



Geschäftsbericht 2022

GENERALVERSAMMLUNG

Einladung zur 95. Generalversammlung
am Freitag, 16. Juni 2023, im Aura Event Saal
in der alten Börse Zürich (beim Paradeplatz)

Türöffnung und Apéro um 16.30 Uhr
Beginn der Versammlung um 18.00 Uhr

Zürich, 23. Mai 2023

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Bitte vormerken!

Generalversammlung 2024:
Freitag, 7. Juni 2024, im Aura Event Saal
in der alten Börse (beim Paradeplatz)

Impressum:

Herausgeberin: Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Baugenossenschaft Freiblick, Günter Bolzern
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 5.2023.900.d

Vorwort	4
Worte der Geschäftsführung	6
Baukommission	8
Kommission Wohnen und Soziales (KWS)	10
Drähschiibe	12
Alterswohngemeinschaft (AWG)	15
Administration	16
Erläuterungen zu den Finanzzahlen	18
Bilanz	21
Erfolgsrechnung	22
Geldflussrechnung	23
Anhang zur Jahresrechnung	24
Antrag und Schlüsselzahlen	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Hypotheken und Genossenschaftskapital	29
Liegenschaftenverzeichnis	30
Mitglieder	34
Adressen	35

Zum Titelbild:

Auf dem Titelbild sehen wir die Siedlung VistaVerde mit dem grossen Umschwung, der den Wohnungen den Blick auf die Glarner und Schwyzer Alpen öffnet.

Bild-Thema 2023:

Aus der Höhe ist alles übersichtlicher. Wir liessen deshalb eine Drohne über den Siedlungen schweben. Die modernen Drohnen eröffnen neue Perspektiven. Für einmal können wir uns wie ein Vogel fühlen: Frei und losgelöst. Von oben erkennt man natürlich auch interessante Details wie zum Beispiel die PV-Anlagen auf den Dächern, oder den alten Baumbestand mit den grossen Grünflächen, der unsere Siedlungen auszeichnet. Die diesjährigen Bilder sind also die treffende Metapher für unsere Philosophie des freien Blicks.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, liebe Bewohnerinnen und Bewohner

Rückblickend auf das Jahr 2022 offenbart es uns viel Neues. Die Covid-Pandemie rückte in den Hintergrund, während sich die politischen Geschehnisse rund um die Ukraine in den Vordergrund stellten. Diese hatten Einfluss auf unser tägliches Leben und die Arbeit. Der Vorstand hat sich gezielter mit dem Risikomanagement in der BG Freiblick auseinandergesetzt. Die Risiken zu kennen ist einer der wichtigen Schritte, der hilft, in Zukunft schneller auf Unerwartetes reagieren zu können. Zusätzlich hat der Vorstand in seiner Arbeit während des Jahres die strategischen Ziele für die kommenden vier Jahre gesetzt. Diese sollen den Blick für strategische Verantwortung schärfen, denn die Entwicklung in der Energiekrise geht weiter. Aber auch der überaus warme Sommer im Jahr 2022 zeigte uns die klimatischen Herausforderungen, die auch die BG Freiblick im Bereich Bauen sowie Leben beeinflussen wird.

Im Jahr 2022 konnten bereits mit vielen kleineren, einzelnen Projekten Weichen für die Zukunft gestellt werden. So wurden mit verschiedenen baulichen Massnahmen die Nutzung bzw. Produktion von Strom optimiert, wie zum Beispiel die noch laufende Photovoltaik-Erweiterung im Ilanzhof oder die E-Mobilität-Projekte. Diese wichtigen Investitionen in die Zukunft sind in diesem Jahresbericht noch weiter umschrieben.

Ein anderer Blickwinkel konnte im Sommer am Openair-Kino in Leimbach in der Siedlung Sonnenhalde erhascht werden mit dem Film «Kleine Heimat» vom Regisseur Hans Haldimann. Dieser zeigt auf eine eindrückliche Art und Weise, was Heimat im Kleinen für jeden Einzelnen bedeuten kann. Dieser Blickwinkel wird auch in das Projekt Ersatzneubau Sonnenhalde I mit einfließen, denn die BG Freiblick mit allen Bewohner:innen ist auch eine Heimat, der wir Sorge tragen müssen.

—
Stella Vondra,
Co-Präsidium
—



—
Kurt Ammann,
Co-Präsidium
—



Es gibt viel Erfreuliches zu berichten seitens Alterswohngemeinschaft (AWG). Denn trotz vieler Aufgaben und Hindernissen ist die AWG in ihrer neuen Heimat definitiv angekommen und das neue Leitungsteam schaut zuversichtlich in die Zukunft. Auch seitens der Finanzen sieht es bei der AWG gut aus. Die BG Freiblick konnte das Jahr 2022 mit einem guten Finanzergebnis abschliessen. Dies stimmt für die Zukunft positiv und während dieser Jahresbericht geschrieben wird, ist bereits das erste Quartal des Jahres 2023 vorbei. Ob es im kommenden Jahr noch mehr gute Neuigkeiten zu berichten gibt, wird sich zeigen. Gewiss ist nur, dass bereits dieser Jahresbericht 2022 ein spannendes Jahr offenbart.

Das Co-Präsidium zusammen mit ihren Vorstandskolleg:innen dankt allen Mitarbeitenden und Freiwilligen für ihre tatkräftige Unterstützung.

Co-Präsidium

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is 'Stella Vondra' and the second is 'K. Ammann'.

Stella Vondra und Kurt Ammann
Zürich, 15. Mai 2023

—
«Was wir heute tun,
entscheidet darüber, wie die Welt
morgen aussieht.»

Marie von Ebner-Eschenbach, 1830 – 1916,
österreichische Schriftstellerin
—



—
Die Siedlung Sonnenhalde
als Planet
—

Geschätzte Genossenschaftler:innen, geschätzte Bewohner:innen

Rückblickend war das Geschäftsjahr 2022 ein Jahr zurück zur Normalität mit neuen weltpolitischen Herausforderungen. Wir können uns kaum noch daran erinnern, aber zu Beginn des ersten Quartals waren die verschärften Massnahmen wie z. B. die Homeoffice-Pflicht während der Corona-Pandemie im Alltag tonangebend. Im Laufe des Jahres konnten zur Freude aller viele Events wieder normal geplant und durchgeführt werden. Es brauchte jedoch trotzdem eine gewisse Eingewöhnungszeit und Adaption zu alten Verhaltensmustern wie vor der Coronazeit. Parallel dazu machte uns die weltpolitische Lage mit dem Krieg in der Ukraine und dessen Auswirkungen immer mehr Sorgen. Die BG Freiblick hat sich frühzeitig mit Themen wie Energieknappheit, Stromausfällen, kein Gas und teuren Energiekosten auseinandergesetzt und versucht, die Risiken abzuschätzen. Mit dem Geschäftsjahr 2022 bin ich sehr zufrieden. Unser Team konnte sich schnell an alle veränderten Umstände anpassen und war stets mit vollem Elan im Einsatz. Wir haben wegweisende Neuerungen in der BG Freiblick realisieren können, wie zum Beispiel den Ausbau der E-Mobilität in unseren Tiefgaragen aller Siedlungen, die Einführung des Gästezimmers im Illanzhof oder die neuen stromsparenden Treppenhausbeleuchtungen. Ebenfalls konnte die finanzielle Situation der BG Freiblick durch das gute Jahresergebnis 2022 weiter gestärkt werden. Leider konnten wir vom zweitheissesten Sommer seit Messbeginn nicht ganz profitieren, und die geplante Installation der Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) im Illanzhof konnte aufgrund von Lieferengpässen nicht in die Realität umgesetzt werden. Dies soll dann im Jahr 2023 geschehen.

Weitere Highlights in diesem Jahr waren:

- Erstes Filmfestival mit Openair-Kino in Leimbach mit dem Film «Kleine Heimat»

—
Flavio Gastaldi,
Geschäftsführer

«2022 war geprägt von wegweisende Neuerungen wie z. B. Ausbau der E-Mobilität oder stromsparenden Treppenhausbeleuchtungen.»
—



- Durchführung von «Open Doors» für die Allgeminräume wie Co-Working-Space, Gästezimmer und dem Pop-Up-Space im Illanzhof
- Sommerfest im Illanzhof mit Blasio Hüpfburg, Outdoor-Spielen, Kindertheater, Erkundung eines Feuerwehrautos, Pizzas vom Holzofen, frischen Gelati, Gnosibar u. v. m.
- Organisation und Durchführung der GV 2022 mit erfreulicher Teilnahme von 222 Genossenschaftler:innen, Bewohner:innen und Gästen
- Neue Leitung in der AWG und lückenlose Besetzung der Leitungsfunktion ab Oktober 2022 mit Christiane Becker
- Finalisierung der Testplanung für den Ersatzneubau Sonnenhalde I zusammen mit dem Amt für Städtebau
- Start und Implementierung des neuen Freiblick-Portals mit den ersten Funktionen Newsfeed, Marktplatz, Dokumente etc.

Rundum können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und mit gutem Gewissen feststellen, dass die BG Freiblick weiter an Stabilität und Kontinuität zulegen konnte und einen grossen Schritt in der Professionalität gemacht hat.

Flavio Gastaldi
Geschäftsführer

Bericht der Baukommission

Im Jahr 2022 wurden nur wenige kleine Bauprojekte umgesetzt, dafür wurde umso mehr in die Planung von grösseren Projekten investiert, die erst in naher oder ferner Zukunft umgesetzt werden können. Hier im Detail die in Arbeit genommenen Projekte:

- **Testplanung Ersatzneubau**

Sonnenhalde I

Die Testplanung für den Ersatzneubau Sonnenhalde I wurde uns vom Amt für Städtebau aufgrund der grossen Komplexität empfohlen. Es erfolgte eine Zusammenarbeit der BK-Freiblick unter der Leitung von arc Consulting, mit drei Architektenteams mit Landschaftsarchitekten, sieben Vertreter:innen von fünf städtischen Ämtern und insgesamt acht Fachexpert:innen. In mehreren Workshops wurden verschiedene Varianten geprüft, diskutiert, weiterentwickelt und

detailliert geplant. Ende des Jahres wurden dann alle Erkenntnisse in einem 74-seitigen Schlussbericht zusammengefasst.

- **Sanierung Heizungsanlage VistaVerde**

Die Erneuerung der Holzsnitzelheizung im VistaVerde wurde erfasst und mit Unterstützung der Firma Willers (Planung der Heizung Sonnenhalde II im 2016) ein Konzept entwickelt, wie die Heizung und Warmwasseraufbereitung in Zukunft effizienter und nachhaltiger getätigt werden kann. Zur Umsetzung wird es im Jahr 2023 oder 2024 kommen, je nachdem wie verfügbar die benötigten Komponenten sein werden.

- **Fernwärme für die Heizung an der Milchbuckstrasse 50**

Anfang des Sommers haben wir mit dem Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ)



—
Photovoltaik-Anlage auf dem
Dach des ENB Ilanzhof V
—

Kontakt aufgenommen, um die Planung für die Umstellung von Gas auf Fernwärme zu starten. Dies bedingt einen separaten Leitungsanschluss von der Milchbuckstrasse bis ins Haus und eine komplette Erneuerung der bestehenden Gasheizung durch einen Wärmetauscher. Voraussichtlich wird die Anschlussleitung noch im Jahr 2023 verlegt und die Heizung im Sommer 2024 ersetzt.

- **PV-Anlagen im Ilanzhof**

Mit dem ewz wurden die PV-Anlagen für die 2. bis 4. Bauetappe im Ilanzhof geplant und die Machbarkeit abgeklärt. Zur Ausführung wird es ab April bis Herbst 2023 kommen.

- **Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in allen Tiefgaragen**

Die drei Tiefgaragen in Leimbach wurden mit der Ladeinfrastruktur inkl. Lastmanagement für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Das Lastmanagement einer Ladeinfrastruktur stellt sicher, dass die vorhandene Leistung zu jeder Zeit gleichmässig auf die ladenden Fahrzeuge aufgeteilt werden kann und es nicht zu einer Überlastung des Anschlusses kommt. Somit können mit wenig Aufwand die Parkfelder mit einer Ladestation ausgerüstet werden. Einige Ladestationen wurden bereits montiert und können ab sofort benutzt werden. Die Tiefgarage im Ilanzhof wird im ersten Halbjahr 2023 ausgerüstet und bei Sonnenschein mit PV-Strom der neuen PV-Anlage versorgt.

- **Neue Beleuchtung in den Treppenhäusern im Ilanzhof**

In den Treppenhäusern der 2. bis 4. Bauetappe wurde die Beleuchtung vollumfänglich auf LED-Leuchtmittel umgestellt. Diese Lampen sind alle mit einem Bewegungsmelder ausgerüstet und leuchten nur, wenn sich jemand im Treppenhaus befindet und je nach

vorhandenem Licht mehr oder weniger stark. Mit dieser neuen Beleuchtung kann der Stromverbrauch markant gesenkt werden.

- **Planung Fensterersatz im Ilanzhof**

Die ältesten Fenster sind mittlerweile 50 Jahre alt. Für einen allfälligen Fensterersatz in den kommenden Jahren wurde bei einer Begehung mit Fachpersonen der Zustand der Fenster der Häuser der 2. bis 4. Bauetappe überprüft, um zu sehen, ob und wie schnell sie ersetzt werden sollen. Bei einigen Häusern beträgt das Alter erst knapp 30 Jahre, so dass sich ein Ersatz im Moment noch nicht aufdrängt.

- **Entscheid Ersatzneubau Ilanzhof**

1. **Bauetappe**

An der GV 2022 wurde über die Zukunft der 1. Bauetappe abgestimmt. Dem Antrag des Vorstandes, diese drei Blöcke in etwa 10 Jahren durch Ersatzneubauten zu ersetzen, wurde mit grosser Mehrheit zugestimmt.

Christoph Bachmann
Baukommission

Wohnen und Soziales



Vermietung Illanzhof

2022 wurden im Illanzhof 8 Wohnungen neu vermietet:

- vier 3-Zimmer-Wohnungen, zwei davon an Einzelpersonen, eine an eine Alleinerziehende und eine an ein Paar
- drei 4-Zimmer-Wohnungen, davon zwei an Familien und eine an eine Wohngemeinschaft
- eine 5-Zimmer-Wohnung an eine Familie

Drei dieser Wohnungen befinden sich in der ersten Bauetappe und wurden (gemäss Beschluss der GV 2022) befristet vermietet. Eine der Wohnungen wurde an Angehörige vermietet. Es fanden zwei interne Wechsel statt, einer in eine grössere und einer in eine kleinere Wohnung. Die Neuvermietung erfolgte ausschliesslich für Wohnungen in den Altbauten, in der fünften Bauetappe (Ersatzneubau) fanden noch keine Wechsel statt.

Vermietung Leimbach

In Leimbach gab es 2022 insgesamt 12 Wohnungswechsel:

Sonnenhalde I (befristet)

- eine 3-Zimmer-Wohnung an eine WG
- eine 1-Zimmer-Wohnung an die Stiftung Jugendnetzwerk.

Sonnenhalde II

- eine 1-Zimmer-Wohnung an die Stiftung Jugendwohnnetz (JUWO)
- eine 2-Zimmer-Wohnung aufgrund internen Wechsels
- eine 1-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson
- eine 2-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson
- eine 2.5-Zimmer-Wohnung an eine Einzelperson
- zwei 3-Zimmer-Wohnungen, eine davon an ein Ehepaar und eine als Wechsel vom VistaVerde an eine zweiköpfige Familie.

- eine 4.5-Zimmer-Wohnung aufgrund internen Wechsels

VistaVerde

- zwei 5.5-Zimmer-Wohnungen jeweils an eine Familie mit drei beziehungsweise vier Kindern.

Details siehe auf der Seite «Administratives».

Befristete Vermietung in der Sonnenhalde

Im Sinne unseres Engagements und der Durchmischung in der Siedlung arbeiten wir seit längerem auch mit verschiedenen Organisationen zusammen, die Wohnraum an unterschiedliche Gruppen vermitteln. Ein Teil der frei werdenden befristeten Wohnungen wird über die Stiftung Domicil, die Stiftung Jugendwohnnetz oder die Stiftung Jugendnetzwerk vermietet. Diese Organisationen schliessen mit uns den Mietvertrag ab und schlagen uns für die jeweilige Wohnung passende Mieter:innen vor. Bei einem Wechsel ist kein neuer Mietvertrag nötig, da die Administration über die jeweilige Stiftung läuft.

Die Stiftung Domicil vermittelt Wohnungen an benachteiligte Menschen und führt ihre Mieter:innen sorgfältig in die neue Wohnung und das Wohnumfeld ein. Sie bietet auch während des Mietverhältnisses Unterstützung an. Die Stiftung Jugendwohnnetz vermittelt bezahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung. Die Stiftung Jugendnetzwerk richtet sich an Jugendliche und junge Erwachsene in herausfordernden Lebenssituationen.

Vertrauenspersonen

Die Vertrauenspersonen des Ilanzhofes trafen sich vier Mal zu einer siedlungsspezifischen Sitzung, in Leimbach fand ein Treffen statt. Im Vordergrund stand der Austausch zwischen Vertrauenspersonen, Geschäftsstelle und Vorstand. Im Ilanzhof trafen sich die Vertrauensleute zudem zu fünf Sitzungen ohne Teilnahme von Ge-

schäftsstelle oder Vorstand. Im September 2022 trafen sich Vertrauensleute, Vorstand und Mitarbeiter der Geschäftsstelle zum ersten gemeinsamen Essen seit Corona.

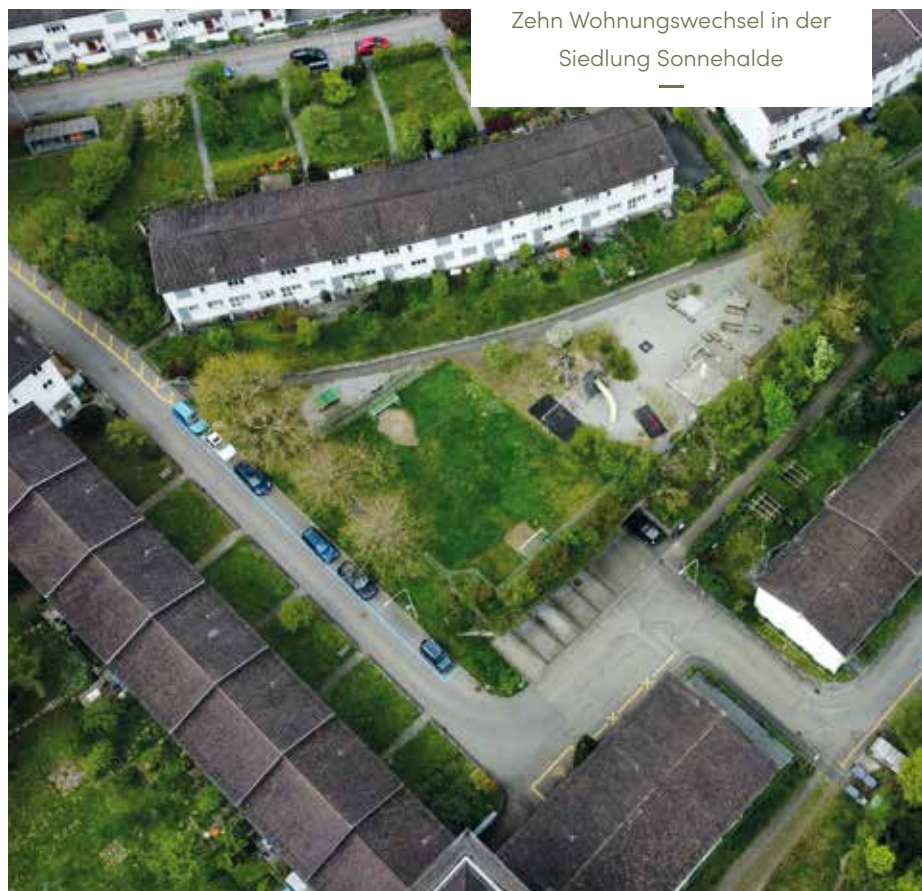
An der GV 2022 traten Barbara Koch und Erich Suter nach zwölf Jahren als Vertrauenspersonen des Ilanzhofes zurück, wir danken ihnen nochmals herzlich für ihren jahrelangen Einsatz. Als Nachfolger wurden Tom Hegi und Severin Dietschi gewählt, wir heissen sie an dieser Stelle nochmals willkommen.

Drähschiibe

Die Vorstandsmitglieder der KWS waren zudem in regem Austausch mit Pascal Lussmann, Drähschiibe. Über die konkreten Projekte wird in einem eigenen Beitrag berichtet (Seite 12).

Auch wurden die KWS-Mitglieder des Vorstandes verschiedentlich zu Fragen des Zusammenlebens beigezogen.

Yvonne Müller und Sandra Wittachy
Kommission Wohnen und Soziales



Zehn Wohnungswechsel in der Siedlung Sonnenhalde

Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte



1. Quartal

- Im Frühjahr entstanden die ersten Kurzfilme im Rahmen des Bauprojekts Sonnenhalde I. Zusammen mit dem Internetblog einblick-freiblick.ch soll damit ein Zeitdokument geschaffen und der Bauprozess mit verschiedenem Anschauungs- und Informationsmaterial begleitet werden.
- Im Ilanzhof-Neubau an der Stüssistrasse wurden die neuen gemeinnützigen Räume im Parterre in Betrieb genommen: Das Gästezimmer und der Co-Working-Space waren fortan nutzungsbereit.
- Ebenfalls im Frühling öffnete zum ersten Mal das Bistro im Sonnenhalde-Rümlì. Dieses bietet einmal pro Monat für alle in der Siedlung Gelegenheit, sich bei Kaffee und Kuchen zu treffen.
- Im Ilanzhof hatte sich eine Gruppe von Genossenschafter:innen zusammengesetzt, um auch in der eigenen Siedlung einen Beitrag zur Bekämpfung von Food Waste leisten zu können. Daraus entstand die Kooperation mit dem gemeinnützigen Verein Madame Frigo, der uns

einen «offenen Kühlschrank» auf dem Begegnungsplatz errichtete.

2. Quartal

- Nach den Frühlingsferien wurden in der Sonnenhalde die nächsten filmischen Episoden gedreht. Die Kurzfilme «ein Leben lang Sonnenhalde» und «Mini Sonnenhalde» geben Einblick in unterschiedliche Perspektiven verschiedener Generationen.
- Bei der Velosammlung im Ilanzhof kam eine stattliche Anzahl Fahrräder für das Projekt Velarfrica zusammen.



- Zahlreiche Besucher:innen begutachteten beim «Open-Doors Parterre» das neue Gästezimmer und den Co-Working-Space. Auf einem Flipchart wurden Ideen und Meinungen zum neuentstehenden Atelierraum gesammelt. Interessierte, die bei diesem Projekt mitwirken wollen, konnten sich auf einer Liste eintragen.
- Ebenfalls im Juni fanden ein Apéro und ein Grillabend für alle Bewohner:innen des Neubaus statt. Der Anlass wurde rege besucht und es entstanden einige neue Bekanntschaften innerhalb der Hausgemeinschaft. Aber auch in anderen Höfen veranstalteten Genossenschafter:innen auf eigene Initiative ein Willkommens-Zvieri oder andere Kennenlernanlässe für neuzugezogene Nachbar:innen.



3

3. Quartal

- Im Juli fand beim Spiel- und Begegnungsplatz Sonnenhalde zum ersten Mal das Open-Air-Kino «Film Leimbach» statt. Gezeigt wurde der in Leimbach gedrehte Dokumentarfilm «Kleine Heimat» von Hans Haldimann. Im Vorprogramm konnten wir unsere eigenen sowie noch weitere Kurzfilme aus dem Quartier vorführen.
- Im Illanzhof wurde die bisherige Open-Air-Kino-Reihe einmal durch ein grosses

Sommerfest mit Attraktionen für Kinder und Erwachsene abgelöst.

- Im September erfreute sich der traditionelle Milchbuck-Kinderflohmi vielen Teilnehmenden hinter und vor den Verkaufsständen.
- Mit der Aktion «Zämä Moschtä» wirkten wir zum zweiten Jahr in Folge beim Projekt «Quartier macht Schule» der Zürcher Gemeinschaftszentren mit. Die teilnehmenden Kinder und Erwach-

¹Grosses Sommerfest in der Siedlung Illanzhof. ²Madame Frigo beim Begegnungsplatz Siedlung Illanzhof. ³Open-Air-Kino in der Siedlung Sonnenhalde. ⁴Pop-up-Space in der Siedlung Illanzhof. ⁵Apéro und Grill für die Bewohner:innen des ENB Illanzhof V.



4



5



senen konnten erfahren, wie viele Kilo Fallobst es benötigt, um ein paar Liter Süssmost zu gewinnen können.

4. Quartal

- Im Oktober konnte der «Risottoplausch für Senior:innen» bei schönem «Tessinerwetter» durchgeführt werden. Die Männerkochgruppe Kochlöffel verwöhnte die rund 40 Teilnehmenden in bester Manier.
- Den ganzen November hindurch gastierte das Tauschmobil von Myblueplanet auf dem Begegnungsplatz im Illanzhof. Es konnte gebracht, gestöbert und geholt werden.
- Im VistaVerde bot sich die Gelegenheit das alte und vielleicht nicht mehr fahrtüchtige Velo bei einer weiteren Sammelaktion an Velafrica zu spenden.

- Ebenfalls im November waren wieder die Vorbereitungen zur gemeinsamen Planung der Siedlungsveranstaltungen für das nächste Jahr an der Reihe. Der «Event-Bazar» wird im nächsten Jahr hoffentlich wieder im Illanzhof und in Leimbach stattfinden können. Die Weihnachtessen unserer beiden Mittagstische rundeten das Drähschiibe-Jahr 2022 auf eine gemütliche und stimmungsvolle Art und Weise ab.

Ob beim Mittagstisch, in Projekten oder bei der spontanen Nachbarschaftshilfe; die Mitwirkung und das persönliche Engagement vieler Genossenschafte:r:innen und Bewohner:innen trugen auch dieses Jahr zu einem lebendigen Siedlungsleben und einem gut funktionierenden Gemeinwesen in der BG Freiblick bei. Für diese wertvollen Beiträge möchte ich mich herzlich bedanken.

Pascal Lussmann
Leiter Drähschiibe

- ⁶ Risottoplausch für Senior:innen.
- ⁷ «Zämä Moschtä» für Gross und Klein.
- ⁸ Velosammlung der Siedlung VistaVerde für Velafrica.

Bewährte Qualität mit neuem Team

Bericht der Geschäftsstelle vom Januar bis Oktober

Nachdem die AWG im Herbst 2021 wieder in ihre alte Heimat an der Stüssistrasse eingezogen war, galt es für das Jahr 2022, die gesamte Institution in die neue Umgebung zu integrieren und in der Siedlung zu festigen. Dieser Prozess wurde durch die Pandemie und die vielen Einschränkungen bis in den Frühling hinein erschwert. Zusätzlich hatten wir im Personal viele Zu- und Abgänge, die ebenfalls dazu führten, dass unsere Vorstellungen von der Integration in die Siedlung nicht wie geplant umgesetzt werden konnten. Wir spürten den Fachkräftemangel in der Branche, wie viele andere Pflegeinstitutionen auch. Insgesamt war es für die AWG, für alle beteiligten Personen (Bewohner:innen, Mitarbeiter:innen) und die Geschäftsstelle ein schwieriges Jahr. Trotz allem sind wir froh und überaus glücklich, wieder in der Siedlung zu sein und viele schöne und bewegende Momente erleben zu dürfen. Der wunderschöne Garten der AWG konnte mit den ersten Sonnenstrahlen im Frühling wieder von den Bewohnenden genutzt werden. Im Mai wurden auch die Genossenschaft:innen und Mieter:innen eingeladen, einen Nachmittag in der AWG gemeinsam mit den Bewohnenden und Mitarbeiter:innen zu verbringen. Diesen Anlass werden wir sicherlich im Jahr 2023 wiederholen. Die finanzielle Entwicklung der AWG ist positiv zu bewerten, da sich das Defizit im Vergleich zum Vorjahr deutlich minimiert hat. Obwohl die Mietkosten höher als früher sind, konnten wir viele Optimierungen vornehmen und die Einnahmen verbessern. Im Herbst gab es einen Leitungswechsel in der AWG. Christiane Becker hat im Oktober die Leitung übernommen und benötigte die erste Phase bis zum Ende des Jahres hauptsächlich für die Einarbeitung und um einen groben Überblick über die AWG zu erhalten. Zusammen mit der Geschäftsstelle wurden die Anforderungen und Ziele für das kommende Jahr definiert. Wir sind froh,

Christiane bei uns zu haben und können somit weiterhin die Qualität der AWG auf hohem Niveau gewährleisten.

Flavio Gastaldi
Geschäftsführer

Bericht der Pflegedienstleistung vom Oktober bis Dezember

Seit Oktober wurde das Team der AWG nach und nach komplettiert, so dass wir im Dezember (zumindest vorerst) vollständig waren. Die Situation in der Belegung hat sich gegen Jahresende erfreulich entwickelt – wir sind seit Dezember mit zehn Bewohnenden voll belegt (das Doppelzimmer wird als Einzelzimmer vermietet). Im Wesentlichen wurden im letzten Vierteljahr die Grundlagen für eine Neustrukturierung beginnend in 2023 gelegt. Ich habe eine Bestandsaufnahme gemacht, festgestellt, was alles sehr gut organisiert ist und problemlos «läuft» und wo es einen Verbesserungsbedarf gibt. Als Schwerpunkte stellten sich die Teamentwicklung, Sicherheit und Strukturen heraus. Eine organisatorische Herausforderung wird das elektronische Patientendossier. Durch die beiden Umzüge und die Coronaumstände sind die bestehenden Abläufe immer situationsbedingt kurzfristig funktional angepasst worden. Auch hat es einen Investitionsstau gegeben – ausser natürlich bei den wunderbaren Räumlichkeiten. Jetzt ist die Zeit gekommen, längerfristige Strukturen festzulegen und schriftlich zu fixieren. Etwas hat die AWG aber auch in den schwierigen Zeiten immer beibehalten: die Bewohnerorientierung und ein Team, das Freude daran hat, eine individuelle und optimale Pflege zu gewährleisten. Die Pflegequalität war und ist hoch. Dies ist der Grundpfeiler der AWG!

Christiane Becker
Pflegedienstleitung AWG

Generalversammlung 2022

Die 94. Generalversammlung (mit 202 Genossenschafter:innen mit Stimmrecht, inkl. Vertretungen) und diversen Gästen fand am 17. Juni 2022 im Eventsaal AURA statt. Die Genossenschafter:innen genehmigten den Geschäftsbericht, nahmen die Jahresrechnung 2021 ab, bewilligten die Verzinsung des Anteilkapitals sowie die Verwendung des Reinertrages und entlasteten den Geschäftsführer und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021. Nach einem kleinen Umweg mittels Abänderungsantrag des Wortlautes wurde der definitive Antrag «Beschlussfassung für die Planung von Ersatzneubauten der 1. Bauetappe der Siedlung Illanzhof» mit 164 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen klar angenommen. Als Ersatz für die abtretenden Vertrauensleute wurden neu Tomi Hegi und Severin Dietschi gewählt.

Das Protokoll der Generalversammlung 2022 ist auf der Homepage der BG Freiblick abrufbar.

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich in 2022 für 11 Vorstandssitzungen und 2 Halbtagesretraieten. Zusätzlich fanden weitere Vermietungs-, Personal- und Finanzkommissionssitzungen statt. Zudem traf sich die Baukommission 35-mal: 13-mal für den Ersatzneubau Sonnenhalde I und 22-mal für verschiedene Bauprojekte wie PV-Anlagen, Fensterersatz, Fernwärmeanschluss im Illanzhof und Sanierung der Heizung VistaVerde.

Vertrauensleute

Zusammen mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle fanden vier Sitzungen im Illanzhof und eine in Leimbach statt.

Organe und Kommissionen

Vorstand

Name	gewählt seit
Christoph Bachmann	06.06.1997
Ulrich Battran	11.06.2010
Pascal Bitterli	08.06.2018
Sandra Wittachy	10.06.2011
Yvonne Müller	14.06.2019
Stella Vondra	14.06.2019
Kurt Ammann	14.06.2019
	wiedergewählt vom Zürcher Stadtrat
Silvia Küstahler	24.08.2022

Entschädigung des Vorstandes

	2022 Total	2. Hj 2022	1. Hj 2022	2021 Total	2. Hj 2021	1. Hj 2021
Allgemeine (Sitzungsgelder) ⁽¹⁾	86'097	43'706	42'391	84'570	42'285	42'285
Baukommission ⁽²⁾	6'388	6'388	0	53'790	26'895	26'895
Mitwirkung Projekte ⁽³⁾	41'777	41'777	0	76'183	34'703	41'480
Total	134'262	91'871	42'391	214'543	103'883	110'660

ohne Spesen

⁽¹⁾ als Vorstandsentschädigung verbucht. Aufgrund der Entscheidung der Stadt Zürich wurde die Vorstandsentschädigung pro Wohnung rückwirkend per 1. Januar 2022 erhöht. Die Nachzahlung erfolgte im 2. Semester 2022.

⁽²⁾ in Bauprojekte verbucht (Flachdach/Duschen/Malerarbeiten VistaVerde). Auszahlung erfolgt nur noch jährlich.

⁽³⁾ Mitwirkung Projekte: Projektwettbewerb Sonnenhalde I; Sanierung Heizung VistaVerde; Strategie 2030; Wohnungs-Index. Auszahlung erfolgt nur noch jährlich.

Kommission Wohnen und Soziales (KWS)

Mitglieder: Kurt Ammann, Sandra Wittachy, Yvonne Müller, Christoph Bachmann (Vermietung Illanzhof), Flavio Gastaldi, Julien Humbert (bei Themen zur Vermietung), Pascal Lussmann (bei sozialen Fragestellungen)

Kommission Finanzen und Dienste (KFD)

Mitglieder: Stella Vondra, Pascal Bitterli, Ulrich Battran, Flavio Gastaldi

Baukommission (BK)

Mitglieder: Kurt Ammann, Stella Vondra, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi

Vermietungskommission

Mitglieder: Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Yvonne Müller, Sandra Wittachy, Flavio Gastaldi, Julien Humbert

Ersatzneubau Sonnenhalde I

(Siedlung Leimbach) – Projektteam

Mitglieder: Stella Vondra, Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi, Sandra Wittachy

Vertrauensleute

Ilanzhof: Severin Dietschi, Tom Hegi, Barbara Meschede, Franziskus Ott, Reimund Rogg, Bettina Weber

Sonnenhalde: Verena Peter, Hatice Reim, Erika Utzinger

VistaVerde: Marianne Gerber, Bettina Rohrbach

Mitarbeitende Geschäftsstelle, Stand 31.12.2022

Flavio Gastaldi Verwaltung, Geschäftsführer

Rosalia Glesti Verwaltung, Mitarbeiterin Geschäftsstelle

Julien Humbert Verwaltung, Immobilienbewirtschaftung

Pascal Lussmann Verwaltung, Drähschiibe

Elisa Neupert Verwaltung, Führungsunterstützung/HRM

Claudia Schwägli Verwaltung, Finanz-/Rechnungswesen

Bionda Hoxha Verwaltung, Praktikantin Geschäftsstelle

Justin Blattmann Ilanzhof, Hauswartung

Omar A. Njie Ilanzhof, Gärtner

Werner Scheuble Ilanzhof, Hauswartung

Ruedi Vögeli Sonnenhalde, Gärtner

Neroz M. Ali Sonnenhalde, Lernende (Vorlehre Gärtnerin)

Markus Kümin Sonnenhalde / VistaVerde, Hauswartung

Mitarbeitende AWG, Stand 31.12.2022

Angelo A. Valenzuela

Veronika Baumgartner Stv. Pflegedienstleitung

Christiane Becker Pflegedienstleitung

Ursula Berberat

Julia Cerny

Silas Ermanni Praktikant

Veronika Florez

Lisa Gandolfo

Zelal Gökmen

Ata Göral Lernender

Clémence Hürlimann

Narmatha Krishnathas

Brigitta Lamprecht

Ruth Lingenhel

Lea Muratovic Lernende

Ruth Platanos

Luljeta Preni

Annalena Rohner

Sereina Thöni

Sriranjan Iswariya

Maria-Rosa Schaufelberger

Nicole Stöckli

Kunambikai Vijayakumar

Skadi Woelk

Lina Zwald Florez

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2022 wurde durch die Revisionsstelle BDO AG nach den Prinzipien der sogenannten eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 28 dieses Geschäftsberichts abgedruckt.

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr wurden gesamthaft 20 Wohnungen vermietet:

Ilanzhof

Total 8 Wechsel:

- 4 Wegzüge mit Neubesetzung
- 1 Umzug in kleinere Wohnung mit Neubesetzung
- 2 Umzüge in grössere Wohnung mit Neubesetzung
- 2 Neuzuzüge extern

Sonnenhalde

Total 10 Wechsel:

- 8 Wegzüge mit Neubesetzung
- 0 Umzüge in kleinere Wohnung mit Neubesetzung
- 1 Umzug in grössere Wohnung mit Neubesetzung
- 0 Neuzuzüge extern

VistaVerde

Total 2 Wechsel:

- 1 Wegzug mit Neubesetzung
- 1 Umzug in kleinere Wohnung mit Neubesetzung
- 0 Umzüge in grössere Wohnung mit Neubesetzung
- 0 Neuzuzüge extern

Die Jahresrechnung wurde neu strukturiert und ist nun besser zusammengefasst und übersichtlicher. Alle Informationen sind nach wie vor vorhanden. Details wurden vermehrt in den Anhang ausgliedert.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund TCHF 705. Der Grund dafür sind die Mietzinseinnahmen für ein ganzes Jahr aus dem Ilanzhof 5. Bauetappe (Bezug ab August 2021) sowie höhere diverse Erträge.

Der Unterhalt ist insgesamt TCHF 157 höher als im Vorjahr. Das ist im Wesentlichen auf die neue Treppenhausbeleuchtung im Ilanzhof und die E-Ladestationen im VistaVerde und Sonnenhalde zurückzuführen. Die Wohnungswechsel waren geringer als im Vorjahr und führten zu niedrigeren Kosten. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sind um TCHF 156 höher, weil nun auch für den Ersatzneubau Ilanzhof 5. Bauetappe für ein komplettes Jahr die Einlage erfolgte und die Einlage fürs VistaVerde wieder vollumfänglich möglich war.

Der Personalaufwand ist um TCHF 33 niedriger als im Vorjahr, weil niedrigere Abgrenzungen für Ferien- und Überzeitguthaben notwendig waren. Die Löhne sind praktisch unverändert.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften sind um TCHF 467 höher als im Vorjahr, was einerseits auf die erstmalige ganzjährige Abschreibung für den Ersatzneubau und andererseits auf die Verbuchung der 1. Rate der Sonderabschreibung «Rücklage für Rückbauten» für den Ilanzhof 1. Bauetappe von TCHF 210 zurückzuführen ist (Beschluss GV 2022).

Die AWG schliesst das Geschäftsjahr mit einem Defizit von TCHF 88 (VJ Defizit TCHF 284) ab. Der Grund für die Verbesserung sind deutlich höhere Einnahmen.

Trotz Abnahme der Verschuldung um CHF 2.85 Mio. hat der Finanzaufwand um TCHF 62 zugenommen. Im Finanzaufwand sind die einmaligen Emissionskosten von TCHF 45 für die neue EGW-Anleihe in Höhe von CHF 13 Mio. verbucht. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beträgt 0,46 % (Vorjahr 0,40 %) und ist nach wie vor am unteren Ende im Branchenvergleich. Grundsätzlich ist künftig aufgrund der veränderten Lage am Kapitalmarkt mit steigenden Zinskosten zu rechnen.

Dank des guten Geschäftsergebnisses wurde eine zusätzliche Einlage von TCHF 462 (Vorjahr TCHF 190) in die Arbeitgeberbeitragsreserve bei der Pensionskasse getätigt.

Bilanz

Während die Verschuldung abgenommen hat und der Verschuldungsgrad von 47,8 % auf 45,7 % zurückgegangen ist (Branche 62,1%*) hat der Finanzaufwand gegenüber dem Vorjahr um TCHF 61 zugenommen. Dank der tiefen Verschuldung und der sehr günstigen Finanzierung liegt der Finanzaufwand mit 4,1 % (Vorjahr 3,7 %) der Mietzinseinnahmen deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 14 %*.

Grundsätzlich sind Einlagen in den Erneuerungsfonds nur so lange steuerfrei möglich, bis der Fondsbestand 15 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Aufgrund der Fondsentnahme von TCHF 376 (im Wesentlichen für die Sanierung von Bäder, Flachdach und Malerarbeiten) im VistaVerde, konnte dort wieder die volle Einlage in Höhe von TCHF 290 (Vorjahr TCHF 73) gemacht werden. Für die Siedlung Ilanzhof 1. Bauetappe konnten nur noch TCHF 34 (Vorjahr TCHF 159) eingelegt werden, da der Fondbestand von 15 % erreicht wurde. Für die Siedlung Ilanzhof 5. Etappe ist erstmals eine volle Jahreseinlage von TCHF 203 (Vorjahr TCHF 90 für 5 Monate) verbucht worden. Durch die Deckelung auf 15 % des Gebäudeversicherungswertes



Ungewohnter Blick auf die Siedlung VistaVerde

konnten TCHF 592 weniger eingelegt werden als die steuerlich mögliche Maximaleinlage von 1% vom Gebäudeversicherungswert.

Geldflussrechnung

Der Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen beträgt CHF 4.15 Mio. (46,8% der Mietzinseinnahmen) gegenüber CHF 3.57 Mio. (43,6%) im Vorjahr und liegt im Branchendurchschnitt von 46,0%*. Die Verbesserung ist vorwiegend auf die höheren Mietzinseinnahmen zurückzuführen. Ohne die Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 462 wäre der Cashflow noch höher ausgefallen. Korrigiert um die Veränderungen bei den kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten beträgt der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit CHF 3.6 Mio. (Vorjahr CHF 3.7 Mio.) und ist praktisch konstant.

Ergebnis

Im Jahr 2022 erwirtschaftete die BG Freiblick einen Gewinn von CHF 453'857.36. Im Hinblick auf künftige Investitionen floss der um die Verzinsung des Genossenschaftskapitals und der Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve reduzierte Gewinnvortrag dem Eigenkapital der BG Freiblick zu. Der Eigenfinanzierungsgrad betrug 6,8% gegenüber 6,4% im Vorjahr und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt von 5,0%*.

Ulrich Battran
Kommission Finanzen und Dienste

* Branchenstatistik der Zürcher Baugenossenschaft 2021 (wird alle 3 Jahre erneuert)

Zahlen auf einen Blick

 **1927**
Gründung

 **38**
Mitarbeiter:innen

 Bilanzwert Immobilien
CHF 107'584'781

 **3**
Siedlungen

 **598**
Wohnungen

BILANZ

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	Anhang	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Flüssige Mittel		1'189'686.74	576'336.73
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1.	192'868.70	163'423.25
Übrige kurzfristige Forderungen		0.00	708.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2.	905'890.55	1'157'330.75
Total Umlaufvermögen		2'288'445.99	1'897'799.03
Finanzanlagen	2.3.	79'701.00	79'701.00
Mobile Sachanlagen	2.4.	2'145'681.95	2'352'696.90
Immobilie Sachanlagen			
Landwert		617'400.00	617'400.00
Gebäude auf eigenem Boden		112'710'358.25	112'635'582.00
./. Wertberichtigung Immobilien		-32'856'389.00	-31'357'289.00
Gebäude im Baurecht		28'562'941.80	28'562'941.80
./. Wertberichtigung für Heimfall		-1'449'530.00	-1'306'711.00
Baukonten	2.5.	20'189.60	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		2'700.00	10'000.00
Total Anlagevermögen		109'833'053.60	111'594'321.70
Total Aktiven		112'121'499.59	113'492'120.73
Passiven	Anhang	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		607'339.95	1'128'451.15
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6.	45'630.00	46'100.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7.	1'521'435.30	1'785'414.65
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'174'405.25	2'959'965.80
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8.	77'653'009.32	79'947'960.82
Rückstellungen	2.9.	209'703.00	0.00
Erneuerungsfonds	2.10.	23'323'668.70	22'196'935.00
Solidaritätsfonds		1'069'560.90	1'069'560.90
Total langfristiges Fremdkapital		102'255'941.92	103'214'456.72
Genossenschaftskapital		4'354'000.00	4'372'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve		442'085.00	419'085.00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag		2'441'210.06	2'066'551.40
Jahresgewinn		453'857.36	459'561.81
Total Eigenkapital		7'691'152.42	7'317'698.21
Total Passiven		112'121'499.59	113'492'120.73

Erfolgsrechnung 01.01.2022 – 31.12.2022

	Anhang	2022 CHF	2021 CHF
Liegenschaftsertrag			
Sollmietertrag	2.11.	8'988'031.55	8'333'973.60
./. Leerstände		-46'529.85	-75'022.45
./. Mietzinsausfälle / Veränderung Wertberichtigung		-10'382.45	-1'372.50
Übriger betrieblicher Ertrag		176'905.70	144'916.85
Total betrieblicher Ertrag		9'108'024.95	8'402'495.50
Unterhalt und Reparaturen			
Unterhalt und Reparaturen		-1'425'474.14	-1'268'494.10
Einlage Erneuerungsfonds		-1'502'302.00	-1'346'150.00
Abgaben, Gebühren		-262'342.20	-385'215.30
Versicherungen		-98'574.10	-91'191.90
Baurechtszinsen		-105'958.55	-108'054.00
Total Liegenschaftsaufwand		-3'394'650.99	-3'199'105.30
Bruttoergebnis		5'713'373.96	5'203'390.20
Personalaufwand (Unterhalt, Verwaltung)			
Personalaufwand (Unterhalt, Verwaltung)		-1'158'605.60	-1'191'870.05
Verwaltungsaufwand		-867'283.40	-846'545.81
Vorstandsentschädigung		-86'096.85	-84'570.50
Revisionsstelle		-14'924.00	-14'539.50
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern (EBITDA)		3'586'464.11	3'065'864.34
Abschreibungen mobile Sachanlagen			
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-280'529.55	-321'022.50
Abschreibungen immobile Sachanlagen			
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-1'851'622.00	-1'384'593.30
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'454'312.56	1'360'248.54
Finanzaufwand			
Finanzaufwand	2.12.	-367'670.20	-305'901.58
Finanzertrag			
Finanzertrag		674.50	674.50
Betriebsergebnis vor Steuern		1'087'316.86	1'055'021.46
Erfolg Alterswohngemeinschaft (AWG)			
Erfolg Alterswohngemeinschaft (AWG)	2.13.	-87'857.30	-283'716.00
Ausserordentlicher Ertrag			
Ausserordentlicher Ertrag	2.14.	43'124.25	0.00
Ausserordentlicher Aufwand			
Ausserordentlicher Aufwand	2.15.	-462'000.00	-190'000.00
Jahresgewinn vor Steuern		580'583.81	581'305.46
Direkte Steuern			
Direkte Steuern		-126'726.45	-121'743.65
Jahresgewinn		453'857.36	459'561.81

Geldflussrechnung

in 1'000	2022 CHF	2021 CHF
Jahresgewinn	454	460
+ Abschreibungen Liegenschaften	1'852	1'385
+ Abschreibungen übrige Anlagen	281	321
+ Einlage Erneuerungsfonds	1'502	1'346
+ Einlage Solidaritätsfonds	0	0
+ Zinsen Darlehenskasse	63	59
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	4'152	3'571
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	-29	-101
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	251	-533
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	-519	1
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-266	798
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3'589	3'736
- Investitionen in Liegenschaften	-75	-10'287
- Investitionen in übrige Anlagen	-74	-369
- Investitionen in laufende Projekte	-20	0
- Entnahme Erneuerungsfonds	-376	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-545	-10'656
+/- Veränderung Hypotheken/Darlehen	-2'850	5'800
+/- Veränderung Darlehenskasse	492	825
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	-11	400
+/- Verzinsung Anteilscheinkapital	-62	-60
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'431	6'965
Veränderung Flüssige Mittel	613	45
Bestand Flüssige Mittel 01.01.	576	531
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	1'189	576
Veränderung Flüssige Mittel	613	45

Anhang

1. Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweiz. Rechnungslegungsrechts (Art 957 – 961 OR) erstellt.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bzw. Einlagen in den Heimfallfonds bewertet. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Die mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter:innen werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Die Darlehenskasse wird unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen, weil die Einlagen mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen und die Mindestanlagedauer in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Auf den separaten Ausweis der Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Genossenschafftern und Organen wurde verzichtet. Diese Einlagen wurden nicht infolge der Funktion der jeweiligen Personen geleistet, sondern in Verbindung mit den Rechten der Genossenschaft.

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

2.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022	31.12.2021
gegenüber Mietern	44'058.45	10'455.65
gegenüber Dritten	158'960.25	152'967.60
Wertberichtigung Forderungen	-10'150.00	-
Total	192'868.70	163'423.25
2.2. Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2022	31.12.2021
Heiz- und Nebenkosten	729'851.50	980'176.10
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	176'039.05	177'154.65
Total	905'890.55	1'157'330.75
2.3. Finanzanlagen	31.12.2022	31.12.2021
Anteilscheine BG mehr als wohnen	58'700.00	58'700.00
Anteilscheine Wohnen Schweiz	1'000.00	1'000.00
Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Anteilscheine Gesundes Wohnen MCS	15'000.00	15'000.00
Aktien Logis Suisse AG	1.00	1.00
Total	79'701.00	79'701.00
2.4. Mobile Sachanlagen	31.12.2022	31.12.2021
Mobilien, Maschinen	230'215.00	235'516.00
Heizungsanlagen	1'779'575.95	1'983'926.60
Elektrische Geräte	1.00	588.30
Photovoltaik-Anlagen	68'482.00	99'400.00
Fahrzeuge	58'514.00	13'048.00
EDV-Anlagen	8'894.00	20'218.00
Total	2'145'681.95	2'352'696.90

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2.5. Baukonten	31.12.2022	31.12.2021
Ersatz Heizung Ilanzhof	3'215.25	-
Ersatz Heizung VistaVerde	14'863.45	-
Ersatz Fenster Ilanzhof	2'110.90	-
Total	20'189.60	-
2.6. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	31.12.2022	31.12.2021
	45'630.00	46'100.00
Total	45'630.00	46'100.00
2.7. Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2022	31.12.2021
Einlage Arbeitgeberbeitragsreserven	462'000.00	190'000.00
Vorausbezahlte Mietzinsen	198'281.95	299'116.40
Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen	565'288.05	967'707.20
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	6'285.25	5'882.20
Rückstellung betriebliche Revisionen	57'873.20	56'691.65
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	231'706.85	266'017.20
Total	1'521'435.30	1'785'414.65
2.8. Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Mietern (Darlehenskasse)	31.12.2022	31.12.2021
	12'753'009.32	12'197'960.82
gegenüber Dritten (Hypotheken, Anleihen)	44'900'000.00	37'750'000.00
gegenüber Dritten (Darlehen)	20'000'000.00	30'000'000.00
Total	77'653'009.32	79'947'960.82
2.9. Rückstellungen	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellung für Rückbauten	209'703.00	-
2.10. Erneuerungsfonds	31.12.2022	31.12.2021
Bestand für Liegenschaften auf eigenem Land am 1. Januar	17'851'435.00	16'577'885.00
Ordentliche Einlagen	1'212'600.00	1'273'550.00
Bestand für Liegenschaften im Baurecht am 1. Januar	4'345'500.00	4'272'900.00
Ordentliche Einlagen	289'702.00	72'600.00
Beanspruchung Erneuerungsfonds	-375'568.30	-
Bestand am 31. Dezember	23'323'668.70	22'196'935.00
2.11. Sollmietertrag	2022	2021
Mietertrag Wohnen	7'992'258.00	7'453'340.15
Mietertrag Gewerberäume	463'455.60	348'785.15
Mietertrag Garagen und Parkplätze	471'481.15	471'011.50
Mietertrag Baurecht	60'836.80	60'836.80
Total	8'988'031.55	8'333'973.60
2.12. Finanzaufwand	2022	2021
Zinsaufwand Darlehenskasse	94'917.30	87'662.20
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen, Anleihen	267'655.59	203'124.67
Übriger Finanzaufwand	5'097.31	15'114.71
Total	367'670.20	305'901.58

2.13. Alterswohngemeinschaft (AWG)	2022	2021
Ertrag AWG	1'306'236.80	1'113'623.60
Personalaufwand	-1'138'113.05	-1'134'617.75
Übrige Ausgaben	-255'981.05	-262'721.85
Jahresergebnis	-87'857.30	-283'716.00
2.14. Ausserordentlicher Ertrag	2022	2021
Entschädigung Meilibachwiesen	40'000.00	-
Verlaufsbonus Versicherung	3'124.25	-
Total	43'124.25	-
2.15. Ausserordentlicher Aufwand	2022	2021
Einlage Arbeitgeberbeitragsreserven	462'000.00	190'000.00
Total	462'000.00	190'000.00
3. Anzahl Vollzeitstellen	2022	2021
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	nicht über 50	nicht über 50
4. Entschädigung der Organe	2022	2021
Reglementarische Vorstandsentschädigung	86'097	84'570
Baukommission	6'388	53'790
Mitwirkung Projekte	41'778	76'183
Total	134'262	214'543
5. Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	31.12.2022	31.12.2021
Aktueller jährlicher Baurechtszins multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf des Baurechtsvertrages		
Laufzeit 2001 – 2063	3'281'652	4'430'214
6. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzwert Immobilien	107'584'781	109'151'924
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien	120'027'000	107'027'000
- davon in Eigenbesitz (unbelastet)	43'727'000	43'727'000
- verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen	76'300'000	63'300'000
Grundpfandgesicherte Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern	44'900'000	37'750'000

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

	2022 CHF	2021 CHF
Gewinnvortrag	2'441'210.06	2'066'551.40
Jahresgewinn	453'857.36	459'561.81
Verfügbarer Bilanzgewinn	2'895'067.42	2'526'113.21

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	22'700.00	23'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile mit 1,50 %	65'578.85	61'903.15
Vortrag auf neue Rechnung	2'806'788.57	2'441'210.06
Total Gewinnverwendung	2'895'067.42	2'526'113.21

Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Das Co-Präsidium



Stella Vondra

Zürich, 3. März 2023

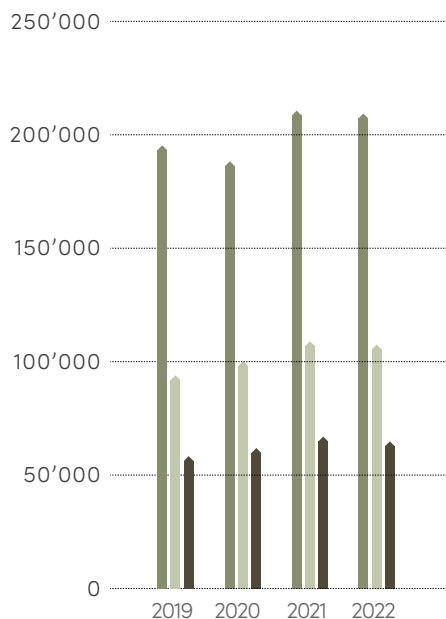
Der Quästor



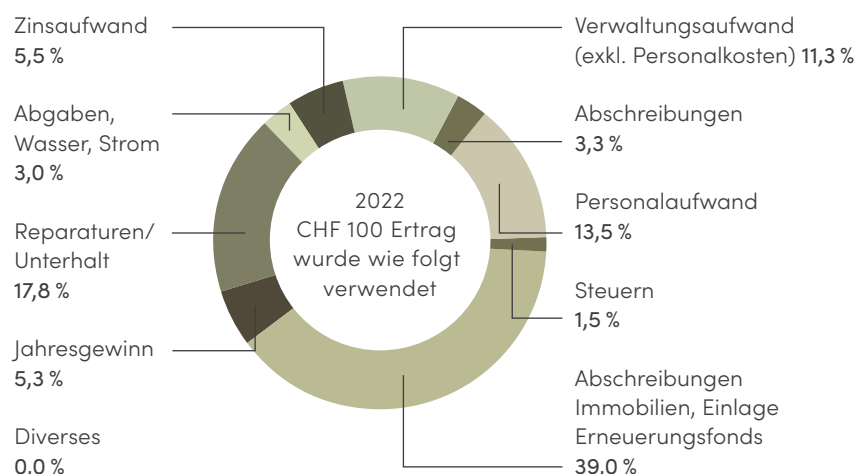
Ulrich Battran

Schlüsselzahlen

Liegenschaften in 1000 CHF



- Versicherungswert der Liegenschaften
- Buchwert der Liegenschaften
- Hypotheken



	Anzahl Mitarbeiter:innen		Stellenprozentage	
	2022	2021	2022	2021
Verwaltung	6	6	470 %	425 %
Betriebspersonal	6	5	540 %	450 %
Drähschilbe	1	1	80 %	80 %
Alterswohngemeinschaft	25	17	1370 %	1210 %



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 Freiblick, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Freiblick für das am 31.12.2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 23. März 2023

BDO AG


Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte


Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Verzeichnis der Hypotheken / Anleihen / Darlehen

Gläubiger	Laufzeit	Bestand 01.01.2022	Veränderung	Bestand 31.12.2022
Ilanzhof I				
Zürcher Kantonalbank	Fest 30 Tage	3'500'000	-3'500'000	0
Ilanzhof II				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	29.04.2014 bis 23.09.2024	10'000'000	0	10'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	27.05.2015 bis 27.05.2030	4'000'000	0	4'000'000
Ilanzhof IV				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	27.05.2015 bis 27.05.2025	10'000'000	0	10'000'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	27.05.2015 bis 27.05.2030	2'900'000	0	2'900'000
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	07.09.2015 bis 07.09.2033	5'000'000	0	5'000'000
Ilanzhof V				
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EWG)	27.05.2015 bis 27.05.2025	0	13'000'000	13'000'000
Total Ilanzhof		35'400'000	9'500'000	44'900'000
VistaVerde				
Zürcher Kantonalbank	Fest 30 Tage	2'350'000	-2'350'000	0
Total VistaVerde		2'350'000	-2'350'000	0
Total Hypotheken / Anleihen		37'750'000	7'150'000	44'900'000
Darlehen				
Spital Thurgau	03.12.2021 bis 04.12.2023	10'000'000		10'000'000
Hoffmann La-Roche (ZV)	26.02.2021 bis 28.02.2022	5'000'000	-5'000'000	0
Hoffmann La-Roche (ZV)	28.02.2022 bis 28.02.2023	0	5'000'000	5'000'000
Hofmann La-Roche (PK)	26.02.2021 bis 28.02.2022	5'000'000	-5'000'000	0
Hofmann La-Roche (PK)	28.02.2022 bis 28.02.2023	0	5'000'000	5'000'000
CAP Prévoyance	03.12.2021 bis 03.12.2022	10'000'000	-10'000'000	0
Total Darlehen		30'000'000	-10'000'000	20'000'000

durchschn. Verzinsung Hypotheken/Darlehen BG Freiblick per 31.12.2022 = 0.46 %

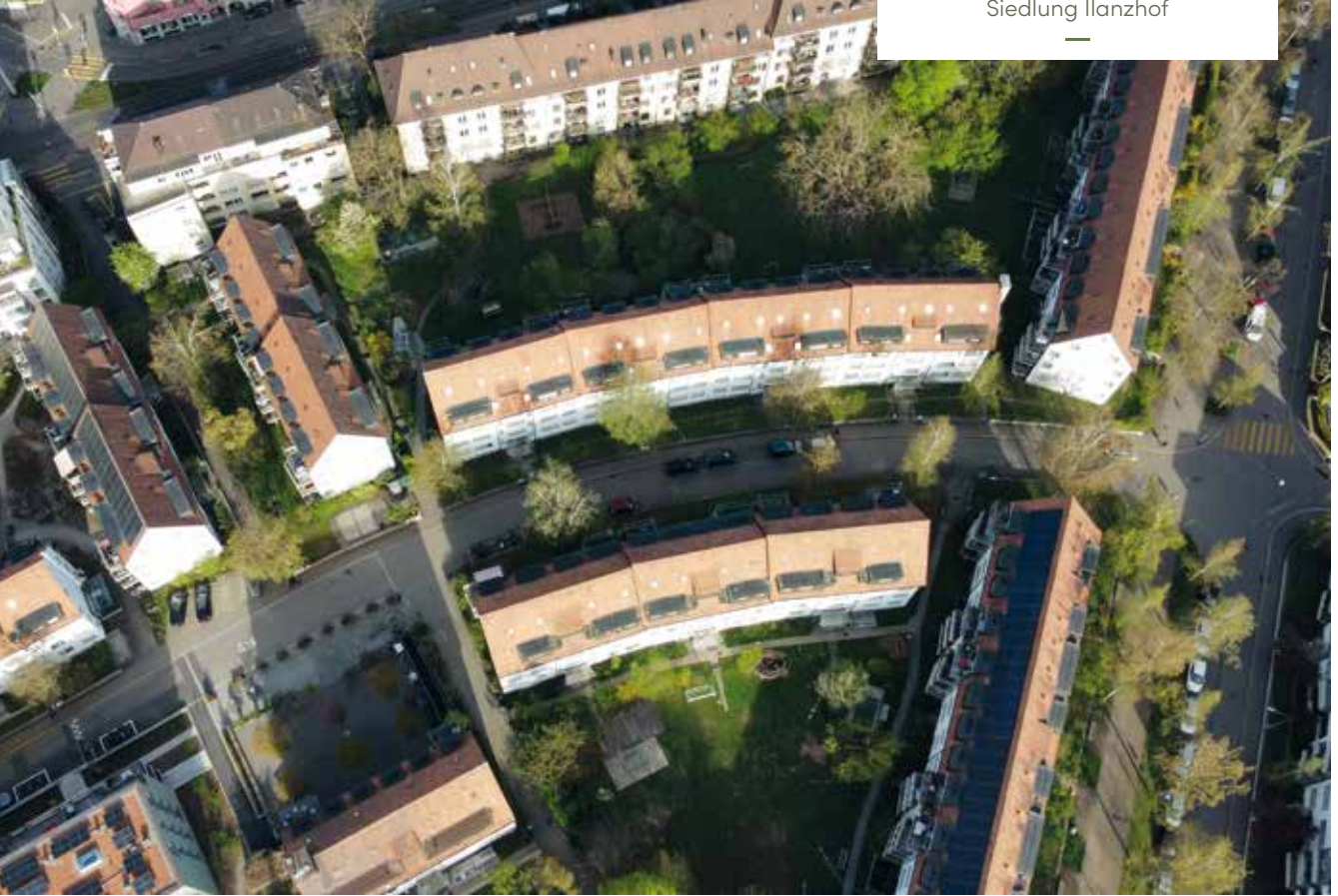
Übersicht über das Genossenschaftskapital per 31.12.2022

	Anzahl Genossen- schafter	Gezeichnetes GK CHF	Einbezahltes GK CHF	Noch nicht ausbezahltes GK CHF	Noch nicht einbezahltes GK CHF
Ilanzhof I - V	344	2'392'000	2'392'000		
Sonnenhalde	112	718'000	715'300		2'700
VistaVerde	61	809'000	809'000		
Auswärtige Genossenschafter	62	435'000	435'000		
Total Anteilkapital	579	4'354'000	4'351'300		2'700

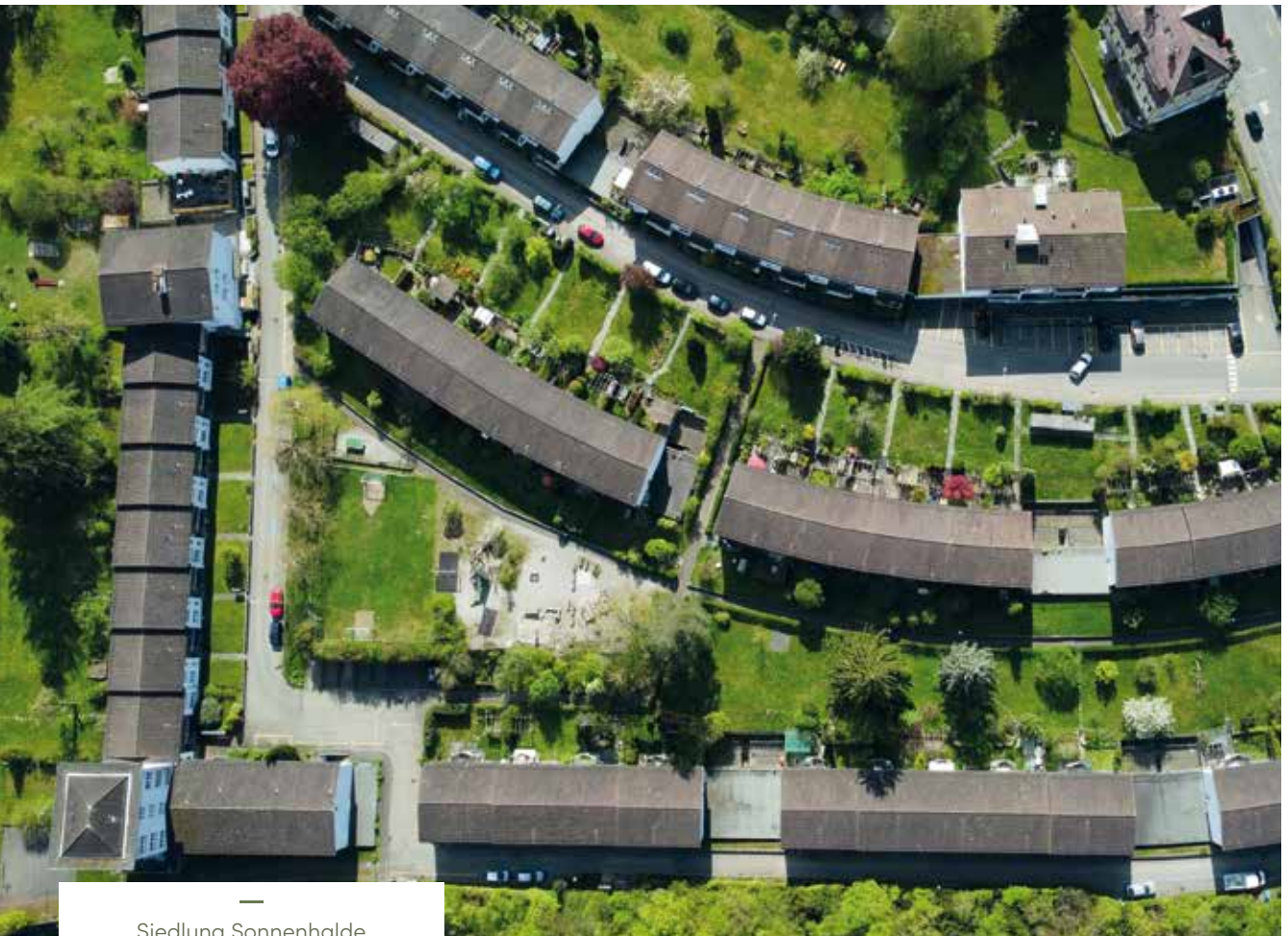
Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2022

Siedlung	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnun- gen / EFH	Bezug	Anlagekosten Gebäude	Anlagekosten Land	Gebäudevers- cherungswert (GVZ-Index 1025)
Ilanzhof						
Ilanzhof I. Etappe Ilanzhofweg 5, 7 Milchbuckstrasse 14, 16, 18 Stüssistrasse 73, 75, 77, 79	9	69	1928	8'213'000	100'600	15'935'000
Ilanzhof II. Etappe Ilanzhofweg 4, 6 Stüssistrasse 57, 59, 63, 65, 67	7	53	1929	12'283'597	65'300	16'170'020
Ilanzhof III. Etappe Milchbuckstrasse 30, 32, 34 Scheuchzerstrasse 171,173, 175, 179 Stüssistrasse 70, 74, 76, 78	11	88	1929	14'650'400	102'000	21'869'950
Ilanzhof IV. Etappe Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56 Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189 Stüssistrasse 84	14	95	1930	21'614'965	169'000	27'770'000
Ilanzhof V. Etappe Stüssistrasse 58, 60, 62	3	41	2021	24'075'396	41'500	20'280'000
Sonnenhalde						
Sonnenhalde I Ankenweid 1-11, 15-17, 23-37, 43-61 Ankenweid 18-28, 34-46 Hüslibachstrasse 60-72, 78-98, 102 Marbachweg 6-12, 18-26, 32-38	71	113	1931/ 1970	16'550'445	104'900	41'758'623
Sonnenhalde II Ankenweid 10 Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34 Leimbachstrasse 107, 125	10	80	1964/ 1966	15'322'555	34'100	36'656'950
VistaVerde						
VistaVerde Leimbachstrasse 221, 223, 225	3	59	2004	28'562'942	Baurecht	28'970'000
Total	128	598		141'273'300	617'400	209'410'543

—
Siedlung Illanzhof
—



—
Siedlung Sonnenhalde
—





Siedlung VistaVerde

Verzeichnis der Mietobjekte per 31. Dezember 2022

Objekte	Ilanzhof, I. Etappe	Ilanzhof, II. Etappe	Ilanzhof, III. Etappe	Ilanzhof, IV. Etappe	Ilanzhof, V. Etappe	Sonnenhalde I	Sonnenhalde II	VistaVerde	Total
1.0 Zimmer			2			6	11		19
1.5 Zimmer			1	5					6
2.0 Zimmer	5	2	3	4		11	8		33
2.5 Zimmer		8	14	25	17		18	4	86
3.0 Zimmer	56	30	34	17		42	13		192
3.5 Zimmer			2	2	6		13	7	30
4.0 Zimmer	5	10	31	21		15			82
4.5 Zimmer			1	4	10		13	14	42
5.0 Zimmer				7					7
5.5 Zimmer	1			4	8		4	19	36
5.5 Zimmer Maisonette	1			4				11	16
6.0 Zimmer									0
6.5 Zimmer	1	3						2	6
6.5 Zimmer Maisonette				1				2	3
3.5 Zimmer REFH						26			26
4.5 Zimmer REFH						13			13
Chinderhus Bärätatze				1					1
Total Wohnungen/REFH	69	53	88	95	41	113	80	59	598
Büro / Gewerbe / Atelier			1		3		3	2	9
Ladenlokal							1		1
Kindergarten/-hort						1		1	2
Einzelzimmer								3	3
Magazin-/Bastelraum					1		22		23
Alterswohngemeinschaft					1				1
Gemeinschaftsraum			1				1		2
Autoabstellplatz aussen							38		38
Autoeinstellplatz		101					80	70	251
Motorradeinstellplatz		16					18	15	49


Neue Mitglieder 2022

El Fellous	Brigitte	Milchbuckstrasse 18	8057 Zürich
Gubelmann	Silvia	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich
Wernli	Margrit	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich
Schrepfer	Patrick	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich
Müller	Per	Scheuchzerstrasse 171	8057 Zürich
Fetzer	Jost Andres	Milchbuckstrasse 52	8057 Zürich
Reusser	Alec	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich
Heinzelmann	Alexandra	Stüssistrasse 67	8057 Zürich
Signer	Cedric	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich
Knüsel	Shanice	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich
Allemann	Nicolas	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich
Egli	Irène	Hüslibachstrasse 34	8041 Zürich

Wir begrüßen die neuen Mitglieder herzlich in unserer Genossenschaft.


Todesfälle 2022

07.02.2022	Hildegard Ries	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich
29.03.2022	Marta Berberat	Bewohnerin AWG	8057 Zürich
29.03.2022	Irfan Krupic	Hüslibachstrasse 68	8041 Zürich
05.04.2022	Rolf Järmann	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich
27.04.2022	Emil Wernli-Keller	Hüslibachstrasse 17	8041 Zürich
21.09.2022	Mang Mang Egfburonu	Stüssistrasse 75	8057 Zürich
30.09.2022	Agnes Rahel Fischer	Scheuchzerstrasse 181	8057 Zürich
15.12.2022	Louise Schmid	Bewohnerin AWG	8057 Zürich

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

ADRESSEN



Vorstand

Co-Präsidentin	Vondra Stella	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	079 638 36 93
Co-Präsident	* Ammann Kurt	Ankenweid 10	8041 Zürich	079 402 23 36
Vizepräsident und Quästor	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	044 480 13 53
Bauvorstand	* Bachmann Christoph	Stüssistrasse 74	8057 Zürich	044 361 38 40
Vermietung Illanzhof	* Müller Yvonne	Illanzhofweg 6	8057 Zürich	079 662 66 86
Vermietung Leimbach	* Wittachy	Ankenweid 25	8041 Zürich	044 481 78 28
Vorstandsmitglied	Bitterli Pascal	Bahnhofstrasse 29B	8003 Rüschlikon	078 657 77 89
Städtische Vertretung	Küstahler Silvia			

* Mitglied der Vermietungskommission

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	* Gastaldi Flavio	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 01
Führungsunterstützung & HRM	Neupert Elisa	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 04
Finanz- und Rechnungswesen	Schwägli Claudia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 02
Immobilienbewirtschaftung	* Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 03
Drähschiibe	Lusmann Pascal	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 09
Mitarbeiterin Geschäftsstelle	Glesti Rosalia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 05
Praktikantin Geschäftsstelle	Hoxha Bionda	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 974 21 07

Alterswohngemeinschaft AWG

Pflegedienstleitung AWG	Becker Christiane	Stüssistrasse 58	8057 Zürich	044 350 26 72
-------------------------	-------------------	------------------	-------------	---------------

Hauswarte

Illanzhof	Scheuble Werner	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06
Illanzhof	Blattmann Justin	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06
Sonnenhalde/VistaVerde	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 94	8041 Zürich	044 482 05 82

Gärtner

Illanzhof	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 361 18 06
Sonnenhalde	Vögeli Ruedi	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	044 482 05 82
Lernende	Mohammed Ali Neroz	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	

Vertrauensleute

Siedlung Illanzhof	Dietschi Severin	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich	044 500 94 23
	Hegi Tom	Milchbuckstrasse 50	8057 Zürich	044 273 05 37
	Meschede Barbara	Milchbuckstrasse 14	8057 Zürich	044 361 99 85
	Ott Franziskus	Milchbuckstrasse 18	8057 Zürich	043 299 98 01
	Rogg Reimund	Stüssistrasse 63	8057 Zürich	078 940 07 25
Siedlung Sonnenhalde	Weber Bettina	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	044 311 94 34
	Peter Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich	044 482 76 85
	Uttinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich	079 630 57 02
Siedlung VistaVerde	Hatice Reim	Ankenweid 44	8041 Zürich	079 349 56 73
	Gerber Marianne	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	044 481 95 97
	Rohrbach Bettina	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	079 544 16 89



Geschäftsstelle

Adresse	Baugenossenschaft Freiblick Zürich Leimbachstrasse 107 8041 Zürich	Büroöffnungszeiten Dienstag und Donnerstag Mittwoch Übrige Zeit nach Voranmeldung	9 – 11 Uhr 14 – 16 Uhr
Telefon	044 974 21 00		
E-Mail	kontakt@freiblick.ch		
Website	www.freiblick.ch		



freiblick

Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

T 044 974 21 00

kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

