



BGO

Geschäftsbericht 2022

Baugenossenschaft
Oberstrass

Gärtner Flavio Cotichini pflegt
die neue Ruderalfläche an
der Oberen Winterthurerstrasse/
Ecke Milchbuckstrasse.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| Die BGO in Kürze | 4 |
| Vorwort | 5 |
| Schwerpunktthema: Naturnahe Gartengestaltung | 6 |
| Der Experte erläutert: Was heisst eigentlich «naturnah»? | 6 |
| Die BGO auf dem Weg zu einer natürlicheren Umgebung: Wie alles anfing und wo wir heute stehen | 10 |
| Was Bewohnende zu den naturnahen Gärten sagen | 12 |
| Highlights 2022 | 14 |
| Unsere Strategie | 17 |
| Mehr Mitwirkung: Die BGO überarbeitet die Möglichkeiten der Partizipation | 17 |
| So ist die BGO organisiert | 18 |
| Vorstand | 18 |
| Geschäftsstelle | 19 |
| In der BGO zu Hause | 20 |
| Vermietungen: Aus geringem Angebot das Maximum herausholen | 20 |
| Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden | 22 |
| Das Wohnungsangebot der BGO | 25 |
| Bauen und Sanieren | 26 |
| Bessere Energiebilanz: Mit nachhaltigen Projekten in die Zukunft | 26 |
| Die BGO in Zahlen | 28 |
| Jahresrechnung | 28 |
| Bericht der Revisionsstelle | 38 |
| Impressum | 39 |

Die BGO in Kürze

1'570 m²Rasen in
Blumenwiese
und Krautsaum
umgewandelt

21

Obstgehölze im
Röslihof gesetzt80 m²zusätzliches Totholz und
Kleinstrukturen geschaffen

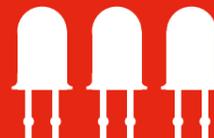
31

Bewerbungen für das Planer-
wahlverfahren Gesamterneuerung
Langmauer-/Scheuchzerstrasse

21



Veranstaltungen

28 in Gartenprojekten
engagierte
Bewohnende

603

neue LED-Lampen

30'000 m²

Flächen gemäht

Pferdemist
benutzt

6'000 kg

Vorwort

**Mathias Ninck,
Präsident BGO****Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter**

Nach zwei Jahren mehr oder weniger strengen Covid-Massnahmen mit wiederkehrendem Stubenarrest sah es zu Beginn des Jahres 2022 sehr gut aus – man durfte sich darauf freuen, verlorene Freiheiten endlich zurückzubekommen. Doch dann überfiel Russland am 24. Februar die Ukraine und in Europa herrschte Krieg – plötzlich wurden Menschen umgebracht, Bomben schlugen ein, Menschen flohen, der Krieg verursachte viel Not, dazu kam die Angst, dass der Krieg sich ausweitete und noch mehr Leid entsteht. Erneut brach etwas Unberechenbares über uns herein. Entsprechend herrschte im Frühling bei vielen das Gefühl, eine Krise gehe nahtlos in die nächste über. Die Ermüdungserscheinungen waren überall spürbar. Vor diesem Hintergrund erlebten viele das vergangene Jahr, vor diesem Hintergrund haben wir gewirkt und gewirtschaftet – ja, es war eher ein schwieriges Jahr.

Im Vorstand wurde die Kommunikation zum Thema, als wir an der Generalversammlung und an einer Infoveranstaltung mit unseren Vorlagen auf Widerstand stiessen. Sie, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, fühlten sich, wie Sie in E-Mails schrieben und in Gesprächen zum Ausdruck brachten, von uns überrumpelt. Im Vorstand haben wir uns seither intensiv mit der Frage beschäftigt, wo verstärkte Mitwirkung nötig und sinnvoll ist und wie wir dies leisten können (siehe Seite 17 dieses Geschäftsberichtes: BGO – Unsere Strategie).

«Wie bleiben wir nach
aussern offen, wenn kaum
Wohnungen frei werden?»

Die BGO ist eine gemeinnützige, soziale Organisation, die Wohnraum grundsätzlich für alle anbietet. Wir wollen niemanden ausschliessen und in unseren Siedlungen eine gute gesellschaftliche Durchmischung haben – so steht es auch in den Statuten. Warum? Weil sich verschiedene Lebensstile bereichern, was wiederum eine ausgleichende Wirkung hat und letztlich der Integration von Schwachen dient. Wie wir offen bleiben nach aussen und auch in Zeiten, in denen kaum Wohnungen frei werden, neue Mitglieder gewinnen, war auch 2022 eine der grossen Fragen, mit denen sich der Vorstand beschäftigte.

Ein auffallendes Merkmal des letzten Geschäftsjahres waren nämlich genau die fehlenden Wohnungswechsel. Bemerkenswert ist dabei, welche Rochaden Geschäftsstelle und Vermietungskommission hinbekommen, wenn mal eine Wohnung frei wird. So können nach der letzten Kündigung insgesamt sechs Parteien in eine neue Wohnung ziehen: zwei Unterbelegungen verschwinden, zwei Familien erhalten dringend nötigen Wohnraum, und auch andere auf der Warteliste schlummernde Tauschgesuche wurden endlich befriedigt.

Im vergangenen Jahr ist im Röslihof mit der grossflächigen Rodung der Vorgärten ein sichtbarer Markstein erreicht worden beim fortschreitenden Wandel der BGO-Aussenräume hin zu naturnahen Gärten. Dieser Umbau ist seit zwei, drei Jahren im Gang, wir haben viel konzipiert, informiert und gezeigt, und das Verständnis und die Freude bei den Bewohnenden nimmt stetig zu. Was naturnah bedeutet, für uns Bewohnende, für die Pflanzen, Tiere und Lebensräume um uns herum, für das Gartenteam, das mit viel Leidenschaft in der BGO arbeitet, zeigt das Schwerpunktthema dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Mathias Ninck, Präsident BGO



Felix Rusterholz
Eidg. dipl. Gärtnermeister,
BSc ZFH in Umweltingenieur-
wesen und zertifizierter
Gutachter JardinSuisse.

Der Experte erläutert: Was heisst eigentlich «naturnah»?

«Ein sichtbarer Beweis für ausgeprägtes Umweltbewusstsein»

Die Aussenräume der BGO haben sich in den letzten Jahren gewandelt: Vom konventionellen Gartenbau hin zu naturnahen Gärten. Was das bedeutet, erklärt Felix Rusterholz von der Firma greenmanagement. Er begleitet die BGO auf ihrem Weg zu mehr Biodiversität.

Herr Rusterholz, was bedeutet eigentlich «naturnah»?

Reden wir von Siedlungsgebieten, würde ich eher von «naturgerecht» sprechen – schliesslich sind die Flächen hier alle künstlich. «Naturgerecht» meint Gestaltung und Pflege des Gartens mit der Natur und den ihr eigenen Gesetzen – und nicht gegen sie. Man gibt der Natur Raum zur Entwicklung, ohne dabei auf notwendige lenkende Eingriffe zu verzichten. Ein naturgerechter Garten ist somit kein Zeichen für die Faulheit von Eigentümer oder Eigentümerinnen, sondern sichtbarer Beweis eines ausgeprägten Umweltbewusstseins und einer entsprechenden Denkweise.

«Blüten, die stehen gelassen werden, vergrössern das Nahrungsangebot für Insekten.»

Was heisst dies konkret?

Bei naturgerechten Anlagen kommen in der Regel standortgerechte Pflanzen zum Einsatz, die optimal an die natürlichen Bedingungen angepasst sind. Dadurch ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sie anwachsen. Später profitieren die Pflanzen davon, wenn es gilt, Wind und Wetter zu widerstehen. Ausserdem fördern heimische Pflanzen eine möglichst hohe Artenvielfalt. Dank attraktiven Pflanzenkompositionen entsteht eine Vielfalt an Lebensräumen. Blüten, die stehen gelassen werden, vergrössern das Nahrungsangebot für Insekten. Liegengelassenes Laub und dürre Stängel dienen zur Überwinterung von Kleintieren oder deren Eiern. In einem naturgerechten Garten sind auch genügend natürliche Gegenspieler vorhanden, die unerwünschte Tiere dezimieren, so dass man auf die chemische Keule verzichten kann und Nährstoffe zurück in den Boden fliessen. Kurz: In naturgerechten Anlagen werden natürliche Kreisläufe geschlossen.

Kurzgeschorene Rasenflächen und exotische Gehölze, die heimischen Tieren keine Nahrung bieten, haben in naturgerechten Gärten also nichts zu suchen?

Genau. Haben wir zum Ziel, möglichst viele Tiere anzusiedeln, muss Nahrung vorhanden sein. Damit fallen fremdländische Pflanzen weg, die sich schnell verbreiten, aus Sicht der Tierwelt aber wertlos sind. Stattdessen braucht es heimische Pflanzen, in denen sich Wildbienen und Schmetterlinge wohl fühlen. Gleichzeitig muss ausreichend Wasser vorhanden sein und natürlich versickern können, so dass es vor Ort Tieren und Pflanzen zur Verfügung steht. Auch sogenannte Strukturelemente sind wichtig: angehäuftes Totholz zum Beispiel, das als Rückzugsort dient für kleine Tiere wie Mäuse oder Igel. Hier hat die BGO in ihren Anlagen bereits viel getan.



Wichtiges Ziel: Der Natur Raum geben zur Entwicklung.

In naturnahen Gärten kommen standortgerechte Pflanzen zum Einsatz, die optimal an die natürlichen Bedingungen angepasst sind.



Welche Vorteile haben naturgerechte Gärten noch?

Auch für Bewohnende entstehen so im Idealfall attraktivere, einladende Aussenräume zum Begegnen und Spielen. Und die vor allem stabiler sind. Ein kurzgeschnittener Rasen etwa, der in unseren immer wärmeren Sommern unter extremer Trockenheit leidet, droht zu kippen – wodurch wiederum Kosten entstehen. Naturgerechte Anlagen hingegen können auf solche Extremsituationen besser reagieren.

«Vom formellen Erscheinungsbild eines gepflegten Gartens muss man sich verabschieden.»

Was ist der Unterschied zwischen einem Naturgarten und einem naturgerecht gepflegten Garten?

Bei einem Naturgarten wird von Beginn an die ganze Gestaltung, das Material, die Pflege entsprechend geplant. Bei einem naturgerecht gepflegten Garten hingegen handelt es sich in der Regel um bestehende Anlagen, die einst konventionell bewirtschaftet wurden und nun möglichst naturgerecht betrieben werden. So, wie die Aussenanlagen der BGO. Geschieht dies nachträglich, muss man allerdings mit gewissen Abstrichen und Kompromissen rechnen.

Inwiefern?

Wandelt man konventionelle Anlagen in naturgerechte um, gibt es meist Flächen, die nicht für eine naturgerechte Bewirtschaftung angelegt wurden. Asphalt- oder Betonbeläge lassen sich beispielsweise nur aufwändig durch Entsiegelung aufwerten. In einem Naturgarten hingegen hätte man darauf von vornherein verzichtet. Bei Kieswegen ist das anders. Durch punktuelle Bepflanzung lassen diese sich immerhin etwas begrünen.

Was sind Herausforderung bei naturgerechten Gärten?

Sie setzen höheres Fachwissen voraus sowie Sensibilität für die Pflege und die damit verbundenen Zusammenhänge. Bei den Bewohnenden braucht es zudem ein entsprechendes Verständnis sowie einen anderen Zugang zu den Aussenräumen. Denn die Umstellung von konventionellem Gartenbau auf naturgerechten erfordert oft einen langen Atem. Vom formellen Erscheinungsbild eines gepflegten Gartens, wie man es vielleicht bisher als optimal verinnerlicht hatte, muss man sich verabschieden. Gleichzeitig kann schon innerhalb des ersten Jahres der Umstellung viel Spannendes passieren. Ich erinnere mich an Spazier-

gänge mit Genossenschafterinnen und Genossenschäftern durch die BGO-Siedlungen, wo viele verblüfft und begeistert waren über die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten, die neuerdings in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft vorkommen.

Wo steht die BGO auf ihrem Weg zur naturgerechten Aussenraumgestaltung?

Die wichtigsten Schritte sind gemacht. Viele Flächen, die einst konventionell angelegt waren, wurden umgestaltet oder werden zumindest naturgerecht gepflegt. Die Grünflächen verfügen nun über einen hohen Teil an heimischer Flora. Problempflanzen gibt es fast gar nicht mehr. Insgesamt hat die BGO heute einen ganz anderen Zugang zu ihren Grünflächen als noch vor fünf Jahren. Allein durch diese mentale Umstellung hat sich die Sensibilität für das Thema immens erhöht.



Gezielte Ansaaten unterstützen die Begrünung von Kiesflächen.

Wie ist es generell in der Schweiz um naturgerechte Aussenräume bestellt?

Hier besteht noch ein sehr grosses Potential; es gibt unglaublich viele Siedlungsflächen, die naturgerecht gestaltet werden könnten. Der konventionelle Gartenbau treibt das Thema leider zu wenig voran. Die BGO belegt in diesem Prozess einen Spitzenplatz – weil sie sehr konsequent ist, das Thema in ihren Statuen und Leitlinien verankert hat und sich ausserdem von Fachpersonen – darunter einem neu aufgestellten Gartenteam – unterstützen lässt. Darin unterscheidet sie sich stark von anderen Genossenschaften oder Bauherren.

Zur Person:

Felix Rusterholz ist eidg. dipl. Gärtnermeister, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen und zertifizierter Gutachter JardinSuisse. Als Projektleiter der Firma greenmanagement in Zürich begleitet er seit 2020 die BGO auf ihrem Weg zur naturgerechten Aussenraumgestaltung.

Die BGO auf dem Weg zu einer natürlicheren Umgebung

Mehr Biodiversität! Mehr einheimische Pflanzen!

Was mit theoretischen Überlegungen begann, hat sich nun im Alltag etabliert: Naturnahe Gärten sind aus der BGO nicht mehr wegzudenken. Doch wie fing eigentlich alles an? Und wo stehen wir heute?

Wie naturnahe Aussenräume in der BGO genau aussehen sollen, beschäftigt die Genossenschaft schon lange. Bereits die 2012 verabschiedete Strategie Wohnen 20XX sah ein attraktives Wohnumfeld vor mit vielfältigen nutzbaren und naturnahen Grünflächen. Doch erst als es um die Planung des Neubaus an der Unteren Winterthurerstrasse ging und damit auch um die Frage «Wie sollen die Aussenräume dort aussehen?», wurde das Ganze konkreter.



Blühender Vorgarten an der Oberen Winterthurerstrasse

Um auszutesten, welche Relevanz «naturnah» für Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat, veranstaltete die BGO 2018 einen Workshop. «Naturnahe Aussenräume ermöglichen eine grössere Artenvielfalt», sagte damals Britta Bökenkamp, im Vorstand für Bau und Unterhalt zuständig. Eine naturnah belassene Wiese biete Lebensraum für verschiedene Tiere – von Igel über Bienen, Schnecken, Wanzen bis zu Spinnen und Mäusen. Dies setze eine gewisse Toleranz gegenüber einer scheinbaren Unordnung voraus. Ausserdem müsse man der Natur Zeit geben, sich zu etablieren – was oft Jahre dauern könne. Und dann gebe es ja auch den Nutzungskonflikt: Wünsche wie «wir hätten gerne sauber gejätete Kieswege» seien dann nicht mehr erfüllbar, sagte Bökenkamp.

Überraschend viele der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter liessen sich davon nicht abschrecken. Im Gegenteil: Sie waren begeistert und sprachen

sich für einen möglichst hohen Anteil an naturnah gestalteten Aussenräumen aus. So lautete die Botschaft nach dem Workshop klar: mehr Naturnähe muss her, mehr Biodiversität, mehr einheimische Pflanzen!

Die BGO liess sich daraufhin von Fachpersonen beraten und erhielt das Zertifikat der Stiftung Natur & Wirtschaft. Ein wichtiger Meilenstein war ausserdem die Anstellung des auf diesem Gebiet sehr erfahrenen Gartenteams. Mit ihnen erzielte die BGO beim Umstellen auf natürliche und divers gestaltete Anlagen schnell erste sichtbare Ergebnisse: Beikraut auf Kiesflächen beispielsweise wird seither nur noch auf Durchgangswegen mechanisch entfernt. Wertvolle einheimische Pflanzen an den Rändern dürfen stehen bleiben oder werden sogar eingesät – sind sie doch Lebensgrundlage für unzählige Kleintiere wie Raupen, Schmetterlinge, Bienen und Hummeln. Weniger wertvolle Pflanzen oder invasive Neophyten – also gebietsfremde Gewächse, die sich schnell ausbreiten und heimische Pflanzen verdrängen, wie etwa Kirschlorbeer oder Sommerflieder – identifiziert das Gartenteam idealerweise schon im Keimstadium und entfernt sie.

«Wildbienen im Salbei gab es früher nicht.»

Bereits 2019 konnten sich interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf einem Rundgang durch die Gärten ein erstes Bild davon machen, was naturnahe Gartenpflege für die Aussenräume der BGO konkret bedeutet. Dabei erfuhren die Teilnehmenden beispielsweise, warum ökologische Vernetzungskorridore so wichtig sind – damit sich Populationen untereinander vermischen können – und weshalb es dringend mehr Artenvielfalt braucht. Sie lernten unter anderem: Bei Wildbienen reicht es nicht aus, Nistmöglichkeiten und -material bereit zu stellen. Auch ein entsprechendes Nahrungsangebot in Form von einheimischen Pflanzen, die zu verschiedenen Zeiten im Jahr blühen, muss vorhanden sein.

Gleichzeitig arbeitete die BGO an einem Konzept, das für nachfolgende Mitarbeitende und Vorstände eine Hand-



Wegrandbepflanzungen werden nun stehen gelassen und dienen Insekten als Nahrungsquelle.

lungsanleitung für die Gestaltung naturnaher Aussenanlagen darstellt: Zusammen mit der Firma greenmanagement entwickelten Gartenteam, Geschäftsstelle und Vorstand Leitsätze, welche die verschiedenen Ansprüche austarieren und sowohl eine naturnahe Gestaltung als auch die Nutzung von Flächen erlauben. Dabei soll jeweils auf einen möglichst geschlossenen Kreislauf von Material, Wasser und Abfällen geachtet werden sowie auf standortgerechte, ökologisch wertvolle Bepflanzung, biologischen Pflanzenschutz und emissionsarme Geräte.

Umgesetzt wurden diese Leitsätze dann erstmals 2021: In einem Pilotprojekt erhielten die Häuser Winterthurerstrasse 138 sowie Milchbuckstrasse 81 und 83 neu angelegte Hof- und Gartenflächen. Eine ökologische Raumanalyse hatte dabei im Vorfeld gezeigt: Die BGO bietet Tieren und Pflanzen einen überaus wichtigen Lebensraum – was sich wiederum über die Siedlungen hinaus auswirkt. Von mehr Naturnähe innerhalb der Genossenschaft profitiert somit das ganze Quartier.

Aus der Raumanalyse leiteten sich dann die umgesetzten Massnahmen ab: Es wurden Flächen geschaffen, welche die biologische Vielfalt in den Gartenanlagen unterstützen. Natursteinmauern, Ruderalflächen, Holzbeigen und verschiedene Strukturelemente bieten nun Rückzugsorte für Tiere und fördern die Vielfalt der Pflanzen – die wiederum Lebensgrundlage und Futterstelle der Tiere sind. Auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter packten bei der Umgestaltung kräftig mit an. In einem nächsten

Schritt wurde mit der Aufwertung des Röslihofes nach diesen Leitsätzen begonnen.

So lässt sich also bilanzieren: Fünf Jahre nachdem sich die BGO erstmals mit naturnaher Aussenraumgestaltung beschäftigt hat, sind Biodiversität und einheimische Pflanzen nicht mehr wegzudenken aus der Genossenschaft.

Klar ist jedoch: Eine gewisse Anfangskepsis gehört dazu. Was die einen als naturnah betrachten, empfinden andere als verwahrlost. Es braucht deshalb zunächst ein komplettes Umdenken, einen Wechsel der Perspektive. «Klären wir aber die Leute auf, erläutern wir die Vorteile und Hintergründe von naturnahen Gärten, stehen die meisten dahinter», ist die Erfahrung von Geschäftsführerin Esther Weber. Sie findet: «Man muss sich zunächst von alten Schönheitsidealen lösen und vor allem die Zusammenhänge verstehen». Dazu gehört zum Beispiel, dass nur noch sehr gezielt gejätet wird und Blütenstände zum Teil stehen gelassen werden. Oder dass Gras nach dem Mähen der Wiesen liegen bleibt, damit Blumen und Gräser eine Chance haben, sich zu vermehren.

Dass sich mehr Naturnähe lohnt, zeigt ein Blick in die Gärten. Dort hat die Vielfalt eindeutig zugenommen, freut sich das Gartenteam: «Wildbienen im Salbei gab es zum Beispiel früher nicht. Auch Distelfink und Schwalbenschwanz steuern wieder die BGO an, weil sie Futterpflanzen in den Anlagen finden. Und für den Rest braucht es einfach noch mehr Zeit, bzw. ein geübtes Auge.»

Genossenschafterinnen und Genossenschaffer erzählen

Zwischen viel Beifall und leichter Skepsis

Mehr essbare Pflanzen, mehr Laubhaufen, weniger Ordnung: Was sagen die Bewohnenden zum Wandel in den BGO-Gärten? Wir haben uns in den Siedlungen umgehört.



«Wir brauchen dringend mehr Insekten.»

Ursula Burri, 61,
Scheuchzerhof,
Webprogrammiererin

Der Wandel in den BGO-Gärten ist mir sehr positiv aufgefallen. In den Wiesen wachsen zum Beispiel wieder viel mehr Blumen. Letzten Sommer habe ich dort sogar den Kleinen Odermennig entdeckt. Die Blume mit den kleinen gelben Blüten und der stacheligen Frucht sah ich früher nur in den Ferien auf intakten Bergwiesen. Ich finde es auch schön, dass die Genossenschaft Beerenträucher angepflanzt hat. Gleichzeitig bedeutet dies aber, dass man schon kleinen Kindern wieder beibringen muss, welche Beeren essbar sind und welche nicht. In unserem Hof fand ich dieses Jahr eine Tollkirsche, die aber der BGO bekannt ist und die überwacht wird. Der giftige Schwarze Nachtschatten an der Strasse dagegen wird weder von der BGO noch von der Stadt entfernt, bevor die Beeren locken. Es ist auch toll, dass mehr für Insekten getan wird. Wir brauchen diese dringend – so sehr sie uns auch manchmal stören. Wenn ich daran denke, wie verstoßen ich als Kind oft war oder wie viele Insekten früher auf der Autoscheibe klebten, wird mir bewusst, wie stark der Rückgang ist.

«Das ganze Quartier profitiert.»

Babette Bürgi, 57,
Langmauerstrasse,
Psychotherapeutin



Von meiner Wohnung aus kann ich direkt auf den Hinterhof schauen, in dem das Gartenteam auf einem grossen Tisch kleine Pflänzchen zieht – das hat es früher nicht gegeben. Schön, dass dies so offen fürs Publikum ist! Überall gibt es jetzt herzige Details, die ins Auge springen: Bei der Plastiksammelstelle wächst zum Beispiel eine Clematis. Im Sommer sind an den Hauswänden Disteln hochgerankt. Und verwelkte Pflanzen in Rabatten werden nicht mehr alle weggeräumt, sondern bleiben zum Teil stehen als Futter für die Tiere. Wir wurden über diesen Wandel gut informiert: Im «BGOAktuell» habe ich zum Beispiel gelesen,

dass nicht nur die BGO von naturnahen Gärten profitiert, sondern das ganze Quartier – das ist doch wunderbar!



«Es setzt ein Umdenken voraus.»

Judith Zehnder, 52,
Langmauerstrasse,
Betreuungsassistentin im Hort

Als plötzlich die zwei grossen Lorbeerbäume direkt vor unserem Haus gefällt wurden, fanden wir das schon sehr schade. Sie waren immer so schön grün, das ganze Jahr hindurch. Und die Kinder konnten früher darin super klettern. Aber klar, wenn man sich mit dem Konzept befasst und weiss, was hinter dem Begriff «naturnah» steht, macht das Sinn. Solche Pflanzen passen dann einfach nicht mehr rein. Es setzt allerdings ein Umdenken voraus: Man muss sich verabschieden von der Vorstellung, die man bisher von einem Garten hatte.

«Früher wurden die Gärten besser gepflegt.»

Stephan Schneider, 67,
Langmauerstrasse,
im Ruhestand



Ich lebe mein ganzes Leben schon in der BGO und muss sagen: Früher wurden die Gärten besser gepflegt. Die Zeiten haben sich geändert: Von konventionell zu bio und naturnah. Alles ist möglich, aber es muss massvoll sein. In meinem Familiengarten, den ich seit Jahrzehnten betreibe, setze ich Dünger nur mit Mass ein. Den Garten bewirtschaftete ich konventionell. Für meinen Geschmack könnten die Aussenanlagen der BGO etwas aufgeräumter sein. Verblühte Pflanzen kann man als Futter für die Vögel aufbewahren – aber dann bitte nicht überall liegen lassen, sondern an den dafür gedachten Orten auslegen. Häufen mit Totholz als Tierunterschlupf sind in Ordnung – aber die Anzahl und deren Grösse ist entscheidend. Werden die Wiesen weniger gemäht, sollte vor dem Winter einmal die ganze Fläche geschnitten werden. Naturnah gepflegte Anlagen sind die Aushängeschilder in einer Vorzeigestadt.



«Der Traubenbaum liefert das Dessert.»

Pascal Dettwiler, 68,
Scheuchzerstrasse,
Pensionär

Im Moment wirken die Gärten noch ein wenig künstlich und kahl, weil viele Pflanzen ausgerissen wurden. Aber das wird sich bestimmt noch ändern. Ich finde es gut, dass viele Pflanzen jetzt beschriftet sind – es kennt sich ja kaum mehr jemand damit aus, mich eingeschlossen. Ausserdem wächst jetzt viel mehr Essbares in den Gärten. Der Tomatenstrauch vor unserem Haus hat schon manches Essen bei uns bereichert und der Traubenbaum das Dessert geliefert. An diesen Kleinigkeiten freuen wir uns.

«So schön sah der Garten in 34 Jahren noch nie aus.»

Susanna Häuselmann, 61,
Scheuchzerstrasse,
Dozentin



Uns gefällt der naturnah gestaltete Garten, so schön hat er in den 34 Jahren noch nie ausgesehen. Es hat viele ästhetisch überzeugende Details, wie knorrige Föhrenstämme als Begrenzungslinien und kunstvolle Natursteinmauern. Etwas überdimensioniert wirken die Laubhaufen. Wichtig und toll für die Kinder sind die vielen grösseren Flächen, die für diverse Spiele genutzt werden. Auch die Durchgänge und versteckten Pfade zwischen den Häusern sind attraktiv. Unser Garten wird von den verschiedensten Lebewesen besucht. Hoffentlich kommen dank der natürlichen Gestaltung auch bald mehr Singvögel.



«Der Unterschied zu früher ist riesig.»

Samuel Häberli, 45,
Langmauerstrasse,
Soziologe

Verblühtes wird nun stehen gelassen, weil es gut für Insekten ist, es gibt mehr einheimische Pflanzen, abgemähtes Gras bleibt einfach liegen und in den vielen Asthaufen können sich Tiere verkriechen. Kurz: Der Unterschied zu früher ist riesig. Und das finde ich super!

«Es ist nicht mehr nur der Garten der Genossenschaft.»

Karin Gerber, 56,
Obere Winterthurerstrasse,
Pflegefachfrau und Tragerpraktikerin



Ich nehme den Wandel in den Gärten als sehr bereichernd und wohltuend wahr und beobachte zum Beispiel, dass es jetzt wieder viel mehr Vögel gibt. Ich freue mich auch, wenn ich mich mit meinem kleinen Grossneffen im Garten treffe und er genau weiss, wo es Beeren zu pflücken gibt. Toll, dass er so aufwachsen darf! Seit die Wiesen nicht mehr sofort abgemäht werden, sobald ein paar Blumen wachsen, und Hecken nicht mehr zurückgeschnitten werden, sobald zwei Äste rausschauen, sind die Gärten viel lebendiger und haben mehr Lebensqualität. Schön war auch, dass wir Genossenschafterinnen und Genossenschaffer bei der Umsetzung miteinbezogen wurden und mitwirken durften. In unserem Hof, wo das Projekt Naturnah als erstes umgesetzt wurde, haben wir zum Beispiel zwei Quittenbäume gepflanzt und Holz für einen Sichtschutz aufgeschichtet. Seither ist es nicht mehr nur der Garten der Genossenschaft, sondern unser gemeinsamer. Man begegnet sich jetzt auch irgendwie viel offener – vielleicht weil wir zusammen gestalten konnten.



«Gut, dass auf tierische Mitbewohner Rücksicht genommen wird.»

Ulla Niiranen, 76,
Scheuchzerstrasse,
im Ruhestand

Ich beobachte mit Begeisterung, dass es ein neues Durcheinander in den Gärten gibt. Seit 13 Jahren lebe ich in der BGO und finde es spannend zu sehen, wie sich die Gartenpflege in dieser Zeit verändert hat. Wer keine Ahnung hat, könnte heute denken, «das ist ja ein ungepflegter Hof!». Befasst man sich aber genauer damit und versteht, weshalb das so gemacht wird, ist es wunderbar. Ich finde es gut, dass auf tierische Mitbewohner oder Besucher Rücksicht genommen wird. Früher, als ich an der östlichen Winterthurerstrasse wohnte, konnte ich im Sommer fast jede Nacht einen Dachs beobachten, der aus dem Wald gezielt zur gleichen Buche kam und laut hörbar die Nüsse auf dem Boden frass. Danach verschwand er in gemütlichem Tempo wieder im Wald. Wunderbar!

Highlights 2022

Die wichtigsten Ereignisse auf einen Blick



Essbare Pflanzenschätze in der BGO

Wiesenschaumkraut und Co.: Auf einem Rundgang durch die Siedlungen zeigte Zürchs Guerilla-Gärtner Maurice Maggi, welche Pflanzen gut schmecken.

Es regnete in Strömen, als eine Gruppe Unerschrockener im Mai mit Maurice Maggi durch die BGO spazierte und Ausschau nach essbaren Pflanzen hielt. Der Guerilla-Gärtner und Koch machte die interessierten Teilnehmenden dabei auf allerlei aufmerksam. So lernten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter etwa, dass an der Unteren Winterthurerstrasse eine Rottanne steht, deren junge Spitzen im Risotto oder im Kräuterquark fein schmecken. Dass nicht nur Bärlauch-Blätter, sondern auch die Blüten munden und Wiesenschaumkraut super in Salaten schmeckt. Auch wo sie BGO-eigene Holunderblüten ernten können, erfuhren Interessierte (Tipp: Diese eignen sich besonders gut für den Salat oder als Dessert mit Rhabarberkompott). Allein das waren die nassen Socken der Teilnehmenden wert.



Blühende Blumenkästen



Mit Blumenerde und Schaufel im Schlepptau: Genossenschafterinnen und Genossenschafter lernen, wie sich Biodiversität auf dem eigenen Balkon fördern lässt.

Welche Pflanzen eignen sich für den Balkon? Was gehört zu einer ökologisch wertvollen Balkonbepflanzung? An einem Samstag im März hatte die BGO zu einem kleinen Workshop geladen. Landschaftsarchitekt Michael Bühler, Fachmann für naturnahe Gestaltung, zeigte über 40 Interessierten, wie sich Balkon oder Sitzplatz in ein Naturparadies verwandeln lassen. Nach einer kurzen Theorierunde mit Basiswissen griffen die Teilnehmenden bei schönstem Wetter selbst zu Blumenerde und Schaufel. «Für mich ist es berührend, zu sehen, wie hier eine Zeitenwende stattfindet», sagte eine begeisterte Genossenschafterin nach der Veranstaltung. «Die Freiräume der BGO werden so noch vielfältiger!»

Ein Hauch von Hollywood

Openair-Kino in der BGO: Genossenschafter und Produzent Flavio Gerber zeigte seinen Oscar-nominierten Film im Innenhof der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse.



Mit eigenen Gartenstühlen ausgerüstet fanden sich im September rund 50 Interessierte unter Lichterketten im Hof der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse ein. Gebannt verfolgten sie den Film des Genossenschafter und Produzenten Flavio Gerber. Sein Kurzfilm ALA KACHUU - Take and Run hatte es im Februar zur sensationellen Oscar-Nomination geschafft. Bereits zuvor war der erfolgreiche Streifen an rund 70 Festivals gezeigt worden und hatte zahlreiche Preise gewonnen. Der Film erzählt das Schicksal einer jungen Kirgisin, die geraubt und zwangsverheiratet wird. Nach der Vorführung berichtete Flavio Gerber ausführlich von seinem Projekt und seinen Erlebnissen in Kirgistan. Die beeindruckten Zuschauerinnen und Zuschauer sammelten für das Frauenhaus in Bishkek, Kirgistan. Der Betrag wird von einer Schweizer Kontaktperson persönlich übergeben.



Drucken, was das Zeug hält.

Kreatives für den Nachwuchs: Im Herbst fand für interessierte Kinder der BGO ein Druckworkshop statt. Und die Jüngsten kamen zuhauf.



Legos hielten die Aller kleinsten in der Hand, Spielzeugautos, aber auch Marshmallows und sogar alte Schuhe – alles wurde ausprobiert, in Farbe getaucht und damit wurden erstaunlich kunstvolle Drucke auf Papier gezaubert. Die Grösseren wagten sich an filigraneres Material: Mit Lavedelöldrucktechnik verzierten sie Taschen oder T-Shirts. Nora Howald von der Stelle Kultur und Soziales hatte den Kreativnachmittag organisiert. Sie stellte eine grosse Auswahl an Motiven bereit, die die Künstlerinnen und Künstler auf Stoff übertrugen. 20 Kinder hatten sich für die offene Werkstatt im Gemeinschaftsraum angemeldet, über 30 kamen. Dank der Mithilfe einiger Mütter konnten alle am Abend stolz ihre Ergebnisse nach Hause tragen.

Überarbeitung der Partizipation

Mehr Mitwirkung und bessere Kommunikation

Wir leben in einer Zeit, in der die Bereitschaft schwindet, Autoritäten als solche zu akzeptieren. Gleichzeitig steigen die Ansprüche des einzelnen, mit seinen Wünschen wahrgenommen zu werden. Dies erleben derzeit auch Geschäftsstelle und Vorstand der BGO. An seiner jährlichen Retraite diskutierte der Vorstand, was das für seine Kommunikation bedeutet.

Im vergangenen Jahr haben Vorstand und Geschäftsstelle an mehreren Anlässen erfahren, dass bei Genossenschafterinnen und Genossenschaftern das Interesse gestiegen ist, sich einzubringen und mit kritischen Voten eine Gegenseite zu vertreten. Verschiedentlich gingen auf der Geschäftsstelle Mails ein, in denen die Forderung nach mehr Mitwirkung klar zum Ausdruck gebracht wurde; auch am Röslihofbrunch und am Grillfest im Scheuchzerhof oder bei spontanen Begegnungen zwischen Vorstandsmitgliedern und Genossenschaftern wurde dies artikuliert.

In Sitzungen vor und nach den Sommerferien 2022 diskutierte der Vorstand, wie das gestiegene Diskussionsbedürfnis zu deuten ist und welche Massnahmen erforderlich sind. Die Zeiten, in denen ein Vorstand etwas erarbeitet und es dann den Leuten einfach vorlegt, sind offenbar vorbei – darin waren sich im Vorstand schnell alle einig. Und: Es darf nicht sein, dass sich Genossenschafterinnen und Genossenschafte überrollt fühlen. Sie sollen künftig besser in die Entwicklungsprozesse eingebunden werden. Aber wie?

Betroffene in Prozesse einbinden

An einem Workshop mit einer Fachperson aus der BGO im Oktober und an der ganztägigen jährlichen Retraite im November hat der Vorstand diese Frage vertieft. Er hat dabei ein Stück weit geklärt, mit welchen Strukturen und partizipativen Gefässen die BGO künftig die von einem Vorhaben Betroffenen gezielt in die Prozesse einbindet, damit diese die Veränderungen nachvollziehen und sich einbringen können.

Der Vorstand hat entschieden: Die BGO wird grundsätzlich die Partizipation in der Vorstandsarbeit besser verankern. Projekte sollen von Anfang an – wo sinnvoll, wo nötig – partizipativ und kommunikativ aufgegleist werden. Künftig wird Kommunikation im Vorstand immer traktandiert und somit mitgedacht.

Kommunikationsmittel gezielter einsetzen

Eine zweite Baustelle sind die Kommunikationsmittel der BGO. Diese sollen künftig differenziert und entsprechend besser und gezielter eingesetzt werden. Welche Kommunikationsmittel wie genau ausgestaltet werden, ist noch nicht restlos geklärt – die Arbeiten daran sind im Gange.

Kommunikation und Partizipation sind beide jedoch auch eine Frage der Mittel: Wie viele Leute sollen eingesetzt werden, wie viel darf es kosten? Für den Vorstand steht derzeit im Vordergrund, Nora Howald von der Geschäftsstelle und die freie Mitarbeiterin Kristina Reiss vermehrt mit Kommunikationsaufgaben zu betrauen. Im kommenden Jahr soll zudem punktuell eine externe Fachperson beigezogen werden. Und dann, so ist sich der Vorstand einig, muss man es einfach tun, ausprobieren, üben. Mit der Übung kommt dann die Erfahrung und damit hoffentlich auch der Erfolg.



Landschaftsarchitekt Michael Bühler stellt das Grobkonzept für die Neugestaltung des Röslihofs interessierten Bewohnenden vor.

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 2022

- **Mathias Ninck, Präsident, Kommunikationsleiter**
Geschäftsführender Ausschuss
- **Sabine Herzog, Vizepräsidentin, Architektin**
Bau und Unterhalt
- **Patrick Vogel, Delegierter der Stadt Zürich,**
Geschäftsführender Ausschuss
- **Britta Bökenkamp, Architektin**
Bau und Unterhalt
- **Jörg Halter, Jurist und Pflegefachmann**
Vermietung und Soziales
- **Christoph Steiner, Psychologe**
Vermietung und Soziales

Ausgeschieden aus dem Vorstand

- **Bruno Scherrer, Controller**
Geschäftsführender Ausschuss (2020 bis 2022)



Geschäftsstelle

Wir sind für Sie da!

Ob konkrete Anliegen der Genossenschafterinnen und 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.

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.

In erster Linie aber ist die Geschäftsstelle die wichtigste Ansprechpartnerin und unterstützt Genossenschafterinnen und Genossenschafter in allen Fragen rund um das



Die BGO Geschäftsstelle an der Unteren Winterthurerstrasse

Geschäftsstelle 2022

- **Esther Weber**
Geschäftsführerin
- **Robert Bossi**
Teamleiter, Technischer Dienst (bis Juni 2022)
- **Sarah Arnold**
Liegenschaftsbewirtschaftung, Kommunikation
- **Maja Hauser**
Liegenschaftsbewirtschaftung, Buchhaltung
- **Nora Howald**
Kultur und Soziales, Kommunikation
- **Monika Riederer**
Gemeinschaftsraum, Support
- **Oliver Speck**
Technischer Hauswart
- **Flavio Cotichini**
Gärtner
- **Aladin Lienhard Graf**
Gärtner
- **Claudia Strassmann**
Gärtnerin
- **Vanja Kos**
Fachmann Betriebsunterhalt (bis November 2022)
- **Hamed Ismail**
Lernender FA Betriebsunterhalt

Vermietungen

Aus geringem Angebot das Maximum herausholen

Auch 2022 waren dringend benötigte Wechselwohnungen Mangelware. Doch dank geschickter Planung gelang es mit nur einer Kündigung, die Bedürfnisse von fünf weiteren Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern zu erfüllen. Ein Prinzip, das sich bewährt hat.

Weil der geplante Ersatzneubau vorläufig nicht realisiert werden kann, fehlen nach wie vor passende interne Tauschangebote für Wohnungen. Gleichzeitig legte die BGO im letzten Jahr den Fokus stärker auf eine sozial und demografisch ausgewogene Durchmischung ihrer Bewohnenden – so, wie es die Statuten und das Vermietungsreglement vorschreiben. Wohnungen sollen verstärkt auch wieder Mietenden von ausserhalb der BGO zur Verfügung stehen – statt, wie in den letzten Jahren üblich, hauptsächlich Angehörigen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern. Auf einer Infoveranstaltung sorgte dieser Vorschlag unter den Anwesenden jedoch für grosse Diskussionen. Der Vorstand zog daraufhin seinen Vorschlag zurück, um intern noch einmal in die Diskussion zu gehen.

Gleichzeitig sammelten auf einem Workshop Genossenschafterinnen und Genossenschaftler Ideen, wie sich auch ohne Neubau die Mobilität innerhalb der BGO aufrechterhalten lässt – wenn Wohnbedürfnisse sich ändern, weil zum Beispiel Kinder ausziehen, Paare sich trennen oder Familien gegründet werden. Unter den Vorschlägen fanden sich viele Ideen für bauliche Massnahmen – wie etwa 3-Zimmer-Wohnungen zusammenzulegen oder durch Estrich- und Kellerzimmer zu erweitern. Auch eine Tauschbörse für über- oder unterbelegte Wohnungen wurde thematisiert.

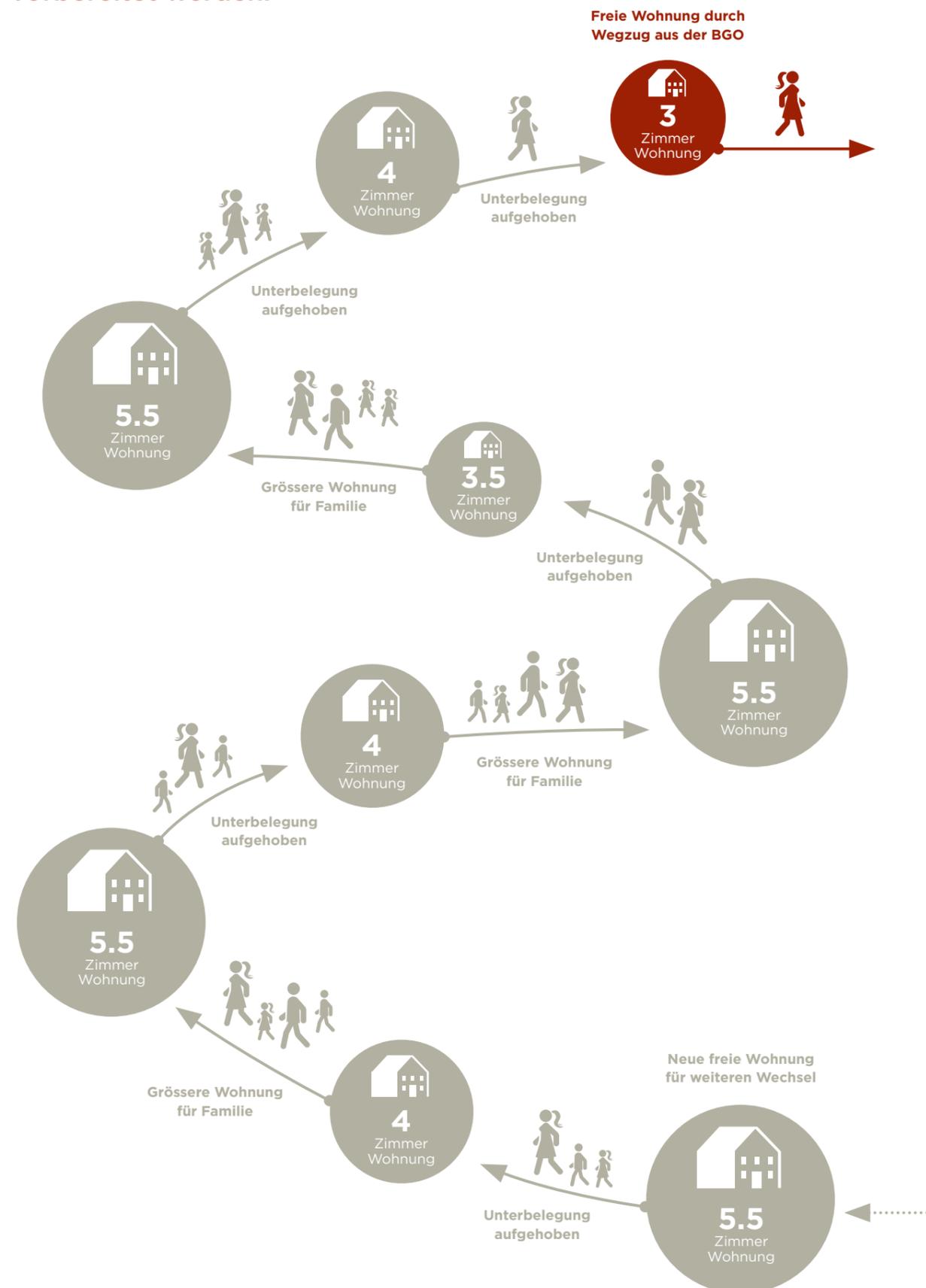
Arbeiten mit Tauschgesuchen

Wie schon in den vergangenen Jahren gab es auch 2022 sehr wenige Kündigungen – nämlich drei. Damit trotzdem möglichst viele Bewohnende profitieren, prüft die Geschäftsstelle unter Berücksichtigung des Vermietungsreglements, wie sich eine frei werdende Wohnung am besten weiter vergeben lässt, und versucht, aus wenigen Kündigungen ein Maximum an internen Wohnungswechseln zu generieren. Dank geschickter Planung und dem

Wissen, welche Familie gerade ein Baby erwartet, wer sich schon lange verkleinern möchte, usw., gelang es so der Geschäftsstelle im letzten Jahr mit nur einer einzigen Kündigung, gleich fünf sich daran anschliessende interne Wohnungstausche in die Wege zu leiten. Insgesamt kam es 2022 in der BGO zu sieben Wohnungsvermietungen: Fünfmal wurde – wie oben beschrieben – intern getauscht (zweimal in eine kleinere Wohnung, zweimal in eine grössere, ein Tausch kam aufgrund der Lage zustande). Eine Partei kehrte nach der Umsiedlung wegen des Ersatzneubaus zurück in die BGO; eine Wohnung wurde an Angehörige von Genossenschaftlern vermietet. Neuzuzüge gab es nicht.

Das Beispiel des letzten Jahres zeigt somit: Selbst mit wenig freiwerdenden Wohnungen sind vergleichsweise viele interne Wohnungswechsel möglich. «Bis Ende 2022 konnten aus einer Kündigung bereits erneut acht Wechsel vorbereitet werden, die im 2023 erfolgen», freut sich Geschäftsführerin Esther Weber. Dies ist möglich, weil die Geschäftsstelle idealerweise über die (veränderten) Bedürfnisse der Bewohnenden informiert ist. «Auch wenn der Ersatzneubau wahrscheinlich nur verspätet realisiert werden kann, bleibt die BGO also nicht stehen», resümiert Weber. «Wir denken weiter und setzen um, was mit der heutigen Ausgangslage möglich ist.»

Bis Ende 2022 konnten aus einer Kündigung acht Wechsel vorbereitet werden.

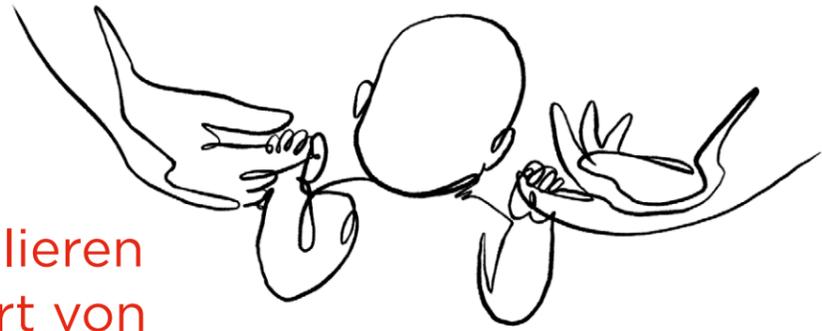


Die Genossenschaft und ihre Bewohnenden

Geburten 2022

Wir gratulieren zur Geburt von

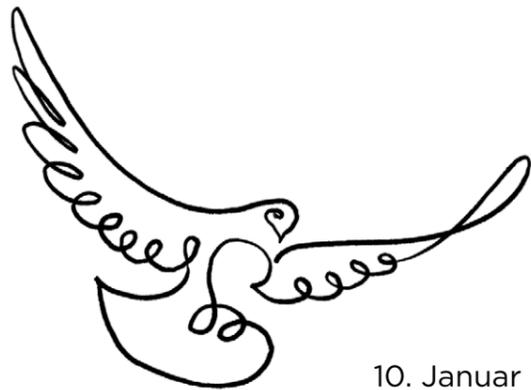
| | | |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| 23. März 2022 | Henri Finn | der Familie Dirnsteiner |
| 17. Juli 2022 | Iva Noemi | der Familie Loppacher/Hediger |
| 26. August 2022 | Neyla Rosa | der Familie Sefil |



Todesfälle 2022

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus zum Tod von

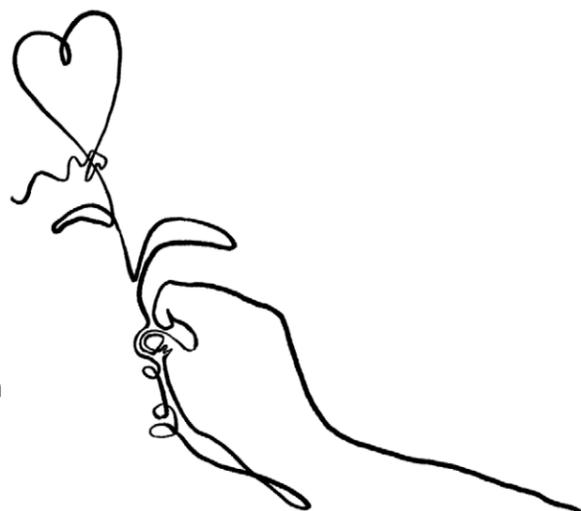
| | |
|-------------------|--------------------|
| 10. Januar 2022 | Karl Kerner |
| 07. Dezember 2022 | Peter Hegi |



Genossenschafterinnen und Genossenschafter 2022

Wir begrüßen neu in der BGO

Keine neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter im 2022



Holzbeigen und verschiedene Strukturelemente bieten an der Oberen Winterthurerstrasse/Ecke Milchbuckstrasse nun Rückzugsorte für Tiere.





Wohnungsangebot der BGO

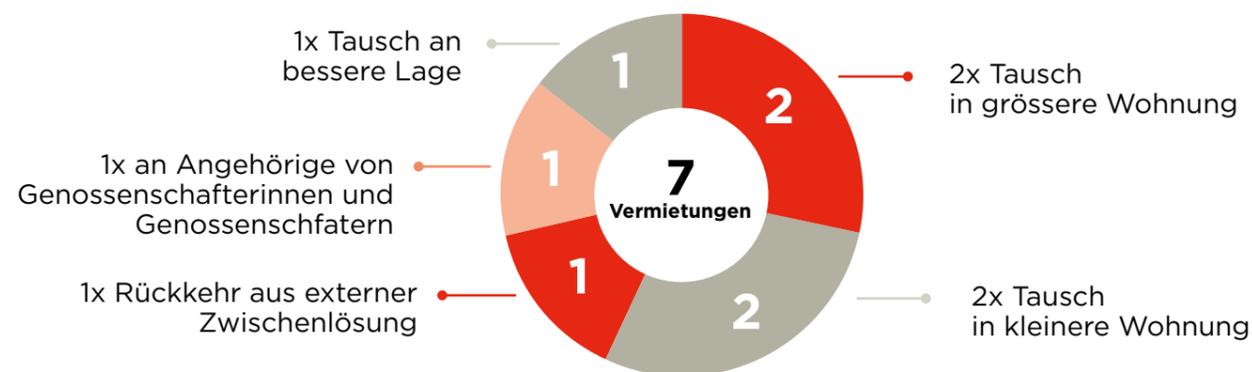
Liegenschaftenverzeichnis

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 2022

| 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 | | | | | | |
| 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 | |
| Langmauerstrasse 90 | 1 | 4 | 1 | 1 | | | | | | | | |
| Langmauer-/Scheuchzerstrasse | | | | | | | | | | | | |
| Langmauerstr. 58-88 | | 6 | 26 | 8 | 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 | |
| Riedtlistrasse 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 |

Wohnungsvermietungen 2022



Bessere Energiebilanz

Nachhaltig in die Zukunft

Fernwärme, energetische Gesamterneuerung, LED-Leuchten und naturnahe Aussenanlagen: Nach der Sistierung des Ersatzneubauprojekts an der Unteren Winterthurerstrasse Anfang 2022 beschäftigte sich die Kommission Bau und Unterhalt mit Themen, die sich unter dem Überthema «Verbesserung Energiebilanz und ökologische Nachhaltigkeit» zusammenfassen lassen.



Drei Viertel der BGO-Wohnungen werden nun über nachhaltige Energieträger beheizt. Stadträtin Simone Brander nimmt im Oktober 2022 den Fernwärmeanschluss offiziell in Betrieb.

Wie wichtig das Thema für die BGO ist, zeigt sich in seiner Verankerung in der Strategie 20XX. «Im Interesse der Nachhaltigkeit verbessert die BGO ihre Umweltbilanz (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe) laufend», heisst es dort. Parallel dazu stimmte die Zürcher Bevölkerung im Mai 2022 mit einer klaren Mehrheit für das neue Klimaschutzziel und schrieb es in die Gemeindeordnung: Die Stadt Zürich will bis 2040 klimaneutral werden.

Damit fordern sowohl Gesetzgebung als auch BGO-Strategie eine Verbesserung der Energiebilanz. Es gilt, Treibhausgase zu minimieren und mittelfristig klimaneutral zu werden. Beim Planen und Umsetzen anstehender Projekte will die BGO deshalb künftig mitziehen und – wo möglich und sinnvoll – ihren Beitrag leisten.

Ein grosser Schritt zu einer besseren Energiebilanz war der Anschluss an die Fernwärme. Nach drei Jahren Planungs- und Bauzeit und sechs Jahre nach Abschluss des Wärmelieferungsvertrags mit Entsorgung & Recycling Zürich (ERZ) wurde dieser im letzten Oktober termingerecht in Betrieb genommen. Seither braucht es die Öl-/Gasheizung an der Unteren Winterthurerstrasse nicht mehr. Drei Viertel der BGO-Wohnungen werden nun über nachhaltige Energieträger beheizt (Fernwärme und Erdsonden).

Die Langmauer-/Scheuchzerstrasse wird saniert

Ein weiterer wichtiger Meilenstein ist die energetische Gesamterneuerung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse. In einem Planerwahlverfahren, das die Kommission



Mit Sondagen wird der Zustand der Fassade geprüft.

Bau und Unterhalt zusammen mit externen Jurymitgliedern auslobte, erhielt das Büro Bischof Föhn Architekten aus Zürich den Zuschlag. Letzten Sommer starteten die Architekten mit einer Machbarkeitsstudie und loten die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung aus. Erste Ergebnisse sind im Frühling 2023 zu erwarten. Parallel dazu werden Varianten zur minimalen Erweiterung der Siedlung getestet – um die nach wie vor dringend benötigten 3.5-Zimmer-Wohnungen als Wechselangebote zu prüfen. Insgesamt wird dank der energetischen Gesamtsanierung der Energiebedarf der Siedlung signifikant gesenkt und die CO2-Bilanz verbessert werden.

Bewegungsgesteuerte LED-Leuchten

Ebenfalls einen Beitrag zum Energiesparen leisten die neu eingebauten LED-Leuchten in Treppenhäusern, Kellern, Estrichen und Garagen. Sie sind bewegungsgesteuert und sparen damit etwa 80 Prozent der vorher benötigten Strommenge ein. Mit Röslihof und Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden 2022 bereits zwei komplette Siedlungen auf diese Weise umgerüstet. Die anderen Siedlungen folgen. Gleichzeitig ist die Kommission Bau und Unterhalt mit Unterstützung von lightsphere Lichtplanung auf der

Suche nach passenden stromsparenden Hauseingangs- und Aussenleuchten. Diese sollen 2023 montiert werden.

Neue Aussengestaltung für den Röslihof

Ein Schritt zu mehr naturgerechter, ökologisch wertvoller Grün- und Freiflächengestaltung ist ausserdem die Umgestaltung des Röslihofs. Sie basiert auf den BGO-internen Leitsätzen «Naturnahe Gartengestaltung». In Zusammenarbeit mit den Spezialisten von greenmanagement und dem Landschaftsarchitekten Michael Bühler wurde über alle Flächen (Vorgärten, Innenhof) ein umfassendes Konzept erarbeitet. Dieses wurde in mehreren Veranstaltungen den Bewohnenden vorgestellt und wird nun in Etappen umgesetzt. Los ging es letzten Herbst mit den Vorgärten an Rösli- und Langmauerstrasse sowie am Werikonweg: Dichte Hecken, Kulturpflanzen sowie Neophyten sind hier mittlerweile ersetzt durch vielfältige und ökologisch wertvolle Sträucher. Ausserdem zieren jeden Eingang nun zwei Obstbäume.



Auch die Kieswege im Röslihof sind grüner – und damit naturgerechter.

Doch damit nicht genug: Eine nachhaltige und verbesserte Energiebilanz wird auch in den kommenden Jahren ein ganz wesentliches Thema sein – und die BGO in kleinen wie in grossen Projekten begleiten.

Bau- und Sanierungsvorhaben 2022

| | |
|-----------------------------------|---|
| Fernwärmeanschluss | Bau Fernwärmeanschluss Langmauerstrasse 88 für die Siedlungen Untere/Obere Winterthurerstrasse und Langmauer-/Scheuchzerstrasse |
| Gesamterneuerung | Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse (Planerwahlverfahren, Start) Machbarkeitsstudie |
| Beleuchtung | Beleuchtungsersatz in den Liegenschaften der Siedlungen Röslihof und Langmauer-/Scheuchzerstrasse sowie in der Einstellgarage Scheuchzerhof |
| Naturnahe Gartengestaltung | Naturnahe Gartengestaltung im Röslihof Konzeption und Ausführung der 1. Etappe (Neugestaltung Vorgärten) |

Jahresrechnung

Bilanz

per 31. Dezember 2022

| Aktiven | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Flüssige Mittel | | | | |
| Kassa | 6'257.75 | | 8'499.15 | |
| Bank | 2'212'454.95 | 2'218'712.70 | 1'377'417.62 | 1'385'916.77 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | | | |
| Mieter (Mietzins etc.) | 4'176.65 | | 5'773.55 | |
| Dritte | 1'030.75 | 5'207.40 | 705.10 | 6'478.65 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | 288'073.30 | | 325'205.37 |
| Total Umlaufvermögen | | 2'511'993.40 | | 1'717'600.79 |
| 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 | |
| Anteile Raiffeisenbank | 500.00 | 20'500.00 | 0.00 | 20'000.00 |
| Sachanlagen | | | | |
| Gebäude | 60'915'973.90 | | 60'771'143.00 | |
| Garagen / Heizungen | 1'399'382.20 | | 1'389'680.70 | |
| Grundstücke | 1'106'141.15 | | 1'106'141.15 | |
| Wertberichtigung | -19'646'367.60 | | -18'942'872.10 | |
| a.o. Wertberichtigung | -6'223'693.30 | | -6'223'693.30 | |
| Untere Winterthurerstrasse | | | | |
| Baukonto Ersatzneubau | 2'796'673.70 | | 3'933'554.90 | |
| Baukonto Heizungsersatz | 1'158'887.70 | | 70'923.95 | |
| Winterthurerstrasse | | | | |
| Baukonto Gesamtsanierung La/Sch | 174'246.91 | | 102'654.81 | |
| Total Immobilien | 41'681'244.66 | | 42'207'533.11 | |
| Büromobiliar / EDV | 19'437.55 | | 24'023.25 | |
| Geräte / Fahrzeuge Unterhalt | 14'193.95 | | 20'545.30 | |
| Gemeinschaftsraum | 845.70 | | 1'127.60 | |
| Total Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge | 34'477.20 | 41'715'721.86 | 45'696.15 | 42'253'229.26 |
| Total Anlagevermögen | | 41'736'221.86 | | 42'273'229.26 |
| Total Aktiven | | 44'248'215.26 | | 43'990'830.05 |

| Passiven | 2022 | | 2021 | |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 415'559.89 | | 188'392.22 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 37'633.20 | | 56'032.05 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | 710'734.60 | | 685'177.55 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 1'163'927.69 | | 929'601.82 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | | | |
| Darlehenskasse | 16'951'608.47 | | 16'524'871.17 | |
| Hypotheken | 10'000'000.00 | 26'951'608.47 | 11'500'000.00 | 28'024'871.17 |
| Rückstellungen / Fonds | | | | |
| Erneuerungsfonds | 10'051'535.86 | | 9'184'624.31 | |
| Genossenschaftsfonds | 750'000.00 | | 750'000.00 | |
| Solidaritätsfonds | 177'400.20 | 10'978'936.06 | 176'042.85 | 10'110'667.16 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 37'930'544.53 | | 38'135'538.33 |
| Total Fremdkapital | | 39'094'472.22 | | 39'065'140.15 |
| Genossenschaftskapital | | | | |
| Genossenschafter/innen | 1'721'000.00 | | 1'725'000.00 | |
| Partner/innen | 141'000.00 | | 135'000.00 | |
| Externe Genossenschafter/innen | 300'000.00 | 2'162'000.00 | 303'000.00 | 2'163'000.00 |
| Reserven | | | | |
| Gesetzliche Gewinnreserven | 593'000.00 | | 575'000.00 | |
| Freiwillige Gewinnreserven | 1'838'320.63 | 2'431'320.63 | - | 575'000.00 |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Vortrag Vorjahr | 304'261.37 | | 1'838'320.63 | |
| Jahresgewinn | 256'161.04 | 560'422.41 | 349'369.27 | 2'187'689.90 |
| Total Eigenkapital | | 5'153'743.04 | | 4'925'689.90 |
| Total Passiven | | 44'248'215.26 | | 43'990'830.05 |

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2022

| Erfolgsrechnung | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietzinseinnahmen | 5'251'162.08 | 5'249'512.17 |
| ./. Leerstände / Mietzinsverluste | -4'669.50 | -6'073.00 |
| Übrige betriebliche Erträge | 30'863.58 | 22'544.49 |
| Nettoerlös | 5'277'356.16 | 5'265'983.66 |
| Reparaturen und Unterhalt | | |
| Personalaufwand Technischer Dienst | -400'102.37 | -382'225.87 |
| Unterhalt / Reparaturen | -575'723.50 | -712'898.64 |
| | -975'825.87 | -1'095'124.51 |
| Versicherungen / Abgaben / Gebühren | | |
| Versicherungen | -60'572.00 | -63'068.40 |
| Wasser / Abwasser | -82'271.25 | -129'765.50 |
| Meteorwasser | -4'162.55 | -23'020.75 |
| Kehrichtabfuhr | -29'265.05 | -28'834.05 |
| Strom | -64'777.00 | -38'790.35 |
| Kabelfernsehen (upc, Sunrise) | 576.60 | 1'524.55 |
| | -240'471.25 | -281'954.50 |
| Einlage Erneuerungsfonds | -1'015'376.00 | -1'015'376.00 |
| Liegenschaftenaufwand | -2'231'673.12 | -2'392'455.01 |
| Bruttoergebnis | 3'045'683.04 | 2'873'528.65 |
| Verwaltungskosten | | |
| Personalaufwand Geschäftsstelle | -410'792.95 | -408'536.46 |
| Entschädigung Vorstand und Kommissionen | -79'333.33 | -62'616.67 |
| Revisionsstelle | -8'616.00 | -8'400.60 |
| Büroaufwand | -56'220.63 | -69'550.80 |
| Beratungen | -17'024.95 | -4'602.25 |
| Genossenschaftliche Anlässe | -45'833.50 | -17'465.30 |
| Sonstiger Aufwand | -41'696.45 | -32'751.75 |
| | -659'517.81 | -603'923.83 |
| Abschreibungen | | |
| Abschreibung Liegenschaften | -703'495.50 | -714'698.85 |
| a.o. Abschreibung Siedlung Untere Wi | - | -150'000.00 |
| a.o. Abschreibung Ersatzneubau | -1'000'000.00 | -510'000.00 |
| a.o. Abschreibung Heizung Wi | - | -81'797.25 |
| Abschreibung Mobiliar / Geräte / Fahrzeuge | -18'903.10 | -25'021.85 |
| | -1'722'398.60 | -1'481'517.95 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern | 663'766.63 | 788'086.87 |
| Finanzaufwand | | |
| Zinsaufwand Hypotheken | -165'112.29 | -179'372.25 |
| Zinsaufwand Darlehenskasse | -169'617.70 | -163'937.80 |
| Übriger Finanzaufwand | - | - |
| | -334'729.99 | -343'310.05 |
| Finanzertrag | 100.00 | 100.00 |
| Betriebsergebnis vor Steuern | 329'136.64 | 444'876.82 |
| Steuern | -72'975.60 | -95'507.55 |
| Jahresgewinn | 256'161.04 | 349'369.27 |

Jahresrechnung

Bilanzgewinn 2022

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns 2022

| Bilanzgewinn | 2022 |
|--|-------------------|
| Gewinnvortrag Vorjahr | 304'308.42 |
| Jahresgewinn 2022 | 256'161.04 |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der GV | 560'469.46 |
| Zuweisung Gesetzliche Gewinnreserven | -13'000.00 |
| Zuweisung Freiwillige Gewinnreserven | - |
| Zuweisung Genossenschaftsfonds | - |
| Dividende 1.25% | -27'032.50 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 520'436.96 |

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 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Heiz- und Nebenkosten | 231'650.30 | 269'266.62 |
| Steuern | 8'000.00 | 34'000.00 |
| Diverse | 48'423.00 | 21'938.75 |
| Saldo per 31. Dezember | 288'073.30 | 325'205.37 |

| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Lieferanten / Handwerker | 304'215.54 | 29'247.07 |
| Diverse Kreditoren (Abgaben) | 111'344.35 | 159'145.15 |
| Saldo per 31. Dezember | 415'559.89 | 188'392.22 |

| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| AHV Ausgleichskasse | 13'204.90 | -618.30 |
| Steuerverwaltung | 24'428.30 | 56'650.35 |
| Saldo per 31. Dezember | 37'633.20 | 56'032.05 |

| Passive Rechnungsabgrenzung | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vorausbezahlte Mietzinsen | 350'406.60 | 365'627.50 |
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten | 296'651.55 | 288'750.05 |
| Steuern | 22'000.00 | 30'000.00 |
| Diverse | 41'676.45 | 800.00 |
| Saldo per 31. Dezember | 710'734.60 | 685'177.55 |

| Erneuerungsfonds | 2022 | 2021 |
|---|----------------------|---------------------|
| Saldo per 1. Januar | 9'184'624.31 | 8'199'143.81 |
| Einlage gemäss städtischem Rechnungsreglement (1% der Gebäudeversicherungssumme pro Jahr) | 1'015'376.00 | 1'015'376.00 |
| | 10'200'000.31 | 9'214'519.81 |
| Verwendung für Sanierungen 2022: | | - |
| Naturnahe Gartengestaltung | -46'548.55 | |
| Beleuchtungsersatz (Treppenhäuser, allgemeine Räume) | -101'915.90 | -148'464.45 |
| | | -29'895.50 |
| Saldo per 31. Dezember | 10'051'535.86 | 9'184'624.31 |

| Genossenschaftsfonds | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1. Januar | 176'042.85 | 178'042.85 |
| Einnahmen von Vertragsgebühren | 1'357.35 | 600.00 |
| Unterstützungsbeiträge | - | -2'600.00 |
| Saldo per 31. Dezember | 177'400.20 | 176'042.85 |

| Genossenschaftskapital | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Stand 1. Januar | 2'163'000.00 | 2'161'000.00 |
| Rückzahlungen | -53'000.00 | -53'000.00 |
| | 2'110'000.00 | 2'108'000.00 |
| Neuzeichnungen | 52'000.00 | 55'000.00 |
| Stand per 31. Dezember | 2'162'000.00 | 2'163'000.00 |

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 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|---------------------|
| Sanierungen (werterhaltende Anlageinvestitionen) | 154'531.97 | 30'665.40 |
| Unterhalt / Reparaturen (Fremdleistungen) | 569'655.98 | 712'128.74 |
| Personalaufwand Technischer Dienst | 400'102.37 | 382'225.87 |
| Aufwendungen Reparaturen / Unterhalt | 1'124'290.32 | 1'125'020.01 |
| Finanzierung durch Erneuerungsfonds | -148'464.45 | -29'895.50 |
| Saldo per 31. Dezember | 975'825.87 | 1'095'124.51 |

| Entschädigung Vorstand und Kommissionen | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Entschädigungen Vorstand gemäss Reglement | 70'000.00 | 55'250.00 |
| Sozialleistungen | 9'333.33 | 7'366.67 |
| Saldo per 31. Dezember | 79'333.33 | 62'616.67 |

| Entschädigung Personal | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Personal Geschäftsstelle | 410'792.95 | 408'536.46 |
| Personal Technischer Dienst | 400'102.37 | 382'225.87 |
| Total Personalkosten (7.50 Stellen) | 810'895.32 | 790'762.33 |
| davon Sozialleistungen | 135'128.02 | 132'263.53 |

Anlagevermögen und Hypotheken

Verzeichnis des Anlagevermögens und der Hypotheken per 31. Dezember 2022 gemäss Bilanz

| Siedlungen | Bezugs-jahr | Anlage-vermögen | Versicherungs-wert | Hypothek | Gläubiger |
|---|-------------|----------------------|-----------------------|---------------|-----------|
| Gebäude | | | | | |
| Obere Winterthurerstrasse 106 Wohnungen | 1929/1930 | 12'922'938.00 | 28'593'920.00 | - | |
| Untere Winterthurerstrasse 74 Wohnungen | 1924/1926 | 11'406'080.50 | 22'522'922.00 | - | |
| Langmauer- / Scheuchzerstr. 89 Wohnungen | 1926/1927 | 14'825'630.70 | 29'998'960.00 | - | |
| Röslhof 82 Wohnungen | 1928 | 11'041'439.75 | 23'785'718.00 | - | |
| Scheuchzerhof 43 Wohnungen | 1931 | 10'719'884.95 | 17'146'000.00 | 10'000'000.00 | EGW |
| Gebäudewert | | 60'915'973.90 | 122'047'520.00 | | |

Garagen und Heizungen

| | | | | |
|--|------|--------------------------|---------------------|--|
| Garage Winterthurerstr. 112-118 | 1964 | 17'418.85 | - ¹⁾ | |
| Garagen Langmauerstr. 20-26 | 1949 | 38'680.00 | 195'000.00 | |
| Garage Scheuchzerstr. 186-198 | 1978 | 322'240.55 | 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⁾ | |
| Gebäudewert Garagen / Heizungen | | 1'399'382.20 | 2'013'000.00 | |

Grundstücke

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

| | | | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Total (Gebäude / Garagen / Heizungen / Grundstücke) | 63'421'497.25 | 124'060'520.00 | 10'000'000.00 |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|

1) Der Betrag ist in der entsprechenden Siedlung enthalten.

2) Investitionen vor 1997 sind in der Siedlung enthalten.

Jahresrechnung

Finanzbericht 2022

Allgemein

Im 2022 tätigte die BGO wieder grössere Investitionen und baute am Standort Langmauerstrasse 88 die neue Heizzentrale für Fernwärme. Zudem wurde in eine Machbarkeitsstudie zur Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse investiert, in die naturnahe Erneuerung der Vorgärten in der Siedlung Röslihof und auch in eine neue, sparsame Beleuchtung in den Häusern.

Weiterhin unklar bleibt, ob das Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse weiterentwickelt werden kann. In diesem Jahr wurde ein weiterer Teil der Projektierungskosten abgeschlossen.

Die BGO konnte weiter Hypotheken in der Höhe von 1.5 Millionen Franken zurückzahlen. Die letzte noch laufende Hypothek, welche mit der EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) abgeschlossen wurde, endet im Jahr 2029. Weitere Amortisationen sind somit nicht möglich. Bereits im 2022 zeichnete sich deshalb die Zunahme an liquiden Mitteln ab.

Die Energiekosten stiegen im 2022 stark an. Bei der alten Gasheizung Winterthurerstrasse waren die Auswirkungen am stärksten zu spüren. Die betroffenen Mieter konnten auf freiwilliger Basis Ihre Akonto-Zahlungen erhöhen, um hohen Nachzahlungen entgegenzuwirken.

Erfolgsrechnung

Geschäftsgang

Die Mietzinsen blieben im 2022 unverändert, die letzte Mietzinssenkung war im Oktober 2020 erfolgt.

Die Investitionen waren im 2022 mit rund 1.78 Mio. Franken höher als im vergangenen Jahr und wurden vollständig aus dem Cash Flow finanziert. Für den Liegenschaftsunterhalt und Reparaturen wurden zusätzlich rund 976'000 Franken aufgewendet.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand (Zinsen für Hypotheken und Darlehenskasse) war im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht tiefer, da die letzten kurzfristigen Hypotheken zurückbezahlt werden konnten. Mit 6.4 Prozent der Mieteinnahmen ist der Finanzaufwand derzeit ausserordentlich tief. Der Branchendurchschnitt beträgt 14 Prozent (WBG 2021).

Verwaltungsaufwand

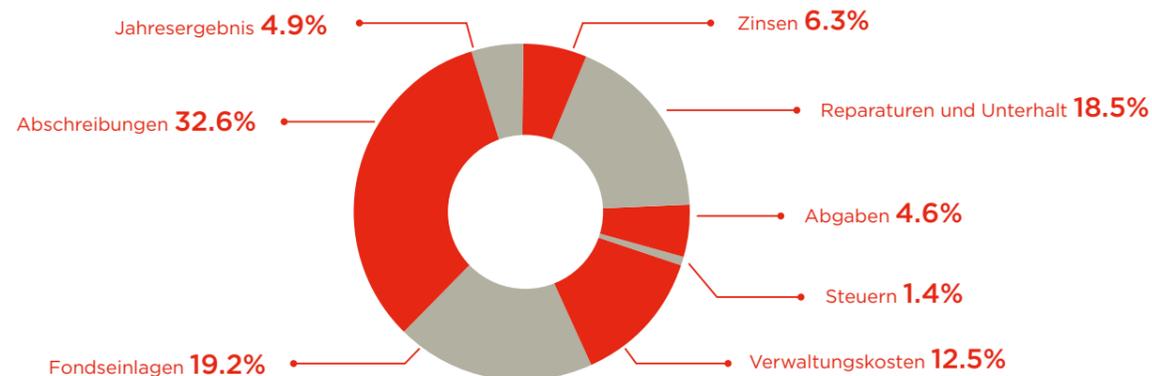
Der Verwaltungsaufwand lag mit 12.6 Prozent der Mieteinnahmen knapp unter dem Branchendurchschnitt von 13.5 Prozent.

Abschreibungen

Wie sich das Ersatzneubauprojekt Untere Winterthurerstrasse weiter entwickelt, ist unklar. Je länger das Projekt nicht gebaut werden kann, desto mehr verliert die bereits geleistete Planungsarbeit an Wert: Die Planungskosten sollen deshalb gestaffelt abgeschrieben werden. Bereits im vergangenen Jahr wurden die Bewilligungskosten abgeschrieben, in diesem Jahr wurde eine weitere Abschreibung über eine Million Franken getätigt.

Die ordentlichen Abschreibungen auf den Liegenschaften waren mit 703'495 Franken leicht tiefer als im vergangenen Jahr.

Wohin unsere Mieten fließen:



Bilanz

Liegenschaften und Investitionen

Das Anlagevermögen ist um 154'532 Franken gestiegen und beträgt 63'421'497 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 des Ersatzneubaus ist aufgrund der getätigten Abschreibungen gesunken. Für die Planung der Gesamtanierung Langmauer-/Scheuchzerstrasse wurden im aktuellen Jahr Investitionen von 71'592 Franken getätigt.

Fremdkapital

Die Darlehenskasse verzeichnete erneut einen Zuwachs von 426'434 Franken, die Einlagen betragen nun gut 16.95 Mio. Gleichzeitig konnten wir bei den Hypotheken 1.5 Mio. zurückzahlen. Der Verschuldungsgrad (Hypotheken plus Darlehenskasse in Prozent des Gebäudeversicherungswerts) ist weiter gesunken und beträgt 21.7 Prozent. Der Vergleichswert von Wohnbaugenossenschaften Schweiz liegt bei 65.2 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 1.54 Prozent.

Fremdkapital

Das Fremdkapital gliedert sich per 31. Dezember 2022 wie folgt:

| Geldgeber | Betrag | Zins | Fälligkeit |
|-----------------------------------|---------------|--------|-----------------|
| Genossenschafter (Darlehenskasse) | 16'951'608.47 | 1.00% | Innerhalb 3 Mte |
| 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 148'464.45 Franken wurde er nur wenig beansprucht. Der Solidaritätsfonds verzeichnete Einnahmen im Betrag von 1'357 Franken aus Vertragsgebühren. In diesem Jahr wurden keine Unterstützungsbeiträge aus dem Fonds beansprucht.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital beträgt Ende Jahr Fr. 2'162'000. In der Siedlung Untere Winterthurerstrasse bestehen keine Genossenschaftsverhältnisse, da alle Wohnungen weiterhin befristet vermietet sind.

Gewinn und Dividende

Der Jahresgewinn beträgt Fr. 256'161.04 Unter Berücksichtigung des für die BGO verbindlichen Rechnungslegungsreglements der Stadt Zürich¹ schlägt der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1.25 Prozent vor.

¹ 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
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 31.12.2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 6. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte



Der Natternkopf blüht!

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 | 99. 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. www.retoschlatter.ch |
| Auflage | 300 | Texte | Kristina Reiss ist freischaffende Journalistin. Sie schreibt sowohl für Medienhäuser als auch für Unternehmen. www.kristinareiss.com |
| | Mathias Ninck Seite 5/17 | | Diverse andere Seite 12, 13, 26, 27 |
| | Jörg Halter und Christoph Steiner Seite 20 | 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 Genossenschafterin. |
| | Britta Bökenkamp und Sabine Herzog Seite 26/27 | Druck | Kasimir Meyer AG, Kapellstrasse 5, 5610 Wohlen www.kasi.ch |
| | Esther Weber Seite 36/37 | Entwicklung | Baugenossenschaft Oberstrass, Geschäftsführender Ausschuss Nora Howald, Sarah Arnold |

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.

BGO

BAUGENOSSENSCHAFT
OBERSTRASS

Winterthurerstrasse 123
CH-8006 Zürich

Telefon 044 368 20 70
info@bgoberstrass.ch

www.bgoberstrass.ch