



Baugenossenschaft  
Frohheim Zürich

Jahresbericht  
**2022**



Suteracher – ein Nachmittag mit Pizza und Spielen, gemeinsam organisiert von Andrej Lehmann und Freiwilligen aus der Siedlung.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b> 4	<b>General- versammlung</b> 6	
	<b>Jahres- bericht</b> 13	<b>Langzeit- planung</b> 28
<b>Liegen- schaftenver- zeichnis</b> 30	<b>Finanzen</b> 32	
		<b>Organe</b> 48

# Editorial



Roger Gisler, Vorstandspräsident

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Es fühlt sich gut an – endlich können wir wieder auf ein fast «normales» Geschäftsjahr zurückblicken. Der Begriff «Begegnung» hat nach den Turbulenzen der letzten Jahre einen neuen Stellenwert erhalten. «Begegnung» im Sinne von Zusammenleben ist seit Beginn einer der prägenden Werte der BGF. Ich selbst habe es neu (wert-)schätzen gelernt, sich an Vorstandssitzungen, bei Anlässen und im Alltag ohne Einschränkungen begegnen zu können. Dazu gehört natürlich, dass ich Sie alle persönlich zur ordentlichen Generalversammlung begrüßen durfte.

## Stärkung des Zusammenlebens

Mit dem Abschluss der Ersatzneubauten kann sich der Vorstand nun Themen zuwenden, die bisher mangels Ressourcen zurückgestellt werden mussten. Eines davon ist die Struktur der Freiwilligenarbeit. Mit der neu geschaffenen Stelle für Soziokultur im Kulturnetz-Team haben wir ein Zeichen gesetzt: Die BGF will das Zusammenleben aktiv fördern! Auch die kürzlich lancierte myBGF-App soll Ihnen eine Plattform bieten, um siedlungsintern zu kommunizieren, sich zu organisieren und das Zusammenleben mitzugestalten – unabhängig von der Verwaltung.

## Freiwilligenarbeit soll attraktiver werden

Wir haben den Diskurs mit den einzelnen Gruppierungen der Freiwilligenarbeit (siehe Huuszytig 1/2023) im Rahmen der von Andrej Lehmann lancierten sogenannten Vertrauensleuteveranstaltung (VLV) gesucht. Alle Siko-Mitglieder und freiwillig Engagierten der BGF waren zur Partizipation eingeladen. Der Austausch hat gezeigt, dass das Modell der Siko als gewähltes Gremium zunehmend an seine Grenzen stösst. Die Freiwilligenarbeit bei der Frohheim muss neu überdacht, modernisiert und flexibilisiert werden. Sie soll niederschwellig, für alle offen und zugänglich sein.

## Dank an Ursula Haller und Wolfhard Bischoff

Im letzten Jahr musste der Vorstand die Rücktritte der langjährigen Vorstandsmitglieder Ursula Haller (seit 2011) und Wolfhard Bischoff (seit 2012) zur Kenntnis nehmen.

Ursula Haller ist, seit ich bei der Frohheim bin, entweder als Mitglied der Siko oder später im Vorstand als Ressortverantwortliche für die Sikos tätig. Ich blicke auf eine sehr gute Zusammenarbeit mit einer angenehmen und offenen Persönlichkeit zurück.

Wolfhard Bischoff hat gemeinsam mit Samuel Thoma in der Baukommission drei Ersatzneubauten und einen Neubau auf einem dazugekauften Grundstück sprichwörtlich «gerockt». Die Frohheim ist in seiner Ära massiv gewachsen. Auch soziale Themen wie die Sikos oder das Kulturnetz lagen ihm am Herzen.

Ursula Haller und Wolfhard Bischoff haben in den letzten zehn Jahren viel für die BGF geleistet. Herzlichen Dank dafür im Namen der BGF. Wir gönnen ihnen, dass sie nun mehr Zeit für ihr Privatleben und ihre Hobbys haben werden. Für die Nachfolge schlägt Ihnen der Vorstand einstimmig Carlo Zürcher und Enrico Magro vor. Die beiden stellen sich auf den Seiten 16 und 17 vor.

### Nicht vergessen: GV im Jubiläumsjahr

Es ist unglaublich, aber wahr: In diesem Jahr wird die Frohheim 80-jährig. An der kommenden Generalversammlung im Kongresshaus Zürich lassen wir darum die Korken knallen. Die GV wird anlässlich des Jubiläums in einem etwas spezielleren Rahmen und natürlich mit einem Nachtessen stattfinden. Ihre Anmeldung lohnt sich!

Bis dahin wünsche ich Ihnen viel Freude beim Lesen des Jahresberichts.

Herzlichst,  
Roger Gisler

- 1 Roger Gisler und János Morach freuten sich über die Begegnungen.
- 2 Carmen Pinazza verteilte das Willkommenspraliné.
- 3 Marco Arnold und Nadja Campos vom BGF-Team.
- 4 Zwei Genossenschafterinnen bereit für die GV.
- 5 Die Freude am Wiedersehen nach zwei Jahren Pause.





# Generalversammlung

## Stimmrecht

Aus rechtlichen und organisatorischen Gründen erfolgt vor dem Einlass in den Saal **eine Zutrittskontrolle.**

**Der Stimmrechtsausweis wird den Mitgliedern anlässlich dieser Kontrolle abgegeben.**

**Wir bitten Sie daher, rechtzeitig zu erscheinen (Türöffnung um 17.30 Uhr).**

An der Versammlung wird allen Teilnehmenden, die sich angemeldet haben, ein Abendessen offeriert.

### **Auszug aus den Statuten der Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF):**

#### **Stimmrecht Ziffer 6.11.**

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung **eine Stimme.**

#### **Vertretung Ziffer 6.11.1.**

Bei der Ausübung des Stimmrechts kann sich das Mitglied **schriftlich** durch ein anderes Mitglied oder durch ein/en im gleichen Haushalt lebendes/en, handlungsfähiges/en Familienmitglied/Lebenspartner vertreten lassen. Vorbehalten bleibt Art. 886 Abs. 1 OR.

#### **Art. 886 Abs. 1 OR**

<sup>1</sup> Bei der Ausübung seines Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter durch einen andern Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

# Einladung zur Generalversammlung 2023 der Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)

**Montag, 26. Juni 2023, 18.30 Uhr**

Kongresshaus Zürich  
Gotthardstrasse 5  
8002 Zürich

## **Geschäfte:**

1. Begrüssung
2. Wahl der StimmzählerInnen
3. Generelle Statutenänderung
4. Genehmigung des Jahresberichts
5. Entgegennahme des Berichts der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle:
  - a) Vorstand
  - b) Präsident
  - c) Finanzdelegierter
  - d) Revisionsstelle
8. Verschiedenes

Freundliche Grüsse  
Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)

Der Präsident  
Roger Gisler

# Generalversammlung 2022

Freude pur an der Generalversammlung 2022: nach zwei Jahren Pause wieder eine Präsenzveranstaltung, dazu ein positiver Jahresabschluss und Zustimmung zu allen traktandierten Geschäften!



Präsident Roger Gisler begrüsst im Namen des gesamten Vorstandes zur Generalversammlung 2022.



# Endlich wieder persönlich

«Es ist so weit, wir dürfen uns an der GV wieder begegnen, uns anlächeln und austauschen!» So begrüßte ein gut gelaunter Präsident am 17. Juni 2022 im Kongresshaus Zürich die rund 150 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur Generalversammlung. Zwar physisch, aber mit einer Einschränkung: wegen Planungsunsicherheit ohne das traditionelle Nachtessen im Anschluss. Die Anwesenden erhielten – mit einem Augenzwinkern – ein spezielles Geschenk auf den Heimweg: «Ein Nachtessen zum schnell Selberkochen».

## Ohne Vertretung der Stadt

Einen speziellen Willkommensgruss richtete der BGF-Präsident an die aktiven und ehemaligen Vorstandsmitglieder sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und des Hauswart-Teams. Der Vorstand war vollständig vertreten durch Ursula Haller (Siko-Delegierte), Carmen Pinazza (Delegierte Soziales & Kultur), Wolfhard Bischoff (Vizepräsident), János Morach (Finanzdelegierter), Samuel Thoma (Präsident Baukommission) und Roger Gisler (Präsident). Nicht anwesend war eine Vertretung der Stadt Zürich, weil Martin Raemy (bisher) am Brüderhofweg eine Wohnung bezogen hat. Um einen allfälligen Interessenkonflikt zu vermeiden, hat er sich entschieden, sein Amt als städtischer Vertreter bei der BGF nicht mehr auszuüben. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Martin Raemy für seine langjährige Unterstützung im Vorstand.

## Geschäftsbericht in neuem Design

Die Einladung und die GV-Unterlagen waren statuentgemäss zugestellt worden. Roger Gisler verdankte den neuen Geschäftsbericht, der durch die Mitarbeit von Sarah Bischof (Text) und Caroline Hüsler (Grafik und Layout) im Zuge des Rebrandings im neuen Kleid erschienen ist. Anträge an den Vorstand zuhanden der GV waren keine eingegangen. Für die im letzten Geschäftsjahr verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler wurde eine Schweigeminute abgehalten. Diese ersetzt ab diesem Jahresbericht die Rubrik «In Memoriam». Die BGF hat zur Kenntnis nehmen müssen, dass nicht alle Hinterbliebenen eine namentliche Erwähnung der Verstorbenen im Jahresbericht wünschen.

## Alle Traktanden genehmigt

Die anschliessenden Abstimmungen über die traktandierten Geschäfte ergab ein JA zu allen Traktanden. Der Geschäftsbericht (Traktandum 3) wurde mit vereinzelt Gegenstimmen angenommen. Das Gleiche gilt für die Jahresrechnung (Traktandum 4) und die Verwendung des Bilanzgewinns (Traktandum 5). Dies, nachdem János Morach die positive Finanzlage mit 2 Millionen Franken mehr Mieterträgen, einer zusätzlichen Siedlung sowie keinerlei Mietzinsausfällen präsentiert hatte. Dem Vorstand (Traktandum 5) wurde mit grossem Mehr bei vereinzelt Gegenstimmen Entlastung erteilt.

## Rücktritt, Jubiläum und Wortmeldungen

Der Präsident informierte über die Ersatzwahlen an der Generalversammlung 2023. Dies nach der Bekanntgabe des Rücktritts von Wolfhard Bischoff nach elf Amtsjahren. Informiert wurde auch über das bevorstehende Jubiläum «80 Jahre BGF», den neuen Webauftritt und die kommende «myBGF-App». Geschäftsführer Daniel Angst rief die Genossenschaftsmitglieder auf, regelmässig die neue Webseite zu besuchen, um sich auf dem Laufenden zu halten. Gerne dürfen sich aktive Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die ein Fest oder eine Veranstaltung organisieren, für die Publikation ihrer Aktivität melden.

In der abschliessenden offenen Runde wurden einige Wortmeldungen mit Feedbacks und Anliegen von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern entgegengenommen. Der Vorstand dankte für das Mitdenken.

## Applaus!

Zum Schluss brachte Präsident Roger Gisler die Stärken der BGF im vergangenen Geschäftsjahr mit lobenden Worten auf den Punkt: «Eine gesunde finanzielle Lage, geduldiges Engagement der Freiwilligen inklusive der Sikos und eine tolle Zusammenarbeit mit unserem Team.» Mit der Vorankündigung der Jubiläums-Generalversammlung im Jubiläumsstil am 26. Juni 2023 wurde die GV abgeschlossen.

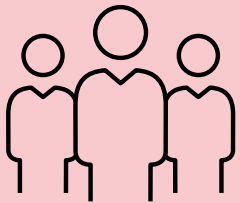


Menschen und Geschichten –  
wussten Sie, dass unser  
Hauswart Leo Sprecher ein  
passionierter Imker ist?

# Unsere Siedlungen

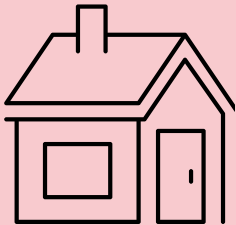
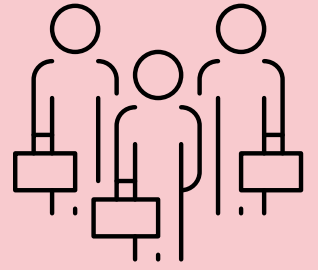


# Zahlen & Fakten



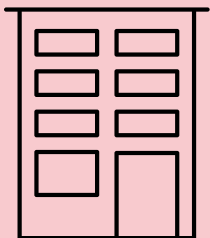
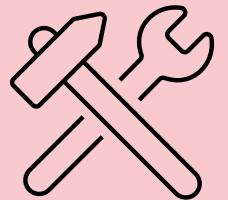
Mitglieder  
**1030**

Personal  
Verwaltung  
**12**



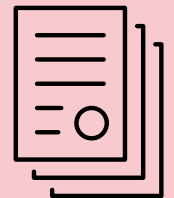
Anzahl  
Wohnungen  
**1094**

Hauswarte  
**7**



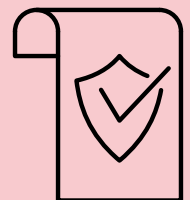
Wohnungs-  
wechsel  
**92**

Stellenprozenze  
**1690**




Mietzins-  
einnahmen  
in Mio. CHF  
**19**

Gebäude-  
versicherungswert  
in Mio. CHF  
**409**



# Jahresbericht

Unter anderem haben den Vorstand im Geschäftsjahr 2022 zwei Vakanzen sowie die Statutenänderungen beschäftigt. Die Siedlungen wurden energieeffizienter. Eine neue Immobilie konnte erworben werden. Und die Verwaltung wurde mit neuem Personal, beispielsweise im Kulturnetz, verstärkt.

A photograph of a playground scene. In the foreground, a large wooden structure made of thick logs is part of an obstacle course. A red net is stretched across it, and two children are climbing on it. One child is wearing a white cap and a light blue tank top, while the other is wearing a dark blue shirt and a white cap. In the background, there are other children playing on a grassy area, a white building with orange accents, and a tall green lamppost. The sky is clear and blue.

Suteracher – Spiel und Spass auf dem Spielplatz.

# Vorstand

**Die beiden langjährigen Vorstandsmitglieder Wolfhard Bischoff, Vizepräsident, und Ursula Haller, Delegierte Siko-Leitungen, treten auf die GV 2023 hin zurück. Der Vorstand hat das vergangene Jahr genutzt, um Ihnen zwei Nachfolger für die Ersatzwahl vorzuschlagen. Es sind dies Carlo Zürcher und Enrico Magro. Zudem steht eine Statutenänderung bevor.**

Die Nachfolgeregelungen für unsere abtretende Kollegin und unseren abtretenden Kollegen hat uns im vergangenen Geschäftsjahr während rund vier Monaten beschäftigt. Für die Vakanz im Bereich Nachhaltigkeit (Baukommission) suchten wir ein fachlich kompetentes Genossenschaftsmitglied aus der BGF – wenn irgend möglich eine Frau. Zum Bedauern des Vorstandes hat sich nur eine Frau beworben. Da diese bereits in einem geschäftlichen Verhältnis mit der Frohheim steht, konnte die Kandidatur gemäss den Statuten nicht berücksichtigt werden. Mit der Nomination von Carlo Zürcher schlagen wir Ihnen einen fachlich ausgewiesenen Genossenschafter zur Wahl vor.

## Statutenänderung

Nebst der Nachfolgeregelung hat sich der Vorstand auch mit den bestehenden Statuten befasst. Die letzte Überarbeitung ist schon mehr als ein Jahrzehnt her. In dieser Zeit haben sich einige gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändert. Der Vorstand hat deshalb die Statuten revidiert. Die Mitglieder können an der Generalversammlung darüber abstimmen.

## Vakanz I

Für das neue Vorstandsmitglied der Baukommission war besonders Samuel Thoma, Präsident der Baukommission, gefordert. Das Mandat wurde genossenschaftsintern und in Fachmedien ausgeschrieben. Insgesamt sind 32 Bewerbungen eingegangen, wovon 5 in die engere Wahl kamen. Schlussendlich hat sich der Vorstand für den Genossenschafter Carlo Zürcher entschieden. Er überzeugt mit seiner beruflichen Erfahrung, besonders in den Bereichen Energie und Werterhaltung, sowie seiner Teamfähigkeit.

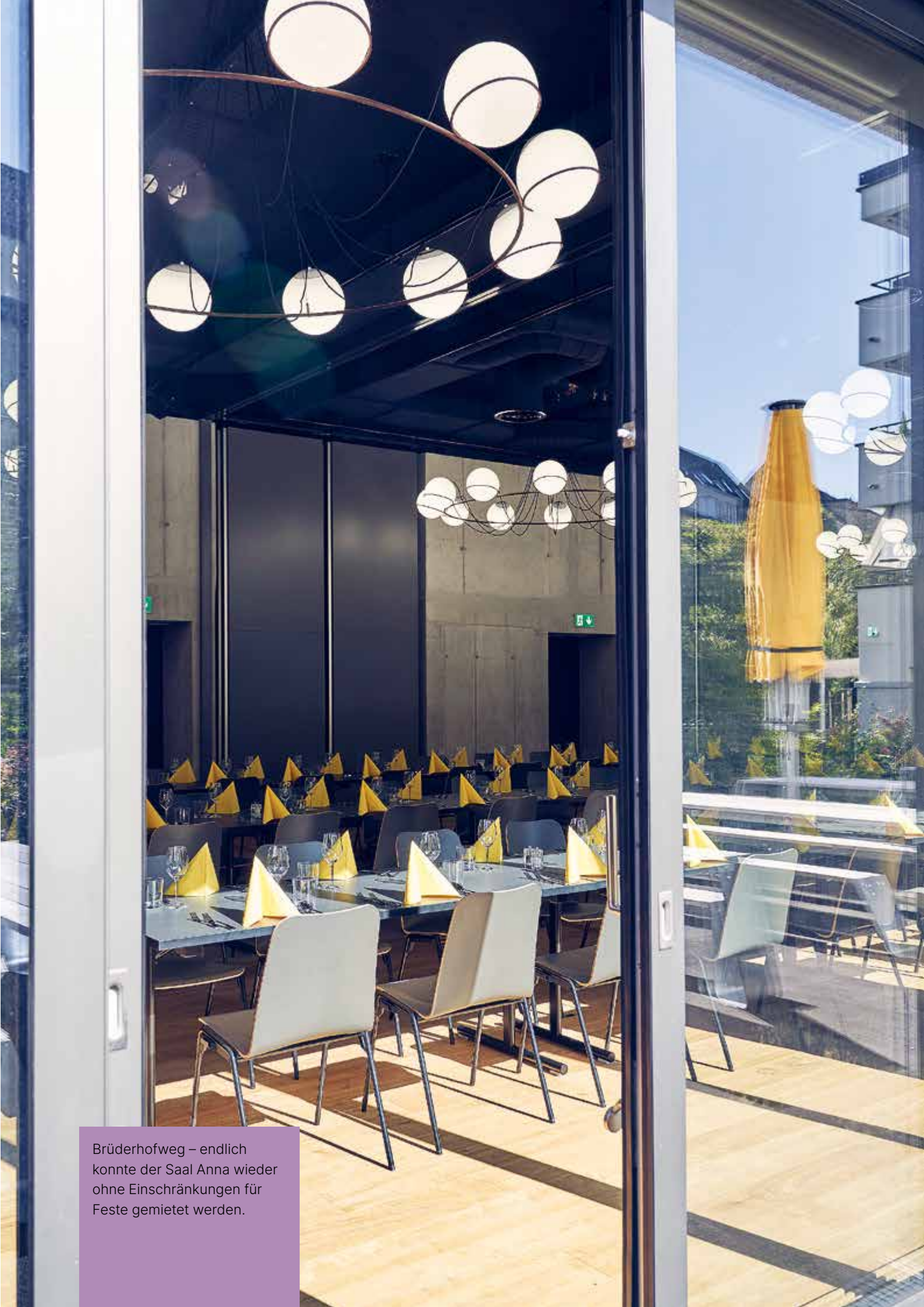
## Vakanz II

Die zweite Person, die wir Ihnen zur Wahl vorschlagen, ist Enrico Magro. Er ist in der BGF kein Unbekannter. So hat er als Rechtsberater bereits an Generalversammlungen mitgewirkt. Wir haben Enrico Magro aktiv für den BGF-Vorstand angefragt. Er zeigte sich erfreut und hat mit den Worten: «Wenn die Frohheim mich fragt, dann ist es mir eine Ehre!», sofort zugesagt. Mit seinem Fachwissen im Bereich Recht und seinen Erfahrungen im Genossenschaftsbereich (ehemaliger Geschäftsführer und Präsident) hat er grosses Potenzial für die Zukunft der BGF.

Mit Enrico Magro und Carlo Zürcher möchten wir Ihnen an der Generalversammlung 2023 einstimmig zwei ausgewiesene Fachleute zur Wahl vorschlagen. Wir danken Ihnen im Interesse der BGF für die Unterstützung unseres Vorschlags.

Der Vorstand

Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)



Brüderhofweg – endlich konnte der Saal Anna wieder ohne Einschränkungen für Feste gemietet werden.



## Dr. iur. Enrico Magro

<b>Zivilstand</b>	verheiratet
<b>Kinder</b>	zwei Töchter (16 und 13) und ein Sohn (19)
<b>Alter</b>	52
<b>Wohnort</b>	Stadt Zürich
<b>Beruf</b>	Rechtsanwalt
<b>Heimatort</b>	Stadt Zürich
<b>Freizeit</b>	Sport treiben, Motorrad fahren

### Meine Motivation

«Die BGF kenne ich durch meine frühere Arbeit beim Rechtsdienst des Dachverbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich seit mehr als 15 Jahren. Seit 2006 bin ich als selbständiger Rechtsanwalt tätig, wobei ich stets meinen Horizont auch ausserhalb der Justiz erweitert habe. Auch im Bereich der Wohnbaugenossenschaften habe ich Erfahrungen gesammelt: Während acht Jahren war ich Teilzeit-Geschäftsführer einer Wohnbaugenossenschaft. Heute unterstütze ich diverse Genossenschaften in der Realisierung von Projekten.

Ich kenne demnach die Probleme, welche Genossenschaften zu lösen haben, und ich denke, dass ich einen Beitrag zu deren Lösung leisten kann. Sowohl die Sorgen und Nöte der Basis als auch die dort vorhandene grosse Bereitschaft, für die Genossenschaft einzustehen, sind mir bekannt.

Teamarbeit ist mir ausserordentlich wichtig. Ich kenne die heutigen Mitglieder des Vorstandes schon länger und bin überzeugt, dass wir gemeinsam die zukünftigen Herausforderungen der Genossenschaft erfolgreich bewältigen könnten. Zu meinen Stärken gehören Geduld, Ausdauer und Belastbarkeit. Ich verfüge über eine speditive und exakte Arbeitsweise, ohne jedoch den manchmal notwendigen Pragmatismus missen zu lassen. Aufgrund meiner selbständigen Tätigkeit verfüge ich auch über die notwendigen Zeitreserven und die zeitliche Flexibilität, um Termine entsprechend den Bedürfnissen der Genossenschaft wahrnehmen zu können. Gerne würde ich meine Fähigkeiten und Erfahrungen in den Vorstand der BGF einbringen.»

Dr. iur. Enrico Magro





## Carlo Zürcher

<b>Zivilstand</b>	verheiratet
<b>Kinder</b>	eine Tochter (11 Jahre) und ein Sohn (5)
<b>Alter</b>	46
<b>Wohnort</b>	Brüderhofweg, Zürich
<b>Beruf</b>	Architekt (FH) bei Zimmer Schmidt Architekten Zürich
<b>Heimatort</b>	Baar ZG
<b>Freizeit</b>	Familienausflüge mit Freunden, Japan-Bezug durch Ehefrau Tomoko

### Meine Motivation

«Vor bald zwei Jahren durfte unsere Familie in die zweite Neubauetappe am Brüderhofweg ziehen. Wir geniessen seither das Leben in der Genossenschaft und mit den Nachbarinnen und Nachbarn im Quartier. Seit einiger Zeit habe ich mir Gedanken gemacht, in welcher Form ich mich in der Genossenschaft engagieren könnte. Deshalb habe ich mich durch das Schreiben für die Verstärkung des Vorstandes sofort angesprochen gefühlt.

In meiner 30-jährigen Berufstätigkeit als Architekt habe ich diverse Projekte der öffentlichen Hand realisiert, in welchen ökologische und Nachhaltigkeitsthemen integrale Bestandteile waren. Bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitslabels leite ich in laufenden Projekten interdisziplinäre Teams aus Fachplanern und Nachhaltigkeitsspezialisten mit dem Ziel, ökologische Lösungen zu erarbeiten, welche auch die ökonomischen Vorgaben erfüllen.

Die Arbeit an Nachhaltigkeitsthemen auf der Planungsseite macht mir Freude und geht über in mein persönliches Interesse an Themen wie Kreislaufwirtschaft, graue Energie und Umgang mit dem Bestand. Gerne bringe ich mein Wissen in die strategische Planung des Vorstandes ein und freue mich auf eine spannende und herausfordernde Zusammenarbeit.»

Carlo Zürcher

# Bau & Unterhalt

**Eine nachhaltige Zukunft der Siedlungen liegt der Frohheim am Herzen. Deshalb lag der Fokus im vergangenen Geschäftsjahr auf der Energieeffizienz, der Umgebungsgestaltung mit Spielplätzen und der Optimierung der Liftsituation.**

## **Alle Siedlungen**

### **LED und intelligente Bewegungsmelder**

Die Baugenossenschaft Frohheim nimmt die aktuellen Herausforderungen der drohenden Strommangel und des Klimawandels ernst. Sie versucht Optimierungen vorzunehmen, wo immer das möglich ist. So wurde im Berichtsjahr in zahlreichen Siedlungen die Beleuchtung der Treppenhäuser, des Wegnetzes im Aussenbereich sowie der Tiefgaragen auf LED mit integriertem intelligentem Bewegungsmelder umgerüstet: Es gibt nur dort Licht, wo sich jemand bewegt, und somit nicht im ganzen Treppenhaus. Auch wurde in zahlreichen Siedlungen das Leitungsnetz für Schmutz- und Regenwasser gespült.

### **Planungsinstrument für die Zukunft**

Nach Abschluss der grosszyklischen Bauten und Renovationen hat die BGF ein externes Büro beauftragt, in Zusammenarbeit mit der BGF-Baukommission eine Liegenschaftsanalyse aller BGF-Siedlungen zu erstellen. Die Ergebnisse dieser Analyse dienen als Unterhalts- und Planungsinstrument, um weitere Strategien und Massnahmen zu definieren.

## **Affoltern**

### **Spielplatzweiterung und Reinigung Fassade**

Schach spielen für die Grossen, auf der Netzschaukel schwingen für die Kleinen: Zur grossen Freude der Mieterinnen und Mieter wurde der Spielplatz in Affoltern im letzten Sommer vergrössert. Er ist ganz in Holz gehalten und die zusätzlichen Spielkisten laden zum gemeinsamen Spielen ein. Auch das Schachfeld sowie die neu errichteten Sitzbereiche mit Bänken und Tischen sorgen für Begeisterung. Sie sind ideal zum Picknicken oder Verweilen geeignet. Die neu gestaltete Umgebung wurde mit einem Spielplatzfest eingeweiht und über den Sommer hinweg bereits rege genutzt.

Bei den Punkthäusern wurden im vergangenen Geschäftsjahr die Fassaden gereinigt. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter waren frühzeitig informiert und mit Schutzfolien für die Balkone ausgerüstet worden. Der Zeitplan konnte eingehalten werden.

## **Rossacker**

### **Neuer Luftwärmepumpenboiler**

Im Sinne der Energieeffizienz wurden in der Siedlung Rossacker die alten Elektroboiler durch Luftwärmepumpenboiler ersetzt. Damit hat die BGF nicht nur eine umweltschonendere Variante gewählt, sondern auch den Stromverbrauch reduziert. Dies liegt angesichts einer möglichen Stromverknappung im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

## **Suteracher**

### **Liftsanierung und neue Lifte**

Das Fehlen eines Lifts für die Zwischenstockwerke in den Hochhäusern 41, 60 und 80 war vor allem für ältere Mieterinnen und Mieter ein Problem. Deshalb beschloss die Frohheim, die bereits in die Jahre gekommenen Lifte zu sanieren und die drei Häuser mit je einem zusätzlichen Lift auszustatten. Damit wird sichergestellt, dass nach Abschluss des Projekts im Frühling 2023 jedes Stockwerk und jedes Zwischenstockwerk direkt mit einem Lift erreicht werden kann. Im Herbst 2022 wurde mit dem Lifterersatz gestartet. Die BGF hat die Mieterinnen und Mieter über den Ablauf dieses umfangreicheren Projekts informiert. Es wurde sichergestellt, dass während der Arbeiten immer ein Lift pro Haus in Betrieb ist.



1&2 Affoltern: Der erweiterte Spielplatz wurde mit einem Fest eingeweiht.  
 3 Rossacker: Die Siedlung ist energieeffizienter geworden.  
 4&5 Suteracher: Schon bald werden auch alle Zwischenebenen mit dem Lift erreichbar sein.



### **Digitales Wäschekarten-Ladesystem**

24/7 die Wäschekarten aufladen – dies ist seit Herbst 2022 dank den Aussenstationen im Suteracher möglich. Während bisher nur zu Arbeitszeiten des Hauswirts Geld auf die Wäschekarten geladen werden konnte, ist das jetzt zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich. Einzige Bedingung ist der Besitz einer Bank-, Kredit- oder Postkarte.

### **Uster Schwizerberg**

#### **Neue Rollläden**

Die vielen Meldungen über defekte Rollläden oder Kurbeln haben die Frohheim bewogen, die Rollläden aller Wohnungen in der Siedlung Uster Schwizerberg zu ersetzen.

### **Uster Haselrain**

#### **Wasserenthärtungsanlage installiert**

In der Siedlung Uster Haselrain wurden kleinere Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Zudem wurde die Heizung saniert und zusätzlich mit einer Wasserenthärtungsanlage ergänzt.

### **Stäfa**

#### **Dachsanierung nach Wasserschaden**

Marder haben in der BGF-Siedlung in Stäfa einen Wasserschaden im Dachbereich verursacht. Das gesamte Dach wurde saniert. Die Mieterinnen und Mieter haben sehr gut kooperiert und zu einer schnellen Abwicklung der Arbeiten beigetragen.

### **Thalwil**

#### **Urban Gardening und Spielplatz**

Seit dem Bezug der Wohnungen des Ersatzneubaus Thalwil im Februar 2021 fehlte in dieser Siedlung noch ein Spielplatz. In Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern wurde die Umgebungsgestaltung mit Urban Gardening und einem kleinen Spielplatz mit Sandkasten realisiert. Eine grüne Vielfalt mit dem Ziel von mehr Biodiversität ist entstanden.



### **Uster Wageren**

#### **Kleinere Unterhaltsarbeiten**

In Uster Wageren wurde ein Rundgang durch alle Häuser gemacht, zudem wurden defekte Geräte ersetzt und verschiedene kleine Unterhaltsarbeiten erledigt. Damit stellt die BGF sicher, dass die Häuser noch bis zum Rückbau angemessen bewohnbar sind.

### **Aathal-Seegräben**

#### **Bye-bye Wildwuchs**

Bei dieser denkmalgeschützten Siedlung wurde der Kiesplatz neu chaussiert sowie die sehr wildwüchsige Umgebung in einen ansehnlichen und gleichzeitig natürlichen Zustand zurückgestutzt.



1 & 2 Thalwil: Gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden das Urban Gardening sowie der Spielplatz geplant und umgesetzt.  
 3 Stäfa: Frisch saniertes Dach.  
 4 Aathal-Seegräben: Von Wildwuchs befreites Bijou.  
 5 Uster Wageren: Kurz vor dem Rückbau.



# Verwaltung

**Auch nach dem Abschluss der intensiven Phase mit Neubauten wächst die Frohheim weiter: 2022 konnte mit der Immobilie an der Wehntalerstrasse 30 ein fehlendes «Puzzleteil» hinzugekauft werden. Auf der Verwaltung durfte die BGF neue Teammitglieder begrüßen und erfolgreiche Abschlüsse feiern. Mit der neuen Website wurde das Redesign des gesamten Auftritts der Frohheim abgeschlossen.**

## Expansion/Zukäufe

### Immobilie Wehntalerstrasse 30

Der BGF ist es im Oktober 2022 endlich gelungen, das schon vor Jahren ins Auge gefasste Haus an der Wehntalerstrasse 30 zu erwerben. Die Immobilie schliesst direkt an die Wehntalerstrasse 28 und die Bucheggstrasse 141 an, die bereits länger im Besitz der Frohheim sind. Mit dieser Dreiereinheit eröffnen sich für die BGF neue Optionen, da diese Häuserreihe an den Brüderhofweg grenzt. Das erworbene Mehrfamilienhaus umfasst derzeit zwei 2,5-Zimmer- sowie acht 2-Zimmer-Wohnungen.

## Zukunft im Visier

### Uster Wageren

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die BGF mit der Stadt Uster mehrfach ausgetauscht, um einen städtebaulichen Vertrag unter Dach und Fach zu bringen. Damit hätten circa 25 zusätzliche Wohnungen für Personen mit Pflegebedarf gebaut und an die Stadt Uster vermietet werden können. Mit Bedauern musste der BGF-Vorstand feststellen, dass die unterschiedlichen Vorstellungen nicht unter einen Hut gebracht werden konnten. So hat sich der Vorstand entschieden, die Zusammenarbeit mit der Stadt Uster zu beenden und das Grundstück nach der Regelbauweise innerhalb der zulässigen Ausnützung zu erschliessen. Die Baukommission wird im ersten Quartal 2023 mit der Projektierung starten.

## Finanzen

### Gestiegene Energiepreise

In mehreren Siedlungen sind aufgrund der höheren Energiepreise die Kosten für die Wärmeerzeugung gestiegen. Die Akontozahlungen reichten nicht mehr aus und es kam gezwungenermassen zu Nachforderungen. Damit die Mieterinnen und Mieter einiger Siedlungen am Ende der nächsten Heizperiode nicht wieder böse Überraschungen erleben, wurden die Akontozahlungen erhöht.

## Finanzierungskosten: Zinswende

Die Nationalbank hat sich von der Negativzins-Strategie verabschiedet. Das bedeutet, dass die Frohheim für die Refinanzierung der Hypotheken mit steigenden Hypothekarzinsen rechnen muss. Vorausschauend wurde dies bereits im Budget 2023 berücksichtigt.

## Gebäudeversicherung: Index angehoben

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat beschlossen, den Gebäudeversicherungsindex von 1025 auf 1130 zu erhöhen. Das Kostenmietmodell basiert auf diesem Index. Als Konsequenz daraus muss die BGF jede Siedlung auf ihre höchstzulässige Mietzinssumme prüfen – dies gilt auch für den Fall, dass der Referenzzinssatz steigen sollte. Über allfällige Mietzinserhöhungen wird die Frohheim zu gegebener Zeit informieren.

## Personelles

### Erfolgreiche Lehrabschlüsse

In personeller Hinsicht darf die Frohheim mit Freude auf das Jahr 2022 zurückblicken: Sowohl Tosca Reggio (Kauffrau Immobilien/Treuhand EFZ) als auch Samuel Nuguse (Fachmann Betriebsunterhalt EFZ) haben im Sommer erfolgreich ihre Lehre abgeschlossen. Die BGF gratuliert herzlich! Beide bleiben an Bord der BGF: Samuel Nuguse hat die Siedlung Rossacker übernommen und betreut diese selbständig. Tosca Reggio bleibt bis Mai 2023 auf der Verwaltung tätig.

## Verstärkung im BGF-Team

Personell ist die Frohheim im vergangenen Jahr gewachsen. Gleich vier neue Kollegen konnten begrüsst werden: Lukas Allenbach unterstützt seit dem 1. Januar 2022 als Sachbearbeiter Immobilienbewirtschaftung das Bewirtschaftungsteam. Andrej Lehmann ergänzt seit dem 1. März 2022 als Fach-



**BGF-Team: Lukas Allenbach, Tosca Reggio, Andrej Lehmann, Samuel Nuguse, Ajet Makolli, Dario Egli (von oben links nach unten rechts).**

person Soziokultur das KulturNetz. Anfang Juli hat Ajet Makolli die Stelle als Leiter Bau & Unterhalt angetreten. Er ersetzt den Ende April ausgeschiedenen Claudio Perdicchia. Schliesslich hat Dario Egli Mitte August die Lehre zum Fachmann Betriebsunterhalt Fachrichtung Hausdienst begonnen. Die BGF freut sich über den frischen Wind und begrüsst die neuen Teammitglieder herzlich an Bord der Frohheim.

#### **Abgeschlossene Weiterbildungen**

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sieht die Frohheim vor, dass sie sich stetig weiterbilden und so die Genossenschaft mit ihrem topaktuellen Wissen unterstützen können. Im vergangenen Geschäftsjahr haben die folgenden Mitarbeiterinnen erfolgreich ihre Weiterbildung abgeschlossen: Ylenia Vetsch, Eidg. Diplomierte Immobilienbewirtschaftlerin; Nadja Campos, Immobilienexpertin SIB; Fabienne Summermatter, Lehrgang Management gemeinnütziger Wohnbauträger. Herzliche Gratulation an dieser Stelle.

#### **Doppelter Nachwuchs**

Ebenfalls gratulieren möchte die Frohheim Nicole Vogler, Sachbearbeiterin Finanzen, und Andrea Wingeier, Sekretariat, die beide im vergangenen Geschäftsjahr Nachwuchs geboren haben.

#### **Kommunikation**

##### **Neue Website ist live**

Wie im Geschäftsbericht 2021 angekündigt, wurde das BGF-Erscheinungsbild aufgefrischt. Nachdem bereits der letzte Jahresbericht im neuen Layout erschienen war, folgten im Frühling die Huuszytig

und im Mai 2022 die Website. Die Liveschaltung von [www.bgf.zuerich](http://www.bgf.zuerich) verlief ohne Pannen, ebenso die Umstellung auf die neuen E-Mail-Adressen. Der Vorstand freut sich, dass das Redesign unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, aber auch in der Öffentlichkeit für positive Feedbacks gesorgt hat.

#### **Digitalisierung**

##### **myBGF-App bald in allen Siedlungen**

Die BGF geht mit der Zeit. Dazu gehört die Lancierung der BGF-internen myBGF-App. Sie ist primär eine zusätzliche Kommunikationsmöglichkeit für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter untereinander und kein Sprachrohr der Verwaltung. Mit ihr können alle unkompliziert und direkt am Genossenschaftsleben partizipieren: Reparaturmeldungen werden vereinfacht, siedlungsinterne Veranstaltungen propagiert oder siedlungsinterne Chat-Foren zum Beispiel für Urban Gardening oder Kochgruppen gebildet. Ein weiteres Highlight ist der BGF-interne Marktplatz, auf dem getauscht oder verkauft werden kann.

Die App wurde in den Siedlungen Brüderhofweg und Rossacker erfolgreich getestet. Ab erstem Quartal 2023 sollen die Mieterinnen und Mieter der restlichen Siedlungen kostenlos auf die App zugreifen können. Die Einführung wird begleitet: Neben einem Schreiben werden Infoveranstaltungen zur Installation und Nutzung der App auf dem eigenen Handy oder Computer durchgeführt.

# Kulturnetz & Soziales

**Das Kulturnetz wurde verstärkt: Mit der zusätzlichen Stelle von Andrej Lehmann ist der neue Fachbereich Soziokultur geschaffen worden. Im Geschäftsjahr 2022 konnten gemeinsam mit Freiwilligen 18 Anlässe durchgeführt werden. Erfreuliches auch bei 60+: Die siedlungsübergreifenden Angebote von Nóra Turay und Isabella Vogt wurden rege genutzt. Der Sozialbereich war ähnlich wie im Jahr zuvor mit unterschiedlichsten Anfragen gefordert.**

## **Soziokultur**

### **Für mehr genossenschaftliches Zusammenleben**

Die Begleitung und Unterstützung der freiwillig engagierten Mieterinnen und Mieter liegt der Frohheim am Herzen. Um diesen Bereich der Soziokultur kümmert sich seit März 2022 Andrej Lehmann als Fachperson Soziokultur. Er unterstützt die Sikos sowie die Interessengruppen der BGF-Siedlungen bei Veranstaltungen oder thematischen Anliegen. Künftig sollen neue Plattformen für die Formierung von Arbeitsgruppen entstehen. Zu diesen gehört auch die myBGF-App (siehe Seite 23).

### **Onlineumfrage und Workshops**

Um die BGF-interne Freiwilligenarbeit weiterzuentwickeln, wurde im vergangenen Geschäftsjahr erstmals eine Onlineumfrage bei den Freiwilligen durchgeführt. Das Ziel ist es, soziales Engagement für die Genossenschaft künftig so niederschwellig, offen und unkompliziert wie möglich zu gestalten, um noch mehr Bewohnerinnen und Bewohner dafür zu begeistern. An einem Workshop Ende November 2022 wurden die Mitglieder der Sikos und alle bereits freiwillig engagierten Personen eingeladen, über die vielfältigen Themen des Zusammenlebens in den Siedlungen zu diskutieren. Über 20 Freiwillige plus Vorstand und externe Workshopleitende haben an diesem sehr gelungenen Austausch teilgenommen. Das Format wird 2023 weitergeführt.

### **Anlässe belebten die Siedlungen**

Die Fachperson Soziokultur steht bei der Planung, Vorbereitung und Realisierung von Aktivitäten in den Siedlungen bei oder führt selbst Aktivitäten durch, die das Zusammenleben fördern. So kam es im Berichtsjahr zu 18 Anlässen in verschiedenen Siedlungen: vom Tag der offenen Ateliers im Brüderhofweg über den Kinderspielnachmittag im Suteracher oder das Frühlingsfest im Rossacker bis hin

zum Flohmarkt im Riedgraben oder dem Samichlaus in Richterswil. Wichtig: Ohne die tatkräftige Unterstützung vieler Freiwilliger in den Siedlungen wären die tollen Veranstaltungen nicht möglich gewesen. Herzlichen Dank an dieser Stelle allen freiwillig Engagierten.

## **Vernetzung**

Sowohl für die Soziokultur als auch für den Bereich Soziales ist es entscheidend, sich mit anderen Akteurinnen und Akteuren auszutauschen. Andrej Lehmann hat sich mit Wohnbaugenossenschaften oder Gemeinschaften, die das Zusammenleben in den Quartieren fördern, vernetzt. Für Nóra Turay und Isabella Vogt ist der Austausch mit anderen Sozialarbeitenden oder Institutionen wie Pro Senectute oder Spitex wichtig. So können unter anderem Synergien mit und von anderen Einrichtungen geschaffen und genutzt werden.

## **60+**

### **Starke Nachfrage**

Die Mittagstische und anschliessenden Spielnachmittage konnten im Brüderhofweg wie geplant monatlich und am Suteracher dreimal pro Jahr durchgeführt werden. Diese 60+ Anlässe wurden siedlungsübergreifend rege besucht und werden erfreulicherweise immer beliebter. Die älteren Bewohnerinnen und Bewohner aus den BGF-Siedlungen können sich dabei kennen lernen und vernetzen. Diese Gelegenheit wurde auch rege genutzt, beispielsweise um technische Fragen im Zusammenhang mit der myBGF-App gemeinsam zu klären.

Das 60+ Programm wird sich im kommenden Geschäftsjahr verändern. Aufgrund diverser Themenanfragen wurde 2022 eine Umfrage lanciert, um die Interessen der 60+ Genossenschafterinnen und Genossenschafter besser kennen zu lernen.



Gleich bleibt hingegen der Versand der Überraschungspost, die im vergangenen Geschäftsjahr dreimal verschickt wurde.

## Soziales

### Wichtige Dienstleistung der BGF

Persönliche Themen beschäftigten Nóra Turay und Isabella Vogt auch 2022. Die Anfragen im Sozialbereich betrafen unterschiedliche Bereiche und waren damit vergleichbar mit dem Vorjahr.



- 1 60+ Kochgruppe Riedgraben.
- 2 Siedlungskonzert Riedgraben.
- 3 Spielnachmittag Suteracher.
- 4 Siedlungsfest Thalwil.





Suteracher – ein gut funktionierendes Zusammenleben belebt die Siedlung.



# Langzeitplanung

Quartal	2022				2023				2024				2025			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>Ersatzneubauten (ENB)</b>																
Siedlung Uster Wageren					<b>(GV)</b>				<b>(GV)</b>							

Vorbereitungsphase ENB	
Baubeginn/Ausführung ENB	
Beschlussfassung Generalversammlung	<b>GV</b>

Die Langzeitplanung weist aus, welche Massnahmen und Bauvorhaben in den nächsten Jahren wann und wo vorgesehen sind. Einerseits dient das Führungsinstrument Vorstand und Verwaltung als Arbeitspapier für die Planung der finanziellen und personellen Ressourcen. Andererseits zeigt es den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auf, zu welchem Zeitpunkt sie voraussichtlich mit wesentlichen baulichen Veränderungen an ihren Wohnobjekten zu rechnen haben. Die von baulichen Massnahmen Betroffenen werden selbstverständlich jeweils frühzeitig und umfassend über die geplanten Schritte informiert.

2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4

**Uster Wageren**

Der Gestaltungsplan konnte Anfang 2022 von den Architekten und den kantonalen Behörden so bereinigt werden, dass die planerischen Voraussetzungen für eine Bewilligung von Seiten des Kantons Zürich erfüllt sind. Dieser wurde dem Gemeinderat im März 2022 gemeinsam mit dem Städtebaulichen Vertrag zur Bewilligung eingereicht. Der Städtebauliche Vertrag sollte die Bedingungen festschreiben, die den Mehrwert aus der Zusatznutzung ausgleichen. Diese Zusatznutzung von 25 Wohnungen im Gestaltungsplan stellt einen erheblichen Mehrwert dar. Bereits im Masterplan war der Mehrwertausgleich im Grundsatz definiert. Nach erfolglosen zähen Verhandlungen zwischen der Stadt Uster und der Baukommission der BGF musste der Vorstand zum Jahresende mit Bedauern feststellen, dass die Vorstellungen der beiden Parteien keine zeitnahe Annäherung zulassen. Der Vorstand hat deshalb entschieden, den Ersatzneubau ohne Gestaltungsplan nach Regelbauweise zu erstellen. Die Baukommission wird im ersten Quartal 2023 in das Projekt einsteigen.

**Suteracher**

Mit dem geplanten Einbau zusätzlicher Liftanlagen in den drei Hochhäusern Am Suteracher 41, 60 und 80 konnte planmässig begonnen werden. Diese Arbeiten können voraussichtlich im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Damit wird einerseits

die Sicherheit verbessert und andererseits der hindernisfreie Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht.

Weitere grössere Umbauten oder Ergänzungen sind aktuell nicht geplant. Der Vorstand will sich zuerst eine Gesamtübersicht verschaffen. Die so gewonnenen Erkenntnisse bilden anschliessend die Grundlage der Immobilienstrategie der BG Frohheim. Deshalb erscheint die Verdichtung Suteracher in der Übersicht nicht mehr.

**Allgemein**

Das Jahr 2022 ohne grössere Bauprojekte hat die Baukommission genutzt, um in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Mischa Badertscher Architekten AG aus Zürich eine Zustandsanalyse aller Liegenschaften der BGF zu erarbeiten. Dieses ausführliche Werk beinhaltet eine einheitliche Datenbank mit Fakten, Zahlen und Plänen, die auch Vergleiche zwischen den Objekten ermöglicht. Dieses wertvolle Werkzeug und Planungsinstrument unterstützt Baukommission, Vorstand und Verwaltung dabei, die notwendigen Massnahmen für künftige bedeutende Renovations- oder Ersatzneubauprojekte zu erkennen. Natürlich sind darin auch Informationen zu den wichtigen Themen Energie, Nachhaltigkeit und Ökologie enthalten.

# Liegenschaftenverzeichnis

Siedlung	Strassen	Baujahr	Anlagewert gemäss Bilanz
			31.12.2022
Brüderhofweg 8057 Zürich	Anna-Heer-Strasse Brüderhofweg Buchegg-/Wehntalerstrasse	2018 – 2020 1932	124'218'004
Affoltern 8046 Zürich	Wehntalerstrasse In Böden	2010/2012	64'404'651
Rossacker 8047 Zürich	Rossackerstrasse Goldackerweg Schützenrain	1952	11'431'756
Suteracher I 8048 Zürich	Dachslernstrasse	1965	4'771'200
Suteracher II	Am Suteracher	1967/1968	19'128'241
Suteracher III	Am Suteracher	1970	7'920'525
Suteracher IV	Am Suteracher	1971/1972	16'349'227
Suteracher V	Am Suteracher	1974/1975	15'662'000
Suteracher VI	Am Suteracher Dachslernstrasse	1975	10'645'882
Riedgraben 8050 Zürich	Riedgrabenweg Tramstrasse	2017	43'616'376
Pfäffikon ZH 8330 Pfäffikon	Bachtelstrasse	1946	1'037'000
Richterswil 8805 Richterswil	Göldistrasse	2011	8'810'002
Thalwil I/II 8800 Thalwil	Walchlibachstrasse Glärnischstrasse	2021	11'525'664
Thalwil III	Walchlistrasse	1958	776'000
Thalwil IV	Walchlibachstrasse	1971	3'051'000
Uster Wageren 8610 Uster	Alpenblickstrasse Asylstrasse Wagerenstrasse	1945	2'506'270
Uster Seeblick	Seeblickstrasse	2012	5'943'865
Uster Schwizerberg	Heusser-Staub-Strasse	1966	7'140'986
Uster Haselrain	Haselrainstrasse	1985	4'995'785
Embrach 8424 Embrach	Im Amtsacker	2017	11'800'688
Stäfa 8712 Stäfa	Seestrasse	1850	2'194'019
Winterthur 8400 Winterthur	Schönaustrasse	1961	5'048'216
Aathal-Seegräben 8607 Seegräben	Zürichstrasse	1854 – 1915	13'229'416
<b>Total</b>			<b>396'206'773</b>

Gebäudever- sicherungssumme	Wohnungsgrößen											Total Wohnungen	
	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	7		
1130 % Teuerungsfaktor													
108'976'122	13		17	81	1	86		88		7			293
60'625'879				21		27		58		26			132
16'200'339			10		32	4	16						62
8'235'220	6		6		18								30
30'802'101				13	44	24	10	8					99
12'033'122			1		43								44
22'937'137				12	44	12		8					76
16'652'340				16		6		24					46
12'678'048	8	2	7	2	9		6	1		1			36
44'163'707	2			23		29		36		2			92
1'808'122							1		3				4
8'298'388	1	1		2		6		8					18
9'961'639	2			4		8		5					19
1'400'099					4								4
4'503'419			3				1	7					11
8'705'925							16						16
5'517'715				2		4		5					11
4'610'847				6		6		6					18
3'042'732				1		1		3		2			7
9'807'079				6		13		2					21
1'603'989		1	1					1					3
2'976'585				4	12								16
13'700'244		2	3		16		10	1	3			1	36
<b>409'240'798</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>48</b>	<b>193</b>	<b>223</b>	<b>226</b>	<b>60</b>	<b>261</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>1094</b>	

# Finanzen



Brüderhofweg – die Stamm-  
siedlung der BGF.





# Rechnungsbericht

## Bilanz

### Aktiven

Das Umlaufvermögen hat im Berichtsjahr um rund CHF 2.2 Mio. zugenommen. Diese Erhöhung ist auf die stichtagbezogenen Forderungen gegenüber Mieterinnen und Mietern und die gestiegenen Heizkosten zurückzuführen. Aufgrund der ausreichenden Liquidität wurde ein gesichertes Festgeld über CHF 2 Mio. angelegt.

Mit dem Zukauf der Liegenschaft an der Wehntalerstrasse 30 konnte die Häuserzeile Bucheggstrasse/Wehntalerstrasse komplettiert werden. Daraus resultiert ein Zuwachs der Immobilien- und der Landwerte von insgesamt CHF 4.282 Mio.

Nach einem turbulenten Start und coronabedingten, behördlich angeordneten Lockdowns konnte die Anna-Gastro AG ein «normales» Jahr abschliessen. Der Vorstand hat sich entschieden, die verbliebene Beteiligung von CHF 100'000 per Ende 2022 an die bisherigen Gastgeber zum Buchwert zu verkaufen.

### Passiven

Der höhere Bestand der Verbindlichkeiten gegenüber Dritten ist im Wesentlichen auf höhere Rechnungen der Energielieferanten sowie auf Rechnungen für die Liftanlagen im Suteracher zurückzuführen.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Wehntalerstrasse 30 wurde eine bestehende Hypothek zu attraktiven Konditionen übernommen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 4.68 Mio. an Hypothekarschulden zurückbezahlt, was eine Abnahme der Schulden von netto CHF 3.168 Mio. ergibt.

Über die Aufteilung der Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds von insgesamt CHF 870'000 verweisen wir auf die detaillierte Aufstellung auf Seite 42.

Das Anteilkapital und die Depositenkonten erfuhren keine wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum letzten Jahr.

2022 wurden rund CHF 110'000 an Unterstützungsbeiträgen aus dem Solidaritätsfonds geleistet. Neben diversen Zuschüssen an Mietzinse wurde das Flexi-Angebot der KITA am Brüderhofweg, welche durch die Stiftung GFZ (Gemeinnützige Frauen Zürich) betrieben wird, unterstützt.

Die SNB hat sich im Herbst 2022 von den Negativzinsen verabschiedet. Diese Kehrtwende hat für die

BGF höhere Hypothekarzinsen zur Folge und die Zinsen haben im vierten Quartal denn auch merklich zugenommen. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

## Erfolgsrechnung

### Ertrag

Der Mietzinsertrag stieg aufgrund der Mietzinseinnahmen in der Siedlung Aathal-Seeegräben über das gesamte Rechnungsjahr an. Die ausserordentlich tiefe Leerstandsquote von 0.65% ist vorwiegend auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenräume zurückzuführen. Erstmals seit neun Jahren nehmen wir einen Mietzinsverlust von CHF 16'499.70 zur Kenntnis. Mit dem einmaligen Verzicht auf die Verwaltungsgebühren für die Heizperiode 2021/2022 reduzierte sich der übrige Ertrag um insgesamt CHF 53'000.

Ein bereits vollständig abgeschriebenes Fahrzeug wurde im Geschäftsjahr veräussert und führte zu einem ausserordentlichen Ertrag. Zudem erhielten wir eine kleine Abschlagszahlung aus der Liquidation der SAirGroup.

### Aufwand

Periodische Spülungen von Abwasser- und Kanalisationsleitungen, zahlreiche Arbeiten im Sanitär- und Heizungsbereich sowie die Installation verhältnismässig vieler neuer Küchengeräte führten zu einer Zunahme der Kosten für Unterhalt und Reparaturen von rund CHF 477'000 im Vergleich zur Vorperiode.

Die GVZ hat ihren Index auf den 1. Januar 2023 von 1025 auf 1130 Punkte angepasst. Die ordentlichen Zuweisungen an den Erneuerungsfonds basieren auf den neu indexierten Brandversicherungswerten und fallen entsprechend höher aus als im Vorjahr.

Der personelle Zuwachs in der Bewirtschaftung und im Kulturnetz hat zur Folge, dass sich die Personalkosten leicht erhöht haben. Zusätzlich führten die Lancierung der myBGF-App und die Neugestaltung der Website zu höheren Unkosten. Die markant höheren Kosten für den Fahrzeugaufwand sind auf die veraltete Fahrzeugflotte der Hauswarte zurückzuführen. Diese wird zeitnah durch ökologisch sinnvolle Fahrzeuge ersetzt.

Der positive Geschäftsverlauf ermöglichte es uns, neben den gesetzlichen und statutarischen

Abschreibungen eine weitere ausserordentliche Abschreibung über CHF 770'000 für den geplanten Ersatzneubau Buchegg-/Wehntalerstrasse vorzunehmen.

Die Inflation führte zusehends zu steigenden Kosten. Insbesondere Energieträger, aber auch Aufwendungen für den Unterhalt und Reparaturen wurden spür-

bar teurer. Trotz dieser gestiegenen Kosten und der höheren Finanzierungskosten kamen die Bewohnerinnen und Bewohner in den Genuss von günstigen Mieten. Bei einer Überprüfung der Mieten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mietzinserhöhungen notwendig sein werden.

## Geldflussrechnung

Die Mittelflussrechnung für den Fonds Geldmittel stellt sich wie folgt dar

	Beträge in CHF 1'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>+ 36</b>
Abschreibungen Sachanlagen	+ 6'185
Ausserordentliche Abschreibungen Sachanlagen	+ 770
Veränderung Forderungen	- 175
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	+ 36
Veränderung aktive Abgrenzungen	- 106
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>+ 6'746</b>
Investitionen in Sachanlagen	- 5'122
Investitionen in Beteiligungen	0
Investitionen in Finanzanlagen	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 5'122</b>
Veränderung durch Hypotheken	- 3'168
Veränderung durch Depositenkasse	+ 173
Veränderung durch Genossenschaftskapital	- 21
Veränderung durch Verkauf Beteiligung	+ 100
Finanzierung durch Fondszuweisungen	+ 4'151
Definanzierung durch Fondsentnahmen	- 940
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+ 295</b>
<b>Zunahme (+)/Abnahme (-) flüssige Mittel</b>	<b>+ 1'919</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	+ 6'146
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	+ 1'919
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>+ 8'065</b>

# Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2022 CHF	2021 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	6'065'098.78	6'145'844.80
<b>Festgelder/Wertschriften</b>	2'000'000.00	0.00
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber MieterInnen	87'450.05	15'484.00
Gegenüber Dritten	0.00	0.00
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	129'165.82	25'941.33
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	993'513.61	794'382.97
Diverse	27'053.80	54'991.20
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>9'302'282.06</b>	<b>7'036'644.30</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	28'216'003.00	28'316'003.00
Diverse Finanzanlagen	73'000.00	73'000.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>		
Mobiliar/EDV	64'200.00	95'900.00
Maschinen/Geräte/Fahrzeuge	155'400.00	106'700.00
<b>Immobilien Sachanlagen</b>		
Immobilien auf eigenem Land	369'537'396.85	369'255'081.25
Landwerte Immobilien	26'669'376.00	22'669'376.00
./. Wertberichtigungen (Abschreibungen) Immobilien	-64'112'054.05	-58'012'054.05
Baukonten	1'105'772.00	368'587.50
<b>Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital</b>	5'750.00	10'450.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>361'714'843.80</b>	<b>362'883'043.70</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>371'017'125.86</b>	<b>369'919'688.00</b>

Passiven	2022 CHF	2021 CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	1'005'141.80	596'551.25
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	2'439'802.19	2'374'580.09
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'444'943.99</b>	<b>2'971'131.34</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber MieterInnen (Depositenkasse)	13'551'425.34	13'378'325.89
Gegenüber Dritten (Hypotheiken)	308'987'200.00	312'154'800.00
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Erneuerungsfonds	29'156'453.35	26'055'719.00
Rückstellungen für Rückbauten	1'960'750.00	1'190'750.00
Diverse Rückstellungen	540'559.03	913'618.43
Solidaritätsfonds	2'512'179.10	2'401'886.60
Fonds für Eigensubventionen Neubau	1'000'000.00	1'000'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>357'708'566.82</b>	<b>357'095'099.92</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>361'153'510.81</b>	<b>360'066'231.26</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Anteilkapital</b>	<b>8'185'500.00</b>	<b>8'211'200.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	<b>850'000.00</b>	<b>800'000.00</b>
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>		
Gewinnvortrag	792'256.74	706'777.27
Jahresgewinn	35'858.31	135'479.47
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>828'115.05</b>	<b>842'256.74</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>9'863'615.05</b>	<b>9'853'456.74</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>371'017'125.86</b>	<b>369'919'688.00</b>

# Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		
<b>Sollmietertrag</b>	<b>19'124'199.00</b>	<b>18'499'593.00</b>
./. Leerstände	-123'948.40	-178'236.35
./. Mietzinsausfälle	-16'499.70	0.00
Übriger Ertrag	21'744.46	74'958.80
<b>Total betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>19'005'495.36</b>	<b>18'396'315.45</b>
<b>Liegenschaftenerhalt</b>		
Unterhalt und Reparaturen	-2'132'830.49	-1'655'901.56
Personal Betrieb	-620'952.45	-615'298.15
Einlagen in Erneuerungsfonds	-3'938'000.00	-3'581'000.00
Abgaben und Gebühren	-411'483.68	-556'883.29
<b>Total Liegenschaftenerhalt</b>	<b>-7'103'266.62</b>	<b>-6'409'083.00</b>
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>11'902'228.74</b>	<b>11'987'232.45</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>		
Personal Verwaltung und Vorstand	-1'514'869.05	-1'357'588.00
Unkosten	-1'016'786.84	-845'922.65
Versicherungen	-208'594.20	-201'328.00
Fahrzeugaufwand	-65'811.65	-35'931.83
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2'806'061.74</b>	<b>-2'440'770.48</b>
<b>Abschreibungen</b>		
Abschreibungen Immobilien	-6'100'000.00	-6'223'500.00
Ausserordentliche Abschreibungen Immobilien	-770'000.00	-1'190'750.00
Abschreibungen Mobilien, EDV, Fahrzeuge	-85'482.00	-111'675.45
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>-6'955'482.00</b>	<b>-7'525'925.45</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2'140'685.00</b>	<b>2'020'536.52</b>
Finanzaufwand	-2'061'929.58	-1'829'980.18
Finanzertrag	2'286.69	1'499.13
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>81'042.11</b>	<b>192'055.47</b>
Ausserordentlicher Ertrag	12'416.20	0.00
Direkte Steuern	-57'600.00	-56'576.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>35'858.31</b>	<b>135'479.47</b>

## Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns 2022

	CHF
Jahresgewinn	35'858.31
Gewinnvortrag	792'256.74
<b>Bilanzgewinn zur Verwendung</b>	<b>828'115.05</b>
<b>Zuweisung an die gesetzlichen Reserven</b>	<b>50'000.00</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>778'115.05</b>
<b>Total</b>	<b>828'115.05</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angewandte Grundsätze

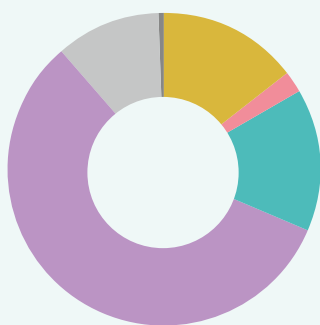
Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen. Finanzanlagen (Beteiligungen) sind höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaf tern) werden als «MieterInnen» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaf terner Mieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depo- sitionen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaf tern (Mieter n), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur BGF. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit

einschränken. Die Depo- sitionen werden – obwohl durch die Depo- sitäre kurzfristig kündbar – als lang- fristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypo- theken refinanziert werden.

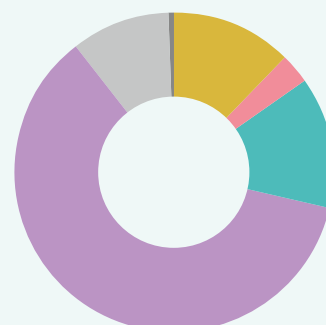
Hypothe- ken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Mieterfranken 2022



■ 14.5%	Unterhalt und Reparaturen
■ 2.2%	Abgaben und Gebühren
■ 14.7%	Verwaltungsaufwand
■ 57.4%	Rücklagen und Abschreibungen
■ 10.9%	Finanzaufwand
■ 0.3%	Steuern

Mieterfranken 2021



■ 12.4%	Unterhalt und Reparaturen
■ 3.0%	Abgaben und Gebühren
■ 13.4%	Verwaltungsaufwand
■ 60.9%	Rücklagen und Abschreibungen
■ 10.0%	Finanzaufwand
■ 0.3%	Steuern



Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung	2022 CHF	2021 CHF
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteilscheine/Aktien:		
70 Namen-Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgen. (nom. CHF 100)	1.00	1.00
1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
200 Namenaktien HABITAT 8000 AG (nom. CHF 250)	1.00	1.00
350 Namenaktien Logis Suisse SA (nom. CHF 10)	1.00	1.00
2 Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
<b>Total Anteilscheine/Aktien</b>	<b>6'003.00</b>	<b>6'003.00</b>
<b>Mietzinskautionen</b>	<b>73'000.00</b>	<b>73'000.00</b>
Beteiligungen:		
100 Namenaktien SE Portfolio 1 AG (nom. CHF 1'000)	28'210'000.00	28'210'000.00
3'000 Namenaktien Anna-Gastro AG (nom. CHF 100)	0.00	100'000.00
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>28'210'000.00</b>	<b>28'310'000.00</b>
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>28'289'003.00</b>	<b>28'389'003.00</b>
<b>Wertberichtigungen (Abschreibungen) Immobilien</b>		
Stand per 1. Januar	58'012'054.05	51'788'554.05
Ordentliche Abschreibungen	6'100'000.00	6'223'500.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>	<b>64'112'054.05</b>	<b>58'012'054.05</b>
<b>Transitorische Passiven</b>		
Vorausbezahlte Mietzinsen	1'223'839.24	1'257'810.54
Vorausbezahltes Anteilkapital	20'000.00	41'500.00
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	979'897.50	900'917.00
Diverse transitorische Passiven	216'065.45	174'352.55
<b>Total transitorische Passiven</b>	<b>2'439'802.19</b>	<b>2'374'580.09</b>

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung	2022 CHF	2021 CHF
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
<b>Depositenkasse</b>		
Stand per 1. Januar	13'378'325.89	12'827'333.14
Einlagen von Mitgliedern	713'552.70	865'622.95
Verzinsung – 35% Verrechnungssteuern	90'164.67	86'555.95
Rückzüge von Mitgliedern	–630'617.92	–401'186.15
<b>Total Bestand Depositenkasse per 31. Dezember</b>	<b>13'551'425.34</b>	<b>13'378'325.89</b>
<b>Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten per 31.12.</b>		
Grundpfandtitel, lastend auf den Immobilien nominal	341'042'000.00	339'242'000.00
Davon im Eigenbesitz	7'526'000.00	3'126'000.00
Verpfändet für Sicherstellung eigener Verpflichtungen	333'516'000.00	336'116'000.00
Beanspruchte Hypotheken	308'987'200.00	312'154'800.00
<b>Pfandrechtsmarge</b>	<b>32'054'800.00</b>	<b>27'087'200.00</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Depositenkontoinhaber	13'551'425.34	13'378'325.89

Aus dem Hypothekenverzeichnis ist die sogenannte Pfandrechtsmarge (Differenz zwischen dem Nominalwert der Grundpfandtitel und den beanspruchten Hypotheken) ersichtlich. Im Weiteren werden die Grundpfandtitel im Eigenbesitz als Gesamtbetrag ausgewiesen.

Die Summe der Pfandrechtsmarge und die Grundpfandtitel im Eigenbesitz dienen einerseits zur Deckung der Depositionsgelder gemäss Art. 4.3.2. der Statuten und andererseits als kurzfristige Reserve zur Mittelbeschaffung für grössere Investitionsprojekte.

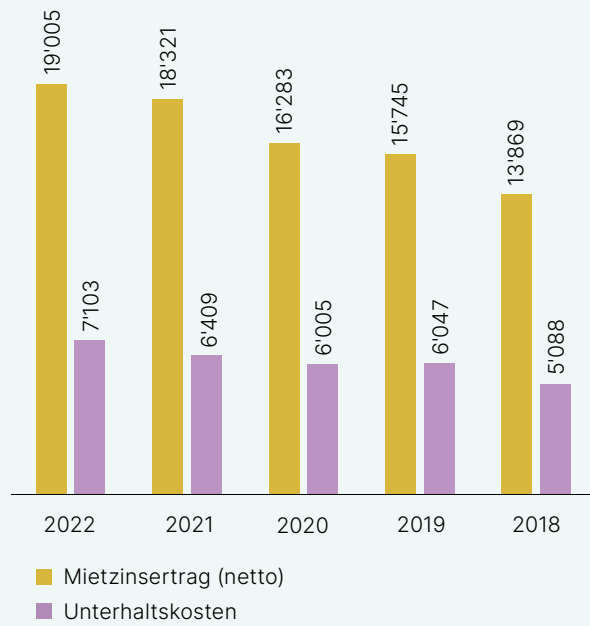
#### Übrige langfristige Verbindlichkeiten

<b>Erneuerungsfonds</b>		
Stand per 1. Januar	26'055'719.00	23'923'000.00
Einlagen in Erneuerungsfonds gemäss Reglement	3'970'734.35	3'617'719.00
Entnahmen aus Erneuerungsfonds <sup>1)</sup>	–870'000.00	–1'485'000.00
<b>Total Erneuerungsfonds per 31. Dezember</b>	<b>29'156'453.35</b>	<b>26'055'719.00</b>
<sup>1)</sup> Erläuterung Entnahmen 2022		
Entnahmen für Neugestaltung Spielplatz in Affoltern	–135'000.00	
Entnahmen für Reinigung Fassaden in Affoltern	–165'000.00	
Entnahmen für neue Wärmepumpenboiler im Rossacker	–250'000.00	
Entnahmen für Umrüstung LED-Innenbeleuchtung im Suteracher	–175'000.00	
Entnahmen für neues Waschkartensystem im Suteracher	–21'000.00	
Entnahmen für Dachsanierung in Stäfa	–62'000.00	
Entnahmen für neue Entkalkungsanlage in Uster Haselrain	–32'500.00	
Entnahmen für neue Rollläden in Uster Schwizerberg	–20'000.00	
Entnahmen für Umrüstung LED-Innenbeleuchtung in Uster Schwizerberg	–9'500.00	
<b>Total Entnahmen Erneuerungsfonds</b>	<b>–870'000.00</b>	

<b>Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>	<b>2022 CHF</b>	<b>2021 CHF</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>		
Stand per 1. Januar	2'401'886.60	2'333'855.60
MieterInnenbeiträge	179'841.00	178'232.00
Verbilligung Wohnungen	-12'264.50	-22'361.00
Beiträge gemäss Reglement Solidaritätsfonds	-57'284.00	-87'840.00
<b>Total Solidaritätsfonds per 31. Dezember</b>	<b>2'512'179.10</b>	<b>2'401'886.60</b>
<b>Anteilkapital</b>		
Pflichtiges Anteilkapital per 31. Dezember	7'871'100.00	7'877'800.00
Freiwilliges Anteilkapital per 31. Dezember	314'400.00	333'400.00
<b>Total Anteilkapital</b>	<b>8'185'500.00</b>	<b>8'211'200.00</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	1'918'393.56	1'690'227.10
Verzinsung Depositenkasse	136'058.60	130'413.55
Übriger Zinsaufwand	7'477.42	9'339.53
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>2'061'929.58</b>	<b>1'829'980.18</b>
<b>Weitere Angaben gemäss Gesetz und Statuten</b>		
<b>Anzahl Vollzeitstellen per 31. Dezember</b>		
Stellenprozentage (19 Mitarbeitende)	1'690%	1'600%
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0
<b>Vorstandsentschädigung gemäss Reglement Rechnungswesen</b> (Verfügung vom 29. November 2022 Finanzdepartement der Stadt Zürich)		
<b>Sitzungsgelder und Jahresentschädigung</b>		
Entschädigung Basis theoretische Mietzinssumme	96'177.80	94'031.50
Sitzungsgelder und Bautätigkeiten gemäss Reglementsrevision	0.00	34'301.00
Ausserordentliche Entschädigung Kauf Immobilien	0.00	65'750.00

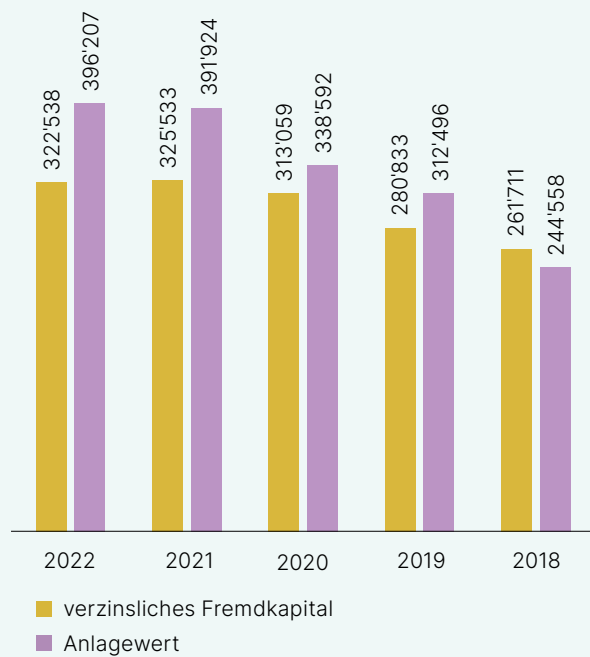
## Entwicklung Mietzinsertag/Unterhaltskosten

in CHF 1'000



## Vergleich Fremdkapital/Anlagewert

in CHF 1'000



# Bericht der Kontrollstelle



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

ANTIENGESELLSCHAFT

GIESHÖBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Frohheim, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Frohheim für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

L. Vonarburg  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. März 2023

#### Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK



Suteracher – zu einem  
Spielnachmittag gehört für  
60+ eine Jassrunde dazu.



# Organe

## Vorstand, Verwaltung und Hauswarte

(Stand 31. Dezember 2022)

---

<b>Vorstand</b>	<b>Wahljahr</b>
Roger Gisler, Präsident	2003
Wolfhard Bischoff, Vizepräsident (BK*)	2012
János Morach, Finanzdelegierter	2014
Samuel Thoma, Präsident Baukommission (BK*)	2009
Ursula Haller, Delegierte Siko-Leitungen	2011
Carmen Pinazza, Delegierte Soziales & Kultur	2019

---

### Geschäftsstelle

Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF), Löwenstrasse 25, 8001 Zürich  
044 377 30 90, [www.bgf.zuerich](http://www.bgf.zuerich)

---

### Verwaltung

Lukas Allenbach, Assistent Immobilienbewirtschaftung / Bau- und Unterhalt  
Daniel Angst, Geschäftsführer (BK\*)  
Nadja Campos, Leiterin Immobilienbewirtschaftung  
Andrej Lehmann, Fachperson Soziokultur  
Ajet Makolli, Leiter Bau und Unterhalt (BK\*)  
Tosca Reggio, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung  
Fabienne Summermatter, Leiterin Finanzen/EDV  
Nóra Turay, Fachperson Soziales  
Ylenia Vetsch, Immobilienbewirtschaftlerin BGF & SE Portfolio 1 AG  
Nicole Vogler, Sachbearbeiterin Finanzen  
Isabella Vogt, Fachperson Soziales  
Andrea Wingeier, Sekretariat

---

### Hauswarte

Marco Arnold, Pfäffikon, Riedgraben, Uster  
Dario Egli, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt EFZ  
Silvestro Mele, BGF: Aathal-Seegräben, Embrach, Winterthur-Schönau, SE Portfolio 1 AG: Winterthur  
Cristian Natali, Brüderhofweg, Buchegg-/Wehntalerstrasse  
Samuel Nuguse, Rossacker  
Rafael Schmid, Suteracher  
Leonhard Sprecher, Affoltern, Richterswil, Stäfa, Thalwil  
Alexander Stefani, BGF: Suteracher, SE Portfolio 1 AG: Birmensdorf, Oberengstringen, Rudolfstetten

---

### Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

---

\* Mitglieder der Baukommission



**Siedlungskommissionen**  
(Stand 31. Dezember 2022)

<b>Wohnsiedlungen</b>	<b>LeiterIn/Co-LeiterIn Siko</b> Siko-Mitglieder
<b>Affoltern</b>	<b>Doris Mey</b> Nick Küpfer Chiara Lo Presti El Boubakri Abdul Kerim Aydemir
<b>Brüderhofweg</b>	<b>Eva Stefan</b> <b>Elisa Pangellieri-Berardelli</b> Daphna Granados Monika Theis Simone Wipf Kaspar Pflugshaupt
<b>Riedgraben</b>	<b>Simone Egli</b> <b>Agron Sadiku</b> Fabio Ackeret Rita Wichtermann Annette Kuster Peter Trauffer
<b>Rossacker</b>	<b>Karin Eggspühler</b> Fulvia Trevisan
<b>Suteracher</b>	<b>vakant</b>
<b>Embrach</b>	<b>vakant</b>
<b>Pfäffikon ZH</b>	<b>vakant</b>
<b>Richterswil</b>	<b>Marcel Fluri</b> Michaela Fluri Priska Höpfner
<b>Thalwil</b>	<b>Markus Kupper</b> Linda Turan-Winter
<b>Uster Seeblick</b>	<b>Susan Zuber</b> Fritz Kunz
<b>Uster Schwizerberg</b>	<b>vakant</b>
<b>Uster Wageren</b>	<b>Andreas Blaser</b> Lena Estermann



BGF-Team – Hauswart Marco Arnold hat sichtlich Spass bei seiner Arbeit im Riedgraben.



Affoltern – in einer Genossenschaft zu leben, ist für Familien besonders wertvoll.

Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)  
Löwenstrasse 25  
8001 Zürich  
Telefon 044 377 30 90  
[www.bgf.zuerich](http://www.bgf.zuerich)

Redaktion: Sarah Bischof, Fabienne Summermatter  
Fotos: Dan Cermak, Micha Eicher, Cyrill Krähenbühl, Nathalie Kupferschmid  
Layout: DAZ Druckerei Albisrieden AG  
Papier: Balance Pur, 100% Recyclingpapier  
Druck: DAZ Druckerei Albisrieden AG



Baugenossenschaft  
Frohheim Zürich

Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)  
Löwenstrasse 25  
8001 Zürich  
Telefon 044 377 30 90  
[www.bgf.zuerich](http://www.bgf.zuerich)