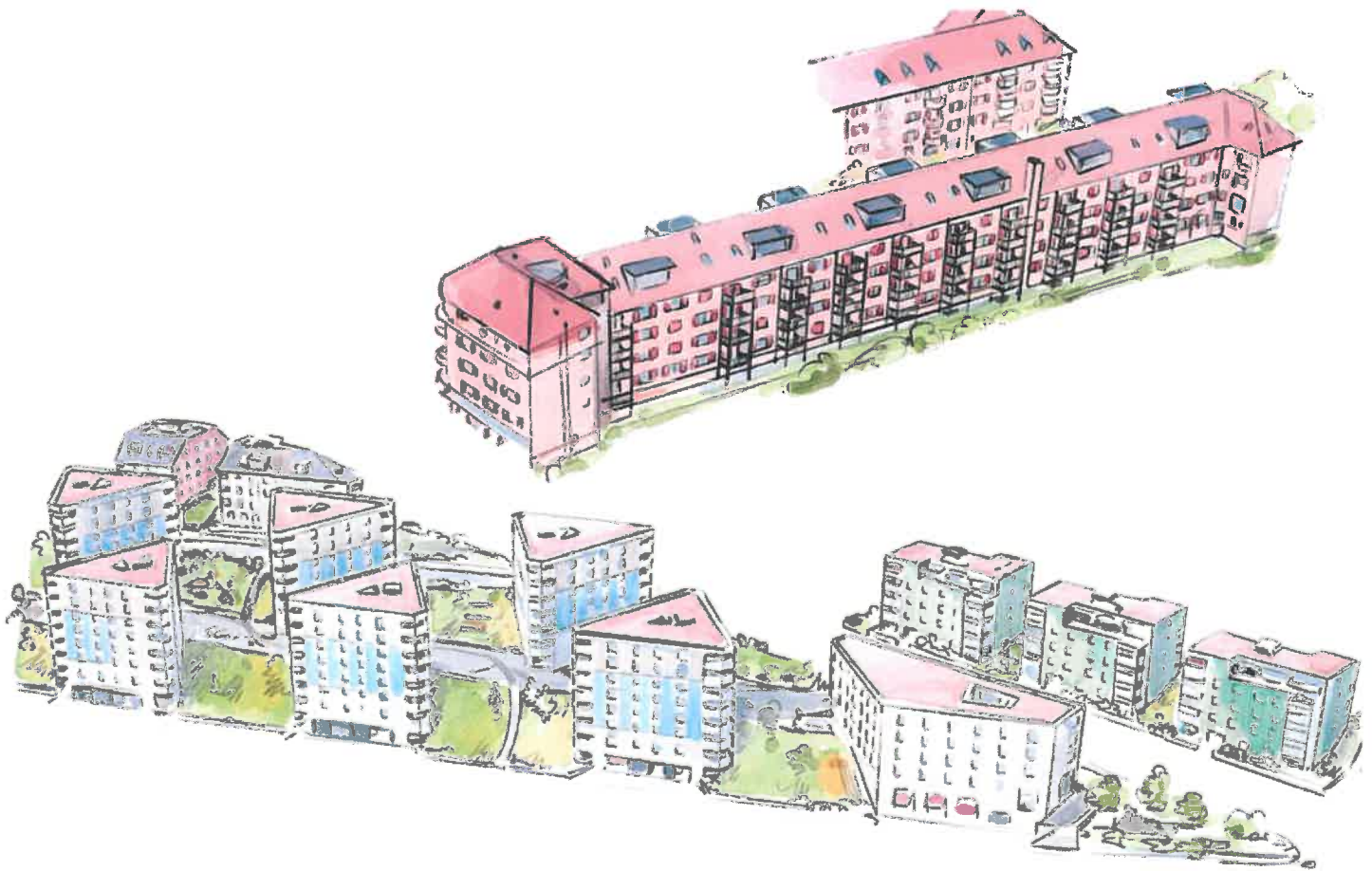




BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



Impressum

Herausgeberin/Bezugsquelle:

Baugenossenschaft
Denzlerstrasse
Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
www.bdz.ch

Redaktion und Grafik:

Peter Keller

Illustration Titelbild

Christian Zogg

Fotos:

Luisa Siebert
Martina Siebert
Peter Keller
Markus Popp
Christian Beutler

Lektorat, Korrektorat:

SprachWeberei AG
Eichstrasse 23
8045 Zürich

Druck:

Druckerei Otto Ernst
Seefeldstrasse 333
8008 Zürich

Bildbearbeitung:

Martin Obrist
Untere Halde 4
8546 Islikon

Auflage:

500 Exemplare
April 2023

Inhaltsverzeichnis

- 5 Traktanden zur 99. Generalversammlung vom 12. Mai 2023**
- 7 Protokoll der 98. Generalversammlung vom 16. Juni 2022**
- 17 Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2022**
- 27 Jahresbericht 2022 des Vorstands**
- 35 Organisationsstruktur BDZ 2022**
- 37 Bilanz per 31. Dezember 2022**
- 38 Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022**
- 40 Anhang zur Jahresrechnung**
- 42 Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung**
- 43 Bericht der Revisionsstelle**
- 44 Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto**
- 45 Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2022**
- 46 Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2022**
- Übersicht über das Genossenschaftskapital 2022**
- Bestand Genossenschaftler:innen 2022**
- 48 Vorstand BDZ 2022**
- 49 Geschäftsstelle und Betriebsunterhalt BDZ 2022**
- 50 Eintritte in die Genossenschaft 2022**
- Todesfälle**
- 100. ordentliche Generalversammlung 2024**

Einladung zur 99. ordentlichen Generalversammlung 2023

Freitag, 12. Mai 2023

X-Tra Event Location, im grossen Saal, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

Ablauf

17.30 Uhr	Türöffnung und Apéro
18.30 Uhr	Generalversammlung
20.30 Uhr	Nachtessen (nach GV-Ende)

Traktanden

Begrüssung und Eröffnung der 99. Generalversammlung

1. Wahl der Stimmzählenden

2. Protokolle der Generalversammlungen 2022

- 2.1 Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2022
- 2.2 Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2022

3. Jahresgeschäfte

- 3.1 Genehmigung Jahresbericht 2022 des Vorstands
- 3.2 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2022
- 3.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands

4. Wahlen

- 4.1 Wahl Mitglied des Vorstands
Rücktritt Christian Züger, Bauen und Unterhalt
Vorschlag des Vorstands: turnusgemässe Wahl
Tanja Knuser (neu)
- 4.2 Wahl Mitglied des Vorstands
Rücktritt Marc Huber, Aktuariat
Vorschlag des Vorstands: turnusgemässe Wahl
Johannes Dörig (neu)
- 4.3 Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds
Vorschlag des Vorstands: turnusgemässe Wahl
Tina Sander (bisher)

5. Anträge

- 5.1 Antrag von Thomas Kolb: Geheime Abstimmungen bei sämtlichen Wahlen

6. Berichte und Informationen

7. Diverses

- 7.1 Diskussion Hundehaltung in der BDZ – Adrian Stitzel



Ordentliche 98. Generalversammlung vom 16. Juni 2022 (Foto: Tina Siebert).



Die «strahlende Kuchenfee» Miriam Imbach am Sommerfest 2022 (Foto: Luisa Siebert).

Protokoll der 98. Generalversammlung vom 16. Juni 2022

Datum: 16. Juni 2022
Ort: X-Tra Event Location, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich
Dauer: 20.00–22.00 Uhr
Vorsitz: Bettina Gysi, Präsidentin
Protokoll: Marc Huber, Aktuar

Traktanden

1. **Wahl der Stimmzählenden**
2. **Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Feststellungsprotokoll)**
3. **Jahresgeschäfte**
 - 3.1 Genehmigung Jahresbericht 2021 des Vorstands
 - 3.2 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2021
 - 3.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands
4. **Wahlen**
 - 4.1 Wahl der Präsidentin / des Präsidenten (turnusgemässe Wahl)
Vorschlag des Vorstands: Bettina Gysi (bisher)
 - 4.2 Wahl der Kassierin / des Kassiers (turnusgemässe Wahl)
Vorschlag des Vorstands: Marc Locher (bisher)
 - 4.3 Wahl von weiteren Vorstandsmitgliedern (turnusgemässe Wahlen)
Vorschläge des Vorstands:
 - a) Thomas Lüssi (bisher)
 - b) Gerd Klemp (bisher)
 - 4.4 Wahl der Revisionsstelle
Vorschlag des Vorstands: BDO AG (bisher)
5. **Anträge**
6. **Berichte und Informationen**
7. **Diverses**

Begrüssung

Die Präsidentin und Vorsitzende, Bettina Gysi, begrüsst die Genossenschafter:innen zur 98. ordentlichen Generalversammlung der BDZ. Sie heisst auch einen Gast willkommen: Andreas Blattmann von der Revisionsstelle BDO AG.

Die Präsidentin verleiht ihrer speziellen Freude über diese Generalversammlung Ausdruck, da man sich nach zwei Jahren der Einschränkung endlich wieder persönlich treffen kann. Sie erinnert sich ans Jahr 2020, als der Bundesrat am 13. März Veranstaltungen mit mehr als 100 Personen verboten hatte. Die BDZ hatte daraufhin ihre Generalversammlung auf den November verschoben. Sämtliche erforderlichen Massnahmen waren vorbereitet: Schutzkonzept, Abstand und Hygienevorschriften. Doch erneut ging die Schweiz in den Lockdown – und die Generalversammlung der BDZ musste schliesslich schriftlich durchgeführt werden.

Auch im Folgejahr präsentierte sich die Lage zu unsicher, um eine Generalversammlung vor Ort durchzuführen: Die Präsidentin verweist in diesem Zusammenhang auf die Impfdiskussionen. Eine Online-Veranstaltung wiederum hätte vermutlich einen Teil der Genossenschafter:innen ausgeschlossen. Aus diesen Gründen fand die Generalversammlung 2021 noch einmal schriftlich statt.

Die Präsidentin berichtet nach diesen einleitenden Worten von drei Aspekten aus der BDZ, die ihr 2021 besonders gut gefallen haben:

- **Balkone Denzlerstrasse:** Die Präsidentin freut sich, dass die neuen Balkone an der Denzlerstrasse mit den ungeraden Hausnummern rege genutzt werden. Und dass die Balkone auf der anderen Strassenseite mittlerweile auch fertiggestellt sind – rechtzeitig für den bevorstehenden Sommer.
- **Aussenräume:** Die Aussenräume werden mehr und besser genutzt und fördern so die Gemeinschaft. Die Präsidentin dankt den unterschiedlichen Aussenraumgruppen, die mit viel Arbeit entscheidend zu dieser Aufwertung beigetragen haben.
- **Ein lebenswertes Zuhause:** Während der Pandemie haben sich verschiedene Nachbarschaftshilfen formiert – beispielsweise für das Einkaufen oder das Kochen. Seit dem Berichtsjahr existiert ausserdem das Siedlungskontakt-Team. Auch die Siko hat sich der Aufgabe verschrieben, das gegenseitige Vertrauen und das genossenschaftliche Zusammenleben zu fördern. So wird aus dem Eintrag in der BDZ-Strategie gelebte Realität.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass über diese und viele weitere Themen jeweils im Genossenschaftsmagazin «Bi ois dehei» berichtet wird. Hinweise oder Beiträge der Genossenschafter:innen sind stets willkommen.

Die Präsidentin leitet über zum offiziellen Teil und erklärt die 98. ordentliche Generalversammlung der BDZ für eröffnet. Der Jahresbericht und die Einladung wurden termingerecht verschickt. Bei Peter Keller und Martina Siebert wird die grosse Arbeit für den gelungenen Jahresbericht verdankt.

Die Präsidentin erläutert das Abstimmungsprozedere und weist auf die Regelung zur Stellvertretung hin. Zu den Traktanden erfolgt keine Wortmeldung.

Seit der letzten Würdigung und bis zur Generalversammlung sind folgende Genossenschafter verstorben: Peter Arber, Herbert Fröhlich, Alfons Meyer, Martin Vetter und Leo Wiederkehr. Die Präsidentin spricht den Angehörigen der Verstorbenen ihr Beileid aus. Die Versammlung erhebt sich zum Gedenken.

Die BDZ zählt per 31. Dezember 2021 436 Genossenschafter:innen. Im Berichtsjahr erfolgten 9 Eintritte und 36 Austritte. Die Präsidentin verweist auf die Liste mit den Namen der neuen Genossenschaftsmitglieder auf Seite 34 des Jahresberichts und heisst alle herzlich willkommen in der BDZ.

Ordentliche Geschäfte

Gemäss Abgabe der Stimmkarten sind an der heutigen Generalversammlung 120 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr, das für die personellen Wahlen entscheidend ist, liegt entsprechend bei 61 Stimmen. Zum Vorschlag, dass sämtliche Abstimmungen und Wahlen per Handerhebung durchgeführt werden, erfolgt keine Wortmeldung.

Traktandum 1: Wahl der Stimmenzählenden

Die Präsidentin schlägt folgende Stimmenzählende vor:

Vom Saal aus betrachtet linke Tischhälfte inklusive Vorstand:	Sarah Meili
Vom Saal aus betrachtet rechte Tischhälfte:	Patrik Stern

Die Versammlung stimmt den beiden Vorschlägen ohne Gegenstimme zu.

Traktandum 2: Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Feststellungsprotokoll)

Zum Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung der BDZ vom 20. Mai 2021 erfolgt keine Wortmeldung. Die Ausführungen werden somit als in Ordnung befunden. Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimme.

Traktandum 3: Jahresgeschäfte

Traktandum 3.1: Genehmigung Jahresbericht 2021 des Vorstands

Die Präsidentin verweist auf den schriftlich abgefassten Jahresbericht 2021 des Vorstands: Die Ausführungen zu den unterschiedlichen Ressorts finden sich im Jahresbericht auf den Seiten 13 bis 19. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung genehmigt den Jahresbericht 2021 des Vorstands ohne Gegenstimme.

Traktandum 3.2: Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2021

Die Präsidentin verweist auf die Jahresrechnung 2021 und den Bericht der Revisionsstelle: Erstere ist im Jahresbericht auf den Seiten 21 bis 25, Letzterer auf der Seite 27 abgedruckt. Es wurden wieder alle Höchsteinlagen in die Fonds und in die Abschreibungen getätigt. Zur Ausführung einiger Details der Jahresrechnung übergibt die Präsidentin an den Kassier, Marc Locher:

- Position «Sollmietertrag»: Die deutliche Mindereinnahme rührt von der Mietzinsreduktion per 1. April 2020 her.
- Position «Liegenschaftenaufwand»: Der 2020 abgeschlossene Austausch von Waschautomaten und Tumblern macht sich 2021 durch weniger Aufwand bemerkbar.
- Position «Verwaltungsaufwand»: Die deutliche Steigerung für externe Beratung begründet sich durch Rückstellungen zur Abklärung möglicher Mängel bei den Wipkinger Neubauten.
- Position «Hypothekarzinsen»: Der erfreulich geringere Aufwand basiert auf Amortisationen und vorteilhaften Neuabschlüssen.

Der Kassier fasst die Jahresrechnung 2021 als positiven Abschluss zusammen und ruft die Genossenschaftler:innen zu einem sorgsamem Umgang mit den Häusern und Wohnungen auf. Wenn die BDZ den Aufwand im Griff hat, lässt sich das Eigenkapital stärken – eine solide Basis für die Zukunft.

Im Anschluss werden einige Fragen zu den finanziellen Auswirkungen der neuen Balkone und der Aussenraumgestaltung an der Denzlerstrasse beantwortet:

- Zur Definition der neuen Mietzinsen an der Denzlerstrasse muss der Eingang sämtlicher Rechnungen abgewartet werden.
- Betrachtet wird lediglich der Kostenanteil, der zur Wertvermehrung beiträgt.
- Der Aufschlag der Mietzinsen an der Denzlerstrasse dürfte sich in der Grössenordnung von 50 bis 100 Franken bewegen.

Die Präsidentin dankt dem Kassier und der Buchhalterin Pia Lienhardt für die saubere Rechnungsführung und die sorgfältige Verwaltung der BDZ-Finzen sowie der Revisionsstelle BDO AG für die genaue Kontrolle und die Unterstützung in Fragen der Rechnungslegung. Es erfolgt keine weitere Wortmeldung.

Die Versammlung genehmigt die Jahresrechnung ohne Gegenstimme.

Traktandum 3.3:

Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands

Die Präsidentin verweist auf den Antrag des Vorstands über die Verwendung des Reinertrags auf Seite 26 des Jahresberichts. Der Jahresgewinn 2021 beträgt 136'884 Franken. Zusammen mit dem Gewinnvortrag 2020 stehen der Versammlung 1'049'133 Franken zur Verfügung.

Die Präsidentin erläutert die vom Vorstand beantragte Gewinnverwendung: Der gesetzlichen Reserve sollen 6900 Franken zugewiesen und die Anteilscheine mit 1,5% verzinst werden. Der verbleibende Restbetrag wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung genehmigt den Antrag des Vorstands über die Verwendung des Reinertrags mit 1 Gegenstimme.

Anschliessend entlastet die Versammlung den Vorstand mit 2 Gegenstimmen von den Jahresgeschäften 2021. Die Präsidentin bedankt sich im Namen des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4: Wahlen

Gemäss Statuten der BDZ werden die Mitglieder des Vorstands alle zwei Jahre wechselweise für zwei Amtsjahre gewählt. Turnusgemäss steht die Wahl der Präsidentin bzw. des Präsidenten, der Kassierin bzw. des Kassiers und von zwei weiteren Vorstandsmitgliedern an. Die Präsidentin erinnert noch einmal daran, dass offen durch Erheben der Stimmkarte gewählt wird. Gewählt ist, wer das absolute Mehr der anwesenden Stimmberechtigten erreicht hat.

Traktandum 4.1: Wahl der Präsidentin / des Präsidenten

Die Präsidentin übergibt die Behandlung des Traktandums dem Vizepräsidenten, Christian Züger: Der Vizepräsident erläutert, dass sich die bisherige Präsidentin, Bettina Gysi, für eine weitere zweijährige

Amtszeit zur Verfügung stellt. Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Bettina Gysi als Präsidentin zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung wählt Bettina Gysi mit 100 Stimmen bei 17 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen. Bettina Gysi nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihr entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4.2: Wahl der Kassierin / des Kassiers

Die Präsidentin erläutert, dass sich der bisherige Kassier, Marc Locher, für eine weitere zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Marc Locher als Kassier zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung wählt Marc Locher mit 111 Stimmen bei 4 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen. Marc Locher nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4.3: Wahl von weiteren Vorstandsmitgliedern

Die Präsidentin erläutert, dass sich das bisherige Vorstandsmitglied Thomas Lüssi für eine weitere zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Er führt das Ressort «Genossenschaft leben». Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Thomas Lüssi als Vorstandsmitglied zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung wählt Thomas Lüssi mit 119 Stimmen bei 0 Gegenstimmen und 1 Enthaltung. Thomas Lüssi nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Die Präsidentin erläutert, dass sich das bisherige Vorstandsmitglied Gerd Klemp für eine weitere zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Er führt das Ressort «Mietwesen und Wohnen». Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Gerd Klemp als Vorstandsmitglied zu bestätigen.

Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung wählt Gerd Klemp mit 101 Stimmen bei 11 Gegenstimmen und 8 Enthaltungen. Gerd Klemp nimmt die Wahl an und dankt der Versammlung für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4.4: Wahl der Revisionsstelle

Die Präsidentin führt aus, dass die BDZ mit der BDO AG in den vergangenen Jahren eine sehr gute Zusammenarbeit aufgebaut hat. Ausserdem handelt es sich um eine Revisionsstelle, die den Überblick im Genossenschaftsbereich hat. Der Vorstand schlägt der Versammlung deshalb vor, wiederum die BDO AG als Revisionsstelle zu wählen.

Auf Nachfrage aus der Versammlung sieht die Präsidentin keine Notwendigkeit, die Revisionsstelle häufiger zu wechseln. Im Gegensatz beispielsweise zur Finanzbranche werden im genossenschaftlichen Bereich langjährige Beziehungen gepflegt. Es erfolgt keine weitere Wortmeldung.

Die Versammlung wählt die BDO AG mit 103 Stimmen bei 4 Gegenstimmen und 13 Enthaltungen als Revisionsstelle.

Traktandum 5: Anträge

Die Präsidentin erläutert, dass beim Vorstand keine Anträge eingegangen sind. Für die neuen Genossenschafter:innen verweist sie auf Artikel 14 der BDZ-Statuten, wonach Anträge zuhanden der Generalversammlung spätestens bis Ende Februar an den Vorstand einzureichen sind. Dies ermöglicht es dem Vorstand, sich seriös auf das Geschäft vorzubereiten.

Traktandum 6: Berichte und Informationen

Die Präsidentin eröffnet das Traktandum «Berichte und Informationen». Es folgt ein Überblick über einige der aktuell laufenden Projekte. Für die Ausführungen übergibt die Präsidentin das Wort jeweils den Ressortleitenden.

Bau und Unterhalt

Christian Züger, Vizepräsident und Leiter Ressort «Bau und Unterhalt», informiert zum kürzlich abgeschlossenen Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekt an der Denzlerstrasse. Mit dem neuen Dach und den neuen Balkonen ist die Gründersiedlung der BDZ wieder fit für die kommenden 15 bis 20 Jahre. Nun folgen noch Umgebungsarbeiten, insbesondere die Fertigstellung der neuen Velounterstände.

Christian Züger dankt den betroffenen Genossenschafter:innen für ihre Nachsicht und Geduld während der Bauarbeiten. Leider war auch die BDZ von den allgemeinen Lieferschwierigkeiten betroffen, weshalb sich die Ausführungen etwas in die Länge zogen.

Genossenschafts-App

Tina Sander, Leiterin Ressort «Kommunikation und Mitwirkung», orientiert zur Genossenschafts-App «Flink». Einige Genossenschafter:innen waren über Testgruppen bereits im Vorfeld involviert, nun steht die breite Lancierung bevor. Die App hat das Potenzial, zu einer zentralen Informations- und Vernetzungsplattform innerhalb der BDZ zu werden. Tina Sander zeigt einige Anwendungsbeispiele und ruft alle Genossenschafter:innen dazu auf, sich aktiv zu beteiligen. Die Einladung mit Erläuterungen zur Installation wird bis Ende Monat in alle Briefkästen verteilt.

Siedlungskontakt (SiKo)

Thomas Lüssi, Leiter Ressort «Genossenschaft leben», fasst Sinn und Zweck der SiKo zusammen. Die Mitglieder sehen sich als Brückenbauer:innen zwischen dem Vorstand, der Geschäftsstelle und den Genossenschafter:innen. Thomas Lüssi verweist auf die Präsentation in der letzten «Bi ois dehei»-Ausgabe und bittet SiKo-Mitglied Andrea Hirsiger, das Gremium auch noch selber vorzustellen.

Andrea Hirsiger berichtet von den Workshops, die als Basis für die SiKo-Gründung durchgeführt wurden, und von einigen zentralen Aufgaben, deren sich die Siko gern annehmen würde. Die Mitglieder stehen den Genossenschafter:innen für Anliegen aller Art zur Verfügung – von der Themenvermittlung an den Vorstand bis zur Suche nach tragfähigen Lösungen bei Konflikten.

Andrea Hirsiger nennt zudem die Einführung neuer Genossenschafter:innen in die Gemeinschaft und die Vermittlung des genossenschaftlichen Mehrwerts.

Im weiteren Zusammenhang mit Anliegen von Genossenschafter:innen wird aus der Versammlung der Wunsch nach einem Treffpunkt im Aussenraum geäussert, der auch für ältere Personen einfach zugänglich ist. Die Präsidentin schlägt zur Einordnung des Anliegens eine Konsultativabstimmung vor. Gemäss dieser unterstützt eine Mehrheit der Versammlung das Anliegen. Die Präsidentin nimmt es deshalb als Auftrag an den Vorstand entgegen.

Photovoltaikanlagen

Gerd Kiemp, Leiter Ressort «Mietwesen und Wohnen», informiert zu den Abklärungen hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wipkinger Neubauten. Als nächster Schritt soll eine Gesamtsicht erstellt werden, in der die Photovoltaikanlagen mit weiteren Massnahmen so kombiniert werden, dass der allgemeine Energieverbrauch der Gebäude optimiert und der Verbrauch des Eigenstroms priorisiert wird. Die Gesamtsicht wird nicht nur bestehende Verbraucher abdecken, also beispielsweise Wohnungen, Treppenhäuser oder Wärmepumpen. Betrachtet werden auch unterschiedliche Lösungen für Ladestationen für die Elektromobilität.

Im Anschluss werden einige Fragen aus der Versammlung beantwortet:

- Der Fokus zur Installation von Photovoltaikanlagen liegt aktuell auf den Wipkinger Neubauten. Dort wurden während der Erstellung bereits Vorarbeiten geleistet. Der Aufwand zur Installation an der Denzlerstrasse wäre hingegen mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden.
- Die genaue Anzahl der Photovoltaikmodule ist noch nicht definiert. Diese ist ebenfalls Bestandteil der derzeit laufenden Abklärungen.

Neue Statuten

Die Präsidentin orientiert über den Stand der Statutenrevision. Sie bedankt sich bei allen Genossenschafter:innen, die an einem der beiden Informations- und Diskussionsanlässe vom 18. Mai und 1. Juni 2022 teilgenommen haben. Die Fragen waren zahlreich, die Diskussionen angeregt, die Rückmeldungen konstruktiv und für den Vorstand sehr wertvoll. Wie an den Anlässen gewünscht, sind der Statutenentwurf und die Präsentation mittlerweile auch auf der BDZ-Website einsehbar.

Die Präsidentin fasst für all jene, die bei den Anlässen nicht dabei sein konnten, das Wichtigste noch einmal zusammen:

- Die BDZ-Statuten stammen aus dem Jahr 1985. Seither wurden lediglich zwei Artikel aktualisiert. Abgesehen von formalen Defiziten lassen sich mit den aktuellen Statuten zentrale strategische Ziele nicht weiterverfolgen. Die Präsidentin nennt unter anderem die Finanzkompetenzen des Vorstands im Vorfeld von Liegenschaftskäufen, die Nutzung von Eigenstrom sowie auch die getrennte Verzinsung freiwilliger Anteilscheine.
- Der Vorstand erachtet deshalb eine Komplettrevision der Statuten als unumgänglich. So können neue rechtliche Rahmenbedingungen integriert und die Ziele der BDZ-Strategie umgesetzt werden.
- Die neuen BDZ-Statuten entsprechen grösstenteils den Musterstatuten des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz von 2020. Anpassungen sind unter anderem wegen der Vorgaben der Stadt Zürich an gemeinnützige Wohnbauträger erforderlich.

Die Präsidentin betont, dass es dem Vorstand sehr wichtig ist, dass die neuen Statuten breit abgestützt sind. In diesem Sinne stellt sie die nächsten Schritte vor:

- Die Rückmeldungen aus den beiden Informations- und Diskussionsanlässen wurden notiert. Weitere Anliegen können der Verwaltung noch bis Ende Juni gemeldet werden.
- Ebenfalls bis Ende Juni können sich Genossenschafter:innen melden, die an den neuen Statuten mitarbeiten möchten. Falls Interesse besteht, würde mit diesen Personen eine Begleitgruppe gegründet. Die gemeinsame Weiterarbeit an den neuen Statuten startet wenn möglich in den Sommerferien.
- Die ausserordentliche Generalversammlung ist aktuell für November 2022 vorgesehen. Die Genossenschafter:innen erhalten die Unterlagen frühzeitig, um sich ein umfassendes Bild der neuen BDZ-Grundlagen machen zu können. An der Versammlung wird zunächst über alle Artikel einzeln, danach über die Statuten als Ganzes abgestimmt.

Im Anschluss werden Fragen aus der Versammlung beantwortet:

- Eine ausserordentliche Generalversammlung unterscheidet sich von einer ordentlichen primär dadurch, dass keine üblichen Jahresgeschäfte, sondern nur ein einzelnes Thema behandelt wird.
- Der Vorstand ist sich bewusst, dass der Terminplan für die neuen Statuten ambitioniert ist. Aber die inhaltlichen Defizite der aktuellen Statuten blockieren je länger desto mehr die Umsetzung strategischer Ziele. Deshalb besteht ein gewisser Handlungsdruck.
- Ein kommentierter 1:1-Vergleich zwischen den alten und den neuen Statuten ist wenig sinnvoll, mit verhältnismässigem Aufwand nicht machbar und – falls doch vorliegend – kaum mehr lesbar. Der Wunsch nach einem Vergleich zu den Musterstatuten des Verbands wird jedoch entgegengenommen.
- Das im Statutenentwurf erwähnte Vermietungsreglement, das die heutigen Vermietungsrichtlinien ersetzen soll, wird den Genossenschafter:innen ebenfalls im Vorfeld der ausserordentlichen Generalversammlung zugestellt. Die Präsidentin weist allerdings darauf hin, dass die Ausarbeitung des Vermietungsreglements in den Kompetenzbereich des Vorstands fällt.

Sommerfest 2022 und Jubiläumsjahr 2023

Kassier Marc Locher präsentiert einen Überblick zu bevorstehenden Veranstaltungen. Im Zusammenhang mit dem Sommerfest vom 20. August 2022 ruft er die Genossenschafter:innen dazu auf, auch einen Beitrag zum grossen Ganzen zu leisten und sich beispielsweise als Helfer:innen für den Aufbau zu melden.

Für das Jubiläumsjahr sind bereits drei wichtige Termine festgelegt:

- 3. März 2023: Apéro mit Vernissage zur BDZ-Chronik (anstelle des Neujahrs-Apéros)
- 12. Mai 2023: ordentliche Generalversammlung
- 19. August 2023: «Sommerfest plus»

Marc Locher ergänzt, dass für 2023 weitere kleinere Anlässe sehr willkommen wären. Diese werden aber nicht vom Vorstand oder der Verwaltung forciert, sondern müssen auf der Eigeninitiative der Genossenschafter:innen beruhen. Für Fragen und zur Koordination steht er gern zur Verfügung.

Traktandum 7: Diverses

Nach Aufruf der Präsidentin an die Versammlung werden Fragen beantwortet und Anliegen behandelt.

- Aussenraumpflege Denzlerstrasse: Für die Pflege des Aussenraums ist bis Ablauf der zweijährigen Garantiefrist das mit der Erstellung beauftragte Unternehmen zuständig. Da die Ausführung in der Praxis offenbar mangelhaft ist, wird die Verwaltung dies künftig genauer kontrollieren.
- Belegung Besucher:innenparkplätze: Diverse Voten sehen trotz mehrfacher Meldung an die Verwaltung keine Besserung bei der dauernden, oft auch tagelangen Belegung der Besucher:innenparkplätze durch Autos von Genossenschafter:innen.
- Werner Stern beantragt die Einführung eines richterlichen Parkverbots für beide BDZ-Siedlungen: Die Versammlung nimmt den Antrag für die Denzlerstrasse mit 107 Stimmen bei 1 Gegenstimme und 12 Enthaltungen und den Antrag für Wipkingen mit 83 Stimmen bei 3 Gegenstimmen und 34 Enthaltungen an. Die Präsidentin nimmt den Auftrag zur Ausführung entgegen.

Anschliessend dankt die Präsidentin im Namen aller Genossenschafter:innen dem ehemaligen Hauswart Hans-Peter Schönenberger für 16 Jahre treue Dienste. Hans-Peter Schönenberger durfte bereits im August 2021 den wohlverdienten Ruhestand antreten. Wegen der Pandemie und des abgesagten Sommerfests konnte aber noch keine gebührende Verabschiedung stattfinden. Die Versammlung dankt Hans-Peter Schönenberger mit Applaus.

Die Präsidentin gratuliert danach Martina Siebert zum zehnjährigen Dienstjubiläum und unterstreicht deren wertvolle Arbeit in der Verwaltung. Die Versammlung dankt Martina Siebert mit Applaus.

Weitere Danksagungen richtet die Präsidentin an:

- die Genossenschafter:innen, die während der Pandemie die Velowerkstatt ins Leben gerufen haben: Christian Gebhardt, Thomas Kolb, Thomas Lüssi und Benjamin Süss,
- die beiden Genossenschafter:innen, die bei der Übergabe und Reinigung des BDZ-Gemeinschaftsraums mithelfen: Sebastian Born und Martilder Ong'onga,
- alle Genossenschafter:innen, die Initiative und Herzblut für das Leben in der BDZ zeigen,
- die Mitarbeiter:innen der Verwaltung, die auch während der beiden schwierigen Pandemiejahre gut organisiert gearbeitet und die Genossenschafter:innen unterstützt haben: Peter Keller, Martina Siebert, Yusuf Ayub, Nicola Mitrovic und Pia Lienhard,
- die Mitglieder des Vorstands, die während der Sitzungen und dazwischen viel Zeit und Engagement zum Wohl der Genossenschaft investiert haben.

Die Versammlung würdigt die Arbeit der genannten Personen mit Applaus.

Die Präsidentin bedankt sich zum Schluss noch einmal bei den Genossenschafter:innen für das zahlreiche Erscheinen am heutigen Abend und für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen. Sie erklärt die 98. ordentliche Generalversammlung der BDZ für beendet. Die 99. ordentliche Generalversammlung findet am Freitag, 12. Mai 2023, statt.

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



Bettina Gysi
Präsidentin und Vorsitzende



Marc Huber
Aktuar und Protokollführer



Ausserordentliche Generalversammlung zur Statutenrevision vom 23. November 2022 (Foto: Tina Siebert).



Unsere «gestandenen» Genossenschafter:innen am Sommerfest (Foto: Luisa Siebert).

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2022

Datum: 23. November 2022
Ort: X-Tra Event Location, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich
Dauer: 19.00–23.00 Uhr
Vorsitz: Bettina Gysi, Präsidentin
Protokoll: Marc Huber, Aktuar

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Statutenrevision
4. Diverses

Traktandum 1: Begrüssung

Die Präsidentin und Vorsitzende, Bettina Gysi, begrüsst die Genossenschafter:innen zur ausserordentlichen Generalversammlung der BDZ. Sie heisst auch Thomas Elmiger vom Rechtsdienst des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz willkommen. Er amtet heute Abend als beauftragter rechtlicher Berater. Ebenfalls willkommen geheissen wird Nina Pfenninger, Fachspezialistin Wohnbauförderung, als Vertreterin der Stadt Zürich. Speziell erwähnt wird schliesslich die Anwesenheit des ehemaligen BDZ-Präsidenten Beat Schwarz.

Entschuldigt hat sich Christina Seewald. Sie war Mitglied jener Gruppe von Genossenschafter:innen, welche die Statutenrevision in den letzten Monaten begleitet hat. Die anderen beiden Mitglieder sind anwesend.

Die Präsidentin leitet über zum offiziellen Teil und erklärt die ausserordentliche Generalversammlung der BDZ zur Statutenrevision für eröffnet. Die Einladung mit Traktandenliste und der Entwurf der neuen Statuten wurden termingerecht verschickt. Die Präsidentin weist auf die Regelung zur Stellvertretung hin. Zu den Traktanden erfolgt keine Wortmeldung.

Die Präsidentin informiert einleitend über die Ausgangslage und die Arbeiten, die im Vorfeld geleistet wurden: Die aktuellen Statuten der BDZ gehen auf das Jahr 1985 zurück, seither wurden lediglich zwei Artikel angepasst. So entsprechen mittlerweile bestimmte Artikel nicht mehr der Zeit, beispielsweise hinsichtlich Rechnungslegungs-, Revisions-, Ehe- und Partnerschaftsrecht.

Zudem verunmöglichen die aktuellen Statuten die konsequente Weiterverfolgung der strategischen Grundsätze, dies insbesondere hinsichtlich Finanzkompetenz des Vorstands im Vorfeld von Liegenschaftserwerben oder der Abnahme von Eigenstrom (Photovoltaik). Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich aus Beschlüssen der Generalversammlung (separate Verzinsung von überobligatorischen Anteilscheinen) oder aus Bedürfnissen des Vorstands (Kompetenzerteilung an die Geschäftsstelle).

Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich der Vorstand für eine Totalrevision der BDZ-Statuten entschieden. Diese basiert auf den Musterstatuten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz von 2020. Integriert wurden die notwendigen Bestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger in der Stadt Zürich und für die Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsverordnung.

Bezüglich Information und Mitwirkung erinnert die Präsidentin an die beiden Anlässe vom 18. Mai respektive 1. Juni 2022: Einerseits hatte der Vorstand damals zahlreiche Fragen zum Entwurf der neuen Statuten beantwortet, andererseits im Nachgang diverse Rückmeldungen in die weitere Ausarbeitung einfließen lassen. Auch die im Voraus abgegebene Gegenüberstellung der neuen BDZ-Statuten und der Musterstatuten entspricht einem Bedürfnis vieler Genossenschafter:innen.

Weitere Fragen und Anregungen konnten anschliessend bis zum 30. Juni 2022 angebracht werden. Dem Aufruf zur aktiven Mitarbeit in einer Begleitgruppe folgten Thomas Kolb, Christina Seewald und Jay Thalmann.

Die Präsidentin dankt allen Genossenschafter:innen, die sich an den Diskussionsanlässen beteiligt oder ihre Bemerkungen schriftlich eingereicht haben. Ein besonderer Dank geht an die drei Mitglieder der Begleitgruppe, die an fünf mehrstündigen Abendsitzungen intensiv an der Weiterentwicklung der neuen Statuten mitgewirkt haben. Die Präsidentin drückt ihre Freude darüber aus, dass am Schluss ein Statutenentwurf zustande gekommen ist, hinter dem auch die Begleitgruppe stehen kann.

Die Versammlung verdankt die geleistete Arbeit mit Applaus.

Traktandum 2: Wahl der Stimmzählenden

Die Präsidentin schlägt folgende Stimmzählende vor:

- | | |
|---|-------------------|
| • Vom Saal aus betrachtet erste Tischreihe links: | Michael Pomeron |
| • Vom Saal aus betrachtet zweite Tischreihe links: | Brigitte Antennen |
| • Vom Saal aus betrachtet zweite Tischreihe rechts: | Bruno Olbrecht |
| • Vom Saal aus betrachtet erste Tischreihe rechts inklusive Seitentisch und Vorstand: | Karin Mächler |

Karin Mächler wird gleichzeitig als Wahlobfrau vorgeschlagen.

Die Versammlung stellt keine alternativen Vorschläge und stimmt den Vorschlägen der Präsidentin mit grosser Mehrheit zu.

Die Präsidentin erläutert danach das Abstimmungsprozedere:

- Es wird zunächst artikelweise beraten.
- Im Voraus eingegangene Änderungsanträge werden jeweils eingeblendet und von den Antragsstellenden präsentiert.
- Spontane Änderungsanträge sind beim entsprechenden Artikel zu stellen und genau zu formulieren.
- Die Genehmigung eines Artikels erfordert das absolute Mehr (Ja/Nein). Ausnahme bildet Artikel 2 – Erläuterungen dazu folgen beim entsprechenden Artikel.
- Es wird offen abgestimmt. Wenn zu einzelnen Artikeln eine geheime Abstimmung gewünscht wird, muss dies jeweils vor der Abstimmung beantragt werden.
- Die Genehmigung der Gesamtstatuten in der Schlussabstimmung erfordert ein Vierfünftelmehr der anwesenden Stimmberechtigten (Ja/Nein/Enthaltungen).

Die Präsidentin weist darauf hin, dass es wichtig ist, dass sich Stimmberechtigte bei der Verwaltung abmelden, wenn sie den Saal verlassen. Bei knappen Mehrheitsverhältnissen wird die aktuelle Anzahl der Stimmberechtigten noch einmal erhoben. Gemäss abgegebenen Stimmkarten sind aktuell 151 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr liegt somit bei 76 Stimmen.

Traktandum 3: Statutenrevision

Die Präsidentin startet mit der Präsentation, Antragsdiskussion und Abstimmung zu den einzelnen Artikeln der neuen Statuten.

Kapitel 1: Firma und Sitz

Artikel 1: Firma

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 1 zu.

Artikel 2: Sitz

Die Präsidentin weist darauf hin, dass die Bestimmungen dieses Artikels, der Kernanliegen der BDZ betref-fe, nur mit Vierfünftelmehrheit sämtlicher Genossenschafter:innen geändert werden könnte. Sinn und Zweck bleiben aber unverändert. Die inhaltlich identischen Formulierungen wurden – in Übereinstimmung mit den Musterstatuten des Verbands – lediglich verschoben.

Artikel 2 gemäss alten Statuten

Absatz 1: Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Absatz 2: Die Häuser und die Wohnungen der Genos-senschaft sind unverkäuflich.

Absatz 3: Für das Rechnungswesen der Genossen-schaft und die Entschädigung an die Vorstandsmit-glieder gelten die von der Stadt Zürich aufgestellten Vorschriften.

Absatz 4: Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschrei-bungen und Rücklagen sind einzurechnen. Für die Berechnung der Mietzinse gilt im übrigen Art. 21 der Statuten.

Inhaltliche Entsprechung in neuen Statuten

Artikel 3: Zweck und Mittel

Absatz 3: Die Tätigkeit der Genossenschaft ist ge-meinnützig und nicht gewinnstrebig.

Artikel 6: Unverkäuflichkeit

Absatz 1: Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuf-lich.

Rechnungswesen

Artikel 22, Absatz 1: Massgebend sind die entspre-chenden Artikel des Obligationenrechts, die bran-chenüblichen Grundsätze sowie Vorschriften der Wohnbauförderung zum Rechnungswesen.

Artikel 25, Absatz 4: Der Vorstand legt seine Ent-schädigung gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich sowie diejenige von Ausschüssen, Kommis-sionen und Arbeitsgruppen fest.

Artikel 4: Grundsätze der Vermietung

Absatz 3: Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten.

Mit den Mietzinsen müssen insbesondere [...] bran-chenübliche Abschreibungen, Rückstellungen [...], der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umge-bung [...] gedeckt sein.

Absatz 5: Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Häuser zur Übernahme anzubieten. Der Verkaufspreis entspricht dem Ankaufspreis des Landes (ohne Zins) und dem bei der Übergabe noch vorhandenen Bauwert der Häuser. Der Bauwert darf keineswegs höher berechnet werden als die aufgewendeten Erstellungskosten, abzüglich des Minderwertes zufolge Abnutzung. Ergibt die Liquidation nach Deckung des Nennwertes der Genossenschafts-Anteilscheine einen Überschuss, so ist dieser der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Absatz 6: Die Bestimmungen dieses Artikels können nur durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller Genossenschafter zustimmen.

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 2 zu.

Kapitel 2: Zweck, Mittel und Grundsätze

Artikel 3: Zweck und Mittel

Im Vorfeld ist ein Antrag von Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zu Absatz 2g eingegangen. Der Antrag lautet auf ersatzlose Streichung von «Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht». Christian Gebhardt erläutert sein Anliegen.

Die Versammlung lehnt den Antrag von Christian Gebhardt ab. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 3 zu.

Artikel 4: Grundsätze der Vermietung

Im Vorfeld ist ein Antrag von Thomas Kolb, Hönggerstrasse 95, zu Absatz 1 eingegangen. Der Antrag lautet auf Ergänzung durch «Allfällige Änderungen und Ergänzungen des aktuell gültigen Vermietungsreglements werden der Genossenschaftsversammlung jeweils zur Abstimmung vorgelegt». Thomas Kolb erläutert sein Anliegen.

Im Vorfeld ist ein Antrag von Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zu Absatz 1 eingegangen. Der Antrag lautet auf Ergänzung durch «Dieses [das Vermietungsreglement] bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung». Christian Gebhardt erläutert sein Anliegen.

Im Vorfeld ist ein zweiter Antrag von Thomas Kolb, Hönggerstrasse 95, zu Absatz 1 eingegangen. Der Antrag lautet auf Ergänzung durch «Das Vermietungsreglement steht den Genossenschafter:innen jederzeit in aktualisierter Form zur Einsicht zur Verfügung (zum Beispiel auf der Webseite)». Thomas Kolb erläutert sein Anliegen.

Die Versammlung lehnt den ersten Antrag von Thomas Kolb und den Antrag von Christian Gebhardt ab. Die Versammlung stimmt dem zweiten Antrag von Thomas Kolb zu.

Artikel 38: Vorkaufsrecht der Stadt und Liquidationsüberschuss

Absatz 1: [...] bei Liquidation der Genossenschaft der jeweiligen Standortgemeinde auf deren Verlangen zu übertragen. Die Standortgemeinde muss den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser vergüten. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

Absatz 2: Solange die Wohnbauförderung der Stadt Zürich [...] anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das [...] verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.

Artikel 30: Beschlüsse und Wahlen

Absatz 4b: Für die Abänderung von Art. 6, Art. 30 Abs. 4 und Art. 38 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen.

Im Vorfeld ist ein Antrag von Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zu Absatz 6 eingegangen. Der Antrag lautet auf «Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner:innen um mehr als zwei [anstelle «ein»] übersteigt». Christian Gebhardt erläutert sein Anliegen.

Im Vorfeld ist ein Antrag von Bruno Rinderknecht, Im Sydefädeli 15, zu Absatz 6 eingegangen. Der Antrag lautet auf «Bei bestehenden Mietverhältnissen werden die Belegungsvorschriften erstmals nach einer Übergangsfrist von fünf [anstelle «zwei»] Jahren seit Inkrafttreten der Statutenänderung angewendet». Bruno Rinderknecht erläutert sein Anliegen.

Die Versammlung lehnt den Antrag von Christian Gebhardt und den Antrag von Bruno Rinderknecht ab. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 4 zu.

Beat Schwarz, Dielsdorf, stellt den Antrag, dass sich Redner:innen ab sofort auf eine Minute beschränken. Die Versammlung stimmt dem Antrag von Beat Schwarz zu.

Artikel 5: Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 5 zu.

Artikel 6: Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 6 zu.

Kapitel 3: Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Artikel 7: Erwerb der Mitgliedschaft

Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zieht seinen im Vorfeld gestellten Antrag zu Absatz 1 zurück. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 7 zu.

Artikel 8: Erlöschen der Mitgliedschaft

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 8 zu.

Artikel 9: Austritt

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 9 zu.

Artikel 10: Tod

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 10 zu.

Artikel 11: Ausschluss

Im Vorfeld ist ein Antrag von Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zu Absatz 1f eingegangen. Der Antrag lautet auf «Ablehnung zweier Umsiedlungsangebote, wovon beide [anstelle «eines»] innerhalb des Quartiers, bei Unterbelegung». Christian Gebhardt erläutert sein Anliegen.

Die Versammlung stimmt dem Antrag von Christian Gebhardt zu. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 11 zu.

Artikel 12: Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 12 zu.

Artikel 13: Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 13 zu.

Artikel 14: Persönliche Pflichten der Mitglieder

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 14 zu.

Artikel 15: Eigenstromerzeugung

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 15 zu.

Kapitel 4: Finanzielle Bestimmungen Genossenschaftskapital

Artikel 16: Genossenschaftsanteile

Im Vorfeld ist ein Antrag von Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zu Absatz 1 eingegangen. Der Antrag verlangt, dass dieser Absatz erst in Kraft tritt, wenn das Reglement vorliegt und von der Generalversammlung genehmigt wurde. Christian Gebhardt erläutert sein Anliegen. Die Versammlung lehnt den Antrag von Christian Gebhardt ab.

Christian Gebhardt zieht seinen im Vorfeld gestellten Antrag zu Absatz 5 zurück. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 16 zu.

Artikel 17: Freiwillige Anteilscheine

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 17 zu.

Artikel 18: Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zieht seinen im Vorfeld gestellten Antrag zu Artikel 18 zurück. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 18 zu.

Artikel 19: Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 19 zu.

Artikel 20: Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 20 zu.

Haftung

Artikel 21: Haftung

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 21 zu.

Rechnungswesen

Artikel 22: Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 22 zu.

Artikel 23: Reservefonds

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 23 zu.

Artikel 24: Erneuerungsfonds, Wertberichtigungen und weitere Fonds

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 24 zu.

Artikel 25: Entschädigung der Organe

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 25 zu.

Kapitel 5: Organisation

Organe

Artikel 26: Überblick

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 26 zu.

Generalversammlung

Artikel 27: Befugnisse

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 27 zu.

Artikel 28: Einberufung und Leitung

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 28 zu.

Artikel 29: Stimmrecht

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 29 zu.

Artikel 30: Beschlüsse und Wahlen

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 30 zu.

Vorstand

Artikel 31: Wahl und Wählbarkeit

Beat Schwarz, Dielsdorf, zieht seinen während der Versammlung gestellten Antrag zu Absatz 2 zurück. Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zieht seine zwei im Vorfeld gestellten Anträge zu Absatz 3 zurück. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 31 zu.

Artikel 32: Aufgaben

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 32 zu.

Artikel 33: Kompetenzdelegation

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 33 zu.

Artikel 34: Vorstandssitzungen

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 34 zu.

Revisionsstelle

Artikel 35: Wahl und Konstituierung

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 35 zu.

Artikel 36: Aufgaben

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 36 zu.

Kapitel 6: Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Artikel 37: Liquidation

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 37 zu.

Artikel 38: Vorkaufsrecht der Stadt und Liquidationsüberschuss

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 38 zu.

Artikel 39: Fusion

Im Vorfeld ist kein Antrag zu diesem Artikel eingegangen. Aus der Versammlung folgt ebenfalls kein Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 39 zu.

Bekanntmachungen

Artikel 40: Mitteilungen und Publikationsorgan

Christian Gebhardt, Im Sydefädeli 9, zieht seinen im Vorfeld gestellten Antrag zu Absatz 2 zurück. Aus der Versammlung folgt kein weiterer Antrag. Die Versammlung stimmt dem neuen Artikel 40 zu.

Die Präsidentin macht die Versammlung darauf aufmerksam, dass nach den nun abgeschlossenen Abstimmungen zu den Einzelartikeln noch die Schlussabstimmung zum neuen Gesamtwerk ansteht. Dafür ist eine Vierfünftelmehrheit der anwesenden Stimmberechtigten erforderlich. Bei Annahme treten die neuen Statuten per sofort in Kraft. Bei Ablehnung gelten die alten Statuten in unveränderter Form.

Die Präsidentin ist sich bewusst, dass die Genossenschafter:innen die entscheidende abschliessende Frage nur individuell beantworten können. Sie appelliert dennoch an den übergeordneten Genossenschaftssinn: Die neuen Statuten sind elementar für die Zukunft der BDZ.

Die Präsidentin erkundigt sich bei der Verwaltung nach der aktuellen Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten. Diese beträgt mittlerweile 146, die für die Schlussabstimmung erforderliche Vierfünftelmehrheit ist entsprechend mit 117 Stimmen erreicht. Die Versammlung stimmt den neuen BDZ-Statuten mit 129 Stimmen zu.

Die Präsidentin drückt ihre Freude über die vollbrachte Statutenrevision aus und dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen. Ein besonderer Dank geht an alle Genossenschafter:innen, die sich in den vergangenen Monaten für die neuen Statuten engagiert haben.

Traktandum 4: Diverses

Die Präsidentin weist abschliessend auf einige Anlässe des BDZ-Jubiläumsjahres 2023 hin:

- 3. März 2023: Apéro mit Vernissage zur BDZ-Chronik
- 12. Mai 2023: Jubiläums-Generalversammlung
- 19. August 2023: Sommerfest plus

Ausserdem sollen in kleinerem Rahmen – je Siedlung oder Haus – weitere Anlässe durchgeführt werden. Die Präsidentin ruft in diesem Zusammenhang zum aktiven Mittun auf: Je mehr Genossenschafter:innen sich beteiligen, desto bunter wird das BDZ-Jubiläum.

Die Präsidentin erklärt die ausserordentliche Generalversammlung der BDZ kurz vor 23 Uhr für beendet.

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



Bettina Gysi
Präsidentin und Vorsitzende



Marc Huber
Aktuar und Protokollführer



Die Präsidentin Bettina Gysi anlässlich des Sommerfests 2022 (Foto: Luisa Siebert).

Jahresbericht 2022 des Vorstands

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nachdem die Covid-Massnahmen im Februar 2022 gelockert und die Maskenpflicht in Läden und Restaurants aufgehoben worden war, schockierte eine neue Meldung die Welt. Russische Truppen marschierten am 24. Februar in die Ukraine ein. Der Krieg löste eine humanitäre Katastrophe aus und führte zu weitreichenden Auswirkungen auch auf die Sicherheitspolitik und die Wirtschaft. Auch die Genossenschafter:innen machten sich grosse Sorgen, und die Hilfsbereitschaft war enorm. Es kam die Idee auf, im Gemeinschaftsraum eine Notunterkunft und die Kantone sind betreffend Notunterkünften sehr gut organisiert und die Stadt Zürich informierte in einem Brief, dass die Kapazität in Notunterkünften bis auf absehbare Zeit gedeckt ist. Das grösste Problem stellten hingegen die längerfristig zur Verfügung stehenden Wohnungen dar, und diese sollten der Asylorganisation Zürich (AOZ) gemeldet werden. Die BDZ meldete deshalb zwei frei werdende Wohnungen, die nun auch genutzt wurden. Die Stadt informierte auch, dass es wichtig sei, dass die Zuteilung über die professionellen Stellen laufe, damit die Sozialhilfe und die Betreuung gewährleistet seien. Für unsere Genossenschafter:innen erstellten wir einen Aushang betreffend Unterstützung von Privatinitiativen.

Mit dem Krieg kamen auch weitere Fragen auf. So ist die Notabschaltung der kontrollierten Lüftung durch die Verwaltung sichergestellt, und innerhalb der BDZ hat es für alle Mieter:innen einen ausgerüsteten Schutzplatz. Auf Beginn des Winters zeichnete sich eine Energiekrise ab und dass möglicherweise der Strom knapp wird. Wir verzichteten deshalb auf die Weihnachtsbeleuchtung, was von den Genossenschafter:innen positiv aufgenommen wurde. Aufgrund des milden Winters entspannte sich das Thema Energie, doch die Preise stiegen allgemein an. In der Wirtschaft zeichneten sich Lieferengpässe ab, und dies verteuerte und verspätete die Verfügbarkeit von Materialien und Waren.

Präsidium

Schön war, dass wir uns im Jahr 2022 wieder treffen und austauschen konnten. Die ersten Schritte waren vorsichtig, und es wurden weiterhin für Veranstaltungen Schutzmassnahmen geplant, falls die Lockerungen wieder aufgehoben würden. Zum Glück traf dies nicht ein, und die Normalität konnte wieder in den Alltag zurückkehren. An den Präsidenten-Treffen konnte über Städtebau, Heimatschutz, Lärmschutz in der Stadt Zürich und Verträge mit Wärmeezeugern diskutiert werden. Die Stadt Zürich informierte die Wohnbaugenossenschaften über ihre Energiestrategie und den Ausbau von Fernwärme.

Personelles aus Vorstand und Verwaltung

Das Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich heisst neu Fachstelle Wohnbauförderung und ist dem Amt für Wirtschaft und Arbeit angegliedert. Diese meldeten sich im Juni und informierten, dass sie wieder eine städtische Vertretung entsenden könnten und möchten. Nach dem Austritt von Peter Nussberger im Dezember 2017 war diese Vertretung nicht mehr besetzt. Auf unseren Wunsch nach einer Juristin durften wir im Herbst Shima Sen Gupta, Leiterin der städtischen Krippenaufsicht und Juristin im Sekretariat des Sozialdepartements, bei uns im Vorstand begrüssen.

Der Vorstand bildete sich im Genossenschaftsbereich weiter, und einzelne Mitglieder besuchten Kurse und Seminare. Besonders hervorzuheben ist der Abschluss des umfangreichen Lehrgangs «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern», den nun neben Bettina Gysi (2018) auch Marc Locher 2022 erfolgreich abgeschlossen hat.

Nach langjähriger Tätigkeit im Vorstand und erfolgreichem Abschluss von Projekten haben sich Marc Huber und Christian Züger entschieden, nach Ablauf der Amtsperiode im Mai 2023 aus dem Vorstand auszutreten.

Im vergangenen Jahr hatte unser Geschäftsleiter Peter Keller mit gesundheitlichen Problemen zu kämpfen, sodass er nicht am Sommerfest teilnehmen konnte. Inzwischen ist alles wieder im Lot, und wir haben es sehr geschätzt, dass die Stellvertretungen in der Geschäftsstelle der BDZ einwandfrei funktioniert haben.

Leitung, Vorstand

Der Vorstand traf sich zu elf Vorstandssitzungen. Davon waren die im Januar und Februar Online-Sitzungen, und auch die August-Sitzung wurde als Telefonkonferenz genutzt. Der Vorstand organisierte zwei Generalversammlungen. Im Mai und November traf er sich zu einem Retraite-Tag im Gemeinschaftsraum.

Die Vorstandsarbeit war 2022 sehr anstrengend, da es detaillierte und akribische Diskussionen um die Statuten und das Vermietungsreglement erforderte. Unser Vorstandsteam hat sehr unterschiedliche Stärken und Kompetenzen und funktioniert aus diesem Grund sehr gut. Es braucht immer wieder gegenseitiges Verständnis für die unterschiedlichen Einstellungen und Meinungen. An der ersten Retraite trafen wir uns, um dieses gemeinsame Verständnis zu fördern und weiterzuentwickeln. Das Resultat half uns, die Basisdiskussionen erfolgreich abzuschliessen und noch besser zusammenzuarbeiten.

An der zweiten Retraite wurde der Stand der Projekte und Ziele überprüft sowie die Priorisierung und die Zeitplanung für 2023 und 2024 vorgenommen.

Statutenrevision

Ein grosses Projekt und Ziel war die Statutenrevision. An dieser arbeitete der Vorstand im ersten Quartal und organisierte auf den 18. Mai und den 1. Juni je einen Informations- und Diskussionsanlass. 80 Genossenschaftler:innen tauschten sich rege und offen aus. Für alle Mitglieder bestand die Möglichkeit für Rückmeldung zum ersten Entwurf bis 30. Juni 2022, die auch genutzt wurde, und auch die Möglichkeit, sich für die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe Statuten (AG Statuten) zu melden. Die AG Statuten mit Christina Seewald, Jay Thalmann und Thomas Kolb sowie Christian Züger und Bettina Gysi bearbeitete in fünf intensiven Sitzungen die Rückmeldungen und die neuen Statuten und gab ihre Gedanken an Gerd Klemp zur Weiterbearbeitung des neuen Vermietungsreglements. Nach diesen Besprechungen war die AG Statuten mit dem Ergebnis zufrieden, und die überarbeiteten Statuten wurden nochmals an die Stadt Zürich und den Rechtsdienst der WBG zur Begutachtung gesandt. Nach den positiven Rückmeldungen wurden alle Genossenschaftler:innen zur ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen. Die a. o. GV vom 23. November 2022 geht in die Geschichte der BDZ ein. Jedes Traktandum wurde einzeln behandelt, und es fanden wertvolle Diskussionen und Abstimmungen statt. Die Generalversammlung startete um 19.00 Uhr und endete um 23.00 Uhr mit der Schlussabstimmung, bei der mit einer über Vierfünftelmehrheit den neuen BDZ-Statuten zugestimmt wurde.

Die BDZ ist nun für die Zukunft und die nächsten 100 Jahre gut gerüstet. Wir starten somit entspannt und mit Freude ins Jubiläumsjahr 2023, nach dem Motto: «100 Jahre BDZ». Wir können auf unsere Baugenossenschaft stolz sein!

Bettina Gysi

Finanzen und Finanzierung

Das Jahr 2022 stand ganz im Zeichen von Wandel und Turbulenzen. Für den folgenden Kurzbericht verzichte ich bewusst auf genaue Zahlennennung, weil Sie diese der Erfolgsrechnung und der Bilanz entnehmen können.

Internationale finanzielle Einflüsse auf die Schweiz waren unter anderem die Nachwirkungen von Covid-19 und des Kriegs in der Ukraine. Diese beiden Faktoren hatten auch Auswirkungen auf die finanzielle Situation der BDZ.

Die Ereignisse zeigen die Volatilität und die Unruhe an den Finanzmärkten auf. Dies hatte eine negative Entwicklung der Wertschriften und eine Erhöhung der Hypothekarzinsen im Vergleich zu den letzten Jahren zur Folge.

Die Gesamtbeurteilung des Jahres 2022 kann aus finanzieller Sicht verhalten positiv gewertet werden. Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem positiven Ergebnis ab. Nebst den konstanten Einnahmen aus allen Wohnungsmieten (danke an dieser Stelle an alle Mieter:innen für das zeitgerechte Einzahlen der Miete) hielten sich die Ausgaben in kalkulierbaren Grenzen. Es ist jedoch wichtig, dass wir alle den gemeinsam genützten Räumen (Waschküchen, Gemeinschaftsraum, Treppenhäuser etc.) auch zukünftig Sorge tragen.

Für das Jahr 2023 stehen nebst den permanenten Unterhalts- und Instandhaltungsausgaben unter anderem die Arbeiten am Projekt der Photovoltaik, die Ausbesserung der diversen Mängel und das Jubiläumsjahr an.

Ein wichtiger Einflussfaktor wird wie einleitend geschrieben die weitere Entwicklung in der internationalen Politik sein, die direkten Einfluss auf die Schweiz und somit auf die finanzielle Lage am Finanzmarkt Schweiz in den Bereichen Energiepreise, Hypothekarzinsen und Wertschriftenentwicklung haben wird.

Zusammengefasst: Die BDZ-Rechnung schliesst mit einem Gewinn ab.

Marc A. Locher

Mietwesen und Wohnen

Allgemeine Situation

Innerhalb der BDZ-Gemeinschaft haben keine grösseren Verschiebungen in den Vermietungssituationen stattgefunden. Eine Erklärung dafür sind die Nachwirkungen von Corona. Aufgrund von sehr wenigen Kündigungen gab es somit auch nur wenige neue Genossenschafter:innen. Sicherheit und Stabilität waren sicherlich hier Schlagworte im Vermietungssektor.

Wohneinheiten

Die internen Vermietungsrichtlinien wurden in einem umfassenden Projekt, das 2021 startete, überarbeitet und in ein Vermietungsreglement überführt. Der Vorstand besprach dabei an seinen Sitzungen jeden einzelnen Punkt und berücksichtigte auch Rückmeldungen aus der Statuten-Begleitgruppe. Die überarbeitete Fassung wurde vom WBG-Rechtsdienst kontrolliert und schlussendlich vom Vorstand im Oktober genehmigt und in Kraft gesetzt.

Der Vorstand kontrollierte die Entscheide für die Vergabe der Wohnungen und stellte fest, dass die Priorisierung einwandfrei aufgrund der Listenpositionen und der Vermietungsvorgaben durchgeführt wurde. In Zusammenhang mit dem Auszug aus der Genossenschaft wurden vier Anträge über den Verbleib als Genossenschafter:in abgelehnt.

Unterbelegung

Der Ablauf zur Regelung von unterbelegten Wohnungen wurde an der GV intensiv diskutiert. Nach dem Motto: «Den Mitgliedern soll durch die Genossenschaft ein dauerndes Heim gesichert werden.» Eine entsprechende Lösung bzw. Formulierung wurde zu aller Zufriedenheit erarbeitet und ist im Vermietungsreglement verankert.

Gewerbeeinheiten

Erfreulicherweise gab es keine Kündigungen in diesem Zusammenhang. Das Motto «Mehrwert für die Genossenschafter:innen» hat sich demnach bewährt.

Hausordnung

Im Hinblick auf den 2015 fertiggestellten Neubau war die Hausordnung überarbeitet worden. Eine Anfrage bezüglich Anpassung betreffend Hundehaltung wurde im Vorstand besprochen und abgelehnt. Es war und bleibt ein bewusster Entscheid, Hunde nicht zuzulassen. Die Hundeeziehung birgt immer Konfliktpotenzial und ist dem genossenschaftlichen Zusammenleben nicht förderlich. Zudem würden Wohnungen (Parkett) übermässig genutzt. Vorbehalten bleiben Blindenhunde.

Expansion

Wie bereits bei verschiedenen Gelegenheiten angedeutet, befassten wir uns mit der Expansion der BDZ. Leider ist die Lage im Immobiliensektor momentan sehr angespannt, dementsprechend sind die Preise hoch. Da wir ein gesundes und bezahlbares Wachstum anstreben, kamen keine Objekte in Frage.

Gerd Klemp

Bauen und Unterhalt

Garantieabnahmen Baufeld 2 und 3 Wipkingen

Ein wichtiges Projekt aus dem Ressort Bau waren die Garantieabnahmen der Baufelder 2 und 3 Wipkingen. Diese Aufgabe übertrugen wir in einem Beratervertrag für die technische Bauherrenvertretung aus Ressourcengründen an Renato Mezzelani von der Firma SwissBauCo GmbH. In diesem Prozess mussten sämtliche Mängel aufgenommen, protokolliert und behoben werden. Die involvierten Mieter:innen wurden über die bevorstehenden Reparaturen informiert. An dieser Stelle danken wir unseren Mieter:innen für die gute Zusammenarbeit, dank derer die Handwerker ihre Aufgaben bis Ende September wahrnehmen konnten. Im Aussenbereich mussten fünf schwierigere Fälle weiter überwacht werden. Diese bezogen sich auf die Fassade, die Fensterbänke, die Flachdächer und die Dächer und Loggiaböden der Höggerstrasse 91 und 95. Die Flachdächer wurden mit dem Schadengutachter der Axa-Versicherung behandelt, da der entsprechende Unternehmer inzwischen in Konkurs gegangen war. Es erfolgte eine teilweise Schadenanerkennung. In den anderen überwachten Aussenbereichen wurden weitere teilweise Mängelanerkennungen in Absprache mit unserem Rechtsanwalt und den Firmen-Rechtsanwälten erreicht. So konnte unser Bauherrenvertreter, Renato Mezzelani, die Behebung der Mängel weiter begleiten. Die Abnahme der Aussenarbeiten war auf Ende Jahr terminiert.

Baufeld 1 Wipkingen

Nach Abschluss der Arbeiten an Baufeld 2 und 3 muss nun über die restlichen Garantiarbeiten an Baufeld 1 diskutiert werden. Es gibt einzelne, deren Behebung begonnen, jedoch noch nicht abgeschlossen wurde. Waren die Arbeiten nun aus Kulanz oder Pflicht? Es gilt nun zu beurteilen: Was «müssen», «sollten» und «können» wir machen? Sind es Schäden, die unschön aussehen, aber nicht dramatisch sind und mit dem laufenden Unterhalt aufgefangen werden können? Kosten und Nutzen sind abzuwägen.

Denzlerstrasse

Die Bauarbeiten an der Denzlerstrasse wurden im ersten Quartal abgeschlossen und durch die Baubehörde abgenommen. Die Gartenarbeiten wurden in Angriff genommen und abgeschlossen. Die Balkone konnten im heissen Sommer bestens genutzt werden. Nach Erhalt der Bauabrechnung im Herbst besprach der Vorstand die Handhabung der wertvermehrenden Investitionen. Eine Mietzinsanpassung für die Wohnungen mit neuem, grösserem Balkon wurde verschickt und wird per 1. Juli 2023 wirksam.

Energie, Photovoltaik, E-Mobilität

Soll der Biogasanteil erhöht werden? Dies hätte Auswirkungen auf die Nebenkostenabrechnung der Mieter:innen. Heute nutzen wir einen Anteil von 35%. Eine Erhöhung auf einen Anteil von 50% würde eine Erhöhung der Biogaskosten um 50% bedeuten. Dies müsste sicher mit den Genossenschafter:innen diskutiert werden, insbesondere da für 2023 höhere Energiepreise zu erwarten sind.

Eine Solaranlage / Photovoltaik ist auf den Häusern des Baufelds 1 Wipkingen möglich, sie kann durch diese Häuser genutzt werden. Eine Vor-Ort-Besichtigung und eine Machbarkeitsstudie mit grober Kostenschätzung haben dies ergeben. Eric Knubel von der Firma Swiss Comet GmbH erstellte diese Grobanalyse und ist nun beauftragt, ein Vorprojekt und eine Terminplanung zu erstellen. Mit einer Vernetzung und einer intelligenten Steuerung sollen der Allgemeinstrom, die Wärmepumpen und die E-Mobilität verbunden und eine hohe Eigenverbrauchsquote erreicht werden.

Bettina Gysi, für Christian Züger

Genossenschaft leben / Kommunikation und Partizipation

SiKo

Das Ressort «Genossenschaft leben» und das Ressort «Kommunikation und Partizipation» haben sich gemeinsam mit der SiKo (Siedlungskontakt) in der Baugenossenschaft Denzlerstrasse «verankert». Es finden regelmässige Treffen der SiKo statt, und sie stehen mit den Genossenschafter:innen und den beiden Ressortleitungen (Thomas Lüssi und Tina Sander) in Kontakt. Weiter erfreulich ist, dass die SiKo 2022 fix eine Kolumne im «Bi ois dehei» übernommen hat. Hier ist herauszustreichen, dass die SiKo selbstständig und sehr aktiv agiert. Sie hat bereits Anträge eingereicht und Genossenschafter:innen beim Einreichen solcher Anträge unterstützt.

Sommerfest 2022 und Jubiläumssommerfest 2023

Im August 2022 fand das Sommerfest der BDZ statt, nach einigen anfänglichen organisatorischen Schwierigkeiten wurde es ein gelungenes Fest, das für alle Altersgruppen etwas zu bieten hatte. Tina Siebert (Geschäfts-

stelle) bewegte mit ihrer Band Jung und Alt zum Tanzen, und der Zauberer brachte manch ein Kinder- (und Erwachsenen-)Auge zum Leuchten. Ein herzliches Danke an das OK Sommerfest und alle Helfer:innen. Insbesondere auch an Markus Popp und Sonja Foster für das Organisieren der Essens- und Getränkestände. Dies war ihr letzter Einsatz im OK. Danke für euer Engagement.

Allerdings zeigte sich auch beim Sommerfest 2022 und beim Aufruf für eine Mitarbeit in der Jubiläumsgruppe, dass wir nur wenige Genossenschafter:innen aktivieren konnten, die bereit sind, sich in einem OK zu engagieren. Dies führte dazu, dass wir das Sommerfest des Jubiläumsjahrs neu organisiert haben, ganz nach dem Motto: «Von Genossenschafter:innen für Genossenschafter:innen.»

- Ein Sommerfest, das so gross wird, wie das Engagement der Genossenschafter:innen gross ist
- Mikroprojekte von Genossenschafter:innen für Genossenschafter:innen, die eingereicht werden können und bei Annahme finanziell (nur Materialkosten) unterstützt werden

Genossenschaft leben

Auf dem Areal Wipkingen konnten neu Sonnenschirme installiert werden. Diese schaffen Schattenoasen an den schönen Sommertagen.

Kommunikation und Partizipation

Die BDZ-Zeitung «Bi ois dehei» erschien im Jahr 2022 wieder dreimal. Diverse Themen, die Genossenschafter:innen bewegen, wurden aufgegriffen und erläutert. Erfreulicherweise kommen auch immer wieder wertvolle Inputs von Genossenschafter:innen über den «Kummerkasten» zu uns, die ins «Bi ois dehei» einfließen. Auch die Kolumne der SiKo und teilweise Informationen/Texte von Genossenschafter:innen wurden publiziert. Die «Bi ois dehei»-Ausgaben sind neu auch als PDF in der «Flink»-App abgelegt. Es gibt bereits Genossenschafter:innen, die keine ausgedruckte Version mehr wünschen. Wir bieten aber weiterhin beide Möglichkeiten an.

Die angekündigte Genossenschafts-App «Flink» wurde an der GV 2022 vorgestellt und aktiviert. Alle in der Genossenschaft wohnenden Genossenschafter:innen erhielten einen Zugangscodex und konnten sich in der App einloggen. Die App wird als Marktplatz, für Umfragen – insbesondere von der SiKo – und für andere Mitteilungen genutzt. Auch alle Unterlagen, die von der Verwaltung, Newsletter (Maya Burtscher, Bienen) und Briefe des Vorstands werden immer zeitnah in der App aufgeschaltet. Sie bringt viele Vorteile, so kann sie auch für Schadenmeldungen und Reservationen des Gästezimmers etc. benützt werden. Wie bei allem Neuen sind wir hier im regen Austausch mit den Entwicklern und stetig daran, «Flink» für die Verwaltung und die Genossenschafter:innen zu optimieren.

Der «Kummerkasten» wird rege benützt (anonym, wenn erwünscht), und allen Inputs etc. wird professionell nachgegangen. Teilweise führt dies zu schnelleren Antworten, teilweise dauert es eine Weile, da einiges im Hintergrund abgeklärt oder Informationen eingeholt werden müssen. Es freut uns, dass der «Kummerkasten» für positive wie auch negative oder informative Meldungen benützt wird.

Thomas Lüssi und Tina Sander

Geschäftsstelle und Betriebsunterhalt

Die vielen Veranstaltungen, die wieder durchgeführt werden konnten, haben die Geschäftsstelle dieses Jahr stark beschäftigt. Zur ordentlichen Generalversammlung und zum Sommerfest kamen die Informationsveran-

staltungen «Schädlinge im Wohnbereich» und «Statuten» sowie eine ausserordentliche Generalversammlung dazu.

Bei der Organisation der ordentlichen Generalversammlung musste festgestellt werden, dass sich leider einige Leute für das Essen angemeldet hatten, dann aber nicht erschienen sind und sich auch nicht abgemeldet haben. Möglicherweise werden in Zukunft bestellte Essen bei Nichterscheinen ohne Abmeldung verrechnet.

Das Gästezimmer wurde 2022 für 210 Nächte (vgl. Vorjahr 123 Nächte) und der Gemeinschaftsraum für 142 Tage (vgl. Vorjahr 54 Tage) genutzt. Das ist ein erfreuliches Resultat und zeigt uns, dass das Angebot geschätzt wird.

In einem Haus wurden sämtliche Kanäle der kontrollierten Lüftung gereinigt, und es stehen im Unterhaltsplan für 2023 weitere Reinigungen an.

Die Geschäftsstelle hat die Arbeiten für die Einführung eines richterlichen Parkverbots für beide BDZ-Siedlungen aufgenommen.

Bettina Gysi, für Peter Keller

Schlusswort

Wir sehen, nach dem Ende der Corona-Pandemie gab es in vielen Ressorts wieder viel zu tun, und es wurde viel geleistet. Es galt vieles aufzuholen, das in den Jahren 2020 und 2021 aufgeschoben werden musste.

Für den grossen Einsatz danke ich meinen Vorstandskolleg:innen ganz herzlich. Die Zusammenarbeit im Vorstand funktioniert gut, und wir konnten das gegenseitige Verständnis weiter fördern und haben gemeinsam den Meilenstein Statutenrevision erreicht.

Ein grosser Dank geht an unsere Hauswartung. Unsere Fachleute vom Betriebsunterhalt waren wieder an vielen Orten gleichzeitig tätig und haben die technischen Herausforderungen und die Anliegen der Mieter:innen mit Bravour gemeistert. Ein spezieller Dank geht an unsere Geschäftsstelle. Sie hatte dieses Jahr besonders viel zu organisieren. Die vielen Anlässe verliefen alle einwandfrei, die höhere Zahl der Vermietungen von Gästezimmer und Gemeinschaftsraum wurde bestens bewältigt, und die Stellvertretungen haben funktioniert.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für die gute Zusammenarbeit mit der Siko, der Geschäftsstelle, dem Betriebsunterhalt und dem Vorstand. Sie haben es geschafft, mit den neuen Statuten die BDZ für das neue Jahrhundert fit zu machen und das Zusammenleben in neu geordnete Bahnen zu bringen. Wir sind gespannt, was uns 2023 erwartet, und geniessen die Zusammentreffen unserer BDZ-Gemeinschaft im Jubiläumsjahr.



Bettina Gysi, Präsidentin



Infoanlass betreffend Statutenänderungen vom 18. Mai und 1. Juni 2022 (Foto: Peter Keller).



Vorbereitungssitzung OK Sommerfest 2022 (Foto: Markus Popp).

Organisationsstruktur 2022

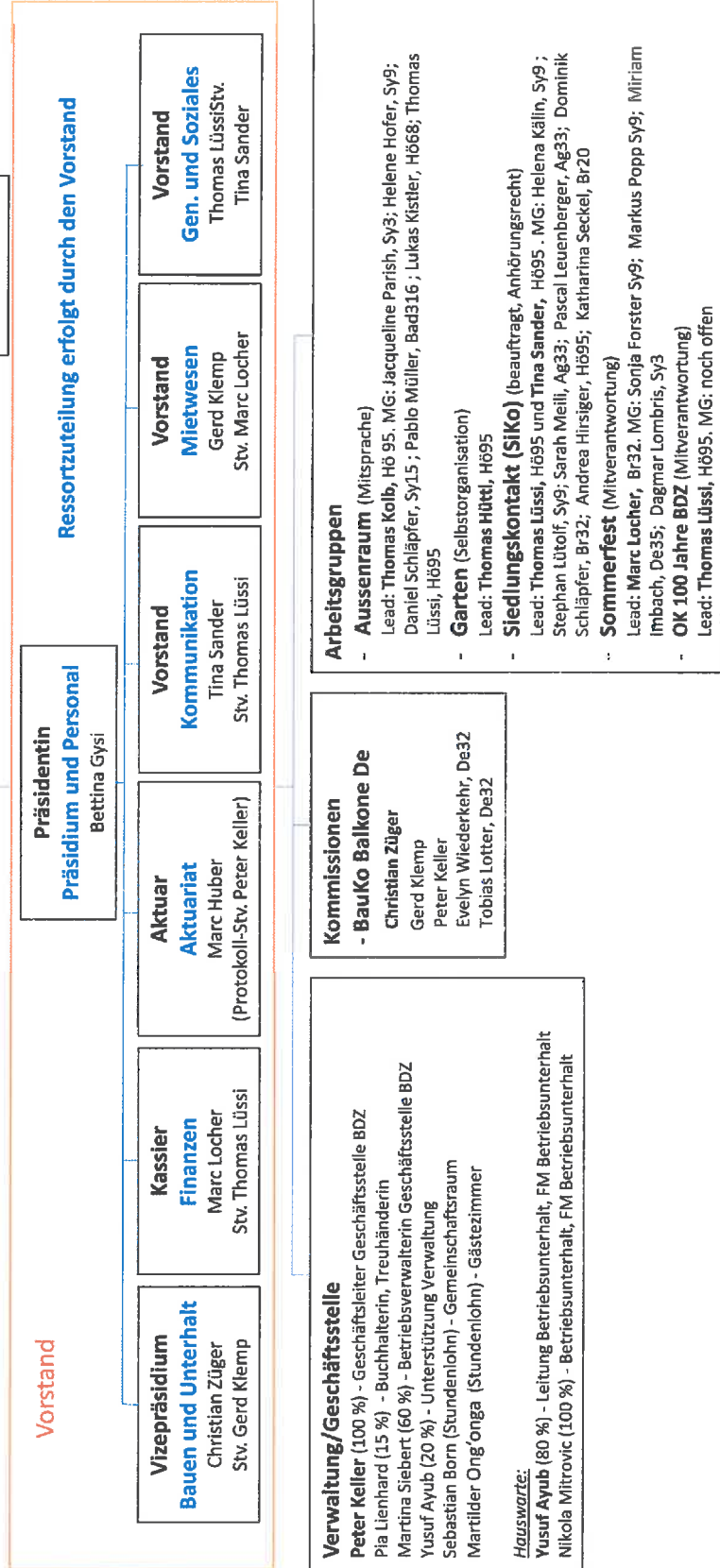
(gem. Vorstandssitzung, 13.12.2021)



Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Generalversammlung

Revisionsstelle
BDO AG



		Bestände	Carra	Poetabach	Milchvie
1925		28852,92	10949,55	5712,05	257
1. 1. 25	Transport	144,90		144,90	144,90
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	224,60	224,60		224,60
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	40	40		
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	208,55		208,55	208,55
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	471,57	471,57		471,57
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	100		100	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	5			
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	470,75		470,75	470,75
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20		20	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	408,25	408,25		408,25
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	40	40		
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	300	300		
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	74	74		74
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	6,80		6,80	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	440,45		440,45	440,45
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	40		40	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20,20		20,20	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	114,80		114,80	114,80
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	80		80	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	40	40		
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	299	299		299
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	180,25	180,25		180,25
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20	20		
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20		20	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	410,25		410,25	410,25
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	609,95		609,95	609,95
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20		20	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	347,20	347,20		347,20
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	20		20	
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	900	900		900
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	473,80		473,80	473,80
1. 1. 25	Milchvie pro Oktober	9,25		9,25	

Auszug aus der Buchführung der BDZ von 1925 (Foto: Peter Keller).

Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	2022	2021	Veränderung abs.
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	3'703'491.27	2'254'002.75	1'449'488.52
Wertschriften	700'407.81	813'719.75	-113'311.94
Forderungen aus Leistungen			
- Guthaben gegenüber Mieter:innen	1'076.50	2'341.35	-1'264.85
Übrige Forderungen (übrige Debitoren)	45.95	12'777.70	-12'731.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorausbezahlte Aufwendungen (transitorische Aktiven)	55'547.00	23'149.70	32'397.30
- Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten (Verrechnungskonto Nebenkosten)	150'380.60	121'827.45	28'553.15
	4'610'949.13 4,96 %	3'227'818.70 3,46 %	1'383'130.43
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00	0.00
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen (Mobilien)	1.00	1.00	0.00
Immobilien			
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	290'460.00	290'460.00	0.00
- Gebäude auf eigenem Land	85'470'000.00	85'470'000.00	0.00
- Landwert und Gebäude – noch nicht aufgeteilt (Liegenschaften)	11'386'000.00	11'201'000.00	185'000.00
- Balkonsanierung Siedlung Denzlerstrasse	0.00	905'631.86	-905'631.86
./ Wertberichtigung (Amortisationskonto-/Abschreibungskonto)	-8'875'060.00	-7'934'960.00	-940'100.00
	88'281'401.00 95,04 %	89'942'132.86 96,54 %	-1'660'731.86
Bilanzsumme	92'892'350.13 100 %	93'169'951.56 100 %	-277'601.43
PASSIVEN	2022	2021	Veränderung abs.
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten (Kreditoren)	144'003.96	171'873.20	-27'869.24
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	500'000.00	805'000.00	-305'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- gegenüber Mieter:innen (Mietervorauszahlungen)	398'433.05	377'269.45	21'163.60
- Aufwandabgrenzung (transitorische Passiven)	175'978.80	262'969.75	-86'990.95
- Vorausbezahlte Heizkosten (Akonti) von Mieter:innen	125'921.75	126'425.50	-503.75
	1'344'337.56 1,45 %	1'743'537.90 1,87 %	-399'200.34
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Baukredit / feste Vorschüsse)	0.00	0.00	0.00
- Hypothekendarlehen	81'753'000.00	81'948'000.00	-195'000.00
Rückstellungen			
- Erneuerungsfonds	6'202'730.00	5'956'330.00	246'400.00
- Mietzinsreservfonds	50'000.00	50'000.00	0.00
- Rückstellungsfonds Photovoltaik	80'000.00	0.00	80'000.00
	88'085'730.00 94,83 %	87'954'330.00 94,40 %	131'400.00
Total Fremdkapital	89'430'067.56 96,27 %	89'697'867.90 96,27 %	-267'800.34
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder (gezeichnetes Genossenschaftskapital)	2'212'650.00	2'220'150.00	-7'500.00
Reserven			
- Gesetzliche Gewinnreserven (gesetzliche Reserven)	209'700.00	202'800.00	6'900.00
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag (Gewinnvortrag Vorjahr)	1'008'319.41	912'249.42	96'069.99
- Jahresgewinn (Betriebsvorschlag)	31'613.16	136'884.24	-105'271.08
Total Eigenkapital	3'462'282.57 3,73 %	3'472'083.66 3,73 %	-9'801.09
Bilanzsumme	92'892'350.13 100 %	93'169'951.56 100 %	-277'601.43

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021	Veränderung abs.
Sollmietertrag (Mietzinseinnahmen)			
- Nettomieten Wohnungen	3'934'046.40	3'933'452.40	594.00
- Nettomieten Gewerberäume	289'268.70	281'368.80	7'899.90
- Mieten Garagen und Parkplätze	175'429.00	174'990.00	439.00
	4'398'744.10	4'389'811.20	8'932.90
./. Leerstände (Ertragsminderung durch Leerstände)	11'885.70	18'421.85	-6'536.15
./. Mietzinsnachlass (Covid-19, Diverses)	3'187.35	486.85	2'700.50
Übrige Erträge			
- Treppenhausreinigung	89'987.15	90'197.30	-210.15
- Allg. Strom	13'771.60	13'793.80	-22.20
- Einnahmen Plakataushang	2'400.00	2'400.00	0.00
- Sonstiger neutraler Ertrag	69'731.97	63'733.13	5'998.84
	175'890.72	170'124.23	5'766.49
Nettoerlös aus Leistungen	4'559'561.77	4'541'026.73	
./. Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen, wovon	774'482.85	732'943.54	41'539.31
- Unterhalt an Gebäuden	107'711.93	146'064.83	-38'352.90
- Photovoltaikanlage	80'000.00	0.00	80'000.00
- Dachdecker- und Spenglerarbeit	10'007.43	7'853.40	2'154.03
- Innenrenovationen	27'216.20	37'828.92	-10'612.72
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-485.95	485.95
- Erneuerung von Böden	15'395.05	7'296.90	8'098.15
- Einnahmen/Weiterverrechnung	-674.20	0.00	-674.20
- Waschautomaten und Tumbler	33'094.30	33'950.15	-855.85
- Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	52'809.25	61'259.72	-8'450.47
- Diverses sanitäre Installationen	124'514.60	38'233.20	86'281.40
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
- Diverses Elektroanlagen	24'766.75	38'528.81	-13'762.06
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
- Aufzugsanlagen (Lifte)	58'566.45	49'258.20	9'308.25
- Heizungs-/Lüftungsanlagen	39'806.05	66'945.26	-27'139.21
- Aussenanlagen	43'315.95	73'023.00	-29'707.05
- Diverses Unterhalt und Reparaturen	183'520.64	194'006.49	-10'485.85
- Einnahmen/Weiterverrechnung	-25'567.55	-20'819.39	-4'748.16
Einlage Erneuerungsfonds	986'700.00	984'800.00	1'900.00
Energie, Versorgung, Entsorgung, Versicherungsprämien;	198'684.40	226'142.88	-27'458.48
- Elektrizität	78'181.85	62'679.10	15'502.75
- Wasserversorgung	42'502.65	71'775.95	-29'273.30
- Kehrichtabfuhr	10'494.65	22'992.65	-12'498.00
- Unterhalt Strassenfahrzeugbetrieb	6'365.34	5'500.42	864.92
- Waschküchenbetrieb Aufwand	1'402.63	2'550.23	-1'147.60
- Sachversicherungen	27'743.80	27'815.00	-71.20
- Gebäudeversicherungen	31'512.30	31'554.25	-41.95
- Nebenkosten der Leerstände	481.18	1'275.28	-794.10
	1'959'867.25	1'943'886.42	15'980.83

	2022	2021	Veränderung abs.
./. Personalaufwand			
- Lohnaufwand	333'798.85	271'606.85	62'192.00
- Leistung Sozialversicherungen	-1'700.00	-2'530.70	830.70
- AHV-/IV-/EO-/ALV-Beiträge Arbeitgeber	30'409.65	26'153.10	4'256.55
- Krankenversicherung	3'993.60	3'223.40	770.20
- Unfallversicherung	6'210.95	6'272.50	-61.55
- Pensionsversicherung	35'938.90	32'451.30	3'487.60
- Übrige Personalkosten	4'766.15	3'287.90	1'478.25
	413'418.10	340'464.35	72'953.75
Betrieblicher Nettoerfolg	2'186'276.42	2'256'675.96	
./. Übriger betrieblicher Aufwand			
Verwaltungsaufwand (Büro- und Verwaltungsaufwand), wovon	228'062.91	280'090.16	-52'027.25
- Büroräumlichkeiten/Velorum/Eigenmiete	44'734.35	44'126.55	607.80
- Gästezimmer, Gemeinschaftsraum Ausgaben	3'144.91	3'808.15	-663.24
- Unterhalt Bürogeräte inkl. IT	47'037.05	31'555.10	15'481.95
- Büromaterial, Erstellungskosten Drucksachen	11'690.07	6'712.86	4'977.21
- Telefon, Porti	6'164.00	5'475.15	688.85
- Bank- und Postcheckspesen	843.97	866.52	-22.55
- externe Beratung, Verwaltungskosten Dritter	25'050.00	85'660.05	-60'610.05
- allgemeiner Aufwand	13'411.81	17'361.47	-3'949.66
- Veranstaltungen Genossenschaft, Geschenke	15'986.75	9'055.26	6'931.49
- 100 Jahre Genossenschaft	60'000.00	75'469.05	-15'469.05
Vorstand, Generalversammlung, Revision, wovon	156'888.30	96'130.90	60'757.40
- Vorstandsentschädigung	77'525.20	76'272.50	1'252.70
- Generalversammlung	71'824.10	12'642.50	59'181.60
- Revisionsstelle	7'539.00	7'215.90	323.10
	384'951.21	376'221.06	8'730.15
./. Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
- Immobilien (Amortisationskonto-/Abschreibungskonto)	940'100.00	938'690.00	1'410.00
- Mobilien	0.00	99.95	-99.95
	940'100.00	938'789.95	1'310.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	861'225.21	941'664.95	
./. Finanzaufwand (Passivzinsen)			
- Hypothekarzinsen	787'574.45	791'447.50	-3'873.05
- Übrige Schuldzinsen	0.00	38.65	-38.65
	787'574.45	791'486.15	-3'911.70
Finanzertrag (Aktivzinsen)			
- Bankguthaben, Postcheckkonto	156.25	25.00	131.25
- Wertschriftenerfolg	-113'307.05	26'669.69	-139'976.74
	-113'150.80	26'694.69	-139'845.49
Ausserordentlicher einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
./. Ausserordentlicher Aufwand	85'441.20	0.00	85'441.20
	85'441.20	0.00	85'441.20
Jahresergebnis vor Steuern	45'941.16	176'873.49	
./. Direkte Steuern (Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern)	14'328.00	39'989.25	-25'661.25
Jahresgewinn	31'613.16	136'884.24	

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden als «Mieter:innen» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Kolonie. Die einzelnen Gebäude einer Kolonie werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Hypotheken

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Erneuerungsfonds

Jährliche Einlagen in die Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften getätigt.

Genossenschaftskapital

Ausscheidenden Genossenschafter:innen wird der Wert, den ihre Anteilscheine nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres darstellen, unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber deren Nominalwert, vergütet. Der Vorstand ist jedoch befugt, die Auszahlung der Vergütung auf die Dauer von drei Jahren gegen die auf die Anteilscheine fallende Verzinsung hinauszuschieben, wenn er es mit Rücksicht auf die Finanzlage der Genossenschaft als geboten erachtet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

Vorstandsentschädigungen	2022	2021
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich (unter Vorstand, Generalversammlung, Revision enthalten)	77'800	75'800.00
Entschädigung für Bautätigkeit	2'070.00	2'070.00

Finanzanlagen	2022	2021
Anteilschein der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Mit dem Beitritt steht uns die Möglichkeit offen, für die Finanzierung von Liegenschaften Kapital zu beantragen und bei Anleihssemissionen teilzunehmen.	5'000.00	5'000.00
Anteilschein der Baugenossenschaft mehr als wohnen	5'000.00	5'000.00

Wertschriften

Nominal oder Stückzahl, Bezeichnung	Kurswert 31.12.2022	Kurswert 31.12.2021
5'445.4912 Anteile Swisscanto Portfolio Fund FCP – Responsible Select	700'407.81	813'719.75
	700'407.81	813'719.75

Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
--	------	------

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Anschaffungswert der verpfändeten Liegenschaften	97'146'460.00	96'961'460.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	104'010'000.00	104'010'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	104'010'000.00	104'010'000.00
In Anspruch genommene Kredite	82'253'000.00	82'753'000.00

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	2022	2021
Auflösung Rückstellung Fassadeninstandstellung Wipkingen	85'441.20	0.00

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung



Die Revisoren der BDO AG, Andreas Blattmann und Raphael Hilbeck, an der Arbeit (Foto: Peter Keller).

	2022	2021
Gewinnvortrag	1'008'319.41	912'249.42
Jahresgewinn	31'613.16	136'884.24
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'039'932.57	1'049'133.66
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven (1/20)	1'600.00	6'900.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1,5 %	33'280.90	33'914.25 (1,5 %)
Vortrag auf neue Rechnung	1'005'051.67	1'008'319.41
	1'039'932.57	1'049'133.66

Bettina Gysi
Präsidentin BDZ

Marc Huber
Aktuar BDZ



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

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Denzlerstrasse, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Denzlerstrasse für das am 31. Dezember 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 10. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto

Erneuerungsfonds

Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2022	1'523'200.00
	Entnahme 2022	-740'300.00
	Einlage 2022	228'200.00
Siedlung Wipkingen	Bestand 1. Januar 2022	4'433'130.00
	Einlage 2022	758'500.00
Bestand am 31. Dezember 2021		6'202'730.00

Mietzinsreservfonds

Bestand am 1. Januar 2022	50'000.00
Abschluss 2022	0.00
Bestand am 31. Dezember 2022	50'000.00

Gesetzlicher Reservfonds

Bestand am 1. Januar 2022	202'800.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung vom 16. Juni 2022	6'900.00
Bestand am 31. Dezember 2022	209'700.00

Wertberichtigungskonto - Ex-Amortisationskonto- /Abschreibungskonto)

Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2022	2'832'760.00
	Einlage 2022	85'400.00
Siedlung Wipkingen	Bestand 1. Januar 2022	5'102'200.00
	Einlage 2022	854'700.00
Bestand am 31. Dezember 2022		8'875'060.00



Sommerfest vom 20. August 2022 (Foto: Luisa Siebert).

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Strasse, Nr.	PLZ, Ort	Kat.-Nr.	m ²	Art.	Mietobjekte pro Etappe	Vers.-Nr.	Baujahr	Letzter Umbau	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.2021	Gebäudeversicherung 2021
Siedlung Denzlerstrasse												
74												
1'426'553.90 9'959'446.10 11'386'000.00 2'207'400.00 22'626'000.00												
Basiswert Assekuranzwert												
Etappe I												
Bezug: 01.07.1924												
58 Wohnungen												
Denzlerstrasse 31	8004 Zürich	AU6857	318	17	2-Zimmer	3664	1923	2021	1'757'700.00		1'757'700.00	18'016'000.00
Denzlerstrasse 33	8004 Zürich	AU6856	338	1	2,5-Zimmer	3665	1923	2021	699'000.00		699'000.00	7'165'000.00
Denzlerstrasse 35	8004 Zürich	AU6856	345	20	3-Zimmer	3666	1923	2021				
Denzlerstrasse 37	8004 Zürich	AU3051	348	6	3,5-Zimmer	3667	1923	2021	217'100.00		217'100.00	2'225'000.00
Denzlerstrasse 39	8004 Zürich	AU3050	338	9	4-Zimmer	3668	1923	2021	231'700.00		231'700.00	2'375'000.00
Badenerstrasse 316	8004 Zürich	AU5280	361	5	4,5-Zimmer	3669	1923	2021	293'200.00		293'200.00	3'006'000.00
Agnesstrasse 33	8004 Zürich	AU3055	398	2	Ladenlokale	3663	1923	2021	316'700.00		316'700.00	3'246'000.00
Etappe II												
Bezug: 01.10.1926												
16 Wohnungen												
Denzlerstrasse 32	8004 Zürich	AU4183	283	1	2-Zimmer	3850	1926	2000	98'000.00		98'000.00	2'440'000.00
Denzlerstrasse 34	8004 Zürich	AU3300	410	3	2,5-Zimmer	3851	1926	2000	87'000.00		87'000.00	2'170'000.00
				5	3-Zimmer							
				7	4-Zimmer							
									301'553.90		301'553.90	4'610'000.00
Siedlung Wipkingen												
176												
63'290'460.00 7'399'700.00 85'760'460.00 75'850'000.00												
Land bebaut												
10'552 290'460.00 290'460.00												
Etappe I												
Bezug: 01.09.2015												
134 Wohnungen												
Unterniveaugarage	8037 Zürich	5142				2052	2013		63'000'000.00		63'000'000.00	5'333'400.00 54'670'000.00
Breitensteinstrasse 20	8037 Zürich	5142		6	1-Zimmer	2050	2013		475'100.00		475'100.00	4'870'000.00
Breitensteinstrasse 26	8037 Zürich	5142		11	1,5-Zimmer	2048	2013		668'300.00		668'300.00	6'850'000.00
Breitensteinstrasse 32	8037 Zürich	5142		42	2,5-Zimmer	2046	2013		687'800.00		687'800.00	7'050'000.00
Im Sydefädeli 3	8037 Zürich	5142		40	3,5-Zimmer	2049	2013		839'000.00		839'000.00	8'600'000.00
Im Sydefädeli 9	8037 Zürich	5142		35	4,5-Zimmer	2047	2013		632'200.00		632'200.00	6'480'000.00
Im Sydefädeli 15	8037 Zürich	5142				2045	2013		632'200.00		632'200.00	6'480'000.00
Hönggerstrasse 69	8037 Zürich	5142				2051	2013		766'800.00		766'800.00	7'860'000.00
Etappe II												
Bezug: 09.06.2017												
42 Wohnungen												
Hönggerstrasse 66	8037 Zürich	5157		11	2,5-Zimmer	2069	2016		22'470'000.00		22'470'000.00	21'180'000.00
Hönggerstrasse 68	8037 Zürich	5157		10	3,5-Zimmer	2068	2016		366'800.00		366'800.00	3'760'000.00
Hönggerstrasse 70	8037 Zürich	5157		16	4,5-Zimmer	2067	2016		414'600.00		414'600.00	4'250'000.00
Hönggerstrasse 91	8037 Zürich	5156		5	5,5-Zimmer	2066	2016		366'800.00		366'800.00	3'760'000.00
Hönggerstrasse 95	8037 Zürich	5156		3	Atelier	2065	2016		488'800.00		488'800.00	5'010'000.00
									429'300.00		429'300.00	4'400'000.00
250 Wohnungen												
97'146'460.00 9'607'100.00 85'760'460.00 75'850'000.00												

Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2022

	Bestand 01.01.2022	Aufnahme 2022	Amortisiert 2022	Bestand 31.12.2022
Migros Bank	1'553'000.00	0.00	0.00	1'553'000.00
	1'553'000.00			
Zürcher Kantonalbank	45'200'000.00	500'000.00	1'000'000.00	44'700'000.00
	1'200'000.00			
	4'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00		1'000'000.00	
	0.00	500'000.00		
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	10'000'000.00			
Emissionszentrale EGW	36'000'000.00	0.00	0.00	36'000'000.00
	1'000'000.00			
	13'000'000.00			
	22'000'000.00			
Total Hypotheken	82'753'000.00	500'000.00	1'000'000.00	82'253'000.00

Übersicht über das Genossenschaftskapital 2022

Bestand am 1. Januar 2021	2'220'150.00
Gezeichnetes Kapital	51'000.00
	2'271'150.00
Rückzahlungen	58'500.00
Total gezeichnetes Kapital	2'212'650.00

Bestand Genossenschaftler:innen 2022

Bestand Ende 2021	436
Eintritte 2022	9
Austritte 2022	-13
Bestand Ende 2022	432



Steh-Apéro nach dem Infoanlass zur Statutenrevision vom 18. Mai 2022 (Foto: Peter Keller).

Vorstand BDZ 2022

Präsidentin

Bettina Gysi
Rebenstrasse 13
8354 Dickbuch
Tel. 052 363 13 81
b.gysi@bdz.ch



Vizepräsident Bauen und Unterhalt

Christian Züger
Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
Tel. 044 271 63 12
zueger@zg.ch



Finanzen und Finanzierung

Marc Locher
Breitensteinstrasse 32
8037 Zürich



Aktuar

Marc Huber
Breitensteinstrasse 32
8037 Zürich



Kommunikation und Partizipation

Tina Sander
Hönggerstrasse 95
8037 Zürich
kommunikation@bdz.ch



Genossenschaft leben

Thomas Lüssi
Hönggerstrasse 95
8037 Zürich



Mietwesen und Wohnen

Gerd Klemp
Breitensteinstrasse 20
8037 Zürich



Städtische Vertretung

Shima Sen Gupta



Geschäftsstelle und Betriebsunterhalt BDZ 2022



Geschäftsstellenleiter

100 %-Pensum

Peter Keller
044 271 09 25
p.keller@bdz.ch



Betriebsverwalterin

60 %-Pensum

Martina Siebert
044 271 09 25
m.siebert@bdz.ch



Buchhalterin, Treuhänderin

15 %-Pensum

Pia Lienhard
044 271 09 25
p.lienhard@bdz.ch



Leiter Betriebsunterhalt

100 %-Pensum

Yusuf Ayub
079 348 00 03
y.ayub@bdz.ch



Fachmann Betriebsunterhalt

100 %-Pensum

Nikola Mitrovic
079 715 24 65
n.mitrovic@bdz.ch

Eintritte in die Genossenschaft 2022

Herr Paul Buck

Frau Amire Muslija

Frau Naomi Klemp

Frau Bahareh Ruhi Ahangarani

Frau Deborah Klemp

Herr Kevin Boris Bircher

Herr Julian Siebert

Frau Margrit Bachmann

Frau Luisa Siebert

Todesfälle

Wir nehmen Abschied von verstorbenen Genossenschafter:innen:

Herr Leo Wiederkehr-Heiss 1934–2021

Frau Dina Zocca-Dapreda 1928–2022

100. ordentliche Generalversammlung 2024

Die 100. ordentliche Generalversammlung findet statt am:

Freitag, 24. Mai 2024



BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zurich

Geschäftsstelle BDZ

Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
Tel. 044 271 09 25
mail@bdz.ch



www.bdz.ch