

**2023**  
Jahresbericht und  
Jahresrechnung

**BDZ**

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



**BDZ**

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



**Inhaltsverzeichnis**

- 5 Einladung zur 100. ordentlichen Generalversammlung 2024**
- 7 Protokoll der 99. Generalversammlung vom 12. Mai 2023**
- 17 Jahresbericht des Vorstands**
- 29 Bilanz per 31. Dezember 2023**
- 30 Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2023**
- 32 Anhang zur Jahresrechnung**
- 34 Antrag des Vorstands über die Gewinnverteilung**
- 35 Bericht der Revisionsstelle**
- 36 Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto**
- 37 Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2023**
- 38 Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2023**
- 38 Übersicht über das Genossenschaftskapital 2023**
- 38 Bestand Genossenschaftler:innen**
- 39 101. ordentliche Generalversammlung 2025**
- 40 Vorstand/Verwaltung**

## Impressum

### Herausgeberin/Bezugsquelle:

Baugenossenschaft  
Denzlerstrasse  
Hönggerstrasse 69  
8037 Zürich  
www.bdz.ch

### Redaktion:

Peter Keller

### Grafik:

Ricco Pachera

### Fotos:

Martina Siebert

### 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 2024

## Traktanden/Ablauf

Freitag, 24. Mai 2024  
**X-TRA Event**  
**Location,**  
**im grossen Saal,**  
**Limmatstrasse 118,**  
**8005 Zürich**

17:30 Uhr  
18:30 Uhr  
20:30 Uhr

**Türöffnung und Apéro,**  
Möglichkeit zum persönlichen Kennenlernen  
der Präsidentskandidaten

**Generalversammlung**  
**Nachtessen (nach GV-Ende)**

## Traktanden

### Begrüssung und Eröffnung der 99. Generalversammlung

1. **Wahl der Stimmzählenden**
2. **Protokoll der 99. ordentlichen Generalversammlung**  
vom 12. Mai 2023

3. **Wahlen**
  - 3.1 **Wahl Präsidium**  
Rücktritt Bettina Gysi, Präsidentin

### Turnusgemässe Wahl

Vorschlag der Findungskommission und des Vorstands:  
Stefan Zollinger

- 3.2 **Wahl dreier Mitglieder des Vorstands**

### Turnusgemässe Wahl

Vorschlag des Vorstands:  
Marc Locher, Finanzen und Finanzierung (bisher)  
Gerd Klemp, Mietwesen und Wohnen (bisher)  
Thomas Lüssi, Genossenschaft leben (bisher)

- 3.3 **Wahl der Revisionsstelle**

Vorschlag des Vorstands:  
BDO AG (bisher)

4. **Jahresgeschäfte**
  - 4.1 Genehmigung Jahresbericht 2023 des Vorstands
  - 4.2 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und  
Abnahme der Jahresrechnung 2023
  - 4.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags  
und Entlastung des Vorstands

5. **Anträge**

6. **Berichte und Informationen**

7. **Diverses**

Datum: 12. Mai 2023  
Ort: X-TRA Event Location, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich  
Beginn: 18.30–21.00 Uhr  
Vorsitz: Bettina Gysi, Präsidentin  
Protokoll: Marc Huber, Aktuar

### Traktanden

#### Begrüssung und Eröffnung

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 (turnusgemässe Wahl)  
Rücktritt Christian Züger, Ressort «Bau und Unterhalt»  
Vorschlag des Vorstands: Tanja Knuser (neu)

4.2 Wahl Mitglied des Vorstands (turnusgemässe Wahl)  
Rücktritt Marc Huber, Aktuarat  
Vorschlag des Vorstands: Johannes Dörig (neu)

4.3 Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds (turnusgemässe Wahl)  
Vorschlag des Vorstands: Tina Sander (bisher)

4.4 Wahl der Revisionsstelle  
Vorschlag des Vorstands: BDO AG (bisher)

#### 5. **Anträge**

5.1 Antrag von Thomas Kolb:  
Geheime Abstimmung bei sämtlichen Wahlen

#### 6. **Berichte und Informationen**

#### 7. **Diverses**

7.1 Anliegen von Adrian Stitzel:  
Diskussion zur Hundehaltung in der BDZ

7.2 Weitere Anliegen aus der Versammlung

100  
Jahre  
BDZ

### Begrüssung und Eröffnung

Die Präsidentin und Vorsitzende, Bettina Gysi, begrüsst die Genossenschafter:innen zur 99. ordentlichen Generalversammlung der BDZ. Sie verleiht auch ihrer speziellen Freude über den Start des Jubiläumsjahres Ausdruck: Die BDZ ist genau am 9. Juli 1923 geboren worden. Die Präsidentin ist froh, dass die Generalversammlung und die Jubiläumsanlässe wieder im normalen Rahmen durchgeführt werden können, und erinnert an die Einschränkungen während der zurückliegenden Pandemie.

Die Präsidentin heisst drei Gäste willkommen: Raphael Hilbeck von der Revisionsstelle BDO, Marianne Burch von der Zürcher Kantonalbank und Christian Portmann, Präsident des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Für eine Grussbotschaft übergibt die Präsidentin das Wort an Christian Portmann.

Christian Portmann bedankt sich für die Einladung und empfindet es als grosse Ehre, das BDZ-Jubiläumjahr mit einleiten zu dürfen. Mit Verweis auf die Jubiläumskronik sieht er Parallelen zwischen heute und der BDZ-Gründungszeit: Krieg in Europa, Unsicherheit in der Bevölkerung, Bedürfnis nach Wohnraum. Er folgert, dass das genossenschaftliche Modell im Wohnbereich die einzig sinnvolle Antwort ist – damals wie heute.

Hinsichtlich ihrer Grösse liegt die BDZ gemäss Christian Portmann ziemlich genau im Durchschnitt der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften. Damit hat es sich aber bereits mit der Durchschnittlichkeit. Er hat die BDZ anlässlich der Vorstandsretraite von 2019 näher kennengelernt und zeigt sich beeindruckt, wie viele Themen angepackt und durchgezogen wurden: Zustandsanalyse der Immobilien, Erfahrung mit einem Neubauprojekt, Befragung der Genossenschafter:innen, Ausarbeitung einer Strategie, Totalrevision der Statuten.

Für Christian Portmann spiegelt sich in dieser breiten Palette an Aktivitäten der sorgsame Umgang mit dem Erbe vorangegangener Generationen wider. Er würde das Zitat, das von ihm in der Jubiläumskronik zu finden ist, denn auch heute wieder unterschreiben: «Die BDZ ist in Top-Form, sehr gut aufgestellt, professionell organisiert. Für mich ein heimlicher Diamant unter den mittelgrossen Genossenschaften.» Christian Portmann schliesst seine Grussbotschaft mit dem Wunsch, dass der «heimliche Diamant» noch mindestens weitere 100 Jahre bestehen bleibt.

Die Präsidentin fasst anschliessend drei Aspekte zusammen, welche die BDZ 2022 bewegt haben:

- Dach- und Balkonsanierung Denzlerstrasse: Die Präsidentin berichtet, dass das Dach gedämmt und die neuen Balkone an der Denzlerstrasse mit den geraden Hausnummern fertiggestellt sind.
- Totalrevision der Statuten: Nach einem längeren Prozess inklusive Informationsveranstaltungen konnten die neuen Statuten verabschiedet werden. Die Präsidentin sieht darin die Grundlage für die nächsten 100 Jahre.
- Sommerfest: Trotz einer etwas harzigen Suche nach Helfer:innen wurde das BDZ-Sommerfest erstmals von einem selbst organisierten OK zusammengestellt. Die Präsidentin dankt allen, die sich aktiv am schönen Fest beteiligt haben.

Im Weiteren verdankt die Präsidentin die Arbeit des Siedlungskontakt-Teams. Auch die Siko bringt Ideen und Anregungen ein, die zu einem wertvollen Siedlungsleben beitragen.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass über die genannten und über viele weitere Themen jeweils im Genossenschaftsmagazin «Bi ois dehei» berichtet wird. Für immer mehr Aktivitäten wird auch die Genossenschafts-App Flink genutzt. Besonders erwähnen möchte sie den Flohmarkt im kommenden Juni, den Kinder der Hönggerstrasse 95 selbstständig durchführen. Die Präsidentin betont, dass es sich deshalb lohnt, diese Kanäle zu nutzen.

Die Präsidentin leitet über zum offiziellen Teil und erklärt die 99. ordentliche Generalversammlung der BDZ für eröffnet. Der Jahresbericht und die Einladung wurden termingerecht verschickt. Bei Peter Keller wird die grosse Arbeit für den gelungenen Jahresbericht verdankt. Die Präsidentin erläutert das Abstimmungsprozedere und weist auf die Regelung zur Stellvertretung hin. Die Präsidentin weist bei den Traktanden auf zwei Besonderheiten hin:

- Erst nach Versand der Unterlagen wurde noch Punkt 4.4 «Wahl der Revisionsstelle» ergänzt. Hintergrund: Die neuen Statuten erfordern die jährliche Wahl der Revisionsstelle.
- Der Antrag von Thomas Kolb auf geheime Abstimmung bei den Personenwahlen ist der Ordnung halber unter Punkt 5.1 aufgeführt. Er wird aber selbstverständlich vor den Wahlen behandelt.

Zu den Traktanden erfolgt keine Wortmeldung.

Die Präsidentin fasst den Bestand der Mitglieder zusammen. Im Berichtsjahr und bis heute sind drei langjährige Genossenschafter:innen verstorben: Martin Vetter, Alfons Meyer und Diana Zocca-Dapreda. Die Präsidentin spricht den Angehörigen der Verstorbenen ihr Beileid aus. Die Versammlung erhebt sich zum Gedenken.

Die BDZ zählt per 31. Dezember 2022 432 Genossenschafter:innen. Im Berichtsjahr erfolgten 9 Eintritte und 13 Austritte. Die Präsidentin verweist auf die Liste mit den Namen der neuen Genossenschaftsmitglieder auf Seite 50 des Jahresberichts und heisst alle herzlich willkommen in der BDZ.

### Ordentliche Geschäfte

Gemäss Abgabe der Stimmkarten sind an der heutigen Generalversammlung 129 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr, das für die personellen Wahlen entscheidend ist, liegt entsprechend bei 65 Stimmen.

### Traktandum 1: Wahl der Stimmzählenden Die Präsidentin schlägt folgende Stimmzählenden vor (Verortung jeweils vom Saal aus betrachtet):

Tischreihe rechts aussen inklusive Vorstand: Stephan Lütolf  
Tischreihe Mitte rechts: Tobias Lotter  
Tischreihe Mitte links: Thomas Kolb  
Tischreihe links aussen: Guido Zurkirchen

Die Versammlung stimmt den vier Vorschlägen mit grosser Mehrheit zu.

### Traktandum 2: Protokolle der Generalversammlungen 2022

#### Traktandum 2.1: Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2022

Die Präsidentin verweist auf das Protokoll der 98. ordentlichen Generalversammlung der BDZ vom 16. Juni 2022, im Jahresbericht auf den Seiten 7 bis 15 abgedruckt. Es erfolgt keine Wortmeldung. Die Ausführungen werden somit als in Ordnung befunden.

Die Versammlung genehmigt das Protokoll ohne Gegenstimme.

#### Traktandum 2.2: Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2022

Die Präsidentin verweist auf das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung der BDZ vom 23. November 2022, im Jahresbericht auf den Seiten 17 bis 25 abgedruckt. Es 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 2022 des Vorstands

Die Präsidentin verweist auf den schriftlich abgefassten Jahresbericht 2022 des Vorstands: Die Ausführungen zu den unterschiedlichen Ressorts finden sich im Jahresbericht auf den Seiten 27 bis 33. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung genehmigt den Jahresbericht 2022 des Vorstands ohne Gegenstimme.

#### Traktandum 3.2: Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2022

Die Präsidentin verweist auf die Jahresrechnung 2022 und den Bericht der Revisionsstelle: Erstere ist im Jahresbericht auf den Seiten 36 bis 41, Letzterer auf Seite 43 abgedruckt. Es wurden wieder alle Höchsteinlagen in die Fonds und in die Abschreibungen getätigt. Zur Erläuterung einiger Details der Jahresrechnung übergibt die Präsidentin das Wort an den Kassier, Marc Locher.

Marc Locher leitet seine Bemerkungen zur Jahresrechnung mit dem Hinweis ein, dass seine Erläuterungen auf expliziten Wunsch von Genossenschafter:innen dieses Jahr etwas ausführlicher und damit hoffentlich auch besser nachvollziehbar werden.

- «Sollmietertrag», Seite 38 im Jahresbericht: Die BDZ hat 4,4 Millionen Franken Mieteinnahmen zu verzeichnen. Der Kassier dankt für die hohe Zahlungsmoral.
- «Liegenschaftenaufwand», Seite 38 im Jahresbericht: 2022 wurden bereits 80'000 Franken für das Photovoltaikprojekt zurückgestellt. Das gesamte Projekt wird auf rund 500'000 Franken beziffert. Bei den diversen sanitären Installationen fallen vor allem die Kanalreinigung, der Ersatz von Dusch- und Bademischern an der Denzlerstrasse und Anpassungen an der luftschutznischen Leitungsführung im Sydefädli ins Gewicht.
- «Personalaufwand», Seite 39 im Jahresbericht: Beim Lohnaufwand sind Hauswart Nikola Mitrovic und die Fixeinstellung von Pia Lienhard hinzugekommen.
- «Übriger betrieblicher Aufwand», Seite 39 im Jahresbericht: Rund 60'000 Franken Minderausgaben wegen nicht benötigter juristischer Beratung stehen rund 60'000 Franken Mehrausgaben für die beiden Generalversammlungen gegenüber.

- «Umlaufvermögen», Seite 37 im Jahresbericht: Unter dem Krieg gegen die Ukraine haben auch die Finanzmärkte gelitten. Bei den Wertschriften ergibt sich ein nicht realisierter Verlust von rund 113'000 Franken. Der Kassier betont, dass sich diese Position mittlerweile schon wieder deutlich verbessert hat und aktuell nur noch 27'000 Franken im Minus ist.
- «Kurzfristiges Fremdkapital», Seite 37 im Jahresbericht: Bei der Aufwandabgrenzung basiert das Minus von rund 87'000 Franken einerseits auf Minderkosten für die Fassadeninstandhaltung und für Anwaltskosten, andererseits auf Versicherungsbeiträgen für die Fassadeninstandhaltung.

Der Kassier verweist abschliessend auf den Jahresgewinn von rund 31'000 Franken und dankt der Verwaltung und insbesondere Pia Lienhard für die genaue Führung der BDZ-Finzen. Die Genossenschafter:innen ruft er dazu auf, der BDZ-Infrastruktur Sorge zu tragen. So bleiben auch die Unterhaltskosten tief.

Im Anschluss werden zwei Fragen zur Jahresrechnung 2022 und zur Anlagestrategie beantwortet:

- Der grosse Unterschied zwischen den Aufwendungen für die Generalversammlungen rührt daher, dass 2021 coronabedingt nur eine schriftliche, 2022 hingegen nebst der ordentlichen auch noch eine ausserordentliche Generalversammlung durchgeführt wurde.
- Es gehört zur BDZ-Finanzstrategie, auch in Fonds anzulegen. Das gewählte Produkt hat ein sehr moderates Risiko und beachtet Nachhaltigkeitsaspekte. Produkte, die zu bestimmten Phasen möglicherweise eine höhere Performance liefern, passen in diesem Vergleich weniger zur BDZ.

Die Präsidentin dankt 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 2022 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 42 im Jahresbericht. Der Jahresgewinn 2022 beträgt 31'613 Franken. Zusammen mit dem Gewinnvortrag 2021 stehen der Versammlung 1'039'932 Franken zur Verfügung.

Die Präsidentin erläutert die vom Vorstand beantragte Gewinnverwendung: Der gesetzlichen Reserve sollen 1600 Franken zugewiesen und die Anteilscheine mit 1,5% verzinst werden. Der verbleibende Restbetrag von 1'005'051 Franken wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung genehmigt den Antrag des Vorstands über die Verwendung des Reinertrags ohne Gegenstimme. Anschliessend entlastet die Versammlung den Vorstand ohne Gegenstimme von den Jahresgeschäften 2022. Die Präsidentin bedankt sich im Namen des Vorstands für das entgegengebrachte Vertrauen.

#### Traktandum 4: Wahlen

Die Präsidentin weist darauf hin, dass nun zuerst über den Antrag von Thomas Kolb abgestimmt wird, wonach die folgenden Wahlen in geheimer Abstimmung durchgeführt werden sollen (Vorzug von Traktandum 5.1). Gemäss Statuten der BDZ benötigt dieser Antrag ein Drittel der abgegebenen Stimmen, um angenommen zu werden. Zum Antrag erfolgt keine Wortmeldung.

Der Antrag wird von 47 Stimmen unterstützt und von 74 Stimmen abgelehnt. Der erforderliche Stimmenanteil ist somit erreicht, die folgenden Wahlen werden schriftlich durchgeführt.

Die Präsidentin erinnert daran, dass die Mitglieder des Vorstands gemäss Statuten der BDZ alle zwei Jahre wechselweise für zwei Amtsjahre gewählt werden. Gewählt ist, wer das absolute Mehr der anwesenden Stimmberechtigten erreicht hat. Turnusgemäss steht die Wahl von Christian Züger, Marc Huber und Tina Sander an.

Die beiden Erstgenannten treten nach je zehn Jahren Vorstandstätigkeit nicht mehr zur Wiederwahl an. Die Präsidentin würdigt das langjährige Engagement von Christian Züger und Marc Huber, weist auf einige Aspekte ihrer Arbeit hin und überreicht ihnen ein Abschiedspräsent.

Die Präsidentin resümiert die Personalrekrutierung für die beiden frei gewordenen Vorstandsplätze. Ein Dreier-Team des Vorstands hat die Kandidat:innen bei einem Gespräch zuerst näher kennengelernt und dann dem Gesamtvorstand eine Empfehlung unterbreitet. Der Vorstand ist dieser Empfehlung gefolgt: Tanja Knuser, vorgesehen für das Ressort «Bau und Unterhalt», und Johannes Dörig, vorgesehen für das Aktuariat. Den Kandidat:innen ohne Empfehlung ist freigestellt, ebenfalls zur Wahl anzutreten. Die Präsidentin dankt allen Interessierten für die guten Bewerbungen und zeigt sich sehr erfreut über die Bereitschaft, sich für die BDZ einzusetzen.

#### Traktandum 4.1: Wahl Mitglied des Vorstands

Die Präsidentin erklärt, dass sich Tanja Knuser zur Wahl als Vorstandsmitglied stellt, vorgesehen für das Ressort «Bau und Unterhalt». Ein Kurzporträt der Kandidatin findet sich in den Unterlagen, die zur Generalversammlung verschickt wurden. Tanja Knuser erläutert ihre Motivation sowie ihren beruflichen und privaten Hintergrund ausserdem kurz selber.

**Traktandum 4.3:**

**Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds**

Die Präsidentin erklärt, dass sich das bisherige Vorstandsmitglied Tina Sander für eine weitere zweijährige Amtszeit zur Verfügung stellt. Sie führt das Ressort «Kommunikation und Partizipation». Ein Kurzporträt von Tina Sander findet sich in den Unterlagen, die zur Generalversammlung verschickt wurden.

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Tina Sander als Vorstandsmitglied zu bestätigen. Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung entscheidet wie folgt:

- 129 ausgegebene Wahlzettel
- 125 eingegangene Wahlzettel
- 21 ungültige/leere Wahlzettel
- 104 gültige Wahlzettel total
- 102 gültige Stimmen für Tina Sander
- 2 gültige Stimmen für Verschiedene

Tina Sander ist gewählt und nimmt die Wahl an.

**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. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung entscheidet wie folgt:

- 129 ausgegebene Wahlzettel
- 125 eingegangene Wahlzettel
- 7 ungültige/leere Wahlzettel
- 118 gültige Wahlzettel total
- 116 gültige Stimmen für die BDO AG
- 2 gültige Stimmen für Verschiedene

Die BDO AG ist gewählt.

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Tanja Knuser als Vorstandsmitglied zu wählen. Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung entscheidet wie folgt:

- 129 ausgegebene Wahlzettel
- 126 eingegangene Wahlzettel
- 13 ungültige/leere Wahlzettel
- 113 gültige Wahlzettel total
- 105 gültige Stimmen für Tanja Knuser
- 8 gültige Stimmen für Verschiedene

Tanja Knuser ist gewählt und nimmt die Wahl an.

**Traktandum 4.2:**

**Wahl Mitglied des Vorstands**

Die Präsidentin erklärt, dass sich Johannes Dörig zur Wahl als Vorstandsmitglied stellt, vorgesehen für das Aktuarat. Ein Kurzporträt des Kandidaten findet sich in den Unterlagen, die zur Generalversammlung verschickt wurden. Johannes Dörig erläutert seine Motivation sowie seinen beruflichen und privaten Hintergrund ausserdem kurz selber.

Der Vorstand empfiehlt der Versammlung, Johannes Dörig als Vorstandsmitglied zu wählen. Die Versammlung schlägt keine weiteren Kandidaturen vor. Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Versammlung entscheidet wie folgt:

- 129 ausgegebene Wahlzettel
- 128 eingegangene Wahlzettel
- 8 ungültige/leere Wahlzettel
- 120 gültige Wahlzettel total
- 117 gültige Stimmen für Johannes Dörig
- 3 gültige Stimmen für Verschiedene

Johannes Dörig ist gewählt und nimmt die Wahl an.

**Traktandum 5: Anträge**

**Traktandum 5.1:**

**Antrag von Thomas Kolb: Geheime Abstimmung bei sämtlichen Wahlen**

Die Präsidentin weist darauf hin, dass der im Vorfeld eingegangene Antrag von Thomas Kolb bereits unter Traktandum 4, Wahlen, behandelt wurde.

**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.

**Kummerkasten**

Tina Sander, Leiterin Ressort «Kommunikation und Partizipation», erinnert an die Möglichkeit, Anliegen über den Kummerkasten einzureichen – auch anonym. Im Berichtsjahr trafen 25 E-Mails, 10 Telefonate und 1 Brief ein. Sie sorgt für die korrekte Adressierung, bittet aber auch um Verständnis, dass die Abklärungen und damit die Rückmeldungen unter Umständen etwas länger dauern können.

**Genossenschafts-App Flink**

Tina Sander gibt einen Überblick über die Möglichkeiten, welche die Genossenschafts-App Flink bietet. Sie dankt allen Genossenschaftler:innen, welche die App bereits nutzen, und ruft dazu auf, sich aktiv für deren Weiterentwicklung zu engagieren.

**Siedlungskontakt Siko**

Tina Sander ruft in Erinnerung, dass mit der Siko wertvolle Brückenbauer:innen zwischen dem Vorstand, der Geschäftsstelle und den Genossenschaftler:innen zur Verfügung stehen. Die Mitglieder der Siko stehen den Genossenschaftler:innen für Anliegen aller Art zur Verfügung – von der Themenvermittlung an den Vorstand bis zur Einführung neuer Genossenschaftler:innen in die Gemeinschaft. Tina Sander dankt der Siko im Namen des Vorstands für ihr Engagement zum Gemeinwohl.

**Mikroprojekte Jubiläumsjahr 2023**

Tina Sander freut sich, bekanntgeben zu können, dass mit der «Kügelibahn» im Aussenraum zwischen den Häusern Im Sydefädli 9 und 15 vor wenigen Tagen das erste Mikroprojekt realisiert worden ist. In Vorbereitung befinden sich unter anderem ein Ausflug zur Skaterhalle an der Bändlistrasse, eine Street-Art-Performance, ein Feuerwerk und Bücherkästen. Nach wie vor sind weitere Projekteingaben willkommen.

**Sommerfest 2023**

Tina Sander ruft die Genossenschaftler:innen dazu auf, sich für das bevorstehende Sommerfest zu engagieren – entweder als Initiator:innen von zusätzlichen Ständen oder als Helfer:innen. Das Fest wird so gross, wie die Genossenschaftler:innen es machen.

**Photovoltaikanlagen**

Christian Züger, Vizepräsident und Leiter Ressort «Bau und Unterhalt», informiert zum Stand des Photovoltaikprojekts. Auf den Dächern der sechs Wipkinger Dreiecksbauten sind jeweils 88 Module vorgesehen. Die Solarenergie wird für den Allgemeinstrom und die Aufbereitung des Warmwassers verwendet. Ausserdem werden im Rahmen des Projekts Vorbereitungsarbeiten ausgeführt, sodass in der Tiefgarage bei Bedarf bis zu zehn Ladestationen für Elektroautos eingerichtet werden können. Die Installation beginnt voraussichtlich Mitte Juni auf dem Haus Breitensteinstrasse 32. Im Anschluss werden einige Fragen aus der Versammlung beantwortet:

- Den Energiebezug aus den Ladestationen für Elektroautos müssen die Autobesitzer:innen selbstverständlich selber bezahlen. Dabei handelt es sich um BDZ-Eigenstrom, falls dieser zur Verfügung steht, ansonsten um «normalen» Netzstrom.
- Die Photovoltaikanlage liefert eine theoretische Maximalleistung von 35'000 Watt. Diese Angabe bezieht sich auf die Installation auf einem Dach.
- Wie hoch der Anteil des BDZ-Eigenstroms am gesamten Stromverbrauch ist, ist schwierig abzuschätzen. Produktion und Verbrauch sind über den Tages- wie auch über den Jahresverlauf sehr unterschiedlich.

## Parkierungskonzept

Geschäftsstellenleiter Peter Keller orientiert zum geplanten neuen Parkierungskonzept. Die Arbeiten dazu wurden lanciert, nachdem die Generalversammlung 2022 dem Vorstand den entsprechenden Auftrag erteilt hatte.

- Das neue Parkierungskonzept umfasst die elf Besuchendenparkplätze der Siedlung Wipkingen. Die restlichen Parkplätze – auch jene an der Badenerstrasse – sind direkt vermietet.
- Für die Kontrolle und das Administrative wird eigenständig die Firma Parkon GmbH zuständig sein. Diese finanziert sich über die Bussen. Der BDZ entstehen für die Bewirtschaftung keine Kosten.
- Das Bezirksgericht Zürich hat kürzlich die BDZ-Anträge zu den Parkverboten bewilligt. Die Rechtskraftbescheinigung erfordert aber noch die Ausschreibung durch das Stadttammamt. Danach werden die Schilder produziert.
- Fahrzeuge von Besucher:innen werden künftig durch eine:n zuständige:n Genossenschaftler:in in der Flink-App registriert.
- Die maximale Standzeit beträgt fünf Stunden. Für länger dauernde Besuche kann bei der Verwaltung eine separate Parkkarte beantragt werden.
- Die Missachtung des richterlichen Parkverbots kostet im einfachen Fall voraussichtlich 60 bis 70 Franken. Muss ein Strafverfahren durchgeführt werden, können bis zu 2000 Franken anfallen.

## Traktandum 7: Diverses

### Traktandum 7.1: Anliegen von Adrian Stitzel: Diskussion zur Hundehaltung in der BDZ

Die Präsidentin führt aus, dass im Vorstand immer wieder Anfragen eingehen, ob die Haltung eines Hundes bewilligt werden könnte. Die Hausordnung regelt dies allerdings klar: «Das Halten von Hunden ist in allen Siedlungen der BDZ untersagt.» Der Vorstand hat sich laut Präsidentin gerade im vergangenen Jahr noch einmal grundsätzlich mit der Hundehaltung befasst und ist nach Abwägung diverser Argumente zum Schluss gekommen, am Verbot festzuhalten.

Die Präsidentin weist darauf hin, dass die Praxis immer wieder zeigt, dass Tierhaltung zu Konflikten unter den Mieter:innen führt. Wenn Tiere grundsätzlich zugelassen wären, im Konfliktfall aber bilateral keine Einigung gefunden werden könnte, wäre ebenfalls die Vermieterin in der Pflicht zu handeln. Ein solches nachträglich ausgesprochenes Tierhaltungsverbot würde noch viel mehr Unannehmlichkeiten mit sich bringen und wäre dem genossenschaftlichen Zusammenleben erst recht nicht zuträglich.

Die Präsidentin übergibt das Wort an Adrian Stitzel. Dieser weist auf die positiven Seiten der Hundehaltung hin, auf das Verbindende zwischen Mensch und Hund und wie dabei beispielsweise auch Kinder einbezogen werden können. In einem kurzen Gedankenaustausch geben andere Genossenschaftler:innen zu bedenken, dass die Verunreinigung des Aussenraums zunehmen dürfte und dass sich kleine Kinder und fremde Hunde schlecht vertragen.

Adrian Stitzel bedankt sich bei den Genossenschaftler:innen für die Voten und das erhaltene Stimmungsbild. Auf die Frage aus der Versammlung nach dem weiteren Vorgehen betont die Präsidentin noch einmal, dass die Hausordnung in Vorstandskompetenz liegt und nicht geplant ist, sie bezüglich Hundehaltung zu ändern.

## Protokoll der 99. Generalversammlung vom 12. Mai 2023

### Traktandum 7.2: Weitere Anliegen aus der Versammlung

Nach Aufruf der Präsidentin an die Versammlung werden weitere Fragen beantwortet:

- Im Zusammenhang mit den Einbrüchen und Einbruchversuchen der vergangenen Monate sind vorerst keine Massnahmen geplant. Die Situation wird aber weiter beobachtet. Die Präsidentin rät, bei seltsamen Vorkommnissen direkt die Polizei zu alarmieren.
- Der Präsidentin ist nicht bekannt, dass in letzter Zeit ein gehäufter Ausfall des Warmwassers zu beklagen ist. Das Thema wird ansonsten aber auf jeden Fall von der Verwaltung übernommen.

Die Präsidentin gratuliert danach Geschäftsstellenleiter Peter Keller zum 15-Jahre-Jubiläum. Sie betont sein grosses Wissen in der Verwaltung von Wohnbaugenossenschaften, die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand und seinen unermüdlichen Einsatz für die Mieter:innen. Die Präsidentin überreicht Peter Keller zum Dank ein Präsent.

Danksagungen richtet die Präsidentin ebenfalls an:

- die weiteren Mitglieder der Verwaltung für deren grossen Einsatz und die gute Arbeit: Tina Siebert, Yusuf Ayub, Nicola Mitrovic und Pia Lienhard,
- alle Genossenschaftler:innen, die sich mit kleineren und grösseren Initiativen für das Leben in der BDZ einsetzen,
- die Kolleg:innen aus dem Vorstand, die viel Zeit und Engagement zum Wohle der BDZ investiert haben.

Die Präsidentin verweist anschliessend auf einige Veranstaltungen des BDZ-Jubiläumjahres:

- Sommerfest am 19. August 2023
- Diverse Anlässe zu den Mikroprojekten
- 100. ordentliche Generalversammlung am 24. Mai 2024.

Die Präsidentin gibt bekannt, dass sie an der Generalversammlung 2024 nicht mehr zur Wiederwahl antritt. Sie bezeichnet ihre 24 Jahre Vorstandstätigkeit – 18 Jahre als Kassierin und 6 Jahre als Präsidentin – als äusserst interessante und spannende Zeit. Nun gebe sie das Ruder aber auch gern in neue Hände.

Die Präsidentin bedankt sich zum Schluss noch einmal bei den Genossenschaftler:innen für das Erscheinen und für das dem Vorstand entgegengebrachte Vertrauen. Sie erklärt die 99. ordentliche Generalversammlung der BDZ kurz nach 21 Uhr für beendet.

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

**Bettina Gysi**  
Präsidentin und Vorsitzende

**Marc Huber**  
Aktuar und Protokollführer

### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Der Auftakt ins Jubiläumsjahr begann am 3. März 2023 mit einem Apéro und der Vernissage zum Buch «100 Jahre BDZ». Mit den Worten «Warum wir unsere Vergangenheit kennen müssen, um unsere Zukunft zu gestalten» eröffnete ich den ersten Jubiläumsevent. Eindrücklich entführten uns Christina Ljungberg, Barbara Piatti und Yvonne Roggenmoser in die Zeit der Gründung. Wir erfuhren, wie sich die Lebensumstände in der Schweiz und in Zürich von damals bis heute veränderten und wie es die Genossenschaffer:innen erlebten. Nach zweieinhalb Jahren intensiven Schaffens der Frauen von Imaginary Wanderings verfügen wir über ein wunderbares Jubiläumsbuch, das die Geschichte der Baugenossenschaft Denzlerstrasse wiedergibt.

An den weiteren Jubiläumsanlässen konnten nun die Genossenschaffer:innen die zukünftige Gemeinschaft innerhalb der BDZ fördern und gestalten. Nach dem Leitsatz «Von Genossenschaffer:innen für Genossenschaffer:innen» konnten verschiedene Mikroprojekte angemeldet und selbstständig durchgeführt werden. Die Ressorts «Genossenschaft leben» und «Kommunikation und Partizipation» berichten im weiteren Text darüber.



### Präsidium

An unserer Jubiläums-Generalversammlung überbrachte uns Christian Portmann, Präsident des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), seine Grussbotschaft und bezeichnete die BDZ als «heimlichen Diamanten» unter den mittelgrossen Genossenschaften. Wir können stolz auf uns sein!

Die Grundlagen für unsere professionelle Organisation wurden von bisherigen und heutigen Vorstandsmitgliedern hart erarbeitet. So verfügen wir über Zustandsanalysen unserer Liegenschaften, und die Siedlungen sind umfassend auf Nachhaltigkeit geprüft. Die BDZ verfügt über eine renovierte Siedlung und eine Ersatzneubausiedlung mit vielseitigen und lebendigen Aussenräumen. Der Vorstand arbeitet nach einer Gesamtstrategie mit festgelegten Zielen. Bei den Mieter:innen wurde schon eine Haushaltsbefragung durchgeführt, die aufzeigte, dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei den Bewohnenden der BDZ sehr hoch ist. Mit den totalrevidierten Statuten und stabilen finanziellen Verhältnissen steht unsere Genossenschaft auf soliden Beinen und ist für die Zukunft gerüstet.

### Personelles aus Vorstand und Geschäftsstelle

Nach je zehn Jahren Vorstandstätigkeit haben Christian Züger und Marc Huber den Rücktritt aus dem Vorstand gegeben und treten nicht mehr zur Wiederwahl an. Als neue Mitglieder des Vorstands wurden Tanja Knuser und Johannes Dörig gewählt. Johannes übernahm das Aktariat und Tanja das Ressort «Bauen und Unterhalt». Sie wurde im Juni vom Vorstand zur Vizepräsidentin gewählt.

Peter Keller konnte an der GV für 15 Jahre als Leiter Geschäftsstelle und Verwaltung gedankt werden. Wir schätzen seinen unermüdlichen Einsatz sehr, und die Versammlung applaudierte lang anhaltend für seine Treue.

Zum Schluss der Generalversammlung gab ich bekannt, dass ich für die nächste Amtsperiode, nach 24 Jahren Vorstandsarbeit, nicht mehr zur Wahl antreten werde. Ende November kündigte unsere Betriebsverwalterin Martina Siebert ihre Stelle per Ende Februar 2024. Sie hat eine neue Stelle gefunden, die näher an ihrem neuen Wohnort liegt. Die Geschäftsstelle wird sich und ihre Aufgaben neu organisieren und eine Stelle ausschreiben.

### Leitung, Vorstand

Im vergangenen Geschäftsjahr fanden elf Vorstandssitzungen statt. Dabei fand im Januar ein Austausch mit der Arbeitsgruppe Siedlungskontakte (Siko) statt. Im Mai gab es vorgängig einen Abschiedsapéro mit Christian Züger und Marc Huber und im Juni einen Welcome-Apéro für Tanja Knuser und Johannes Dörig. In der September-Sitzung wurde das Vorgehen für die Präsidiumssuche besprochen und dazu vor der Oktober-Sitzung Franz Horváth, Leiter Weiterbildung WBG, zu einer Informationsvermittlung eingeladen. Die Findungskommission wurde an der November-Sitzung gegründet und ist unter der Leitung von Franz Horváth aktiv.

Es ist nicht immer leicht, alle Meinungen und Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen. Ein Austausch über die eigene Rolle im Vorstand, über die vorhandenen Talente und die Werte, für die jemand steht, ist eine Grundlage für ein gegenseitiges Verständnis. Diesem Thema widmeten wir uns in der Juni-Retraite, diese gab den neuen Vorstandsmitgliedern einen Einblick zu den einzelnen Vorstandsmitgliedern.

An der November-Retraite reflektierten wir das Erreichte und planten die weiteren Schritte und Ziele für 2024 und 2025. Der Nachmittag galt dem Austausch mit dem Leiter Geschäftsstelle, Peter Keller. Der Tag wurde zusammen mit der Verwaltung bei einem Nachtessen abgeschlossen.

*Bettina Gysi*

### Finanzen und Finanzierung

Für den folgenden Kurzbericht verzichte ich bewusst auf eine spezifische Zahlennennung, weil Sie diese der Erfolgsrechnung und der Bilanz entnehmen können.

Im Berichtsjahr 2023 lag das Schwergewicht im Bereich Finanzen auf der «finanziellen Stabilität». Spezifisch ging es einerseits darum, dass die finanzielle Handlungsfreiheit für die BDZ jederzeit gewährleistet war, andererseits geplante Projekte (u. a. Photovoltaik) finanziell abgewickelt werden konnten.

Aus finanzieller Sicht war das vergangene Jahr erfreulich, und die Liquidität war jederzeit gewährleistet. Nebst den konstanten Einnahmen (hierfür herzlichen Dank an alle Genossenschafter:innen und Gewerbetrieger:innen) hielten sich die Ausgaben aufgrund der Projektplanung in Grenzen, aber auch das Sorgetragen zu den Wohnungen inkl. Aussenräumen half, grosse unvorhergesehene Belastungen auf der Aufwandseite zu vermeiden.

Speziell erwähnenswert auf der Aufwandseite sind einerseits der in etwa gleich hohe Unterhaltsaufwand und die höheren Kosten (Projekt Photovoltaik), andererseits die Ausgaben für das Jubiläum 100 Jahre Genossenschaft BDZ – dies aus der Prämisse der finanziellen Stabilität. Weiter wurden aufgrund der politisch angespannten Lage und der Instabilität an den Energiemärkten in Kombination mit der Volatilität der Hypothekenzinsen zwei langfristige Festhypotheken abgeschlossen.

Für das Finanzjahr 2024 steht nebst dem laufenden Betrieb (Verwaltungstätigkeiten, Unterhaltsarbeiten und Hausdienst) unter anderem der weitere Entscheid mit der Anpassung des Referenzzinssatzes an. So liegt mein Fokus auf dem Betrieb, aber auch auf den Projekten und der Einhaltung der Kosten, damit die BDZ auch weiterhin kurz- und mittelfristig eine gesunde und ausgewogene Finanzstabilität aufweisen kann.

*Marc A. Locher*

### Mietwesen und Wohnen

#### Allgemeine Situation

Die aktuelle Wohnungssituation in Zürich und die entsprechenden Medienberichte über günstigen Wohnraum sind ausschlaggebend, dass keine grösseren Verschiebungen der Vermietungssituation innerhalb der BDZ-Gemeinschaft stattgefunden haben.

Weniger Kündigungen und somit auch weniger neue Genossenschafter:innen als im Vorjahr sind die Folge. Wohnungsknappheit war sicherlich das Schlagwort im Vermietungssektor.

#### Gewerbeinheiten

Das Motto «Mehrwert für die Genossenschafter:innen» hat einen herben Rückschlag erlitten. Leider schliesst das Restaurant Modo an der Breitensteinstrasse 14 bereits nach drei Jahren seine Türen.

Ausschlaggebend waren einerseits die wirtschaftliche Situation bzw. die Nachwehen der Coronapandemie, andererseits die Baustellengegebenheiten an der Breitensteinstrasse.

Auch für die Räumlichkeiten des Schaumstoffladens an der Badenerstrasse 316 wird per Mitte 2024 ein:e Nachmieter:in gesucht.

#### Expansion

Wie bereits bei verschiedenen Gelegenheiten angedeutet, befassten wir uns mit der Expansion der BDZ. Leider wurde trotz Prüfung verschiedener Objekte keine passende Liegenschaft für das BDZ-Portefeuille in Betracht gezogen.

Die Lage im Immobiliensektor ist noch unübersichtlich. Da wir ein gesundes und bezahlbares Wachstum anstreben, ist Zeitdruck ein schlechter Ratgeber.

#### Unterbelegung

Solidarität soll in der Genossenschaft weiterhin ein Eckpfeiler sein, den es zu pflegen gilt. Eine offene und transparente Handhabung hilft uns allen, das traute Heim in den verschiedenen Lebensphasen zu gewährleisten.

*Gerd Klemp*

### Bauen und Unterhalt

#### Hochbeete auf der Dachterrasse der Höggerstrasse 95

Im Rahmen der Sitzung vom Juli 2023 hat der Vorstand entschieden, dass auf der Dachterrasse in der Höggerstrasse 95 keine Hochbeete mehr zugelassen sind. Um dem Wunsch einer Bepflanzung auf dem Dach dennoch entgegenzukommen, wurde seitens der BDZ-Geschäftsstelle ein Konzept erarbeitet, das Bepflanzungen auf dem Dach ermöglicht und sicherstellt, dass der vorhandene Holzterrassenboden nicht dauerhaft geschädigt wird. Eine Umsetzung des Konzepts konnte noch nicht vollzogen werden, da die Genossenschafter:innen des Hauses einen Gegenvorschlag erarbeitet haben, über den der Vorstand Anfang 2024 entscheiden wird.

#### Gartenunterhalt in der Siedlung Wipkingen

Die Pflege der Gartenanlage in der Siedlung Wipkingen wurde im Juli 2023 gemeinsam mit Tanner Gartenbau (zuständiges Gartenbauunternehmen), der BDZ-Geschäftsstelle sowie der Arbeitsgruppe Aussenraum BDZ besprochen. Hauptthemen der Besprechung waren die Durchführungszeitpunkte der Arbeiten sowie die Zuständigkeiten für die jeweiligen Arbeitsdurchführungen. Basierend auf diesem Gespräch wurden die Verantwortlichkeiten für die einzelnen Unterhaltsarbeiten mit Beginn des Jahres 2024 neu geregelt sowie die Durchführungszeitpunkte der Arbeiten im Jahresverlauf präzisiert und angepasst.

### Solaranlage in der Siedlung Wipkingen

Im Juli 2023 wurde mit der Installation von Solarpaneelen auf den Dächern der Liegenschaften Breitensteinstrasse 20, 26 und 32 sowie Im Sydefädeli 3, 9 und 15 durch die Swiscomet GmbH begonnen. Wegen grosser Hitze und zahlreicher Gewitter während der Sommermonate kam es zu diversen Verzögerungen bei der Projektumsetzung, die Installationsarbeiten konnten jedoch in hoher Ausführungsqualität Ende November abgenommen und die Solaranlage erfolgreich in Betrieb genommen werden.

Erwähnenswert ist, dass es im Rahmen der Projektumsetzung zu zwei wesentlichen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Projektplanung gekommen ist: Zum einen wurden jeweils 100 statt ursprünglich 88 Solarpaneele auf den Hausdächern montiert. Zum anderen wurde entschieden, das Haus Hönggerstrasse 69 ebenfalls miteinzubinden, obwohl hier keine Solarpaneele auf dem Dach montiert wurden. Insgesamt hat die Solaranlage rund 590'000 Franken gekostet, entsprechende Förderbeiträge sind beim Bund abgeholt worden. Zusätzlich zu den Solarpaneelen auf den Hausdächern wurden in der Tiefgarage zehn Parkplätze mit Modulen für den Anschluss von E-Ladestationen ausgestattet. Hier arbeitet die BDZ mit einem externen Dienstleister zusammen, der die Ladestationen vor Ort installiert und für die Geschäftsstelle die Verrechnung übernehmen wird.

### Neubau Breitensteinstrasse 44/46

Im Zusammenhang mit dem Neubau Breitensteinstrasse 44/46 konnte die BDZ im August 2023 eine nachbarrechtliche Vereinbarung unterzeichnen. Durch diese Vereinbarung wird die BDZ für das Einbringen von Erdankern auf dem Grundstück der Siedlung Wipkingen sowie die Unterfangung der Winkelstützmauer auf der Grundstücksgrenze mit 13'370 Franken entschädigt. Die Ausarbeitung der Vereinbarung erfolgte mit Unterstützung durch Thomas Elmiger (Rechtsanwalt WBG Schweiz) und Alexander Kott (K2S Bauingenieure AG), welcher der BDZ auch während der Bauzeit des Neubaus beratend zur Seite stehen wird.

*Tanja Knuser*

### Genossenschaft leben / Kommunikation und Partizipation

#### Siko

Die Ressorts «Genossenschaft leben» und «Kommunikation und Partizipation» arbeiten gemeinsam mit der Siko in der Baugenossenschaft Denzlerstrasse an ihrer Weiterentwicklung. Regelmässige Treffen der Siko finden statt, und sie steht in Kontakt mit den Genossenschafter:innen sowie den beiden Ressortleitungen (Thomas Lüssi und Tina Sander). Die Siko stellte sich im Januar 2023 in einer Vorstandssitzung vor und teilte ihre Ideen sowie Visionen mit. Mit viel Herzblut haben sich die Siko-Mitglieder auch die Zeit genommen, interne Workshops zu organisieren, und sich über künftige Möglichkeiten und Stossrichtungen ausgetauscht. Zwei Siko-Mitglieder (beide aus der Denzlerstrasse) haben ihren Rücktritt mitgeteilt, wir danken beiden (Sarah Meili und Pascal Leuenberger) für den geleisteten Einsatz und das erbrachte Engagement.

#### Mikroprojekte im Jubiläumsjahr

Im Rahmen des 100-Jahre-Jubiläums der BDZ konnten verschiedene Mikroprojekte umgesetzt werden. Dieses Projekt wurde ins Leben gerufen, um unseren Genossenschafter:innen die Möglichkeit zu geben, Ideen und Projekte einzubringen, die von der BDZ finanziell unterstützt werden und gleichzeitig die enge Gemeinschaft innerhalb unserer Genossenschaft fördern. Wir danken allen Initiator:innen und Unterstützer:innen herzlich, die durch ihre Beiträge und ihr Engagement dieses Projekt zu einem Erfolg gemacht haben.

#### Jubiläumskugelbahn Siedlung Wipkingen

Wir starten die «Mikroprojektserie» mit einem Highlight: dem Bau unserer eigenen Kugelbahn im Innenhof der Siedlung Wipkingen. Dieses Projekt wurde von Stefan Lütolf eingereicht und geleitet. Dank seiner Vision und seinem Einsatz konnten wir gemeinsam eine beeindruckende Kugelbahn erschaffen, die nicht nur Kinderherzen höherschlagen lässt.

## Jahresbericht 2023 des Vorstands

### Skatepark-Ausflug

Nach den Herbstferien stand am 4. November 2023 ein aufregender Ausflug zum Skatepark auf dem Programm. Nicole Aregger und Mike Pomeroy haben dieses Projekt initiiert, um allen (Jung und Alt) die Gelegenheit zu bieten, gemeinsam Skateboard-Fähigkeiten zu erlernen, zu verbessern oder zu testen, unter Anleitung von Trainern. Insgesamt waren neun Kinder und zwei Erwachsene vor Ort und begeistert dabei.

### Konzert von Cristina Castro

Pamela Gonzalez hat zur Weihnachtseinstimmung ein Konzert mit Cristina Castro organisiert und Suppe, Kaffee und Kuchen im Gemeinschaftszentrum bereitgestellt. Kinder haben getanzt, Erwachsene haben mitgesungen, und alle haben die gemütliche Stimmung im Gemeinschaftsraum genossen.

### Silvesterfeuerwerk

Am 31. Dezember organisierte Eliseo Kluser ein Silvesterfeuerwerk mit Getränken zum Anstossen und kleinen Snacks, um das ausgewählte Feuerwerk zu bestaunen.

Bislang konnte ein Event aufgrund zu geringer Anmeldungen nicht umgesetzt werden. Wir danken jedoch Gerd Klemp für die Initiative, ein Streetart-Projekt mit Genossenschafter:innen umzusetzen. Ob der Tanzkurs stattfindet, wird sich noch zeigen.

### Jubiläums-Sommerfest

Am 19. August 2023 feierte die BDZ ihr 100-jähriges Bestehen mit einem unvergesslichen Sommerfest. Dank engagierter Mitglieder und dem Motto «Von Genossenschafter:innen für Genossenschafter:innen» verwandelten wir die Sydefädelistrasse in einen lebhaften Treffpunkt mit Grill-, Crêpes-, Softeis- und Süsigkeitenständen sowie einer voll ausgestatteten Bar. Kinder und Erwachsene genossen Zaubershows, eine Hüpfburg und ein Bingospiel. Beim Konzert wurde getanzt, und unser Fest endete auf der Dachterrasse der Hönggerstrasse 95.

### Gartenplatz beim Haus Hönggerstrasse 72

Durch kleinere bauliche Anpassungen entstand hinter dem Haus Hönggerstrasse 72 auf Wunsch der Anwohner:innen ein gemütlicher Sitzplatz. Zudem wurde die Zugänglichkeit zur Strasse verbessert.

### Flink-App

Immer mehr Genossenschafter:innen nutzen die Flink-App und loggen sich auch für einen Austausch (Marktplatz) ein. Im Jahr 2023 wurden weitere Optimierungen vorgenommen. Nach wie vor arbeiten alle Beteiligten, auch die BDZ, als Mitglieder dieser App-Genossenschaft daran, die App zu verbessern. Wir hoffen, dass sich dies im Jahr 2024 weiterentwickeln wird und noch mehr Genossenschafter:innen dazu bewegt werden, aktiv Flink zu nutzen.

### «Bi ois dehei»

Im Jahr 2023 wurden zwei Ausgaben von «Bi ois dehei» versandt. Dies aufgrund zu weniger Inputs und einer teilweise starken Auslastung der Geschäftsstelle. Es war das letzte Jahr, in dem eine Printversion an alle Genossenschafter:innen versandt wurde. Künftig wird die Zeitschrift online (Flink/E-Mail) zur Verfügung gestellt oder kann in der Geschäftsstelle abgeholt werden. Wie und wann «Bi ois dehei» im Jahr 2024 erscheint, werden alle Genossenschafter:innen noch erfahren. Es bleibt spannend.

### Kommunikationsübersicht

Es wurde eine Kommunikationsübersicht erstellt, die jetzt noch weiter mit Kommunikationsanweisungen vertieft wird und so der Geschäftsstelle und dem Vorstand als strategisches und operatives Hilfsmittel dienen soll. Sobald sie abgeschlossen und abgesegnet ist, wird sie auch für Genossenschafter:innen zugänglich sein.

*Thomas Lüssi und Tina Sander*

### Geschäftsstelle / Verwaltung und Betriebsunterhalt

Auch dieses Jahr wurden neben Routinearbeiten viele zusätzlichen Aufgaben erledigt. So setzte die Geschäftsstelle das audienzrichterliche Verbot, wie von der GV beauftragt, um. Für die Bewohnenden war es noch etwas gewöhnungsbedürftig, doch heute funktioniert die Parkplatzbestellung in Wipkingen für gut.

Die Geschäftsstelle führte die Vernissage und die Generalversammlung durch und half auf Anfrage den Organisatoren der Jubiläums-Veranstaltungen. Im vergangenen Jahr gab es personelle Ausfälle durch längere Krankheitsabwesenheiten. Die Mitarbeitenden organisierten sich und nahmen die Stellvertretungen erfolgreich wahr. Zur Bekämpfung der Silberfische wurde eine umfassende Lüftungsreinigung an einem Haus getestet und dann gesamthaft durchgeführt.

Gästezimmer und Gemeinschaftsraum waren im 2023 gut ausgelastet. Beim Gästezimmer konnten mit 194 Übernachtungen zum ersten Mal über 10'000 CHF eingenommen werden. Der Gemeinschaftsraum erreichte rund Fr. 5'000 und war mit 160 Buchungen noch nie so gut ausgelastet.

*Bettina Gysi, für Peter Keller*

### Schlusswort

Zum Schluss meines letzten Geschäftsberichts stelle ich fest, dass es aus allen Ressorts viel zu berichten gab und viel geleistet wurde. Die Bewohner:innen haben etwas zur Förderung der Gemeinschaft beigetragen. Auch wenn es im Vorstand immer wieder mal Stimmen gibt, dass unsere Genossenschafter:innen nicht so aktiv seien, finde ich, dass die Eigeninitiative etwas zugenommen hat. Klar, scheut sich die Mehrheit der Bewohner:innen, ein Grossprojekt wie ein Sommerfest anzupacken – doch ich denke, im Jubiläumsjahr haben alle gemerkt, dass sie Gemeinschaftsprojekte in Angriff nehmen und selber umsetzen können. Also nur Mut, ihr dürft Vorhaben, die allen dienen, umsetzen!

Meinen Vorstandskolleg:innen danke ich herzlich für ihren engagierten Einsatz. Sie setzten sich sehr für das Wohl der Gemeinschaft ein. Bei meinem Präsidiumsamt hatte ich die Verteilung der anstehenden Geschäfte auf mehrere Schultern im Vorstand umgesetzt, damit es der Verwaltung hilft, schneller und effizienter arbeiten zu können. Rückblickend muss ich sagen, dass ein Vorstand mit vielen Mitgliedern manchmal auch behindernd sein kann. Der Vorstand gab viele neue Ideen, kurzfristige Anfragen und Aufgaben an die Geschäftsstelle weiter. Dies brachte die Geschäftsstelle z. T. an den Rand ihrer Kräfte, da sie diese nicht planen oder in den ordentlichen Betrieb aufnehmen konnte. Dank einer jährlichen Projekt- und Sitzungsplanung konnten die Aktivitäten besser über das Jahr verteilt werden, und die Situation hat sich entspannt.

Bei Peter Keller und dem ganzen Team der Geschäftsstelle bedanke ich mich für die stets professionelle Unterstützung, ihre engagierte Haltung und das Meistern der verschiedensten menschlichen und technischen Herausforderungen.

Ein Dank geht an euch, liebe Genossenschafter:innen. Der Vorstand und ich danken allen, die sich tatkräftig, positiv und freudig für unsere Gemeinschaft und die BDZ-Familie einsetzen. Allen, die im Haus Hilfe anbieten, technische Störungen per Mail an die Verwaltung melden und die eigenen Bedürfnisse auch einmal zugunsten der Gemeinschaft zurücknehmen und sich hilfsbereit für ein gutes Zusammenleben einsetzen. Ich freue mich auf einen schönen Abschluss des Jubiläumsjahres an unserer 100. Generalversammlung und danke herzlich für die wunderbare Zeit in der BDZ.

*Bettina Gysi, Präsidentin*









Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	2023	2022	Veränderung abs.
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	4'647'420.56	3'703'491.27	943'929.29
Wertschriften	724'333.70	700'407.81	23'925.89
Forderungen aus Leistungen			
gegenüber Mieter:innen (Guthaben)	24499.05	1'076.50	-1'076.50
Übrige Forderungen (übrige Debitoren)	292.40	45.95	246.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
vorausbezahlte Aufwendungen (transitorische Aktiven)	183'932.35	55'547.00	128'385.35
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten (Verrechnungskonto Nebenkosten)	120'854.55	150'380.60	-29'526.05
	<b>5'701'332.61</b> 6,10%	<b>4'610'949.13</b> 4,96%	<b>1'065'884.43</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00	0.00
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen (Mobilien)	15'401.00	1.00	15'400.00
Photovoltaikanlage Wipkingen 1	383'000.00	0.00	383'000.00
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	11'386'000.00	0.00
./ Wertberichtigung (Amortisationskto. – Abschreibungskto.)	-9'815'160.00	-8'875'060.00	-940'100.00
	<b>87'739'701.00</b> 93,92%	<b>88'281'401.00</b> 95,04%	<b>-541'700.00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>93'416'534.56</b> 100%	<b>92'892'350.13</b> 100%	<b>524'184.43</b>
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten (Kreditoren)	195'930.82	144'003.96	51'926.86
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten (Hypotheken)	1'000'000.00	500'000.00	500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
gegenüber Mieter:innen (Vorauszahlungen)	414'671.40	398'433.05	-8'260.70
Aufwandabgrenzung (transitorische Passiven)	106'548.27	175'978.80	-69'430.53
Vorauszahlungen von Mieter:innen (vorausbez. Heizkosten, Akonti)	147'349.20	125'921.75	21'427.45
	<b>1'864'499.69</b> 2,00%	<b>1'344'337.56</b> 1,45%	<b>495'663.08</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Hypothekendarlehen	81'000'000.00	81'753'000.00	-753'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	7'091'130.00	6'202'730.00	888'400.00
Mietzinsreservfonds	50'000.00	50'000.00	0.00
Rückstellungsfonds Photovoltaik	0.00	80'000.00	-80'000.00
	<b>88'141'130.00</b> 94,35%	<b>88'085'730.00</b> 94,83%	<b>55'400.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>89'981'130.64</b> 96,32%	<b>89'430'067.56</b> 96,27%	<b>551'063.08</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile Mitglieder (gezeichnetes Genossenschaftskapital)	2'189'850.00	2'212'650.00	-22'800.00
Reserven			
gesetzliche Gewinnreserven (gesetzliche Reserven)	211'300.00	209'700.00	1'600.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag (Gewinnvortrag Vorjahr)	1'005'051.67	1'008'319.41	-3'267.74
Jahresgewinn (Betriebsvorschlag)	29'202.25	31'613.16	-2'410.91
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>3'435'403.92</b> 3,68%	<b>3'462'282.57</b> 3,73%	<b>-26'878.65</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>93'416'534.56</b> 100%	<b>92'892'350.13</b> 100%	<b>531'568.26</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023	2022	Veränderung abs.
<b>Sollmietertrag (Mietzinseinnahmen)</b>			
Nettomieten Wohnungen	3'951'734.40	3'934'046.40	17'688.00
Nettomieten Gewerberäume	297'144.90	289'268.70	7'876.20
Mieten Garagen und Parkplätze	175'380.00	175'429.00	-49.00
	<b>4'424'259.30</b>	<b>4'398'744.10</b>	<b>25'515.20</b>
<b>./. Leerstände (Ertragsminderung durch Leerstände)</b>	<b>2'849.05</b>	<b>11'885.70</b>	<b>-9'036.65</b>
<b>./. Mietnachlass (Covid-19, Diverses)</b>	<b>14'432.05</b>	<b>3'187.35</b>	<b>11'244.70</b>
<b>Übrige Erträge</b>			
Treppenhausreinigung	90'380.00	89'987.15	392.85
Allg. Strom	13'809.35	13'771.60	37.75
Einnahmen Plakataushang	2'400.00	2'400.00	0.00
Sonstiger neutraler Ertrag	73'426.83	69'731.97	3'694.86
	<b>180'016.18</b>	<b>175'890.72</b>	<b>4'125.46</b>
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'586'994.38</b>	<b>4'559'561.77</b>	
<b>./. Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt und Reparaturen, wovon	739'749.39	774'482.85	-34'733.46
Unterhalt an Gebäuden	28'850.30	107'711.93	-78'861.63
Photovoltaikanlage	15.40	80'000.00	-79'984.60
Dachdecker- und Spenglerarbeit	7'288.70	10'007.43	-2'718.73
Innenrenovierungen	32'594.80	27'216.20	5'378.60
Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
Erneuerung von Böden	938.50	15'395.05	-14'456.55
Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-674.20	674.20
Waschautomaten und Tumbler	44'453.15	33'094.30	11'358.85
Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	68'078.00	52'809.25	15'268.75
diverse sanitäre Installationen	119'998.30	124'514.60	-4'516.30
diverse Elektroanlagen	39'444.30	24'766.75	14'677.55
Aufzugsanlagen (Lifte)	51'716.50	58'566.45	-6'849.95
Heizungsanlagen	38'394.35	39'806.05	-1'411.70
Aussenanlagen	141'278.65	43'315.95	97'962.70
diverses Unterhalt und Reparaturen	193'197.49	183'520.64	9'676.85
Einnahmen/Weiterverrechnung	-26'499.05	-25'567.55	-931.50
Einlage Erneuerungsfonds	1'085'600.00	986'700.00	98'900.00
Energie, Ver- und Entsorgung, Versicherungsprämien, wovon	204'487.57	198'684.40	5'803.17
Elektrizität	80'436.45	78'181.85	2'254.60
Wasserversorgung	47'079.60	42'502.65	4'576.95
Kehrichtabfuhr	10'984.30	10'494.65	489.65
Unterhalt Strassenfahrzeugbetrieb	4'656.66	6'365.34	-1'708.68
Waschküchenbetrieb Aufwand	1'358.03	1'402.63	-44.60
Sachversicherungen	28'146.70	27'743.80	402.90
Gebäudeversicherungen	31'483.30	31'512.30	-29.00
Nebenkosten der Leerstände	342.53	481.18	-138.65
	<b>2'029'836.96</b>	<b>1'959'867.25</b>	<b>69'969.71</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023	2022	Veränderung abs.
<b>./. Personalaufwand</b>			
Lohnaufwand	348'009.30	333'798.85	14'210.45
Leistungen Sozialversicherungen	-4'244.75	-1'700.00	-2'544.75
AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber	31'048.45	30'409.65	638.80
Krankenversicherung	4'057.00	3'993.60	63.40
Unfallversicherung	6'356.55	6'210.95	145.60
Pensionsversicherung	38'516.20	35'938.90	2'577.30
übrige Personalkosten	25'623.60	4'766.15	20'857.45
	<b>449'366.35</b>	<b>413'418.10</b>	<b>35'948.25</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>2'107'791.07</b>	<b>2'186'276.42</b>	
<b>./. Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Verwaltungsaufwand (Büro- und Verwaltungsaufwand), wovon	156'050.41	228'062.91	-72'012.50
Büroräumlichkeiten/Velorum/Eigenmiete	45'613.15	44'734.35	878.80
Gästezimmer, Gemeinschaftsraum Ausgaben	5'288.95	3'144.91	2'144.04
Unterhalt Bürogeräte inkl. IT	58'902.65	47'037.05	11'865.60
Büromaterial, Erstellungskosten Drucksachen	6'272.05	11'690.07	-5'418.02
Telefon, Porti	6'824.60	6'164.00	660.60
Bank- und Postcheckspesen	803.77	843.97	-40.20
Externe Beratung, Verwaltungskosten Dritter	15'040.35	25'050.00	-10'009.65
Allgemeiner Aufwand	14'797.09	13'411.81	1'385.28
Veranstaltungen Genossenschaft, Geschenke	2'507.80	<b>15'986.75</b>	<b>-13'478.95</b>
100 Jahre Genossenschaft	0.00	60'000.00	-60'000.00
Vorstand, Generalversammlung, Revison, wovon	137'407.50	156'888.30	-19'480.80
Vorstandsentschädigung	77'525.20	77'525.20	0.00
Generalversammlung	52'020.20	71'824.10	-19'803.90
Revisionsstelle	7'862.10	7'539.00	323.10
	<b>293'457.91</b>	<b>384'951.21</b>	<b>-91'493.30</b>
<b>./. Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>			
- Immobilien (Amortisationskonto- Abschreibungskonto)	940'100.00	940'100.00	0.00
- Mobilien	30'804.15	0.00	30'804.15
	<b>970'904.15</b>	<b>940'100.00</b>	<b>30'804.15</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>843'429.01</b>	<b>861'225.21</b>	
<b>./. Finanzaufwand (Passivzinsen)</b>			
- Hypothekarzinsen	837'704.95	787'574.45	50'130.50
- übrige Schuldzinsen	0.00	0.00	0.00
	<b>837'704.95</b>	<b>787'574.45</b>	<b>50'130.50</b>
<b>Finanzertrag (Aktivzinsen)</b>			
- Bankguthaben, Postcheckkonto	835.40	156.25	679.15
- Wertschriftenerfolg	23'932.89	-113'307.05	137'239.94
	<b>24'768.29</b>	<b>-113'150.80</b>	<b>137'919.09</b>
<b>Ausserordentlicher einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>			
Ausserordentlicher Ertrag	13'370.00	85'441.20	-72'071.20
	<b>13'370.00</b>	<b>85'441.20</b>	<b>-72'071.20</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>43'862.35</b>	<b>45'941.16</b>	
<b>./. Direkte Steuern (Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern)</b>	<b>14'660.10</b>	<b>14'660.10</b>	<b>332.10</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>29'202.25</b>	<b>31'613.16</b>	

**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 den 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**

	2023	2022
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich (unter Vorstand, Generalversammlung, Revision enthalten)	77'525.00	77'525.00
Entschädigung für Bautätigkeit	585.00	585.00
<b>Finanzanlagen</b>		
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 Anleihsenmissionen teilzunehmen.	5'000.00	5'000.00
Anteilschein der Baugenossenschaft mehr als wohnen	5'000.00	5'000.00
<b>Wertschriften</b>		
	Kurswert	Kurswert
Nominal oder Stückzahl, Bezeichnung	31.12.23	31.12.22
5'469.7994 Anteile Swisssanto Portfolio Fund FCP – Responsible Select	724'333.70	700'407.81
	<b>724'333.70</b>	<b>700'407.81</b>

**Anzahl Mitarbeitende**

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

**Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven**

Anschaffungswert der verpfändeten Liegenschaften	97'146'460.00	97'146'460.00
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	82'000'000.00	82'253'000.00

**Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

	5'656.15	0.00
--	----------	------

**Eventualverbindlichkeiten**

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

**Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung****Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand**

Auflösung Rückstellung Fassadeninstandstellung Wipkingen	0.00	85'441.20
Entschädigung temporäre Zurverfügungstellung Baugrund für Neubau Nachbargrundstück (Spriessung)	13'370.00	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

### Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung

	2023	2022
Gewinnvortrag	1'005'051.67	1'008'319.41
Jahresgewinn	29'202.25	31'613.16
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1'034'253.92</b>	<b>1'039'932.57</b>
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven (1/20)	1'500.00	1'600.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1,5 %	33'123.25	33'280.90
Vortrag auf neue Rechnung	999'630.67	1'005'051.67
	<b>1'034'253.92</b>	<b>1'039'932.57</b>



**Bettina Gysi**  
Präsidentin BDZ



**Mark Locher**  
Finanzen und Finanzierung

## Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

#### Baugenossenschaft Denzlerstrasse, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Denzlerstrasse für das am 31. Dezember 2023 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 22. März 2024

BDO AG



Andreas Blattmann

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

## Aufstellung über Fonds und Wertberichtigungskonto

### Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto

Erneuerungsfonds		
Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2023	1'011'100.00
	Entnahme 2023	-126'400.00
	Einlagen 2023	249'400.00
Siedlung Wipkingen E1&2	Bestand 1. Januar 2023	5'191'630.00
	Entnahme 2023	-70'800.00
	Einlage 2023	836'200.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2023</b>		<b>7'091'130.00</b>
Mietzinsreservefonds		
Bestand am 1. Januar 2023		50'000.00
Abschluss 2023		0.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2023</b>		<b>50'000.00</b>
Gesetzlicher Reservefonds		
Bestand am 1. Januar 2023		209'700.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung 12. Mai 2023		1'600.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2023</b>		<b>211'300.00</b>
Wertberichtigungskonto - ex Amortisationskonto (Abschreibungskonto)		
Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2023	2'918'160.00
	Einlage 2023	85'400.00
Siedlung Wipkingen E1&2	Bestand 1. Januar 2023	5'956'900.00
	Einlage 2023	854'700.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2023</b>		<b>9'815'160.00</b>

## Verzeichnis der Liegenschaften

### Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

Strasse, Nr.	PLZ, Ort	Kat.-Nr.	m <sup>2</sup>	Art	Mietobjekte pro Etappe	Vers.-Nr.	Baujahr	Letzter Umbau	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.23	Gebäudeversicherung 2023	Basiswert	Assekuranzwert
<b>KOLONIE DENZLERSTRASSE</b>														
<b>74</b>														
<b>Etappe I</b>														
<b>Bezug: 1.7.1924</b>														
<b>58 Wohnungen</b>														
Denzlerstrasse 31	8004 Zürich	AU6857	318	17	2-Zimmer	3664	1923	2021					1'757'700.00	19'862'000.00
Denzlerstrasse 33	8004 Zürich	AU6856	338	1	2,5-Zimmer	3665	1923	2021					699'000.00	7'899'000.00
Denzlerstrasse 35	8004 Zürich	AU6856	345	20	3-Zimmer	3666	1923	2021					217'100.00	2'453'000.00
Denzlerstrasse 37	8004 Zürich	AU3051	348	6	3,5-Zimmer	3667	1923	2021					231'700.00	2'618'000.00
Denzlerstrasse 39	8004 Zürich	AU3050	338	9	4-Zimmer	3668	1923	2021					293'200.00	3'313'000.00
Badenerstrasse 316	8004 Zürich	AU5280	351	5	4,5-Zimmer	3669	1923	2021					316'700.00	3'579'000.00
Agnesstrasse 33	8004 Zürich	AU3055	398	2	Ladenlokale	3663	1923	2021					449'700.00	5'082'000.00
<b>Etappe II</b>														
<b>Bezug: 1.10.1926</b>														
<b>16 Wohnungen</b>														
Denzlerstrasse 32	8004 Zürich	AU4183	283	1	2-Zimmer	3850	1926	2000	98'000.00				238'000.00	2'690'000.00
Denzlerstrasse 34	8004 Zürich	AU3300	410	3	2,5-Zimmer	3851	1926	2000	87'000.00				211'700.00	2'392'000.00
				5	3-Zimmer									
				7	4-Zimmer									
<b>KOLONIE WIPKINGEN</b>														
<b>176</b>														
<b>85'760'460.00</b>														
<b>83'399'700.00</b>														
<b>83'620'000.00</b>														
<b>Land bebaut</b>														
<b>10'552</b>														
<b>290'460.00</b>														
<b>Etappe I</b>														
<b>Bezug: 1.9.2015</b>														
<b>134 Wohnungen</b>														
Unterniveaugarage	8037 Zürich	5142				2052	2013						63'000'000.00	5'333'400.00
Breitensteinstrasse 20	8037 Zürich	5142		6	1-Zimmer	2050	2013						475'100.00	5'369'000.00
Breitensteinstrasse 26	8037 Zürich	5142		11	1,5-Zimmer	2048	2013						668'300.00	7'552'000.00
Breitensteinstrasse 32	8037 Zürich	5142		42	2,5-Zimmer	2046	2013						687'800.00	7'772'000.00
Im Sydefädli 3	8037 Zürich	5142		40	3,5-Zimmer	2049	2013						839'000.00	9'481'000.00
Im Sydefädli 9	8037 Zürich	5142		35	4,5-Zimmer	2047	2013						632'200.00	7'144'000.00
Im Sydefädli 15	8037 Zürich	5142		35	4,5-Zimmer	2045	2013						632'200.00	7'144'000.00
Hönggerstrasse 69	8037 Zürich	5142				2051	2013						766'800.00	8'665'000.00
<b>Etappe II</b>														
<b>Bezug: 9.6.2017</b>														
<b>42 Wohnungen</b>														
Hönggerstrasse 66	8037 Zürich	5157		11	2,5-Zimmer	2069	2016						22'470'000.00	2'066'300.00
Hönggerstrasse 68	8037 Zürich	5157		10	3,5-Zimmer	2068	2016						366'800.00	4'145'000.00
Hönggerstrasse 70	8037 Zürich	5157		16	4,5-Zimmer	2067	2016						414'600.00	4'685'000.00
Hönggerstrasse 91	8037 Zürich	5156		5	5,5-Zimmer	2066	2016						366'800.00	4'145'000.00
Hönggerstrasse 95	8037 Zürich	5156		3	Ateliers	2065	2016						488'800.00	5'523'000.00
<b>97'146'460.00</b>														
<b>9'607'100.00</b>														
<b>108'564'000.00</b>														

Übersicht über das Genossenschaftskapital 2023

		Bestand 1.1.2023	Aufnahme 2023	Amortisiert 2023	Bestand 31.12.2023
Migros Bank	1'553'000.00	1'553'000.00	0.00	253'000.00	1'300'000.00
Zürcher Kantonalbank	1'200'000.00	44'700'000.00	500'000.00	500'000.00	44'700'000.00
	4'000'000.00				
	5'000'000.00				
	5'000'000.00				
	5'000'000.00				
	4'000'000.00				
	500'000.00			500'000.00	
	5'000'000.00		500'000.00		
	10'000'000.00				
Emissionszentrale EGW	1'000'000.00	36'000'000.00	0.00	0.00	36'000'000.00
	13'000'000.00				
	22'000'000.00				
		82'253'000.00	500'000.00	753'000.00	82'000'000.00

Eintritte

Viktoria Baljak  
Youssra Faher Zahrane  
Sonja Hurter

Übersicht über das Genossenschaftskapital 2023

			Anteilscheine à Fr. 300.00		
Bestand am 1. Januar 2023		2'212'650.00			
Gezeichnetes Kapital		43'800.00			
		2'256'450.00			
Rückzahlungen		66'600.00			
<b>Total gezeichnetes Kapital</b>		<b>2'189'850.00</b>			

Bestand Genossenschafter:innen

Bestand Ende 2022		432			
Eintritte 2023		3			
Austritte 2023		0			
<b>Bestand Ende 2023</b>		<b>435</b>			

101. ordentliche  
Generalversammlung 2025

Die 101. ordentliche Generalversammlung  
findet statt am: Donnerstag, 22.05.2025

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



**Mietwesen und Wohnen**  
Gerd Klemp  
Breitensteinstrasse 20  
8037 Zürich



**Finanzen und Finanzierung**  
Marc Locher  
Im Sydefädeli 15  
8037 Zürich



**Vizepräsidentin Bauen und Unterhalt**  
Tanja Knuser  
Raidweg 2  
8208 Dällikon



**Städtische Vertretung**  
Shima Sen Gupta



**Buchhalterin, Treuhänderin**  
Pia Lienhard  
044 271 09 25  
p.lienhard@bdz.ch

**Kommunikation und Partizipation**  
Tina Sander  
Hönggerstrasse 95  
8037 Zürich  
kommunikation@bdz.ch



**Aktuar**  
Johannes Dörig  
Breitensteinstrasse 32  
8037 Zürich



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



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

**Genossenschaft leben**  
Thomas Lüssi  
Hönggerstrasse 95  
8037 Zürich

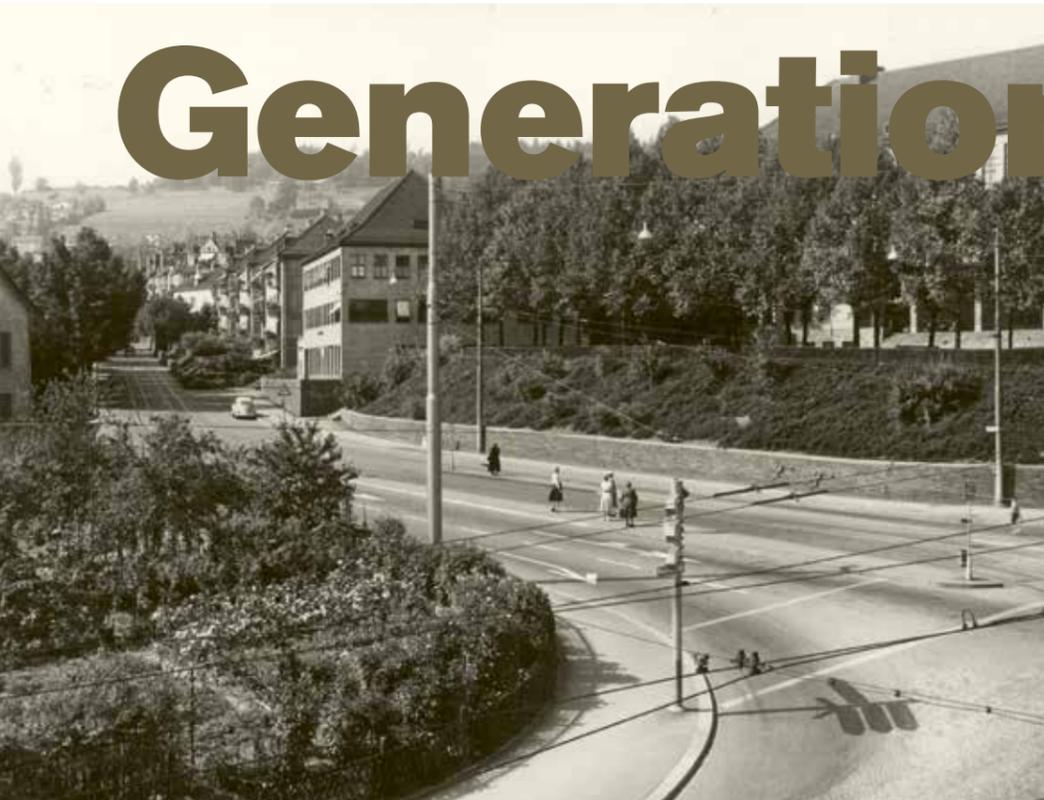


**Betriebsverwalterin**  
Martina Siebert  
044 271 09 25  
m.siebert@bdz.ch



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

# Zuhause für Generationen



**Wohnungsbau Die freitragende Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ) blickt auf eine hundertjährige Geschichte zurück, die gleichzeitig ein Spiegel der jeweiligen Epochen darstellt.**

Von Jan Strobel, 6. März 2024,  
[www.tagblattzuerich.ch](http://www.tagblattzuerich.ch). Bilder BDZ

Wenn sich am 24. Mai die Mitglieder der Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich (BDZ) zu ihrer 100. Generalversammlung zusammenfinden, dann ist das einerseits ein Jubiläumsanlass für die rund 600 Bewohnerinnen und Bewohner; andererseits widerspiegelt sich darin auch die Stadtzürcher Geschichte des Gemeinnützigen Wohnungsbaus. Denn immerhin avancierte das genossenschaftliche Wohnen in Zürich im Lauf des vergangenen Jahrhunderts zu einem Pfeiler der städtischen Identität – und wird heute in Zeiten der Wohnungsnot und des Stadtwachstums umso kontroverser diskutiert. Tatsächlich steht die Geschichte der freitragenden BDZ exemplarisch für die Entwicklung und die Tendenzen, welche die Wohnpolitik besonders ab den frühen 1920er-Jahren einschlug.

Für Peter Keller, Leiter der Geschäftsstelle bei der BDZ, zeigt das Jubiläum aber noch mehr. «Die Geschichte unserer Baugenossenschaft widerspiegelt immer auch den Zeitgeist, das Zeitgeschehen. Was in der Welt, in

der Schweiz und in Zürich in den letzten hundert Jahren geschah, lässt sich auch in unserer kleinen Genossenschaft ablesen.» Umbrüche, Innovationen, veränderte Wohnkulturen, soziale Verschiebungen – sie finden am Beispiel der BDZ bis heute ihren Widerhall. Bei alledem stehen die Bewohnerinnen und Bewohner im Zentrum. «Die Genossenschaft prägt ganze Biografien», umschreibt es Peter Keller.

## **Durchgrünte Anlagen**

Die dramatische Wohnungsnot war auch im Zürich der 1920er-Jahre ein drängendes Problem. Um der Misere zu begegnen, vergab die Stadt Zürich ab 1924 preiswertes Bauland, gekoppelt mit einer Finanzhilfe, an Baugenossenschaften, um rasch Wohnraum besonders für Familien zu schaffen. Entstehen sollten dabei keine Mietskasernen, sondern durchgrünte Anlagen im Sinn der «Gartenstadt»-Bewegung. Doch die Anfänge verliefen für die BDZ, die bereits 1923 offiziell gegründet worden war, äusserst harzig. Fast wäre das Bauprojekt an der Denzlerstrasse im Kreis 4 an finanziellen Turbulenzen rund um die städtischen Darlehen und Hypotheken gescheitert. Zur Kapitalbeschaffung kamen unkalkulierte Baukostenüberschreitungen. Baufirmen und Handwerksbetriebe drohten mit Betreibungen. Den Rettungsschirm spannte 1924 schliesslich die Zürcher Kantonalbank auf, welche eine Hypothek offerierte. Später konnte auch die Basler Versicherung ins Boot geholt werden. Der damalige BDZ-Präsident Heinrich Angst rettete die Baugenossenschaft durch ein Abkommen mit den Firmen und Lieferanten. Tatsächlich konnten im November 1926 die Wohnungen in den Neubauten an der Denzlerstrasse bezogen werden. Bereits zwei Jahre später, 1928, waren auch die ersten Häuser an der Breitenstein- und Höggerstrasse in Zürich-Wipkingen fertiggestellt. Die Verwerfungen der 1920er und 1930er-Jahre erreichten indessen auch die BDZ. Arbeitslosigkeit und Inflation trieben viele Genossenschafter zum Austritt, um durch die Rückzahlung



ihrer Anteile zu Geld zu kommen. Mit dem Ausbruch des Zweiten Weltkriegs wurden Kohle und Warmwasser rationiert, Kriegsgärten im Rahmen der «Anbauschlacht» angelegt. Dem Mangel folgten in den 1950er-Jahren Aufschwung und Konsum, die sich auch in der Ausstattung der Wohnungen niederschlugen. In den Küchen wurden Sibir-Kühlschränke installiert, dazu kamen neue Waschvollautomaten. Das Auto wurde zum Statussymbol. In den 1960er-Jahren erhielten schliesslich auch die letzten BDZ-Wohnungen ein eigenes Badezimmer. Damals widerspiegelten sich in diesen Neuerungen der Zeitgeist, die Bedürfnisse der jeweiligen Jahrzehnte. Das ist bis heute so geblieben. Zwischen 2015 und 2017 wurde die alte BDZ-Siedlung in Wipkingen durch markante Neubauten, die «Dreieckshäuser», ersetzt. Vergangenes Jahr konnte auf ihren Dächern das «Solarprojekt Wipkingen» mit einer eigenen Solaranlage fertiggestellt werden, mit welcher der Strom für die Erdsondenheizungen im Quartier gespiesen wird. Damit trat die Baugenossenschaft in ein weiteres neues Zeitalter ein.

## **Höhere Ansprüche**

«Die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner sind im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten heute viel höher», sagt Peter Keller. Umso wichtiger sei die soziale Durchmischung geworden. «In den Neubauten mit ihren 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen leben Grossfamilien, Kleinfamilien, Paare und Einzelpersonen jeweils auf einem Geschoss. In der Praxis funktioniert das sehr gut, jedes Haus entwickelt so eine eigene Gemeinschaft, die eigenständig Feste oder Grillabende organisiert, neben den grossen Anlässen wie etwa dem Sommerfest.» Die Kapazität der BDZ sei mittlerweile aber ausgeschöpft. «Wir haben derzeit keine Möglichkeit, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufzunehmen», so Peter Keller.



Bi ois dehei  
Wir bieten den  
Menschen  
ein lebenswertes  
Zuhause.



**BDZ**

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Höngerstrasse 69  
8037 Zürich  
044 271 09 25  
mail@bdz.ch  
www.bdz.ch