corona. Die gemeinsamen Treffen und Aktionen fehlen uns. Doch immerhin gibt es jetzt die BGO-App, so ist man wenigstens ein bisschen verbunden. Als nächstes will ich über die App jemanden suchen, der mir hilft, mein Mailprogramm auf dem Computer wieder zum Laufen zu bringen. Das bräuhete ich dringend.



**Anna Feistle (47),**  
Primarlehrerin und  
Soziologin,  
Scheuchzerstrasse

### «Für die Mediennutzung braucht es klare Regeln.»

Ich arbeite in einer Suchtpräventions- und Jugendberatungsstelle, da sehe ich, was bei Kindern in Sachen Mediennutzung schief laufen kann. Bei uns zu Hause klappt es bisher ganz gut – vielleicht auch, weil wir klare Regeln haben. Die 15-Jährige hat schon länger ein Smartphone, der 12-Jährige erst seit dem Sommer, er war der Letzte in seiner Klasse. Man muss schon sehr gut schauen, wie sie es nutzen. Unsere Kinder können keine Apps selbst runter laden, sondern brauchen von uns Eltern die Genehmigung. Wir haben auch gewisse Regeln etabliert: In Esszimmer und Küche ist zum Beispiel handyfreie Zone. Aber ehrlich gesagt bin ich meist diejenige, die sich nicht daran hält. Von der Suchtprävention aus beteiligen wir uns einmal im Jahr am Projekt «Flimmerpause» und verzichten in der Freizeit eine Woche auf digitale Medien. Es tut gut, sich bewusst zu werden, wieviel Zeit man vor Bildschirmen verbringt. Gleichzeitig fällt mir diese Pause zunehmend schwerer – alles ist so verflochten. Seit Corona bin ich viel im Home-Office und habe mein Geschäftstelefon aufs Handy umgestellt. Da kann ich nicht so einfach abschalten.



**Liat Ben-Haim (33),**  
Informatikerin,  
Röslhof

### «Wo werden unsere Daten gespeichert?»

Was Technologie angeht bin ich sehr ungeduldig. Als Informatikerin habe ich schnell das Gefühl «das wurde nicht

gut programmiert»! Momentan bin ich dabei, mich selbstständig zu machen. Ich gestalte Webseiten für Jung- und Kleinunternehmer, die sie dann selbst verwalten können. Generell bin ich also viel online. Früher war es ok, wenn man drei Tage auf ein Mail nicht geantwortet hat. Schreibe ich heute in einem Chat nicht innerhalb von zwei Minuten zurück, wird gleich nachgefragt: «Alles ok mit dir?» Für mich als Informatikerin ist die Frage «Wo werden die Daten, die wir von uns raus geben, alle gespeichert?» ein grosses Thema. Was klar sein sollte: Ist etwas kostenlos – ob Apps, Facebook oder Instagram – geschieht dies nicht, weil die dahinterstehende Firma so nett ist, sondern weil sie unsere Daten will. Was uns ebenfalls bewusst sein muss: Im Internet wird nichts wirklich gelöscht. Denn dazu müssten Daten aktiv überschrieben werden – was sehr aufwändig ist und deshalb kaum gemacht wird. «Ich habe nichts zu verbergen», finde ich in diesem Zusammenhang ein schlechtes Argument. Wer weiss schon, ob man in zehn Jahren vielleicht schräg angesehen wird, weil man seine Haare färbt? In dem Fall wäre es besser, wenn im Netz nicht irgendwelche Fotos von mir aus der Vergangenheit im Umlauf sind, die zeigen, dass ich das auch schon gemacht habe.



**Ivana Svaco (30),**  
Logopädin,  
Obere Winterthurer-  
strasse

### «Briefe habe ich eher überflogen, in die App schaue ich viel öfter.»

Ich arbeite als Logopädin in zwei Zürcher Schulhäusern. Toll finde ich, wie leicht meine Schülerinnen und Schüler heute mit digitalen Medien Englisch lernen. Für mich selbst ist das Smartphone Kommunikationsmittel Nummer eins. Es vereinfachte meinen Arbeitsalltag enorm, vor allem die Organisation ausserhalb der Therapiestunden. Der Nachteil ist allerdings, dass man sich weniger mit Kolleginnen und Kollegen trifft, weil sich ja alles schnell elektronisch erledigen lässt. Das fehlt mir ein wenig. Privat nutze ich vor allem WhatsApp und neuerdings auch beUnity. Seither bin ich viel besser informiert, was in der BGO los ist. Denn ich muss gestehen: Briefe habe ich eher überflogen, in die App schaue ich öfter. Für den persönlichen Kontakt bin ich allerdings froh, dass ich nach wie vor mit meinen Nachbarinnen und Nachbarn reden kann und dafür kein Handy brauche.



**Kurt Wirth (82),**  
pensionierter  
Carchauffeur und  
Busfahrer,  
Scheuchzerhof

### «Informationen lese ich am liebsten auf Papier.»

Ich hatte schon immer einen Computer und ein Handy, sobald diese auf den Markt kamen. Im Alltag schreibe ich E-Mails oder WhatsApp-Nachrichten mit Freunden und

Kollegen und lese online Zeitung. Das Internet ist eine wunderbare Sache. Bevor ich vor 20 Jahren pensioniert wurde, war ich 10 Jahre Busfahrer bei den Zürcher Verkehrsbetrieben. Davor arbeitete ich 30 Jahre als Carchauffeur und war mit Touristen bis zu drei Wochen am Stück in Europa unterwegs. Traf man damals mit einer Reisegruppe später im Hotel ein, war das immer kompliziert. Heute kann man zu jeder Zeit von jedem Punkt auf der Welt kommunizieren, das macht vieles leichter. Bei beUnity habe ich mich auch angemeldet, aber bisher nutze ich die App nicht so richtig. Für Gruppenaktivitäten habe ich ohnehin keine Zeit. Informationen von der BGO lese ich immer noch am liebsten auf Papier.



Der Experte erläutert: Wohnen in der Zukunft

### «Wir lernen mit der wachsenden Transparenz umzugehen.»

Wie verändert die Digitalisierung das Wohnen? Inwiefern werden sich Gebäude wandeln? Reinhard Riedl ist Professor an der Berner Fachhochschule und forscht über digitale Lösungen. Für uns wirft er einen Blick in die Zukunft.

*Herr Riedl, die Digitalisierung verändert unser Leben und damit auch die Ansprüche an modernes Wohnen. Wo stehen wir heute?*

Bereits im Einsatz sind Apps und Systemsteuerungsgeräte, die mit dem Internet verbunden sind. Wir sind heute schon am Design beteiligt und können beispielsweise unsere Küche kreieren oder Möbel von Firmen individuell zusammenstellen lassen. Ausserdem gibt es digitale Dienste, die uns bei der Hausverwaltung viel abnehmen.

*Sie meinen so genannte Smart-Home-Systeme?*

Genau. Digitale Anwendungen, die viele Tätigkeiten und Abläufe im Haushalt erleichtern und Geräte steuern, die wir bisher per Hand bedient haben: Türschlösser etwa oder Heizkörper. Per App können wir von unterwegs überprüfen, ob zu Hause alles in Ordnung ist. Oder wir lassen Jalousien nach Gewohnheiten der Bewohnenden öffnen

und schliessen und Pflanzen adäquat bewässern. Das ist besonders praktisch für Ferienwohnungen, wo wir sonst auf Hilfe von Nachbarn angewiesen wären. Zudem tragen digitale Anwendungen dazu bei, Energiekosten zu minimieren.

*Und in Zukunft? Werden wir bald intelligente Kühlschränke besitzen, die sich selbst befüllen und uns von selbstfahrenden Autos abholen lassen?*

Vor allem werden wir noch viel, viel mehr Daten über unsere Gewohnheiten sammeln, so dass sich unser Wohnen immer noch weiter optimieren und individualisieren lässt. Insbesondere für das Wohnen im Alter sehe ich hier grosses Potential. Bei körperlicher Behinderung oder beginnender Demenz etwa könnte man die eigenen vier Wände so designen, dass sich die Wohnung einerseits einfach nutzen lässt, andererseits einen aber gleichzeitig aktiv hält.

Auf diese Weise müssen Betroffene von sich aus agieren und können im Idealfall möglichst lange in ihrer Wohnung leben.

*An was denken Sie dabei konkret?*

Ein intelligenter Kühlschrank, der Lebensmittel selbst bestellt, mag in gewissen Situationen sehr praktisch sein – für Menschen etwa, die beruflich stark engagiert sind und 80 Stunden-Wochen haben. Führt die Technik aber dazu, dass Menschen vereinsamen, weil sie keinen Grund mehr haben, die Wohnung zu verlassen – etwa, um einkaufen zu gehen – wäre dies fatal. Es kommt also auf die individuelle Situation der Bewohnenden an. Anders gesagt: Es ist super, wenn Heizkörper mit Sprachsteuerung oder autonomer Selbststeuerung der Entlastung dienen. Verleitet Technik jedoch zu Inaktivität der Bewohnenden, weil ihnen alles abgenommen wird und sie nur noch vor sich hin existieren, ist das Ganze kontraproduktiv. Stattdessen könnte die Wohnung noch mehr animieren zu kommunizieren und aktiv zu sein. Zum Beispiel, weil es in ihr Roboter gibt, die fragen, wo sie putzen oder wie viel Licht sie hereinlassen sollen.

«Digitalisierung löst den Widerspruch auf zwischen Dauerhaftigkeit der Architektur und individuellen Bedürfnissen.»

*Dank Digitalisierung lässt sich also ganz speziell auf die Bewohnenden und ihre Bedürfnisse eingehen?*

Exakt. Ein wichtiges Qualitätsmerkmal von Architektur ist ja ihre Dauerhaftigkeit. Wir bauen Häuser idealerweise so, dass sie auch noch in 300 Jahren – also in einem komplett anderen Kontext – attraktiv zum Bewohnen sind. Gleichzeitig wollen alle aber immer individueller leben, ganz nach ihren eigenen Bedürfnissen – was wiederum der Dauerhaftigkeit der Architektur widerspricht. Diesen Widerspruch vermag die Digitalisierung aufzulösen! Dank ihr wird sich Wohnraum noch viel individueller gestalten lassen.

*Welche massgeschneiderten Lösungen halten Sie ausserdem für denkbar?*

In Zukunft wird es nicht ums «Wohnen» gehen, sondern ums «Wohnerlebnis». Mittels Algorithmen werden wir alle Bereiche optimieren können – also etwa, wo das Bett stehen soll, was für Matratzen und Lattenroste optimal sind oder ob die Beleuchtung lieber direkt oder indirekt sein soll. Dieses Wohnerlebnis wird sich auch auf Hotelzimmer transferieren lassen – welche sich dann ebenfalls unseren Bedürfnissen anpassen.



Smarte Beleuchtung zu Hause: Eine App steuert das Licht.

*Sie meinen, niemand muss auf Reisen mehr sein eigenes Kissen mitschleppen, weil das Hotelpersonal mit einem Click weiss, was für eines der Gast bevorzugt.*

Genau. So wird zum Beispiel hinterlegt sein, welchen Härtegrad jemand mag oder auf welche Steuerungen vom Bett aus der Gast Zugriff haben möchte. In Teilen ist das heute schon so. Aber die passgenaue Konfiguration geht noch weiter. Angenommen, Sie besitzen mehrere Wohnungen über die Welt verstreut, benötigen aber – vor allem mit zunehmendem Alter – diverse Medikamente oder Nahrungsmittel, die immer vorrätig sein sollten: Auch das lässt sich Dank Digitalisierung spielend managen.

*Von welchem Zeithorizont sprechen wir bei solchen Szenarien?*

Ich schätze in etwa zehn bis fünfzehn Jahren wird es soweit sein. Allerdings ist schwer zu sagen, welche Entwicklung zuerst kommt. Letztendlich werden ökonomische Interessen darüber entscheiden.

*Was könnte der Nachteil sein beim Optimieren der eigenen vier Wände?*

Wird die Wohnung so perfekt, dass sie irgendwann einer Höhle gleicht, aus der sich der Mensch nicht mehr rauszubewegen braucht, sehe ich tatsächlich eine Gefahr: Denn so kommt die Menschheit nicht weiter! Wir müssen uns

einfach anziehen, raus gehen und mit anderen sprechen, um gemeinsam Probleme zu lösen. Nur das Soziale bringt uns voran! Dies hat sich seit hunderttausenden von Jahren als gute Strategie erwiesen. Ein Nachteil beim Optimieren des Wohnraums ist deshalb die dabei drohende Vereinsamung. Abgesehen davon, dass sich die vielen tollen Lösungen vielleicht nur einige wenige Wohlabende leisten können.

*Hinzu kommt: Damit sich all die individuellen Optimierungen überhaupt realisieren lassen, müssen sehr, sehr, sehr viele Daten über unsere Vorlieben und Gewohnheiten gesammelt werden.*

Nicht umsonst haben viele Angst um den Schutz ihrer Privatsphäre. Was dabei jedoch oft vergessen geht: Es werden ja nicht nur Daten über mich gesammelt, sondern es entsteht gleichzeitig auch statistisches Wissen über Menschen wie mich – was genauso unangenehme Auswirkungen haben kann. Weiss ich nämlich, wie Menschen mit gewissen Wohn-Vorlieben denken, brauche ich von einer Person nur drei, vier Datenpunkte und kann mit 90prozentiger Trefferquote Aussagen über sie machen. Dieses Wissen wiederum könnten sich verschiedene Akteure zu nutzen machen, Unternehmen zum Beispiel.

«Mittels Algorithmen können wir alle Bereiche optimieren.»

*Nicht gerade ein optimistisches Bild, das Sie da zeichnen.*

Ich erinnere mich noch gut an die Diskussionen als vor ein paar Jahren die ersten Smartmeter, die digitalen Stromzähler, auftauchten. «Wir bauen eine App für Einbrecher», hiess es da. «Aus den gehackten Messdaten lässt sich ablesen, wann ein Haus nicht bewohnt ist.» Bis hin zu: «Informationen über den Wasserverbrauch können Ehen gefährden, weil daraus ersichtlich wird, wie viele Personen im Haus waren.» Interessanterweise hört man diese Art von Bedenken heute kaum noch – weil wir kontinuierlich lernen, mit der wachsenden Transparenz, die mit der Digitalisierung einhergeht, umzugehen.

*Welche Kompetenzen braucht es dafür?*

Diejenigen, die in Zukunft innenarchitektonisch beraten oder verkaufen, sollten über ein gewisses ethisches Bewusstsein verfügen. Schliesslich übernehmen sie ein Stück Mitverantwortung, wenn sie Leuten bei Kaufentscheidungen zur Seite stehen – zum Beispiel, wenn Kinder für ihre leicht dementen Eltern die Wohnung behindertengerecht umbauen lassen und datensammelnde Gehilfen anschaf-

fen. Hinzu kommt: Um die Vielzahl der Möglichkeiten, die uns Dank der gesammelten Daten in Zukunft offen stehen, richtig nutzen zu können, muss sich jeder erst mal mit sich selbst auseinandersetzen.

«Unser Leben wird immer komplexer, es gibt mehr digitale Denkmodelle als wir verarbeiten können.»

*Sie meinen, ich muss zunächst wissen, was für mich gut ist, bevor ich eine Aussage treffen kann, wie ich wohnen will?*

Genau hier ergibt sich ein klassisches Problem, das wir aus der Mathematik kennen: Was ist vernünftiger – die bisher beste Möglichkeit zu nutzen oder nach einer noch besseren zu suchen? Anders gesagt: Designe ich meine Wohnung so, wie es mir am besten gefällt und lasse es dann so? Oder passe ich das Design an, wenn ich Gelegenheit dazu habe? Gehen wir in das beste Restaurant, das wir kennen? Oder probieren wir ab und zu auch was Neues aus? Die Frage lautet: Wie offen ist der Mensch? Idealerweise sind wir alle neugierig und haben Lust am Experimentieren – schon allein, weil wir uns mehr und mehr mit Vielfalt und Veränderungen auseinandersetzen müssen. Und zwar in allen Bereichen.

*Permanentes Experimentieren kann allerdings auch anstrengend sein.*

Das stimmt. Diejenigen, für die Wohnen zum Lebensinhalt gehört, haben damit kein Problem. Wer aber Wohnen eher als Mittel zum Zweck sieht, empfindet es womöglich als anstrengend. Tatsächlich wird unser Leben in allen Bereichen immer komplexer, es gibt mehr digitale Denkmodelle als wir verarbeiten können. Dies überfordert viele – andere wiederum gehen darin erst so richtig auf. Doch digitaler Wandel bedeutet nun mal, dass Komplexität zunimmt.

*Das ist der Preis, den wir dafür zahlen müssen?*

Exakt. Digitalisierung gibt es nicht umsonst.

#### Zur Person:

Reinhard Riedl ist Herausgeber des Wissenschaftsblogs [www.societybyte.swiss](http://www.societybyte.swiss) der Berner Fachhochschule. Er forscht zur Umsetzung der Digitalisierung, konkret: zum Design digitaler Lösungen und der notwendigen Weiterentwicklung beruflicher Praktiken. Dabei arbeitet er «transversal» und vergleicht digitale Transformationen in so unterschiedlichen Bereichen wie Gesundheitswesen, Verkehr, Justiz, Landwirtschaft, Sportcoaching oder Kunst.



# Highlights 2021

## Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick

### Virtueller Infoabend zum Ersatzneubau

**Dank digitaler Technik tauschen sich Vorstand sowie Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler auch in Pandemie-Zeiten aus.**

Es war ein Novum für alle Beteiligten: Am 14. Januar 2021 fand der erste virtuelle Infoanlass in der Geschichte der BGO statt. Weil die Pandemie ein Treffen verunmöglichte, nahmen über hundert Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an einem Zoom-Meeting teil – von der heimischen Stube aus vor ihren Laptops sitzend. Wer keinen eigenen digitalen Zugang besass, konnte das Ganze auf Grossleinwand im Kirchgemeindehaus Bruder Klaus verfolgen. «Wie geht es weiter mit dem Ersatzneubau?» lautete das Thema des Abends. Zwei Stunden lang erläuterte der Vorstand die Problematik. Und beantwortete dabei auch Fragen von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Diese konnten sich über den Chat zu Wort melden, per Mikrofon von zu Hause oder aus dem Kirchgemeindehaus. «Kompliment, das virtuelle Meeting funktioniert perfekt!», schrieb eine Bewohnerin im Chat. Und auch der Vorstand war zufrieden: «Es freut uns, dass so viele teilgenommen haben!»



### Neuer, rausgeputzter Garten



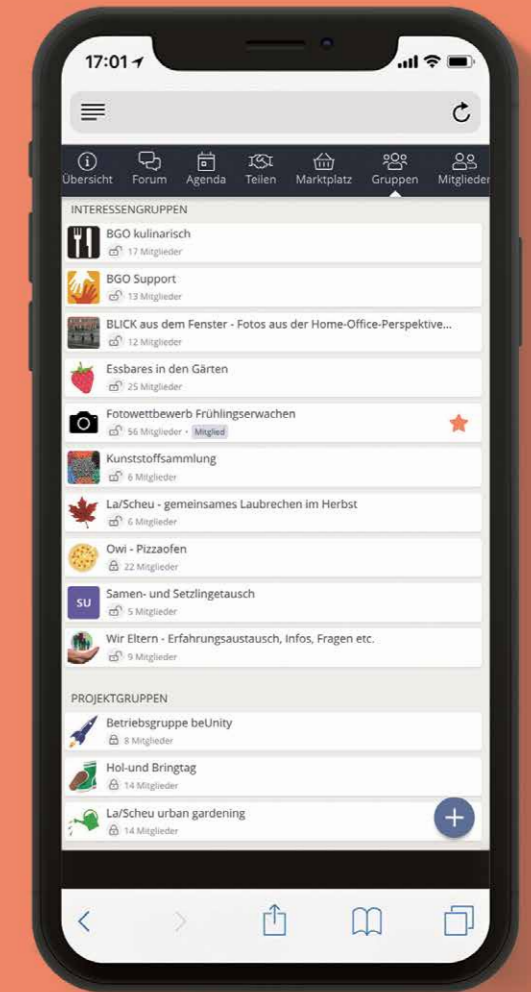
**Bereits zum dritten Mal wurde das partizipative Projekt Gartennutzung umgesetzt: Diesmal an der Oberen Winterthurerstrasse / Milchbuckstrasse 81 und 83.**

Wofür wollen wir unseren Garten nutzen? Wie können wir das Zusammenleben draussen fördern? Und wofür würden wir uns engagieren? Diese Fragen stellte sich eine Gruppe von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern der Oberen Winterthurerstrasse/Ecke Milchbuckstrasse. Unterstützt von Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales, entwickelten sich daraus schnell konkrete Projekte. Mittlerweile steht in dem Hof ein Tischtennistisch und eine Feuerschale. Ausserdem hat sich eine Gruppe von Gärtnerinnen und Gärtnern gefunden, die Beete bewirtschaftet; auch einen Kräutergarten gibt es. Das Projekt lief parallel zum Pilotprojekt Naturnah (siehe auch «Das Konzept naturnah nimmt Formen an») – eine ideale Kombination, weil so beim Umgestalten Ideen und Nutzungswünsche der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler berücksichtigt werden konnten.

## Ein neuer Kommunikationskanal für die BGO

**(Aus-)tauschen, beraten, organisieren: Die BGO-App vernetzt Bewohnende und informiert, was in der Genossenschaft ansteht.**

Im Frühjahr 2021 führte die BGO eine App ein, um die Kommunikation innerhalb der BGO interaktiver zu gestalten. Mit der Applikation der Schweizer Firma beUnity fand die BGO dabei eine überzeugende Lösung. Seither bietet die BGO-App ein Forum für die Organisation von Gruppen, Projekten und Anlässen. Vor allem aber können sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler untereinander austauschen, Gleichgesinnte finden oder Diskussionen in den Foren führen. Sie können Gruppen für gemeinsame Grillabende gründen oder im siedlungsinternen Marktplatz Gegenstände verkaufen. Auch Informationen aus Vorstand und Geschäftsstelle lassen sich mit der App kommunizieren. Damit erweitert die BGO ihre bestehenden Kanäle wie etwa das BGO Aktuell, die Webseite und die Briefkommunikation..



## Stimmungsvoller Weihnachtsapéro unter freiem Himmel



**Nach einjähriger Pause trafen sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler wieder zu Glühwein und Kürbissuppe. Diesmal allerdings draussen statt im Gemeinschaftsraum.**

Ein Jahr später als geplant konnte er endlich wieder stattfinden: Der Weihnachtsapéro – diesmal jedoch unter freiem Himmel! «Sehr schön und stimmungsvoll war's», waren sich die Anwesenden einig. Bei Feuerschalenschein, Kürbissuppe und Wiedikerli, bei Glühwein und Glühmost liessen es sich Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler gutgehen – und genossen sichtlich das Zusammensein. Auch wenn mit der Zeit die Füsse recht kalt wurden. Fazit des Abends: «Hier draussen ist es mindestens so schön wie beim sonst üblichen Apéro im Gemeinschaftsraum.»



### Naturnahe Gartengestaltung

## Die Gärten der BGO wandeln sich

2021 nahm die Umgestaltung der BGO-Aussenanlagen Fahrt auf. Unter der Leitung der Geschäftsstelle begann die Firma greenmanagement zusammen mit dem Gärtnerteam die erarbeiteten Leitsätze umzusetzen.



Wie weit ist die naturnahe Gartengestaltung schon gediehen? Interessierte treffen sich zum Informationsrundgang (links). Holzbeigen fördern Biodiversität (links unten). Genossenschafterinnen packen mit an beim Umgestalten ihres Hofgartens (rechts).



Auf der Basis dieser Leitsätze wurde als Pilotprojekt Mitte Januar der Hof an der Oberen Winterthurerstrasse/Milchbuckstrasse 81 und 83 realisiert. An Konzept und Umsetzung für die naturnahe Umgestaltung arbeitete das BGO-Gärtnerteam aktiv mit. Anwohnende wurden ebenfalls punktuell einbezogen und bestimmten zum Beispiel die neuen Standorte der Blocksteine oder wählten Beersträucher und Obstbäume aus. Ausserdem packten Genossenschafterinnen und Genossenschafter an zwei Aktionstagen tatkräftig mit an.

So wurden invasive Problempflanzen entfernt und durch einheimische Arten ersetzt. Natursteinmauern, Holzbeigen und diverse weitere Strukturelemente schufen Flächen, die die Biodiversität des Gartens fördern. Die Strassenseite ist nun repräsentativ gestaltet, die Hofbereiche sind für unterschiedliche Nutzen nach Bedürfnissen der Bewohnenden gegliedert und aufgewertet. Dabei flossen auch Ergebnisse des Projekts Gartennutzung ein (siehe auch Highlight 2 -Neuer, rausgeputzter Garten - Seite 12)

### Pilotprojekt Milchbuckstrasse: Ein Rundgang

Im Juni lud die BGO dann ein zu einem Rundgang und stellte das Ergebnis des Pilotprojekts interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n vor. Der Rundgang startete beim Röslihof, führte über die Obere Winterthurerstrasse und endete beim Pilotprojekt an der

Bereits ein Jahr zuvor hatte die BGO sich auf folgende Leitsätze geeinigt: So sollen in den Aussenanlagen verschiedene Ansprüche austariert werden und sowohl naturnahe Gestaltung erlaubt sein als auch die Nutzung von Flächen (z.B. von Spielflächen-Rasen). Dabei wird unterschieden zwischen identitätsbildenden, repräsentativen Flächen (wie etwa Eingangsbereiche) und Aufenthaltsräumen, in denen Nutzung und Gartengestaltung ineinanderfliessen. Weiter soll auf einen möglichst geschlossenen Kreislauf von Material, Wasser und Abfällen geachtet werden. Ausserdem setzt die BGO auf standortgerechte, ökologisch wertvolle Bepflanzung, biologischen Pflanzenschutz sowie emissionsarme Geräte.

Milchbuckstrasse. Dabei wurden zunächst die Grundlagen des Konzepts erläutert. Anhand von Erhebungen der Stadt Zürich wurde beispielsweise aufgezeigt, welche Tierarten in der näheren Umgebung vorkommen. Die Teilnehmenden erfuhren so, dass die Siedlungen der BGO aufgrund ihrer Lage einen Brückenschlag herstellen zwischen den besonders wertvollen Grünräumen des Irchelparks und des Quartierhauses Kreis 6. Bei entsprechender Gestaltung verbinden die Siedlungen die Tierwelt miteinander.

### Vielfältige, lebendige Gärten

An welchen Orten Potential vorhanden ist, sich eine ökologisch wertvollere und vielfältigere Gartengestaltung umsetzen lässt und welche Überlegungen es zum Unterhalt gibt, erfuhren Genossenschafterinnen und Genossenschafter dann im Anschluss. Dabei zeigte sich deutlich, wie vielfältig und lebendig sich die Gärten dank des gezielten Entfernens von invasiven oder anderweitig ungewollten Pflanzen entwickelt haben. Dazu tragen auch neue, wertvollere Pflanzen bei sowie die zurückhaltende Bekämpfung der Spontanvegetation auf Belägen.

Anhand des Pilotprojekts liess sich ausserdem zeigen, wie die Leitsätze konkret umgesetzt werden. So wird am Bei-

spiel der neu erstellten Trockenmauer und der Ruderalfläche deutlich, was es für eine hohe Artenvielfalt braucht. Dort wurden zum Beispiel Strukturen für im Sand lebende Bienen geschaffen. Doch die ideale Behausung alleine führt noch nicht zu einer Besiedelung durch diese Insekten; genauso wichtig sind ausreichend Nahrungsquellen. Deshalb gibt es neu einen für die Bienen angelegten Sandhügel sowie extra Futterpflanzen.

### Auch der Röslihof wird aufgewertet

In der zweiten Jahreshälfte ging es dann um die Aufwertung des Röslihofs. Da der Hof unter Gartendenkmalschutz steht, war schnell klar, dass es für ein Gesamtkonzept für die Gestaltung weitere professionelle Unterstützung brauchen würde. Dabei soll der schöne Bestand des Röslihofs erhalten bleiben, gleichzeitig aber die Biodiversität und Nutzbarkeit für Bewohnende erhöht werden. Die Wahl fiel schliesslich auf den jungen Landschaftsarchitekten Michael Bühler, der mit seiner engagierten und sorgfältigen Arbeitsweise überzeugte. Im Oktober startete die Konzeptplanung, Ende November gab es eine erste Analyse über den Bestand und dessen Potentiale. Das Konzept soll bis Frühjahr 2022 ausgearbeitet sein, sodass eine Umsetzung im Röslihofs ab Mai erfolgen kann.



Die neue Ruderalfläche und die Trockenmauer an der Oberen Winterthurerstrasse/Milchbuckstrasse 81 und 83



Vermietungen

## Wechselangebote sind Mangelware

Nach wie vor fehlen passende Tauschangebote in der BGO. Ein präzisiertes Vermietungsreglement soll für bessere Durchmischung des BGO-Wohnungsmarktes sorgen.

Weil der Ersatzneubau erst später als geplant realisiert werden kann, sind Wechselangebote immer noch Mangelware, dementsprechend lang ist die BGO-interne Warteliste. So liegen aktuell allein 28 Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn vor sowie weitere 28 Anträge von Angehörigen. Gesucht werden vor allem 4-Zimmer- und 3,5-Zimmer-Wohnungen, umgekehrt sind mehrere 5-Zimmer-Wohnungen unterbelegt. «Es gibt eine mangelnde interne und externe Mobilität», sagt Jörg Halter von der Kommission Vermietung und Soziales. Im Vergleich zur jährlich durchschnittlichen Fluktuationsrate der Stadt Zürich liege die BGO zwar schon immer unter dem Schnitt. Doch seit 2014 – seit dem Start der Umsiedlungen – erhalte die Genossenschaft nochmals deutlich weniger Kündigungen. Weil sich an dieser Situation aufgrund der Blockierung des Ersatzneubaus wohl auch in den nächsten Jahren nichts ändern wird, will der Vorstand zusammen mit Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn erarbeiten, wie sich der Stau in der BGO-Wohnungsvermietung entschärfen lässt.

2021 legte die BGO den Fokus stärker auf eine sozial und demographisch ausgewogene Durchmischung der Wohnungsbelegung – so, wie es die Statuten festschreiben. Die Kommission Vermietung und Soziales präzisierte dazu auch das Vermietungsreglement.

### Auch 2021 wurden Wohnungen gewechselt

Nachdem elf Kündigungen eingingen, berücksichtigte die BGO zwei Gesuche nach einer Familienwohnung sowie zwei weitere Tauschgesuche von Genossenschafte rn. Zwei Wohnungen wurden an Angehörige vermietet; vier Wohnungen wurden bewusst ausgeschrieben und gingen an Externe. Zum Vergleich: 2020 kam es bei 24 Kündigungen zu 22 internen Vermietungen und zu nur zwei externen.

### Regeln für private und öffentliche Aussenräume

Die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Aussenraum verwischte sich zuletzt immer wieder – etwa in Form von privaten Pflanzen im öffentlichen Raum, was gemäss Hausordnung nicht zulässig ist. Dabei führte die Frage nach der Zuständigkeit für deren Pflege oft zu Unklarheiten. Künftig ist dies deshalb mit Zusatzvereinbarungen im Mietvertrag klar geregelt. Auch das Reglement für die Haltung von Katzen wurde angepasst. Neu entspricht es den aktuellen Tierschutz-Richtlinien.

## Wohnungsvermietungen 2021





**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.

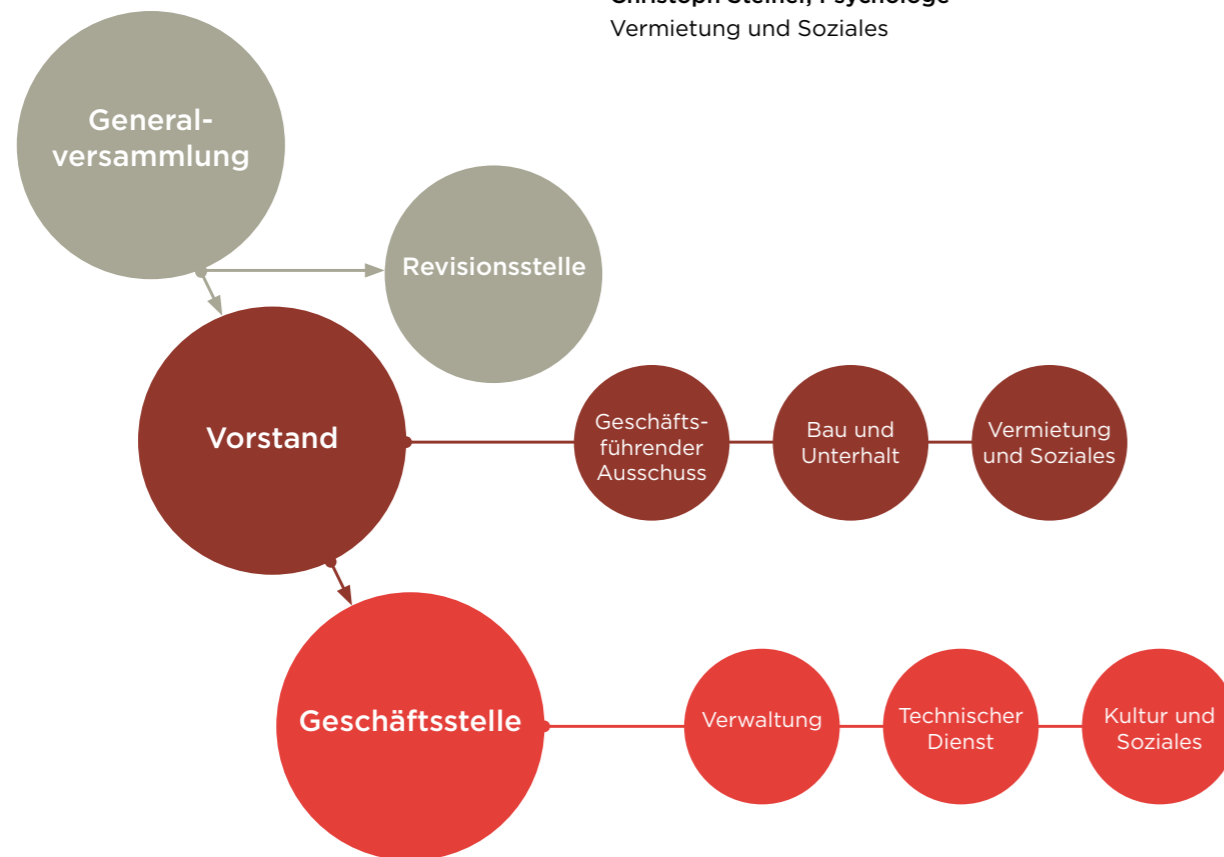
Der Vorstand der BGO ist zuständig für die strategische Leitung der Genossenschaft. Er leistet in Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle die Kommissionsarbeit. Zudem macht er eine Jahresplanung und ist zuständig für das Risikomanagement.

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.

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 2021

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**  
Bau und Unterhalt
- **Bruno Scherrer, Controller**  
Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Bökenkamp, Architektin**  
Bau und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**  
Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**  
Vermietung und Soziales



**Geschäftsstelle**

# Wir sind für Sie da!

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



Die BGO Geschäftsstelle an der Unteren Winterthurerstrasse

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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter in allen Fragen rund um das Wohnen in der BGO. Die Mitarbeitenden 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.

## Geschäftsstelle 2021

- **Esther Weber**  
Geschäftsführerin
- **Robert Bossi**  
Teamleiter, Technischer Dienst
- **Sarah Arnold**  
Liegenschaftsbewirtschaftung, Kommunikation
- **Maja Hauser**  
Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung
- **Bettina Möhrle**  
Liegenschaftsbewirtschaftung (bis März 2021)
- **Nora Howald**  
Kultur und Soziales, Kommunikation
- **Monika Riederer**  
Gemeinschaftsraum, Support
- **Milos Ivanovic**  
Technischer Hauswart (bis Mai 2021)
- **Oliver Speck**  
Technischer Hauswart (seit Juli 2021)
- **Flavio Cotichini**  
Gärtner
- **Aladin Lienhard Graf**  
Gärtner
- **Claudia Strassmann**  
Gärtnerin
- **Vanja Kos**  
Lernender FA Betriebsunterhalt (bis Juni 2021) und ab November 2021 wieder bei uns als Fachmann Betriebsunterhalt
- **Hamed Ismail**  
Lernender FA Betriebsunterhalt (seit August 2021)



### Blockiertes Bauvorhaben und neue Pläne

## Der Ersatzneubau liegt erstmal auf Eis, andere Projekte schreiten voran

Die Blockade des Ersatzneubauprojekts an der Unteren Winterthurerstrasse beschäftigte die BGO auch 2021: Parallel zum Verfahren vor dem Verwaltungsgericht suchte der Vorstand eine aussergerichtliche Lösung – und scheiterte. Daneben gleiste die Kommission Bau und Unterhalt mehrere neue Projekte auf.

Anfang 2021 suchte die BGO nochmals das Gespräch mit den Rekurrenten vom Zanggerweg und lotete Möglichkeiten einer aussergerichtlichen Einigung aus. Es gab Gespräche mit einer Delegation von Rekurrenten, Anliegen wurden diskutiert, Wege geprüft, Mails hin- und hergeschickt. Nach mehreren teilweise nervenaufreibenden Verhandlungsschritten arbeitete der Vorstand zusammen mit den Architekten des Ateliers Abraha Achermann ein umfassendes Angebot aus. Dieses kam den Rekurrenten in vielen Punkten entgegen: Unter anderem wäre das Ersatzneubauprojekt um ein komplettes Geschoss und somit um 21 Wohnungen reduziert worden. Doch an der finalen Schlusspräsentation im August nahmen die Rekurrenten das Angebot nicht an – obwohl die BGO auf alle ausgehandelten Forderungen eingegangen war.

### Enttäuschendes Urteil

Daraufhin verhandelte das Verwaltungsgericht die Beschwerde der BGO (gegen die Aufhebung der Baubewilligung durch das Baurekursgericht) in zweiter Instanz. Kurz vor Weihnachten kam es zum enttäuschenden Urteil. Das Gericht wies die Beschwerde der BGO ab und stützte die Argumentation des Rekursgerichts mit der Begründung: Aufgrund der zu grossen Lärmgrenzwertüberschreitungen sei das geplante Bauvorhaben von vornherein nicht bewilligungsfähig, der Kanton Zürich habe die Ausnahmebewilligungen zu Unrecht erteilt. Damit blieb der BGO nur eine letzte Möglichkeit: Beschwerde beim Bundesgericht einlegen. Doch nach mehreren abschlägigen BG-Entscheidungen in vergleichbaren Projekten sowie der neuerdings strengerer Praxis bei der Gesetzesauslegung stufte der Vorstand unter Konsultation seines Anwalts die Chancen als gering ein. Die BGO verzichtete deshalb darauf, vors Bundesgericht zu ziehen.

### Hoffen auf Gesetzesrevision

Nicht nur der Gerichtsentscheid im Fall Untere Winterthurerstrasse, auch die Entscheide zu anderen vergleichbaren Projekten zeigen: Eine Gesetzesrevision ist dringend nötig, um Wohnbauprojekte in (lärmigen) Städten wieder zu ermöglichen und eine Verdichtung nach innen zu erreichen. 2021 lief deshalb die Vernehmlassung zu einer Revision des Umweltschutzgesetzes. Dieses soll dank einer



Das Modell des Ersatzneubaus zeigt, was geplant ist (links). Zu mehr als zu Aussteckungsprofilen kam es bisher jedoch nicht (unten).

klarerer gesetzlichen Grundlage Bauen in lärmbelasteten Gebieten wieder leichter möglich machen. Rekurse unter dem Deckmantel des Lärmschutzes – die zuletzt viele Wohnungsbauten in der Stadt Zürich ausbremsten – sind dann hoffentlich nicht mehr erfolgreich. Bei optimalem Verlauf und ohne Referendum könnte das Gesetz bis Ende 2023 in Kraft treten. Eine neue Eingabe des BGO-Ersatzneubauprojekts wäre dann unter veränderten Vorzeichen wieder möglich.

### Projekt Fernwärme ist aufgegleist

Bis dahin jedoch will sich die Kommission Bau und Unterhalt in anderen wichtigen Fragen nicht ausbremsen lassen. Deshalb gleiste sie 2021 zwei Projekte auf. Für die Erschliessung mit Fernwärme wurde zusammen mit Planern eine vom Ersatzneubau unabhängige Lösung gesucht und gefunden: Im Untergeschoss der Langmauerstrasse 88 entsteht eine Übergabestation. Von hier aus lassen sich ab Winter 2022/23 die drei Siedlungen Langmauer-/Scheuchzerstrasse, Obere Winterthurerstrasse und Untere Winterthurerstrasse mit nachhaltiger Fernwärme der ERZ beheizen. Der spätere Ersatz der Siedlung Untere Winterthurerstrasse sowie eine Warmwassererzeugung über Fernwärme sind bereits eingeplant. Die bestehende Ölheizung an der Unteren Winterthurerstrasse wiederum, die bis dahin ihre Lebensdauer längst erreicht hat, wird ausser Betrieb genommen. Auf diese Weise lassen sich künftig vier Fünftel aller BGO-Wohnungen über nachhaltige Energieträger beheizen.

### Weiter geht es mit der Erneuerungsstrategie

Auch für die Gesamterneuerung Langmauer/Scheuchzerstrasse wurden erste Schritte in die Wege geleitet. Das Projekt soll gemäss langfristiger Erneuerungsstrategie 2025 umgesetzt werden – unabhängig davon, wie sich der Ersatzneubau entwickelt. Dazu entstanden im Sommer umfangreiche Planaufnahmen aller Gebäude. Ausserdem schrieb die Kommission B+U ein Planerwahlverfahren aus, um ein Architekturbüro zu ermitteln, das die komplette Projektierung der Gesamterneuerung übernimmt. Mit dem Ergebnis ist im Frühjahr 2022 zu rechnen, anschliessend starten die ausgewählten Planer mit einer Machbarkeitsstudie.

Parallel dazu liefen die üblichen Unterhaltsarbeiten. So wurden in zwei Liegenschaften an der Oberen Winterthurerstrasse, die stark von Strassenlärm belastet sind, 30 Schallschutzfenster eingebaut. Die Kosten für Fenster mit Alarmwertüberschreitungen übernahmen Bund und Kanton.



## 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.

## Liegenschaftenverzeichnis 2021

Siedlungen	Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl						Zumietbare Räume	Bastel- und Lager-räume	Ge-schäfts-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						
<b>Obere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 98-138	6	11	58	3				5		21	3	4
Milchbuckstr. 81-84	1	4	14	9				5				
Garage Winterthurerstr.										19		
<b>Untere Winterthurerstrasse</b>												
Winterthurerstr. 89-123	1	8	48	10				3	5		3	
Langmauerstrasse 90	1	4	1	1								
<b>Langmauer-/Scheuchzerstrasse</b>												
Langmauerstr. 58-88		6	26	8	13	1		14	1			
Scheuchzerstr. 126-140		5	8	15	7		2	10				
<b>Röslihof</b>												
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	
Riedtlistrasse 35, 37		1	15					1				
<b>Scheuchzerhof</b>												
Scheuchzerstr. 186-198		2	18	17	5	1	4	11	1		4	
Tiefgarage Scheuchzerstr.										40		4
<b>Total 394 Wohnungen</b>	<b>9</b>	<b>46</b>	<b>230</b>	<b>70</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>54</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>19</b>	<b>8</b>

## Bau- und Sanierungsvorhaben 2021

## Schallschutzfenster

**Winterthurerstrasse 138**

Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss links, strassenseitig, Frühling/Sommer 2021

Schallschutzfenster

**Milchbuckstrasse 81**

Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss rechts, strassenseitig, Frühling/Sommer 2021

## Revision der bestehenden Fenster

**Obere Winterthurerstrasse**

ganze Siedlung, Frühling/Sommer 2021

Revision der bestehenden Fenster



## Jahresrechnung

## Bilanz

per 31. Dezember 2021

Aktiven	2021		2020	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassa	8'499.15		7'428.30	
Bank	1'377'417.62	<b>1'385'916.77</b>	1'032'143.86	<b>1'039'572.16</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>				
Mieter (Mietzins etc.)	5'773.55		1'487.25	
Dritte	705.10	<b>6'478.65</b>	75'455.85	<b>76'943.10</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>325'205.37</b>		<b>267'441.20</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'717'600.79</b>		<b>1'383'956.46</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
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	<b>20'000.00</b>	5'000.00	<b>20'000.00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Gebäude	60'771'143.00		60'733'135.00	
Garagen / Heizungen	1'389'680.70		1'389'680.70	
Grundstücke	1'106'141.15		1'106'141.15	
Wertberichtigung	-18'942'872.10		-18'228'173.25	
a.o. Wertberichtigung	-6'223'693.30		-6'073'693.30	
Untere Winterthurerstrasse				
Baukonto Ersatzneubau	3'933'554.90		4'498'284.90	
Baukonto Heizungsersatz	70'923.95		26'797.25	
Winterthurerstrasse				
Baukonto Gesamtanierung La/Sch	102'654.81			
<b>Total Immobilien</b>	<b>42'207'533.11</b>		<b>43'452'172.45</b>	
Büromobiliar / EDV	24'023.25		23'712.35	
Geräte / Fahrzeuge Unterhalt	20'545.30		26'943.65	
Gemeinschaftsraum	1'127.60		1'503.45	
<b>Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge</b>	<b>45'696.15</b>	<b>42'253'229.26</b>	<b>52'159.45</b>	<b>43'504'331.90</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>42'273'229.26</b>		<b>43'524'331.90</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>43'990'830.05</b>		<b>44'908'288.36</b>

Passiven	2021		2020	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>188'392.22</b>		<b>273'729.45</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>56'032.05</b>		<b>58'542.85</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>685'177.55</b>		<b>674'313.00</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>929'601.82</b>		<b>1'006'585.30</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>				
Darlehenskasse	16'524'871.17		16'172'932.87	
Hypotheken	11'500'000.00	<b>28'024'871.17</b>	14'000'000.00	<b>30'172'932.87</b>
<b>Rückstellungen / Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	9'184'624.31		8'199'143.81	
Genossenschaftsfonds	750'000.00		750'000.00	
Solidaritätsfonds	176'042.85	<b>10'110'667.16</b>	178'042.85	<b>9'127'186.66</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>38'135'538.33</b>		<b>39'300'119.53</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>39'065'140.15</b>		<b>40'306'704.83</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Genossenschaftler/innen	1'725'000.00		1'711'000.00	
Partner/innen	135'000.00		135'000.00	
Externe Genossenschaftler/innen	303'000.00	<b>2'163'000.00</b>	315'000.00	<b>2'161'000.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>575'000.00</b>		<b>570'000.00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>				
Vortrag Vorjahr	1'838'320.63		1'822'871.68	
Jahresgewinn	349'369.27	<b>2'187'689.90</b>	47'711.85	<b>1'870'583.53</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4'925'689.90</b>		<b>4'601'583.53</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>43'990'830.05</b>		<b>44'908'288.36</b>



## Jahresrechnung

## Erfolgsrechnung 2021

Erfolgsrechnung	2021	2020
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>5'249'512.17</b>	<b>5'395'659.35</b>
./. Leerstände / Mietzinsverluste	-6'073.00	-17'595.50
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>	<b>22'544.49</b>	<b>24'893.22</b>
<b>Nettoerlös</b>	<b>5'265'983.66</b>	<b>5'402'957.07</b>
<b>Reparaturen und Unterhalt</b>		
Personalaufwand Technischer Dienst	-382'225.87	-374'773.65
Unterhalt / Reparaturen	-712'898.64	-806'073.46
	<b>-1'095'124.51</b>	<b>-1'180'847.11</b>
<b>Versicherungen / Abgaben / Gebühren</b>		
Versicherungen	-63'068.40	-63'104.40
Wasser / Abwasser	-129'765.50	-145'154.25
Meteorwasser	-23'020.75	-23'020.75
Kehrichtabfuhr	-28'834.05	-27'887.50
Strom	-38'790.35	-65'016.55
Kabelfernsehen (upc cablecom)	1'524.55	-
	<b>-281'954.50</b>	<b>-324'183.45</b>
<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>-1'015'376.00</b>	<b>-1'015'376.00</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-2'392'455.01</b>	<b>-2'520'406.56</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>2'873'528.65</b>	<b>2'882'550.51</b>
<b>Verwaltungskosten</b>		
Personalaufwand Geschäftsstelle	-408'536.46	-441'889.14
Entschädigung Vorstand und Kommissionen	-62'616.67	-64'222.20
Revisionsstelle	-8'400.60	-8'077.50
Büroaufwand	-69'550.80	-60'964.06
Beratungen	-4'602.25	-10'096.90
Genossenschaftliche Anlässe	-17'465.30	-8'768.30
Sonstiger Aufwand	-32'751.75	-31'644.00
	<b>-603'923.83</b>	<b>-625'662.10</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibung Liegenschaften	-714'698.85	-811'091.10
a.o. Abschreibung Siedlung Untere Wi	-150'000.00	-886'468.53
a.o. Abschreibung Ersatzneubau	-510'000.00	-
a.o. Abschreibung Heizung Wi	-81'797.25	-
Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge	-25'021.85	-31'270.05
	<b>-1'481'517.95</b>	<b>-1'728'829.68</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>788'086.87</b>	<b>528'058.73</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	-179'372.25	-300'331.28
Zinsaufwand Darlehenskasse	-163'937.80	-158'718.60
Übriger Finanzaufwand	-	-
	<b>-343'310.05</b>	<b>-459'049.88</b>
Finanzertrag	100.00	100.00
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>444'876.82</b>	<b>69'108.85</b>
<b>Steuern</b>	<b>-95'507.55</b>	<b>-21'397.00</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>349'369.27</b>	<b>47'711.85</b>

## Jahresrechnung

## Bilanzgewinn 2021

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2021

Bilanzgewinn	2021
Gewinnvortrag Vorjahr	<b>1'838'320.63</b>
Jahresgewinn 2021	<b>349'369.27</b>
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der GV</b>	<b>2'187'689.90</b>
Zuweisung Gesetzliche Gewinnreserven	<b>-18'000.00</b>
Zuweisung Freiwillige Gewinnreserven	<b>-1'838'320.63</b>
Zuweisung Genossenschaftsfonds	-
Dividende 1.25%	<b>-27'060.85</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>304'308.42</b>



## 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 Bilanz und Erfolgsrechnung

## Bilanz

Aktive Rechnungsabgrenzung	2021	2020
Heiz- und Nebenkosten	269'266.62	225'589.90
Steuern	34'000.00	41'000.00
Diverse	21'938.75	851.30
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>325'205.37</b>	<b>267'441.20</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2021	2020
Lieferanten / Handwerker	29'247.07	101'468.35
Diverse Kreditoren (Abgaben)	159'145.15	172'261.10
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>188'392.22</b>	<b>273'729.45</b>

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2021	2020
AHV Ausgleichskasse	-618.30	3'757.95
Steuerverwaltung	56'650.35	54'784.90
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>56'032.05</b>	<b>58'542.85</b>

Passive Rechnungsabgrenzung	2021	2020
Vorausbezahlte Mietzinsen	365'627.50	351'017.95
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	288'750.05	285'642.50
Steuern	30'000.00	4'300.00
Diverse	800.00	33'352.55
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>685'177.55</b>	<b>674'313.00</b>

Erneuerungsfonds	2021	2020
Saldo per 1. Januar	8'199'143.81	7'183'767.81
Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr)	1'015'376.00	1'015'376.00
	9'214'519.81	8'199'143.81
Verwendung für Sanierungen 2021:		-
Naturnahe Gartengestaltung	-29'895.50	
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>9'184'624.31</b>	<b>8'199'143.81</b>

Genossenschaftsfonds	2021	2020
Saldo per 1. Januar	750'000.00	750'000.00
Zuweisung aus Gewinn	-	-
Entnahme	-	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>750'000.00</b>	<b>750'000.00</b>

Solidaritätsfonds	2021	2020
Saldo per 1. Januar	178'042.85	175'482.85
Einnahmen von Vertragsgebühren	600.00	2'560.00
Unterstützungsbeiträge	-2'600.00	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>176'042.85</b>	<b>178'042.85</b>



Genossenschaftskapital	2021	2020
Stand 1. Januar	2'161'000.00	2'196'000.00
Rückzahlungen	-53'000.00	-87'000.00
	2'108'000.00	2'109'000.00
Neuzeichnungen	55'000.00	52'000.00
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>2'163'000.00</b>	<b>2'161'000.00</b>

**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	2021	2020
Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen)	30'665.40	-
Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen)	712'128.74	806'073.45
Personalaufwand Technischer Dienst	382'225.87	374'773.65
Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt	1'125'020.01	1'180'847.10
Finanzierung durch Erneuerungsfonds	-29'895.50	-
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>1'095'124.51</b>	<b>1'180'847.10</b>

Entschädigung Vorstand und Kommissionen	2021	2020
Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement	55'250.00	56'666.65
Sozialleistungen	7'366.67	7'555.55
<b>Saldo per 31. Dezember</b>	<b>62'616.67</b>	<b>64'222.20</b>

Entschädigung Personal	2021	2020
Personal Geschäftsstelle	408'536.46	441'889.14
Personal Technischer Dienst	382'225.87	374'773.65
<b>Total Personalkosten (7.50 Stellen)</b>	<b>790'762.33</b>	<b>816'662.79</b>
davon Sozialleistungen	132'263.53	136'001.55

## Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2021 gemäss Bilanz

Siedlungen	Bezugs-jahr	Anlage-vermögen	Versicherungs-wert	Hypothek	Gläubiger
<b>Gebäude</b>					
Obere Winterthurerstrasse 106 Wohnungen	1929/1930	12'921'807.00	28'593'920.00	500'000.00	BKB
Untere Winterthurerstrasse 74 Wohnungen	1924/1926	11'406'080.50	22'522'922.00	-	
Langmauer- / Scheuchzerstr. 89 Wohnungen	1926/1927	14'766'922.05	29'998'960.00	-	
Röslhof 82 Wohnungen	1928	10'956'975.50	23'785'718.00	1'000'000.00	ZKB
Scheuchzerhof 43 Wohnungen	1931	10'719'357.95	17'146'000.00	10'000'000.00	EGW
<b>Gebäudewert</b>		<b>60'771'143.00</b>	<b>122'047'520.00</b>		

## Garagen und Heizungen

Garage Winterthurerstr. 112-118	1964	13'257.90	- 1)	
Garagen Langmauerstr. 20-26	1949	38'680.00	195'000.00	
Garage Scheuchzerstr. 186-198	1978	316'700.00	1'375'000.00	
Heizzentrale Winterthurerstrasse		162'178.25 2)	- 1)	
Heizzentrale Röslhof		118'460.00	443'000.00	
Heizzentrale Scheuchzerhof		740'404.55	- 1)	
<b>Gebäudewert Garagen / Heizungen</b>		<b>1'389'680.70</b>	<b>2'013'000.00</b>	

## Grundstücke

Obere Winterthurerstrasse	377'793.30		
Untere Winterthurerstrasse	130'749.10		
Langmauer- / Scheuchzerstrasse	134'652.50		
Röslhof	240'002.95		
Scheuchzerhof	222'943.30		
<b>Grundstückwert</b>	<b>1'106'141.15</b>		

<b>Total</b> (Gebäude / Garagen / Heizungen / Grundstücke)	<b>63'266'964.85</b>	<b>124'060'520.00</b>	<b>11'500'000.00</b>
------------------------------------------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.



## Jahresrechnung

## Finanzbericht 2021

## Allgemein

Auch in diesem Jahr war die Bautätigkeit in unserer Genossenschaft gering. Investiert wurde in die Gestaltung und Planung der naturnahen Gärten, in die Sanierungsplanung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse und in die Planung des Fernwärme-Anschlusses für den Ersatz der Heizzentrale an der Winterthurerstrasse. Mit der Fernwärme werden ab Herbst 2022 die drei Siedlungen Obere Winterthurerstrasse, Untere Winterthurerstrasse und Langmauer-/Scheuchzerstrasse beheizt werden.

Das Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse muss vorerst auf Eis gelegt werden. Mit der rechtskräftig gewordenen Aufhebung der Baubewilligung haben wir in diesem Jahr bereits erste Abschreibungen der Projektierungskosten vorgenommen.

Die BGO konnte Hypotheken in der Höhe von 2.5 Millionen Franken zurückzahlen. Die ohnehin schon tiefe Verschuldung sinkt weiter, so dass die finanzielle Ausgangslage für künftige Projekte ausgezeichnet ist.

## Erfolgsrechnung

## Geschäftsgang

Weil wir im Oktober 2020 die Mietzinsen um 5% gesenkt hatten, hat dies bei den Einnahmen nun voll durchgeschlagen – die Einnahmen sind gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht gesunken.

Die Investitionen waren im 2021 mit 211'586 Franken etwas höher als im vergangenen Jahr und wurden vollständig aus dem Cash Flow finanziert. Für den Liegenschaftsunterhalt und Reparaturen wurden rund 1.95 Mio Franken aufgewendet. Nebst dem regulären Unterhalt wurden bei allen Liegenschaften der Oberen Winterthurerstrasse die Fenster revidiert und in zwei Häusern neue Schallschutzfenster eingebaut. Wegen der Bauverzögerung mussten nun auch in der Siedlung Untere Winterthurerstrasse Unterhaltsarbeiten getätigt werden, um die heute geltenden

Sicherheitsstandards zu erfüllen. So mussten alle noch bestehenden Gasherde ersetzt und die Dächer mit Sicherheitshaken ausgerüstet werden.

## Finanzaufwand

Der Finanzaufwand (Zinsen für Hypotheken und Darlehenskasse) ist im Vergleich zum Vorjahr rund 116'000 Franken tiefer, da weiterhin Hypotheken zurückbezahlt werden konnten. Mit 6.5 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand derzeit ausserordentlich tief. Der Branchendurchschnitt beträgt 16.7 Prozent (WBG 2018).

## Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand lag mit knapp 11.5 Prozent der Mieteinnahmen unter dem Branchendurchschnitt von 13.5 Prozent.

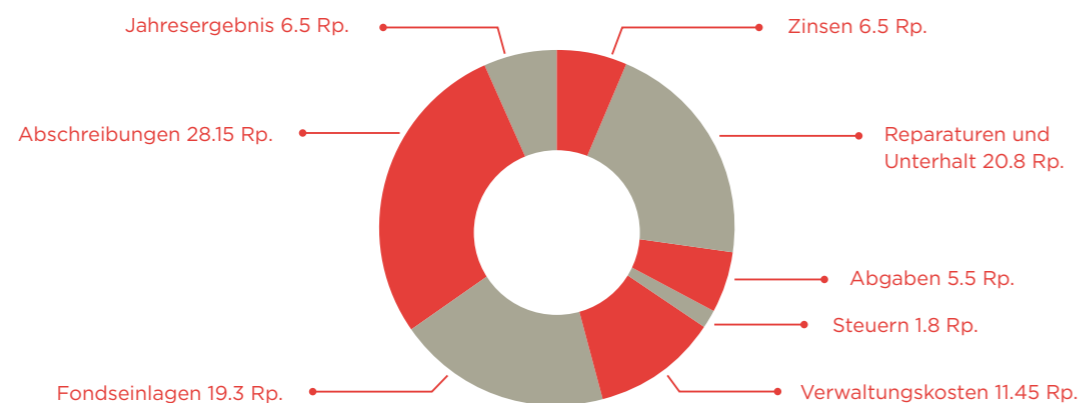
## Abschreibungen

Im Hinblick auf den Ersatzneubau haben wir im Jahr 2021 die letzten Abschreibungen von 150'000 Franken getätigt. Der Anlagewert der Siedlung Untere Winterthurerstrasse ist damit bis auf den Restwert des Landwerts vollständig abgeschrieben. Diese ausserordentlichen Abschreibungen wurden mit dem Steueramt vereinbart.

Nach unserem Beschluss, das Urteil des Verwaltungsgerichts betreffend den Ersatzneubau nicht weiterzuziehen, müssen wir nun klären, wie weit die bereits getätigten Projektierungskosten bei einer allfällig späteren Umsetzung des Projekts noch verwendbar wären. Im Jahr 2021 definitiv abzuschreiben waren die Kosten für das Baubewilligungsverfahren über 510'000 Franken und auch die Planungskosten für den Fernwärmeanschluss am ursprünglich geplanten Standort im Ersatzneubau über 81'797 Franken.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften sind mit 715'725 Franken tiefer als im vergangenen Jahr.

## Mit einem Franken Miete bezahlen Sie:



## Bilanz

## Liegenschaften und Investitionen

Das Anlagevermögen ist um 30'008 Franken gestiegen und beträgt 63'266'965 Franken (ohne Amortisation). Dem steht ein Gebäudeversicherungswert von 124'060'520 Franken gegenüber, was darauf hinweist, dass unsere Liegenschaften in der Bilanz zu tief bewertet sind. Das Baukonto für den Ersatzneubau ist aufgrund der getätigten Abschreibungen gesunken. Für die Planung der Gesamtansanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden erste Investitionen von 102'655 Franken getätigt.

## Fremdkapital

Die Darlehenskasse verzeichnete nochmals einen Zuwachs von 351'938 Franken, die Einlagen betragen nun gut 16.5 Mio. Gleichzeitig konnten wir bei den Hypotheken 2.5 Mio. zurückzahlen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) ist weiter gesunken und beträgt 22.6 Prozent. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz liegt bei 64.3 Prozent. Diese Zahlen bestätigen, dass die BGO - im Gegensatz zu vielen anderen Genossenschaften - noch keine Erneuerungen im Liegenschaftsbestand umgesetzt hat. In der BGO beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz für Hypotheken Ende Jahr 1.47 Prozent.

## Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2021 wie folgt:

Geldgeber	Betrag	Zins	Fälligkeit
Genossenschafter (Darlehenskasse)	16'524'871.17	1.00%	Innerhalb 3 Mte
BKB (Fester Vorschuss)	500'000	0.32%	31.01.2022
ZKB (Fester Vorschuss)	1'000'000	0.50%	31.01.2022
EGW (Hypothek)	10'000'000	1.625%	11.05.2029

## Rückstellungen / Fonds

Die Einlage in den Erneuerungsfonds betrug 1'015'376 Franken. Mit einer Belastung von 29'895 Franken wurde er nur wenig beansprucht. Der Solidaritätsfonds verzeichnete Einnahmen im Betrag von 600 Franken aus Vertragsgebühren. In diesem Jahr wurde der Fonds beansprucht und es konnte ein einmaliger Unterstützungsbeitrag von 2600 Franken geleistet werden.

## Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital beträgt Ende Jahr Fr. 2'163'000. In der Siedlung Untere Winterthurerstrasse bestehen keine Genossenschaftsverhältnisse, da alle Wohnungen weiterhin befristet vermietet sind.

## Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt Fr. 349'369.27 Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich<sup>1</sup> schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.25 Prozent vor.

<sup>1</sup>Reglement 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 31.12.2021 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, 5. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte



#### Impressum

**Herausgeberin** Baugenossenschaft Oberstrass  
Winterthurerstrasse 123  
8006 Zürich

**Ausgabe** 98. Geschäftsbericht

**Auflage** 600

**Texte** **Kristina Reiss**  
ist freischaffende Journalistin. Sie schreibt  
sowohl für Medienhäuser als auch für  
Unternehmen.  
www.kristinareiss.com

**Mathias Ninck** Seite 5

**Britta Bökenkamp** Seite 14/ 15

**Jörg Halter** Seite 16

**Sabine Herzog** Seite 20/ 21

**Esther Weber** Seite 32/ 33

#### 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

#### Fotos

**Reto Schlatter**  
wohnt mit seiner Familie seit 2004 im Röslihof. Er fotografiert freischaffend  
in und um Zürich, am liebsten Menschen in ihrem Alltag.  
www.retoschlatter.ch

Titelbild, Seite 2, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 35

**Diverse andere**  
Seite 7, 8, 9

#### Korrektorat

**Isabelle Nicolier**  
ist diplomierte Übersetzerin mit eigenem Büro. Sie übersetzt aus dem  
Italienischen und Französischen ins Deutsche. Ihr Fachgebiet sind  
rechtliche Texte. Isabelle Nicolier ist ehemaliges BGO-Vorstandsmitglied  
und langjährige Genossenschaftlerin.

#### Druck

**Kasimir Meyer AG**, Kapellstrasse 5, 5610 Wohlen  
www.kasi.ch

#### Entwicklung

**Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsführender Ausschuss**  
**Nora Howald, Sarah Tschanz**

## 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.