



Geschäftsbericht 2019

INHALT

Vorwort	4
Baukommission	6
Kommission Wohnen und Soziales	8
Alterswohngemeinschaft (AWG)	9
Drähschiibe	10
Worte der Geschäftsführung	12
Administration	14
Erläuterungen zu Finanzzahlen	20
Bilanz	21
Erfolgsrechnung	22
Geldflussrechnung	24
Anhang zur Jahresrechnung	25
Antrag und Schlüsselzahlen	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Hypotheken und Genossenschaftskapital	29
Liegenschaften-Verzeichnis	30
Mitglieder und Adressen	34

Zu den Bildern in diesem Geschäftsbericht:

2019 stand im Zeichen der Veränderung. Der langjährige Geschäftsführer und spätere Präsident Kurt Knobel trat zurück. Weitere Personalwechsel kamen hinzu. Und zu guter Letzt wurde das erste Mal in der Geschichte der Genossenschaft ein Co-Präsidium gewählt. Wir stellen in diesem Geschäftsbericht deshalb die neuen Gesichter vor. Als dann auch noch «Corona» unser Leben veränderte, entschlossen wir uns auf bereits vorhandenes Fotomaterial zurückzugreifen.

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Design: Giger & Partner, Zürich
Fotos: Günter Bolzern, René Tanner
Druck: Feldner Druck AG, Oetwil am See
Auflage: 6.2020.900.d

Titelbild:

Der unterlegene Präsidentschaftskandidat Alfred Stettbacher zeigt sich als fairer Verlierer und beglückwünscht Kurt Ammann & Stella Vondra.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, liebe Bewohnerinnen und Bewohner

Für die BG Freiblick stand das Jahr 2019 im Zeichen des Wandels. Wandel oder auch Veränderungen können durch Ereignisse angestossen werden, welche von innen oder von aussen kommen. Sowohl im Vorstand, als auch in der Geschäftsstelle und in der AWG kamen 2019 neue Menschen zum Team Freiblick hinzu und andere gingen. Von Frühling bis Herbst prägten diese Veränderungen den Arbeitsalltag und hinterliessen auch zum Teil einen Fussabdruck in den Finanzzahlen von 2019. Veränderung entstand durch den Wunsch nach gelebter Demokratie und Mitbestimmung, deutlich geäussert an der Generalversammlung 2019, welche symbolisch auf den nationalen Frauenstreiktag fiel.

Als «Bau»-genossenschaft durften wir 2019 endlich wieder bauen. Der Ersatzneubau Stüssistrasse ist ein Meilenstein und eine Investition für den Freiblick. Die weiteren Bauprojekte, wie die Heizungssanierung, bedeuten eine Veränderung von innen und stärken die Immobilienqualität unserer Genossenschaft. Das Bauprojekt «Meilibachwiesen» in Wädenswil-Au ist ebenfalls ein Teil der Veränderung 2019 und ein Beispiel dafür, dass Ereignisse von aussen die Veränderung anstossen können. Wie im Baukommissionsbericht erläutert, kamen externe Faktoren hinzu, welche uns zum Handeln und zur Anpassung zwangen. Immer im Sinne der BG Freiblick.



—
Stella Vondra, Co-Präsidentin

«Dialog soll nicht bedeuten, dass wir das Gleiche wollen oder denken. Aber über den Widerspruch und das Gespräch kommen wir gemeinsam weiter.»

—



—
Kurt Ammann, Co-Präsident

«Es ist nicht zielführend alleine die perfekte Lösung zu suchen – effektiver ist, gemeinsam unter Einbezug der Rahmenbedingungen, nach der bestmöglichen Lösung zu streben.»

—

Veränderungen brauchen Mut, Geduld, Zeit und auch Willen. Letzteres haben wir gezeigt und mit der Erarbeitung der neuen Vermietungsrichtlinien einen partizipativen Prozess gewagt. Der Start dafür war 2019. Wir werden den Prozess im neuen Jahr abschliessen und daraus lernen für die Zukunft. Da wir ein Teil dieser sich ständig wandelnden Gesellschaft sind, passen wir uns an, damit wir fit bleiben für die Zukunft. Wichtig ist dabei, dass wir mutig und geduldig bleiben und positiv den Veränderungen gegenüber eingestellt sind.

Die Corona-Krise im Jahr 2020 zeigt uns, dass das Leben viele Überraschungen für uns bereithält. Wir hoffen, dass uns die nahe Zukunft mit schöneren Veränderungen beschenkt. Es war aber eine gute Erfahrung, soviel Solidarität direkt zu erleben.

Als Co-Präsidium danken wir dem Vorstand für sein Engagement und die Zusammenarbeit und der Geschäftsstelle für die unermüdliche und flexible Arbeit.

Wir danken auch Ihnen für Ihr uns entgegengebrachtes Vertrauen. Bleiben Sie bitte gesund und zuversichtlich.

Co-Präsidium

Stella Vondra und Kurt Ammann
Zürich, 11. Mai 2020

Unsere Bautätigkeit

Ersatzneubau 58–66 Illanzhof V, Stüssistrasse 58, 60, 62

Das Jahr 2019 stand nach jahrelangem Warten auf die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) ganz im Zeichen der Umsetzung! Am 3. Januar erhielt der Freiblick die Baubewilligung und am 25. März die Bewilligung zum Abbruch der beiden Häuser Stüssistrasse 58/60 und 64/66. Am Montag, 1. April, wurden bis zum Mittag die letzten 14 Wohnungen der bisherigen Mieter*innen, die alle einen befristeten Mietvertrag hatten, pünktlich übergeben. Auf denselben Termin konnten auch alle drei Näherbaurechte bereinigt werden, welche von der Stadt wegen einer kleinen Ecke im Dachbereich verlangt wurden.

Am 4. April fand an der Stüssistrasse 70 eine Informationsveranstaltung statt. Anhand von Schautafeln konnte man sich über das Neubauprojekt informieren und mit den anwesenden Experten über das Projekt und die einzelnen Themen diskutieren.

Die Abbrucharbeiten konnten wie geplant im April gestartet werden. Zuerst wurden die Häuser geräumt, die Materialien nach Sorten getrennt und anschliessend entsorgt oder recycelt. Am 1. Juni konnte dann mit dem eigentlichen Abbruch des unteren Blocks Stüssistrasse 58/60 begonnen und dieser innerhalb nur einer Woche beendet werden. Dasselbe Programm wurde für den oberen Block in der 2. Junihälfte wiederholt. Im Juli wurde der gesamte Bauschutt sortiert abgeführt sowie die für den Abbruch erstellte Baggerpiste entfernt. Ende Juli konnte mit dem Aushub und dem Erstellen der sogenannten Nagelwände begonnen werden. Die beiden bestehenden Öltanks wurden im August entfernt. Mitte September wurde die Baugrube, erstellt durch die Baufirma Toggenburger, an die Firma Speiss übergeben. Speiss wird nun für

den kompletten Rohbau verantwortlich sein. Nachdem die Schalungen, Armierungseisen und Leitungen auf dem Boden der Baugrube verlegt worden waren, konnte Anfang Oktober mit dem Giessen der Bodenplatte gestartet werden. Mitte Oktober wurden dann bereits die ersten Wände des Untergeschosses betoniert. Bis Ende Jahr konnte ein grosser Teil des Untergeschosses mitsamt der Decke fertiggestellt werden.

Der Ersatzneubau ist im Zeitplan, die grossen Bauarbeiten sind vergeben, und die Kosten bewegen sich im Bereich des Kostenvoranschlags. Die symbolische Grundsteinlegung Ende November schloss das Jahr ab. In einer unzerstörbaren Kupferkassette wurden Dokumente zum Bau und zur BG Freiblick sowie Zeitdokumente – u.a. auch Greta Thunbergs Rede am UN-Klimagipfel in New York – im Fundament vergraben. Wir hoffen diese Dokumente frühestens in 90 Jahren wieder herausholen zu müssen.

Sanierung der Heizung und Solaranlage Stüssistrasse 70

Parallel zur Grossbaustelle Ersatzneubau wurde auch die Heizzentrale Stüssistrasse 70 erneuert, die Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung saniert und die Leitungen zur 2. Bauetappe für Heizung, Solarwasser und Warmwasser versetzt. Dies war nötig, weil diese Leitungen noch durch den Keller vom Altbau Stüssistrasse 66 hindurchführten. Die beiden 18-jährigen Gas/Öl-Kombiheizkessel wurden durch drei kleinere Gas-Heizkessel ersetzt. Der dritte Heizkessel dient ausschliesslich der Warmwasseraufbereitung und ist neu steuerungstechnisch direkt mit der Solaranlage vernetzt. Die beiden Kreisläufe für Heizung und Warmwasser sind nun vollständig voneinander getrennt. Das wird zu einer effizienteren Nutzung der Sonnenenergie führen.



—
Grundsteinlegungsfeier
für den Ersatzneubau
Illanzhof V
27. November 2019
—

Da das bestehende Gärtnermagazin zu nahe an den Ersatzneubau angrenzt, musste das Gebäude zurückgebaut werden. Auch der Abstellplatz mit den verschiedenen Gärtnerutensilien wurde entfernt und an die Scheuchzerstrasse 171 versetzt.

Insgesamt wurden für diese vier Bauvorhaben CHF 1,47 Mio. bezahlt. Dieser Betrag liegt trotz einigen unvorhergesehenen Mehrkosten unter dem Original-Kostenvoranschlag von CHF 1,55 Mio.

Neubauprojekt «Meilibachwiesen» in Au-Wädenswil

Das ganze Projekt wurde komplett von der bestehenden Arealüberbauung zu einer Regelbauweise überarbeitet. Von aussen gesehen sind die Gebäude sehr ähnlich geblieben. Auch die Anordnung und die bewohnbare Gesamtfläche der

Häuser sind in etwa gleich. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen wurden aber teilweise stark verändert und aus Sicht der BG Freiblick eher verschlechtert. Im April wurde eine neue Baueingabe mit den überarbeiteten Plänen von Mettler2Invest eingereicht. Im Herbst haben wir eine Arbeitsgruppe gebildet, bestehend aus Co-Präsidium, Geschäftsführer und Bauvorstand mit externer Unterstützung von arc Consulting und Marc Laternser, beide bestens bekannt vom Ersatzneubau Illanzhof V. Ziel dieser Arbeitsgruppe ist, das vorliegende Projekt noch massgeblich nach den Wünschen der Baugenossenschaft zu verbessern, anschliessend neu zu verhandeln und den freigegebenen Projektkredit von CHF 39 Mio. nicht zu überschreiten.

Christoph Bachmann
Baukommission

Wohnen und Soziales im Freiblick

Die KWS setzt sich zusammen aus je einer Vertreterin der beiden Siedlungsstandorte Leimbach und Unterstrass (Sandra Wittachy für Leimbach und Yvonne Müller für den Ilanzhof), einer Person des Co-Präsidiiums (Kurt Ammann), dem Geschäftsführer Flavio Gastaldi sowie je nach Thema den entsprechenden Mitarbeitern der Geschäftsstelle (Bewirtschaftung: Julien Humbert, Drähschiibe: Pascal Lussmann, AWG: Kay Spitzkat). Bei der Vermietung im Ilanzhof wird Kurt Ammann durch Christoph Bachmann vertreten.

Im Rahmen der Neustrukturierung des Vorstandes wurde das Aufgabenfeld der bisherigen Vermietungskommission erweitert. Ab Sommer 2019 gehörten zu den Aufgaben der Mitglieder der KWS auch die Zuständigkeit für die Vertrauenspersonen sowie die Unterstützung bei Themen der Drähschiibe und der AWG.

Hauptaufgabe war die Vermietung. 2019 wurden in Leimbach 17 Wohnungen vermietet, im Ilanzhof waren es 16 Wohnungen (Details siehe auf Seite 17).

Nachdem der Vorstand in der alten Zusammensetzung bereits im Frühling 2019 neue Vermietungsrichtlinien erarbeitet hatte, entschied er in der neuen Zusammensetzung, diese nochmals in einem partizipativen Verfahren zusammen mit den Genossenschaftler*innen zu überarbeiten. Der Prozess startete im Herbst 2019. Dafür wurde eine Steuergruppe eingesetzt, bestehend aus den Vorstandsmitgliedern der KWS, dem Geschäftsführer, dem Immobilienbewirtschaftler, einer Genossenschaftlerin aus dem Ilanzhof sowie einem Genossenschaftler aus Leimbach. Für die Begleitung wurde die externe Beratungsfirma B'VM ausgewählt.

Im ersten Halbjahr 2019 wurde zusammen mit Daniela Küng, Beraterin im Bereich Organisations- und Personalentwicklung, der Leistungsauftrag der Vertrauensleute



—
Yvonne Müller, Vorstand
 «Veränderung braucht Zeit.
 Ich lerne. Und bleibe dran.»
 —

überarbeitet und am 22. Mai 2019 den Vertrauensleuten vorgestellt. Mit einigen kleinen Anpassungen wurde er am 3. Juni 2019 von den Vertrauensleuten genehmigt und am 4. Juni 2019 vom Gesamtvorstand in Kraft gesetzt (siehe Website).

Nach der GV 2019 nahm Barbara Meschede als Ersatz für Erika Balogh ihre Arbeit als Vertrauensperson im Ilanzhof auf. Im Oktober 2019 fand eine Sitzung zusammen mit den Vertrauenspersonen, dem gesamten Vorstand in der neuen Zusammensetzung sowie mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle statt, welche Teil der KWS sind. Es zeigt sich, dass es immer wieder von Neuem notwendig ist, Zuständigkeiten und Schnittstellen zwischen Vertrauenspersonen, Drähschiibe und Vorstandsvertreter*innen der KWS zu diskutieren.

Welche Rolle die Vorstandsmitglieder der KWS in Bezug auf die AWG haben, konnte 2019 noch nicht abschliessend geklärt werden.

Yvonne Müller & Sandra Wittachy
 Kommission Wohnen und Soziales

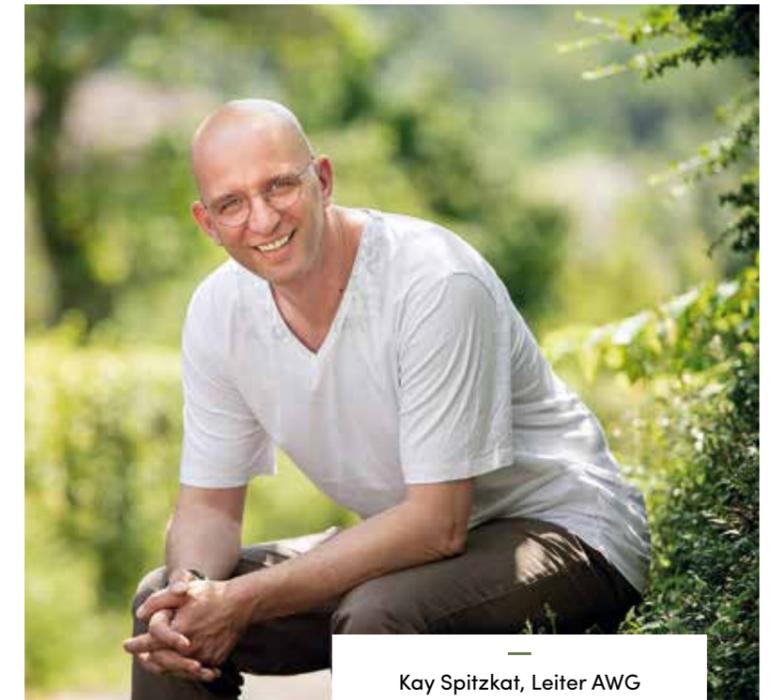
2019 war ein sehr bewegendes und herausforderndes Jahr für die Alterswohngemeinschaft (AWG) Freiblick.

Durch Abriss und Ersatzneubau an der Stüssistrasse war es notwendig gewesen, vorübergehende Räumlichkeiten und ein zeitlich begrenztes neues Zuhause zu finden. Somit fand nach längerer Suche zu Beginn des Jahres der Umzug in das Provisorium Rütihofstrasse 48 in Zürich-Höngg statt. Dieser Umstand führte zu Sondereffekten wie der Reduktion der Einnahmen auf Grund geringerer Bettenzahl am neuen Standort.

Allein der Umzug war eine Herausforderung. Gleichzeitig mit dem Umzug von Mobiliar und Mensch musste die Anzahl der bisherigen Bewohnenden von zehn auf acht reduziert werden. Dies bedeutete für zwei Bewohnende, dass ein Umzug in ein anderes Altersheim ermöglicht werden musste.

Die neue Unterkunft brachte Veränderungen im Tagesablauf, Eingewöhnung der Bewohnenden und Fluktuation im Team mit sich. Letztere war auch mit dem Wechsel der Pflegedienstleitung verbunden. Im Juni 2019 gab die langjährige Pflegedienstleiterin Ursula Berberat ihre Leitungsposition ab. Sie arbeitete bis zu ihrer ordentlichen Pensionierung im März 2020 als Pflegefachfrau HF weiter.

Der neue AWG-Leiter, Kay Spitzkat, setzte die Umstrukturierung der AWG fort. Diese war aufgrund einer umfangreichen Betriebsanalyse von der Beratungsfirma PMO Keller sowie der heutigen Anforderungen seitens der Gesundheitsdirektion des Kanton Zürich notwendig geworden. So wurde zum Beispiel in die digitale Infrastruktur (BESA) investiert und das Personal weitergebildet. Notwendig war auch eine Professionalisierung des Personals: Aufgrund der Vorgaben mussten mehr Pflegefachpersonen (mit HF- und



—
Kay Spitzkat, Leiter AWG
 «AWG Freiblick, ein Hort der
 Menschlichkeit.»
 —

EFZ-Abschluss) angestellt und die Anzahl derjenigen Mitarbeitenden mit einem SRK-Kurs musste reduziert werden. Somit sind nun alle Voraussetzungen geschaffen, um auch in Zukunft die Anforderungen an Pflegeheimbetriebe in der Schweiz erfüllen zu können. Im Rahmen der Digitalisierung wurden auch die betriebsinternen Prozesse analysiert, ausgewertet und bei Bedarf angepasst. Dieser Anpassungsprozess wird noch weit bis ins Jahr 2020 andauern.

Kay Spitzkat
 Pflegedienstleitung AWG

Die Anlaufstelle für Soziales und Projekte

Das Jubiläumsjahr der Drähschiibe zeichnete sich durch viele unterhaltsame, spannende und gemeinschaftsfördernde Momente aus. In allen drei Siedlungen fanden übers Jahr verteilt viele unterschiedliche Veranstaltungen statt. Ob kulturelle, verspielte, kulinarische oder auch lehrreiche Anlässe, Publikum und genossenschaftliches Zusammensein waren garantiert. Neben den vielen Siedlungsevents, die dank des sehr geschätzten freiwilligen Engagements von Aktivgruppen und Einzelpersonen angeboten werden konnten, wurden auch Vorträge zu den Themen «Patientenverfügung» und «Energie sparen» gehalten. Einige Anlässe waren Teil des noch immer aktuellen Partizipativ-Projektes «Entsorgen & Wiederverwerten».

In Kooperation mit der Immobilienbewirtschaftung wurde die Aufwertung des Spielplatzes Sonnenhalde in Angriff genommen. Auch für dieses Projekt wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, der auch Erwachsene und Kinder der Siedlung Sonnenhalde angehören.

Gemeinsam und im Austausch mit dem OK Gnossifäscht Sonnenhalde entstand die Idee einer «Freiblick-Jassmeisterschaft». Der Start der Meisterschaft wäre für den Frühling 2020 geplant gewesen und muss nun leider verschoben werden.

Die wöchentlichen bzw. 14-täglich durchgeführten Mittagstische im Ilanzhof und in der Sonnenhalde erlaubten mir, im regelmässigen Kontakt und Austausch mit einem Teil der älteren Freiblick-Generation zu sein. Diese Regelmässigkeit neben den stets wechselnden Aufgaben innerhalb der Drähschiibe schätze ich sehr.

Ausserdem gab und gibt es als Anlaufstelle für soziale Themen in jeglicher Hinsicht immer wieder unterschiedliche Sichtweisen anzuhören und zwischen verschiedenen Parteien zu vermitteln, sowie Sozialberatungen durchzuführen oder Fachstellen beizuziehen.

Zu guter Letzt waren da die verschiedenen betrieblichen Anlässe wie der «Tag der offenen Tür» der Geschäftsstelle, bei welchen ich im Rahmen meiner Mithilfe ebenfalls immer wieder Gelegenheit hatte, Teile der Bewohnerschaft anzutreffen und kennenzulernen.

Herzlichen Dank an dieser Stelle für das grosse Engagement vieler Genossenschaftler*innen, die in Siedlungs- oder Projektgruppen oder als Vertrauensleute einen grossen Beitrag für ein angenehmes Zusammenleben leisten.

Bereits nach meinem ersten Jahr im Freiblick ist mir klar: an neuen Ideen und Projekten wird es wohl nie mangeln. Und darauf freue ich mich!

Pascal Lussmann
Leiter Drähschiibe

Wir leben Gemeinschaft



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, geschätzte Bewohnerinnen und Bewohner

Unsere Erinnerungen an die Geschehnisse aus dem Jahr 2019 sind aufgrund der Turbulenzen und Unsicherheiten der aktuellen Coronakrise ins Hintertreffen geraten. Vieles sieht man retrospektiv anders, und vieles hat sich relativiert.

Ich möchte das Freiblick-Jahr 2019 für Sie Revue passieren lassen: Es war ein turbulentes Jahr mit sehr bewegten Zeiten: Altes wurde abgerissen, Neues für die Zukunft aufgebaut.

Meine Arbeit als Geschäftsführer konnte ich am 1. Oktober 2019 beim Freiblick beginnen. Das Team in der Geschäftsstelle, der Vorstand und Sie, liebe Genossenschafter*innen, haben mich herzlich aufgenommen und ich fühle mich als Teil der Freiblick-Familie. Ich durfte auf eine grosse Unterstützung von allen Seiten zählen. Dies hinterliess bei mir einen sehr positiven Eindruck und hat mir meinen Start einfach gemacht. Eine gute Grundlage für die Zukunft.

Das Jahr 2019 war von vielen Veränderungen und Unsicherheiten geprägt. Anfang des Jahres verliess meine Vorgängerin den Freiblick. Die Suche nach einem neuen Geschäftsführer erbrachte in einer ersten Phase leider nicht den gewünschten Erfolg. So wurde die Stelle dazumal interimistisch und mit einem reduzierten Pensum durch den damaligen Präsidenten Kurt Knobel sowie später noch durch die Beratungsfirma B'VM besetzt. Ebenfalls wurden im Frühjahr intern das Immobilienbewirtschaftungs-Tool und das Buchhaltungssystem gewechselt und der Kontenplan angepasst. Daraus ergeben sich in der Darstellung der Bilanz und Erfolgsrechnung gewisse Unterschiede zum Vorjahr.



—
Flavio Gastaldi,
Geschäftsführer

Fortschritt heisst Veränderungen
zulassen.

Mit dem Abbruch an der Stüssistrasse hat der Freiblick endlich den langersehnten Startschuss für den Ersatzneubau (ENB) abfeuern können. Der Bau kam gut voran und somit waren wir im gewünschten und vorgesehenen Zeitrahmen. Im Zusammenhang mit dem ENB musste die AWG (Alterswohngemeinschaft) vorübergehend nach Höngg umziehen. Der Umzug wurde mit einer externen Beratungsfirma mit Spezialgebiet Gesundheitswesen koordiniert und durchgeführt. Alle Bewohnenden und das Personal hatten sich am neuen Ort schnell und gut eingelebt. Aufgrund des Umzugs und der steigenden Anforderungen der Gesundheitsdirektion mussten einschneidende strukturelle und technische Anpassungen vorgenommen

werden. So wurde Mitte des Jahres eine neue Leitung eingesetzt, Personal mit den geforderten Qualifikationen eingestellt und die geforderte digitale Infrastruktur (BESA) initiiert. Wichtig: Das hoch engagierte Team der AWG hat es geschafft, allen Bewohnenden eine bestmögliche und familiäre Betreuungsumgebung zu bieten.

Auch der Sommer 2019 war noch stark von Veränderungen geprägt: Mit dem Novum eines Co-Präsidiums (Stella Vondra und Kurt Ammann) und der Wahl eines neuen Mitglieds (Yvonne Müller) in den Vorstand wurde an der Generalversammlung 2019 aufgezeigt, dass der Freiblick offen und für Veränderungen und Neuerungen bereit ist. Jede Veränderung braucht aber auch Zeit, Geduld und Toleranz. So war die Geschäftsstelle gezwungen, für einige Monate ohne Geschäftsführung auszukommen. Das Team hat diese Zeit aber mit Bravour und viel Eigeninitiative gemeistert. Ebenfalls gab es 2019 intern einige personelle Veränderungen, was in Bezug auf Wissenssicherung mit viel Aufwand verbunden war.

Je länger das Jahr dauerte, desto mehr Kontinuität und Ruhe kehrte ein und desto mehr konnte sich das neu formierte Team im Vorstand wie auch jenes der Geschäftsstelle den relevanten Themen widmen. Dazu gehört das Projekt Meilibachwiesen, das nochmals unter die Lupe genommen wurde, der Startschuss der Vermietungsrichtlinien mit partizipativen Einfluss der Genossenschafter*innen sowie die Stabilisierung der Strukturen in der Geschäftsstelle. Besonders schön in Erinnerung ist für mich der Tag der offenen Tür in der Geschäftsstelle im

November 2019 geblieben: Nach rund einem Monat im Amt war das für mich ein gelungener Start in eine tolle gemeinsame Zukunft. Ich bin zuversichtlich, dass der Freiblick mit all diesen Veränderungen und Modernisierungen gestärkt ins nächste Jahrzehnt starten kann.

Die derzeitige Situation verlangt auch unseren Einsatz und wir hoffen, dass Sie alle gesund bleiben und diese aktuell schwere Zeit möglichst schadenfrei überstehen.

Flavio Gastaldi
Geschäftsführer

Generalversammlung 2019

Die 91. Generalversammlung (319 Genossenschaftler*innen mit Stimmrecht, inkl. Vertretungen) und diversen Gästen fand am 14. Juni 2019 im Eventsaal AURA statt. Nach intensiven und emotionalen Reden wurde eine Statutenänderung (§25 Abs 1, §26 Abs 4 und §32 Abs 1) mit 70 % Ja-Stimmen angenommen, dadurch wurde ein Co-Präsidium ermöglicht. Stella Vondra (VistaVerde) und Kurt Ammann (Sonnenhalde), wurden mit 195 Stimmen (absolutes Mehr bei 156 Stimmen) gewählt. Yvonne Müller (Illanzhof) wurde ohne Stimmenauszählung mit einer Gegenstimme als neues Vorstandsmitglied gewählt. Barbara Meschede (Illanzhof) wurde ohne Auszählung der Stimmen und ohne Gegenstimme als Vertrauensperson gewählt.

Die Jahresrechnung 2018 wurde verabschiedet und der Geschäftsbericht genehmigt (Annahme mit einer Gegenstimme). Der Vorstand wurde entlastet (2 Gegenstimmen). Die Wahlen und Abstimmungen geleitet hat die Tagespräsidentin Salome Zimmermann (externe Juristin). Ab der Generalversammlung 2020 wird in Zukunft das Protokoll der Generalversammlung auf der Homepage abrufbar sein.

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2019 wurde durch die Revisionsstelle BDO AG nach den Prinzipien der sogenannt eingeschränkten Revision geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist auf Seite 28 dieses Geschäftsberichtes abgedruckt.

Vorstand und Kommissionen

Der Vorstand traf sich in 2019 für 12 ordentliche und 2 ausserordentliche Sitzungen. Zusätzlich fanden noch weitere Vermietungs-, Personal- und Finanzkommissionssitzungen statt. Zudem traf sich die Baukommission 74 Mal. Die KWS traf sich zu einer Sitzung.



—
Luzia Sestito, Finanz- und
Rechnungswesen
«Geht nicht, gibt's nicht.»
—

Vertrauensleute

Es fand eine Sitzung mit allen Vertrauensleuten, dem gesamten Vorstand sowie den KWS-Mitgliedern der Geschäftsstelle statt.

VRL Steuergruppe

Die Steuergruppe zur Überarbeitung der Vermietungsrichtlinien traf sich 2019 zu einer ersten Sitzung.

Die Entschädigung des Vorstandes

	2019 Total	2. HJ 2019	1.HJ 2019	2018 Total	2. HJ 2018	1. HJ 2018
(1) Allgemein	84'572	42'286	42'286	84'570	42'284	42'286
(2) Baukommission	68'450	41'556	26'894	57'952	31'718	26'235
(3) Mitwirkung Projekte	76'373	20'528	55'845	11'985	0	11'985
Total	229'395	104'370	125'025	154'507	74'002	80'506

(1) als Vorstandsentschädigung verbucht

(2) in Bauprojekte verbucht (ENB sowie Sanierung Heizung und Solaranlage)

(3) Mitwirkung Projekte: Folgende Projekte sind darin enthalten: Suche Präsidium, Suche Geschäftsführung, Projekt Meilibachwiesen, Projekt Reorganisation inkl. das Funktionendiagramm und Vermietungsrichtlinien. Zur Realisierung dieser Projekte mussten externe Personaldienstleistungen in Anspruch genommen werden. Die Aufwände diesbezüglich beliefen sich im 2019 auf CHF 124'542. Somit wurden insgesamt für alle Projekte 62% der Aufwände durch Externe und 38% durch Interne (Vorstandsmitglieder) gedeckt. Im 1. HJ 2019 wurden teilweise Aufwände ausbezahlt, die bereits im 2. HJ 2018 angefallen sind.

Organe und Kommissionen**Vorstand**

Name	gewählt seit
Christoph Bachmann	6.6.1997
Ulrich Battran	11.6.2010
Pascal Bitterli	8.6.2018
Sandra Wittachy	10.6.2011
Yvonne Müller	14.6.2019
Stella Vondra	14.6.2019
Kurt Ammann	14.6.2019

Die Gesamterneuerungswahlen sind für die Generalversammlung 2020 traktandiert.

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 Fragen)

Kommission Finanzen und Dienste (KFD)

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

Baukommission Mitglieder

Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi

Vermietungsrichtlinien Steuergruppe

Yvonne Müller, Sandra Wittachy, Kurt Ammann, Flavio Gastaldi, Julien Humbert, Mark Frey (Genossenschaftler, Leimbach), Tatjana Sjeverac (Genossenschaftlerin, Illanzhof), Tom Gurtner (B'VM)

Meilibachwiesen (Au-Wädenswil)**Arbeitsgruppe**

Stella Vondra, Kurt Ammann, Christoph Bachmann, Flavio Gastaldi, Ivo Möschlin (arc Consulting), Marc Laternser (Laternser Waser GmbH – Baumanagement)

Vertrauensleute

Illanzhof: Mustafa Ilssa, Barbara Koch, Barbara Meschede, Franziskus Ott, Yvonne Schär, Erich Suter

Sonnenhalde: Andrea Oberortner,

Verena Peter, Erika Utzinger

VistaVerde: Rosa Leitner, Regula Weber

Wer die Wahl hat...



ADMINISTRATION

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Flavio Gastaldi	Verwaltung, Geschäftsführer
Julien Humbert	Verwaltung, Immobilienbewirtschaftung
Pascal Lussmann	Verwaltung, Drähschiibe
Elisa Neupert	Verwaltung, Führungsunterstützung/ HRM
Luzia Sestito	Verwaltung, Finanz-/Rechnungswesen
Omar Ak Njie	Illanzhof, Gärtner
Dominic Schäfer	Illanzhof, Hauswartung/Garten
Werner Scheuble	Illanzhof, Hauswartung
Ruedi Vögeli	Sonnenhalde, Gärtner
Markus Kümin	Sonnenhalde/VistaVerde, Hauswartung

Mitarbeitende AWG

Angel Abeijon Valenzuela	AWG
Ursula Berberat	AWG, Stv. Pflegedienstleitung
Elena Crivelli	AWG
Cornelia Egloff	AWG
Ursula Fölling	AWG
Emanuel Fresia	AWG (Lernender)
Narmatha Krishnathas	AWG
Ruth Lingenhel	AWG
Ruth Platanos	AWG
Neisa Plouda	AWG
Luljeta Preni	AWG
Stefanie Rutz	AWG
Maria Rosa Schaufelberger	AWG
Kay Spitzkat	AWG, Pflegedienstleitung
Kunambikai Vijayakumar	AWG
Diana Oliveira	AWG (Lernende)
Iswariya Sriranjana	AWG (Lernende)

Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr wurden gesamthaft 33 Wohnungen vermietet. Von diesen Wohnungen wurden 10 Wohnungen an Genossenschafter*innen vermietet, 10 an Angehörige und 13 an externe Bewerber*innen. Von den Vermietungen an externe Bewerber*innen sind 6 befristet (nur Sonnenhalde), 2 gingen an die Stiftung Domicil und eine an die Stiftung Jugendwohnnetz.

Illanzhof

Total 16 Wechsel:

- 2 Umzüge in kleinere Wohnung
- 1 Umzug in grössere Wohnung
- 2 Umzüge in Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl
- 11 Wegzüge mit Neubesetzung

Sonnenhalde

Total 15 Wechsel:

- 1 Umzug in kleinere Wohnung
- 3 Umzüge in grössere Wohnung
- 1 Umzug in Wohnung mit gleicher Zimmerzahl
- 10 Wegzüge mit Neubesetzung

VistaVerde

Total 2 Wechsel:

- 2 Wegzüge mit Neubesetzung

Der gewählte Vorstand
mit dem Co-Präsidium
am 14. Juni 2019



Erfolgsrechnung

Die Mieteinnahmen sanken 2019 minimal und dies hauptsächlich wegen dem Ersatzneubau Ilanzhof V (Mietzinsverluste). Der Liegenschaftsaufwand hingegen fiel tiefer aus. Der Grund dafür liegt bei tieferen Einlagen in den Erneuerungsfonds (beim Erneuerungsfonds sind die Einlagen steuerfrei, jedoch sind nur max. 15 % des Gebäudeversicherungswertes erlaubt). Die Ausgaben für den Unterhalt stiegen leicht, da ein Teil der Kosten für die Heizungssanierung an der Stüssistrasse als Unterhalt verbucht wurde. Beim Personalaufwand schlug die Vakanz der Geschäftsführung zu Buche, was eine Kostensenkung im 2019 zur Folge hatte. Hingegen erhöhten sich die Verwaltungsausgaben, weil ein neues Buchhaltungssystem per 1.4.2019 eingeführt wurde und externe Beratung für die Organisationsentwicklung sowie die Personalrekrutierung hinzugezogen wurde. Der Finanzaufwand wurde weiter gesenkt, da von den aktuell vorteilhaften Konditionen auf dem Finanzmarkt profitiert werden konnte. Die AWG ist als Teil der BG Freiblick, auch in deren Erfolgsrechnung und in der Bilanz enthalten. Gewinne wie auch Defizite werden solidarisch getragen. 2019 musste für die AWG zum ersten Mal ein grösseres Defizit verbucht werden.

Bilanz

Die BG Freiblick konnte seit längerem wieder im 2019 zwei grössere Bautätigkeiten in Angriff nehmen. Zum einen wurde die Heizungssanierung an der Stüssistrasse abgeschlossen und der Ersatzneubau Ilanzhof V begonnen (siehe Bericht der Baukommission). Dies widerspiegelt sich in der Bilanz 2019. Die Sachanlagen erhöhten sich um diese Investitionssummen, was die flüssigen Mittel verringerte. Ebenfalls wegen des Ersatzneubaus fielen die Wertberichtigungen tiefer aus und die Verschuldung stieg leicht an. Die Verschuldung lag Ende 2019 bei 47,2 % der Anlagekosten und somit deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 61,9 %.

Geldflussrechnung

Neu wird ab 2019 nun auch die Geldflussrechnung publiziert, damit die tatsächlichen geflossenen Geldmittel ersichtlich werden. Der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit hat sich reduziert aufgrund der etwas tieferen Mieteinnahmen, des Defizits der AWG sowie des höheren Unterhalts. Der Geldfluss aus Investitionstätigkeit widerspiegelt die erhöhte Bautätigkeit mit dem Ersatzneubau und der Heizungssanierung. Diese hatten auch Einfluss auf die Finanzierungstätigkeit. Nachdem über Jahre die Einnahmen für die Rückzahlung der Schulden genutzt wurden, musste für diese grösseren Bautätigkeiten in 2019 die Verschuldung leicht erhöht werden.

AWG

Die AWG schloss mit einem deutlich schlechteren Geschäftsergebnis für das Jahr 2019 ab als in den Vorjahren. Die Gründe dafür sind folgende: Die Einnahmen der AWG sanken von CHF 1.28 Mio. auf CHF 1 Mio. und dies aufgrund weniger Betten während der Zwischennutzung in Höngg. Gleichzeitig stiegen die Ausgaben infolge von äusseren Einflüssen: denn die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich machte neue Auflagen, sodass mehr höher qualifiziertes Personal eingestellt wurde. Dies führte zu höheren Löhnen und damit zu Mehrkosten von ca. CHF 100'000. Zudem musste auf elektronische Patientendossier und auf neue, einschränkende pauschalisierte Abrechnungen umgestellt werden. Planung und Umzug nach Höngg verursachten ebenfalls Mehrausgaben von weiteren ca. CHF 180'000. Das aus all diesen Faktoren resultierende Defizit beläuft sich für die AWG auf ca. CHF 456'000. Wir rechnen auch 2020 mit roten Zahlen. Erst mit dem Neubezug im Ersatzneubau an der Stüssistrasse sollte sich das Ergebnis wieder verbessern.

Ergebnis

Im 2019 erwirtschaftete die BG Freiblick einen Gewinn von CHF 174'101.

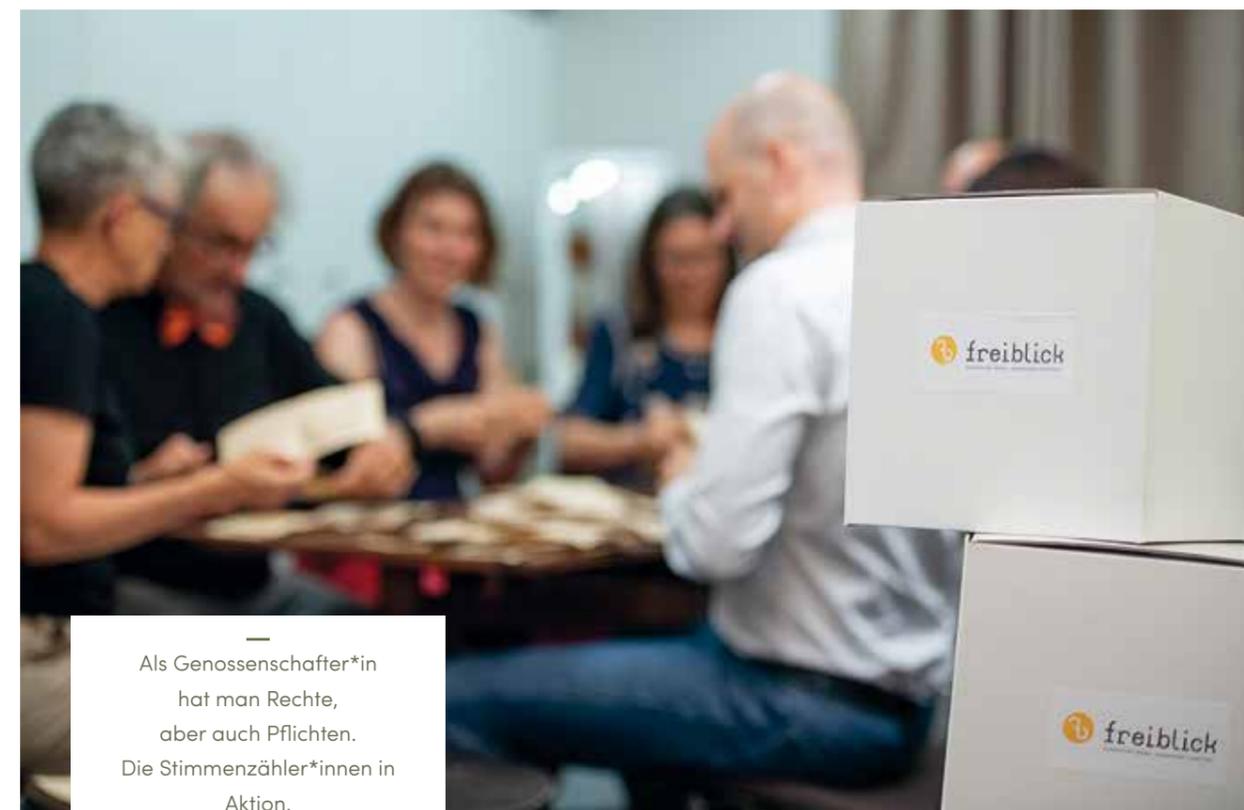
Bilanz per 31. Dezember 2019

1 Aktiven	2019 CHF	2018 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	684'379.49	2'051'514.00
Forderungen aus Leistungen	179'437.25	214'035.05
Übrige kurzfristige Forderungen	11'686.00	7'403.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	492'121.95	484'630.60
Total Umlaufvermögen	1'367'624.69	2'757'582.95
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	79'700.00	79'700.00
Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	2'581'503.80	2'071'509.40
Immobilien		
Ilanzhof I - IV	57'240'362.00	62'447'965.00
Sonnenhalde I + II	32'012'000.00	32'012'000.00
Wertberichtigung Liegenschaften	-29'051'716.00	-31'603'716.00
Baurechtsliegenschaft VistaVerde	28'562'941.80	28'562'941.80
Wertberichtigungen für Heimfall	-1'021'096.00	-878'296.00
Baukonto	6'600'688.50	1'712'297.50
Total Immobilien	94'343'180.30	92'253'192.30
Total Sachanlagen	96'924'684.10	94'324'701.70
Total Anlagevermögen	97'004'384.10	94'404'401.70
Total Aktiven	98'372'008.79	97'161'984.65
2 Passiven		
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562'389.75	510'537.20
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	73'513.15	79'220.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	782'854.90	996'598.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'418'757.80	1'586'356.65
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Hypotheken	38'750'000.00	37'850'000.00
Darlehen	20'000'000.00	20'000'000.00
Darlehenskasse	11'526'818.97	11'205'052.57
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	70'276'818.97	69'055'052.57
RÜCKSTELLUNGEN		
Erneuerungsfonds	19'547'485.00	19'517'588.00
Solidaritätsfonds	1'069'863.00	1'069'863.00
Total Rückstellungen	20'617'348.00	20'587'451.00
Total langfristiges Fremdkapital	90'894'166.97	89'642'503.57
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	4'007'000.00	3'995'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	382'585.00	359'585.00
Gewinnvortrag	1'495'397.48	1'120'237.46
Jahresgewinn	174'101.54	458'301.97
Total Eigenkapital	6'059'084.02	5'933'124.43
Total Passiven	98'372'008.79	97'161'984.65

Erfolgsrechnung 1.1.2019–31.12.2019

	2019 CHF	2018 CHF
ERTRAG AUS LEISTUNGEN		
Mietzinserträge		
Wohnungen	7'229'952.00	7'400'328.00
Garagen und Parkplätze	472'642.30	471'137.05
Gewerberäume	334'739.20	407'827.00
Baurechte	62'597.80	63'308.80
Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	-66'625.75	-62'595.75
Total Mietzinserträge	8'033'305.55	8'280'005.10
Übrige Erlöse aus Leistungen		
Diverse Erträge	107'623.65	33'297.10
Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)	25'749.00	26'715.20
Verrechnete Waschkosten	41'730.50	41'825.30
Total übrige Erträge aus Leistungen	175'103.15	101'837.60
Total Ertrag aus Leistungen	8'208'408.70	8'381'842.70
Liegenschaftsaufwand		
Reparaturen und Unterhalt	1'431'289.90	1'297'158.15
Stromkosten allgemein	68'435.25	78'256.40
Wasser und Abwasser	204'064.55	200'120.20
Entsorgung und Recycling	42'982.50	37'507.05
Meteorwasser	40'470.15	40'470.15
Erneuerungsfonds	1'469'000.00	1'962'200.00
Kantonale Gebäudeversicherungen	62'838.05	62'861.10
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherungen	24'520.20	24'956.00
Heiz- und Nebenkosten Leerstände	14'558.55	4'263.55
Baurechtszinsen	108'054.00	108'054.00
Total Liegenschaftsaufwand	3'466'213.15	3'815'846.60
Personalaufwand		
Löhne Betrieb, Verwaltung und Drähschübe, inkl. Sozialversicherungen	974'848.24	1'042'987.70
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'016'272.60	888'313.17
Vorstandsentschädigungen	84'572.00	84'570.00
Revisionsstelle	16'693.50	12'847.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2'649'809.21	2'537'278.23
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Immobilien	1'359'300.00	1'415'800.00
Abschreibungen Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	305'765.60	298'002.30
Total Abschreibungen	1'665'065.60	1'713'802.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	984'743.61	823'475.93

	2019 CHF	2018 CHF
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen und Anleihen	205'626.10	237'530.51
Zinsaufwand Darlehenskasse	85'017.40	83'174.75
Total Finanzaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	290'643.50	320'705.26
Übriger Finanzaufwand		
PostFinance-/Bankspesen	1'190.59	
Aufwand aus Finanzanlagen	5'596.00	
Finanzertrag		
Ertrag aus Finanzanlagen	643.85	674.50
Erfolg aus Nebenbetrieben		
Alterswohngemeinschaft (AWG)	-456'069.03	4'185.95
ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	0.00	83'915.15
Jahresergebnis vor Steuern	231'888.34	591'546.27
Direkte Steuern	57'786.80	133'244.30
Jahresgewinn	174'101.54	458'301.97



Geldflussrechnung

in 1000	2019 CHF	2018 CHF
Jahresgewinn	174	458
+ Abschreibungen Liegenschaften	1'359	1'416
+ Abschreibungen übrige Anlagen	306	298
+ Einlage Erneuerungsfonds	1'469	1'962
+ Zinsen Darlehenskasse	55	74
+ Cash flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	3'363	4'208
+/- Veränderung kurzfristige Forderungen	36	61
+/- Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-8	79
+/- Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	46	81
+/- Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	-214	-72
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3'223	4'357
- Investitionen in Liegenschaften	-4'888	-700
- Investitionen in übrige Anlagen	-816	-274
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-5'704	-974
+/- Veränderung Hypotheken/Darlehen	900	-3'650
+/- Veränderung Darlehenskasse	267	171
+/- Veränderung Anteilscheinkapital	6	-31
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-60	-61
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'113	-3'571
Veränderung Flüssige Mittel	-1'368	-188
NACHWEIS VERÄNDERUNG		
Bestand Flüssige Mittel 1.1.	2'052	2'240
Bestand Flüssige Mittel 31.12.	684	2'052
Veränderung Flüssige Mittel	-1'368	-188

Anhang

	2019 CHF	2018 CHF
1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweiz. Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.		
2 Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Debitoren	179'437.25	214'035.05
Total Forderungen aus Leistungen	179'437.25	214'035.05
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Heiz- und Nebenkosten	315'394.15	444'427.15
übrige aktive Rechnungsabgrenzung	176'727.80	40'203.45
Total aktive Rechnungsabgrenzung	492'121.95	484'630.60
2.3 Finanzanlagen		
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
Total Finanzanlagen	79'700.00	79'700.00
2.4 Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen		
Mobilien, Maschinen	14'991.65	23'774.85
Heizungsanlagen	2'391'814.80	1'779'998.90
Elektrische Geräte	113'609.30	197'533.90
Photovoltaikanlagen	58'068.05	64'541.20
Fahrzeuge	3'020.00	5'660.55
Total Mobilien, Fahrzeuge und techn. Anlagen	2'581'503.80	2'071'509.40
2.5 Passive Rechnungsabgrenzungen		
übrige passive Rechnungsabgrenzungen (Steuern, Zinsen, Wasserversorgung, EWZ etc.)	105'037.60	229'722.15
Vorausbezahlte Mietzinsen	144'739.40	141'252.70
Heiz- und Nebenkosten Akontozahlungen	469'430.70	564'053.40
Sammelkonto Mieterangelegenheiten	5'775.55	6'999.05
Rückstellungen betriebliche Revisionen	57'871.65	54'571.65
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	782'854.90	996'598.95
2.6 Alterswohngemeinschaft		
Einnahmen	999'822.15	1'282'344.05
Löhne (inkl. Sozialversicherungen)	-1'125'328.66	-1'020'265.85
übrige Ausgaben	-330'562.52	-257'892.25
Jahresergebnis	-456'069.03	4'185.95
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlage gem. dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		

2.8 Genossenschaftskapital			
Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteilscheinkapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.			
2.9 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand/Ertrag			
		2019	2018
		CHF	CHF
Ausserordentlicher Ertrag / Förderbeitrag HZ-Anlage SO, + Rückzlg. Depot IL		0.00	83'915.15
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		0.00	83'915.15
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven			
Bilanzwert Immobilien		94'343'180.30	92'253'192.30
Schuldbriefe lastend auf den Immobilien		95'227'000.00	95'227'000.00
davon in Eigenbesitz (unbelastet)		35'027'000.00	35'027'000.00
verpfändet zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		60'200'000.00	60'200'000.00
Verpflichtungen gegenüber Darlehensgebern (vgl. Hypothekenverzeichnis)		58'750'000.00	57'850'000.00
4 Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente			
Verwaltung	Anzahl Mitarbeitende	4	4
	Stellenprozente	370 %	340 %
Betriebspersonal	Anzahl Mitarbeitende	5	5
	Stellenprozente	450 %	450 %
Drähschiibe	Anzahl Mitarbeitende	1	2
	Stellenprozente	80 %	100 %
Alterswohngemeinschaft	Anzahl Mitarbeitende	18	18
	Stellenprozente	1100 %	1100 %
5 Langfristige Verträge			
Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich für Siedlung VistaVerde. Laufzeit 2001-2063.		108'054.00	108'054.00

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

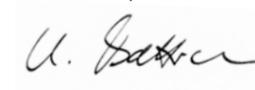
	CHF
Gewinnvortrag per 1.1.2019	1'495'397.48
Jahresgewinn 2019	174'101.54
Total zur Verfügung der Generalversammlung	1'669'499.02

Antrag Gewinnverwendung

Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds	8'800.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 1,5 %	60'174.95
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'600'524.07
Total Gewinnverwendung	1'669'499.02

Namens des Vorstandes der Baugenossenschaft Freiblick Zürich

Das Präsidium Der Vizepräsident

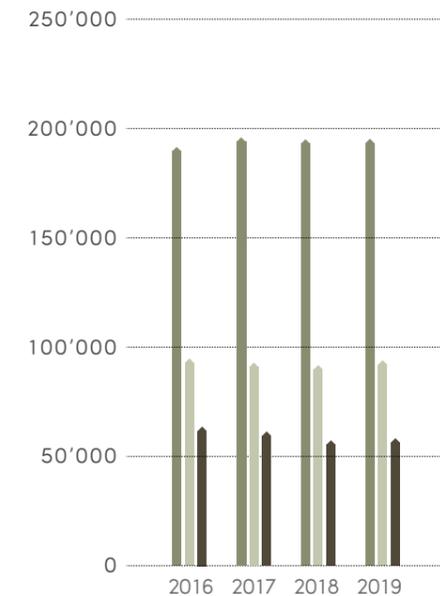
S. Vondra

U. Battran

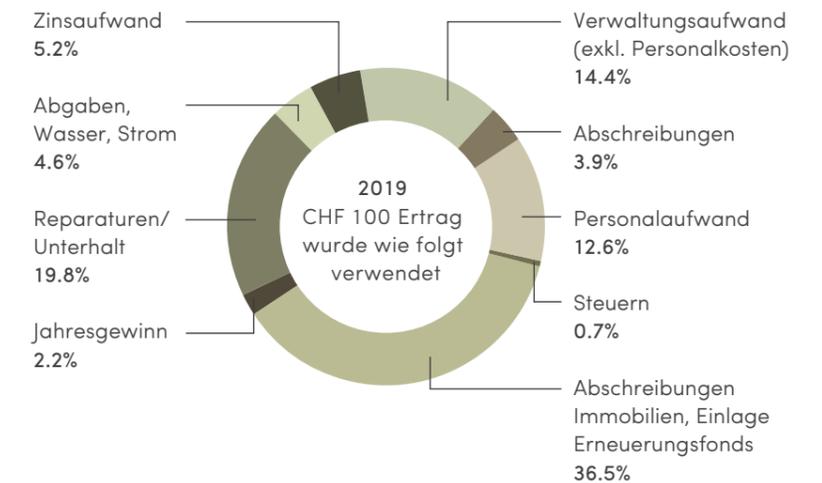
Zürich, 4. Mai 2020

Schlüsselzahlen

Liegenschaften in 1000 CHF



- Versicherungswert der Liegenschaften
- Buchwert der Liegenschaften
- Hypotheken





Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
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 31.12.2019 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 4. Mai 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

HYPOTHEKEN

Hypotheken-Verzeichnis

Gläubiger		31. Dez. 2018	Veränderung	31. Dez. 2019
		CHF	CHF	CHF
		Bestand Ende Monat		Bestand Ende Monat
Ilanzhof I				
ZKB	Fest 30 Tage	2'800'000	1'000'000	3'800'000
Ilanzhof III				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	29.4.2014 bis 23.9.2024	10'000'000	0	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.5.2015 bis 27.5.2030	4'000'000	0	4'000'000
Ilanzhof IV				
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.5.2015 bis 27.5.2025	10'000'000	0	10'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	27.5.2015 bis 27.5.2030	2'900'000	0	2'900'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	7.9.2015 bis 7.9.2033	5'000'000	0	5'000'000
Total Ilanzhof		34'700'000	1'000'000	35'700'000
VistaVerde				
ZKB	Fest 30 Tage	3'150'000	-100'000	3'050'000
Total VistaVerde		3'150'000	-100'000	3'050'000
Hypotheken Total		37'850'000	900'000	38'750'000
Darlehen				
Debiopharm International SA	3.12.2019 bis 3.12.2020	10'000'000	0	10'000'000
Spital Thurgau	3.12.2019 bis 3.12.2021	10'000'000	0	10'000'000
Baugenossenschaft Freiblick Total		57'850'000	900'000	58'750'000

durchschnittliche Verzinsung Hypotheken BG Freiblick per 31.12.2019 = 0.36 %

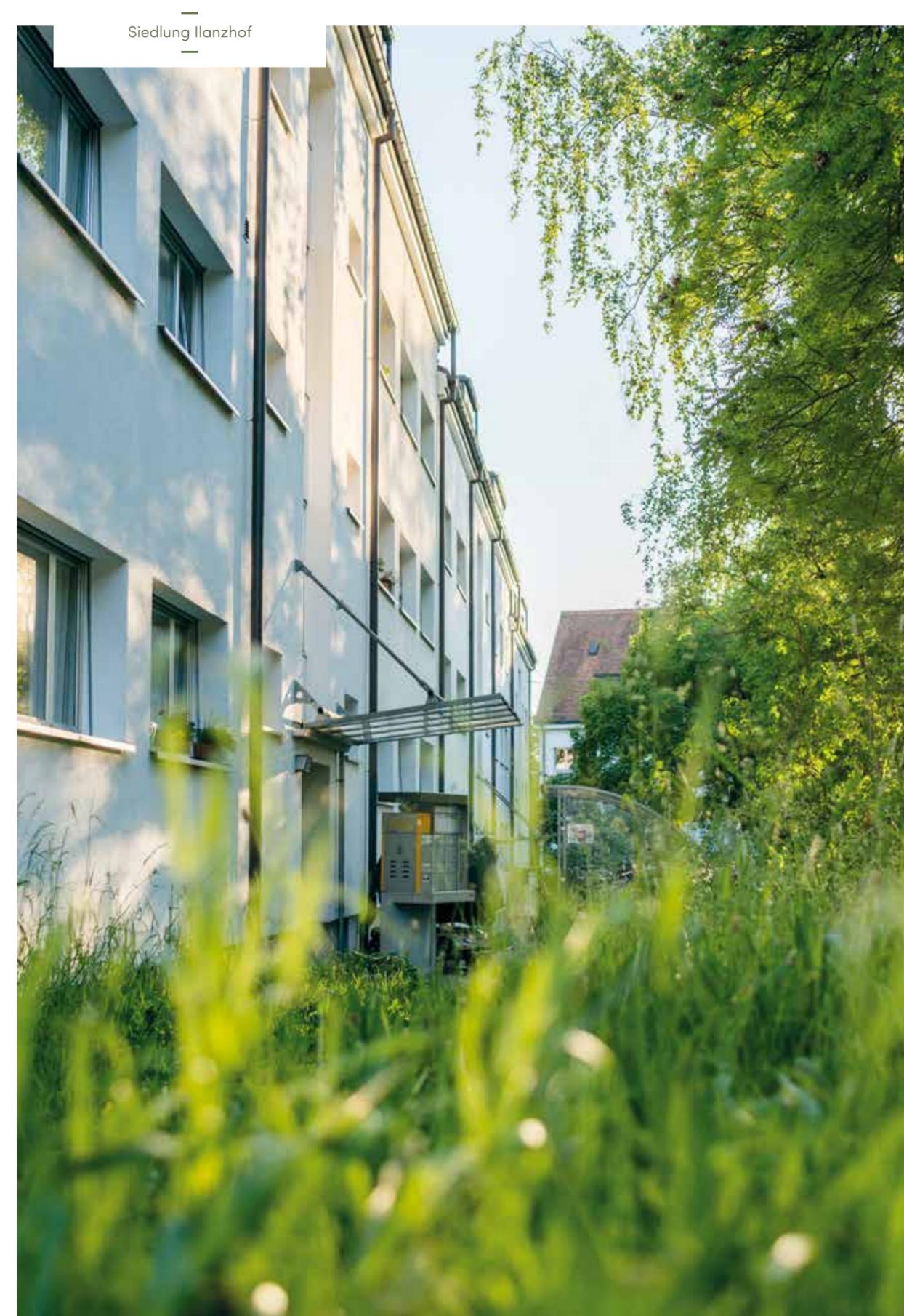
Genossenschaftskapital (GK) per 31. Dezember 2019

	Anzahl Genossen- schafter	Gezeichnetes GK CHF	Einbezahltes GK CHF	Noch nicht ausbezahltes GK CHF	Noch nicht einbezahltes GK CHF
Ilanzhof I-IV	308	1'998'000	1'992'000		6'000
Sonnenhalde	121	758'000	758'000		0
VistaVerde	62	813'000	813'000		0
Auswärtige Genossenschafter	60	438'000	438'000		0
Total Anteilkapital	551	4'007'000	4'001'000		6'000

Liegenschaften-Verzeichnis

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranz- wert* 1025 % CHF	Bilanzwert per 31.12.2019 CHF
Ilanzhof I-IV				
I. Etappe , Bezugstermin 1.10.1928	9		15'935'000.00	8'313'600.00
Milchbuckstrasse 14, 16, 18			(darin enthalten 100'600.00 Land)	
Stüssistrasse 73, 75, 77, 79				
Ilanzhofweg 5, 7				
2-Zimmer-Wohnungen		5		
3-Zimmer-Wohnungen		56		
4-Zimmer-Wohnungen		5		
5½-Zimmer-Maisonettewohnung		1		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
Total Wohnungen		69		
II. Etappe , Bezugstermin 1.4.1929	7		24'130'000.00	12'390'397.00
Ilanzhofweg 4, 6			(darin enthalten 106'800.00 Land)	
Stüssistrasse 57, 59, 63, 65, 67				
2-Zimmer-Wohnungen		10		
3-Zimmer-Wohnungen		30		
4-Zimmer-Wohnungen		10		
5-Zimmer-Wohnungen		0		
6-Zimmer-Wohnungen		3		
ENB Stüssistrasse 58, 60, 64, 66 (im Bau)				
100 Autoabstellplätze				
Total Wohnungen		53		
III. Etappe , Bezugstermin 1.10.1929	11		21'870'000.00	14'752'400.00
Stüssistrasse 70, 74, 76, 78			(darin enthalten 102'000.00 Land)	
Milchbuckstrasse 30, 32, 34				
Scheuchzerstrasse 171, 173, 175, 179				
1-Zimmer-Wohnungen		3		
2-Zimmer-Wohnungen		17		
3-Zimmer-Wohnungen		35		
4-Zimmer-Wohnungen		32		
5-Zimmer-Wohnung		1		
1 Gemeinschaftsraum, 1 Magazinraum				
Total Wohnungen		88		
IV. Etappe , Bezugstermin 1.10.1930	14		27'770'000.00	21'783'965.00
Stüssistrasse 84			(darin enthalten 169'000.00 Land)	
Milchbuckstrasse 29, 31, 50, 52, 54, 56				
Scheuchzerstrasse 172, 174, 181, 183, 185, 187, 189				
1½-Zimmer-Wohnungen		5		
2-Zimmer-Wohnungen		22		
2½-Zimmer-Wohnungen		7		
3-Zimmer-Wohnungen		17		
3½-Zimmer-Wohnungen		2		
4-Zimmer-Wohnungen		20		
4½-Zimmer-Wohnungen		4		
5-Zimmer-Wohnungen		8		
5½-Zimmer-Wohnungen		4		
5½-Zimmer-Maisonettewohnungen		4		
6½-Zimmer-Maisonettewohnungen		1		
Chinderhus Bärätatze		1		
Total Wohnungen		95		
Total	41	305	89'705'000.00	57'240'362.00

*1025 % des Vorkriegsbauwertes



Siedlung Sonnenhalde



Siedlung VistaVerde

LIEGENSCHAFTEN-VERZEICHNIS

	Anzahl Häuser	Zahl der Wohnungen	Assekuranzwert* 1025 % CHF	Bilanzwert per 31.12.2019 CHF
Sonnenhalde I				
Bezugstermine 1.4. bis 1.10.1931 + 1.4.1970	71		41'530'800.00	16'655'345.00
Marbachweg (gerade Nr.) 6–12, 18–26, 32–38				(darin enthalten 104'900.00 Land)
Hüslibachstrasse (gerade Nr.) 60–72, 78–98, 102				
Ankenweid (unger. Nr.) 1–11, 15–17, 23–37, 43–61				
Ankenweid (gerade Nr.) 18–28, 34–46				
1-Zimmer-Wohnungen		6		
2-Zimmer-Wohnungen		11		
3-Zimmer-Wohnungen		42		
4-Zimmer-Wohnungen		15		
3½-Zimmer-Einfamilienhäuser		26		
4½-Zimmer-Einfamilienhäuser		13		
1 Kindergarten				
Total Wohnungen	71	113	41'530'800.00	16'655'345.00
Sonnenhalde II				
Bezugstermine 1.1.1964 bis 1.5.1966	10		36'657'000.00	15'356'655.00
Leimbachstrasse 107, 125				(darin enthalten 31'100.00 Land)
Hüslibachstrasse 10, 12, 17, 20, 30, 32, 34				
Ankenweid 10				
1-Zimmer-Wohnungen		11		
2-Zimmer-Wohnungen		3		
2½-Zimmer-Wohnungen		23		
3½-Zimmer-Wohnungen		22		
4-Zimmer-Wohnungen		2		
4½-Zimmer-Wohnungen		15		
5½-Zimmer-Wohnungen		2		
6-Zimmer-Wohnungen		2		
1 Verkaufsladen, 1 Physiotherapie, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gewerberaum, 1 Bürolokal (Geschäftsstelle), 22 Magazin-/Bastelräume, 80 Autoeinstellplätze, 26 Motoeinstellplätze, 38 Parkplätze				
Total Wohnungen	10	80	36'657'000.00	15'356'655.00
VistaVerde				
Bezugstermin 1.12.2004	3		28'485'900.00	28'562'942.00
Leimbachstrasse 221, 223, 225				(Land im Baurecht)
2½-Zimmer-Wohnungen		4		
3½-Zimmer-Wohnungen		7		
4½-Zimmer-Wohnungen		14		
5½-Zimmer-Wohnungen		16		
5½-Zimmer-Maisonettewohnungen		14		
6½-Zimmer-Wohnungen		2		
6½-Zimmer-Maisonettewohnungen		2		
1 Kinderhort, 2 Ateliers, 3 Einzelzimmer 70 Autoeinstellplätze, 15 Motoeinstellplätze				
Total Wohnungen	3	59	28'485'900.00	28'562'942.00
Ilanzhof I–IV	41	305	89'705'000.00	57'240'362.00
Sonnenhalde I	71	113	41'530'800.00	16'655'345.00
Sonnenhalde II	10	80	36'657'000.00	15'356'655.00
VistaVerde	3	59	28'485'900.00	28'562'942.00
Total	125	557	196'378'700.00	117'815'304.00
Wertberichtigung gesamt				-30'072'812.00
Total				87'742'492.00

*1025 % des Vorkriegsbauwertes

 **Neue Mitglieder 2019**

Blattner	Nicholas	Milchbuckstrasse 29	8057 Zürich
Lenherr	Selma	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich
Reim	Jeffrey	Hüslibachstrasse 12	8041 Zürich
Singh	Alwinder	Milchbuckstrasse 14	8057 Zürich
Peter	Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich
Minoretti	Beatrice	Marbachweg 12	8041 Zürich
Grieger	Moira	Milchbuckstrasse 32	8057 Zürich
Busslinger	Julian	Stüssistrasse 74	8057 Zürich
Wollgast	Sascha	Ilanzhofweg 6	8057 Zürich
Sjeverac	Tatjana	Milchbuckstrasse 29	8057 Zürich
Kotoun	Olivia	Stüssistrasse 79	8057 Zürich
Degenhardt	Barbara	Milchbuckstrasse 29	8057 Zürich
Aeberli	Mario	Scheuchzerstrasse 181	8057 Zürich
Sahabi	Gila	Leimbachstrasse 221	8041 Zürich
Coutinho-Hofer	Daniela	Leimbachstrasse 221	8041 Zürich
Gavez	Barbara	Scheuchzerstrasse 187	8057 Zürich
Boxler Klopfenstein	Madeleine	Milchbuckstrasse 54	8057 Zürich
Beerli	Christina	Leimbacherstrasse 223	8041 Zürich
Lindauer	Daniel	Milchbuckstrasse 34	8057 Zürich
Isik	Deniz	Milchbuckstrasse 31	8057 Zürich
Odermatt	Leila	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich
Sturzenegger	Marcel	Stüssistrasse 70	8057 Zürich
Büsser	Susanne	Milchbuckstrasse 16	8057 Zürich
Bicici	Sezer	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich
Vollenweider	Jasmin	Hüslibachstrasse 20	8041 Zürich
Rogg	Reimund	Stüssistrasse 63	8057 Zürich
Holzgang	Sarah Andrea	Stüssistrasse 78	8057 Zürich
Mankowsky	Roman	Stüssistrasse 79	8057 Zürich
Kotoun	Leonor	Milchbuckstrasse 32	8057 Zürich
Frey-Pacher	Renate	Scheuchzerstrasse 172	8057 Zürich

Wir begrüssen die neuen Mitglieder herzlich in unserer Genossenschaft.

 **Todesfälle 2019**

18.4.19	Böni Hedy	Scheuchzerstrasse 173	8057 Zürich
25.7.19	Leitner Alois	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich
7.9.19	Hofmann Ida	Hüslibachstrasse 72	8041 Zürich
27.10.19	Grob Lilly	Hüslibachstrasse 72	8041 Zürich
25.11.19	Riedel Rosa	Hüslibachstrasse 34	8041 Zürich
12.12.19	Vogt-Pfyffer Max	Scheuchzerstrasse 187	8057 Zürich

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

 **Geschäftsstelle**

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

 **Vorstand**

Präsident bis 14.6.2019	*Knobel Kurt	Milchbuckstrasse 56	8057 Zürich	M 079 275 66 57
Co-Präsidentin ab 14.6.2019	Vondra Stella	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	M 079 638 36 93
Co-Präsident ab 14.6.2019	*Ammann Kurt	Ankenweid 10	8041 Zürich	M 079 402 23 36
Vizepräsident und Quästor	Battran Ulrich	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	T 044 480 13 53
Bauvorstand	*Bachmann Christoph	Stüssistrasse 74	8057 Zürich	T 044 361 38 40
Vermietung Ilanzhof bis 14.6.2019	*Jünger Tonja	Stüssistrasse 59	8057 Zürich	T 044 362 32 25
Vermietung Ilanzhof ab 14.6.2019	*Müller Yvonne	Ilanzhofweg 6	8057 Zürich	M 079 662 66 86
Vermietung Leimbach	*Wittachy Sandra	Ankenweid 25	8041 Zürich	T 044 481 78 28
Protokollführer	Bitterli Pascal	Bahnhofstrasse 29B	8803 Rüslikon	M 078 657 77 89

Personal

Geschäftsführer ab 1.10.2019	*Gastaldi Flavio	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 01
Geschäftsführerin bis 31.3.2019	*Gassmann Sandra	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 01
Geschäftsführungs-Assistentin bis 30.9.2019	Grogg Beatrice	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 02
Führungsunterstützung & HRM	Neupert Elisa	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 04
Finanz- und Rechnungswesen ab 1.4.2019	Sestito Luzia	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 02
Immobilienbewirtschaftung	*Humbert Julien	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 03

Drähschiibe

Sozialarbeiter	Lusmann Pascal	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 974 21 00
----------------	----------------	---------------------	-------------	-----------------

Alterswohngemeinschaft AWG

Pflegedienstleitung AWG bis 15.6.2019	Berberat Ursula	Rütihofstrasse 48	8049 Zürich	T 044 350 26 72
Pflegedienstleitung AWG ab 16.6.2019	Spitzkat Kay	Rütihofstrasse 48	8049 Zürich	T 044 350 26 72

Hauswarte

Ilanzhof	Scheuble Werner	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T 044 361 18 06
Ilanzhof ab 1.11.2019	Schäfer Dominic	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T 044 361 18 06
Sonnenhalde/VistaVerde	Kümin Markus	Hüslibachstrasse 94	8041 Zürich	T 044 482 05 82

Gärtner

Ilanzhof	Njie Omar	Stüssistrasse 70	8057 Zürich	T 044 361 18 06
Sonnenhalde	Vögeli Ruedi	Leimbachstrasse 107	8041 Zürich	T 044 482 05 82

Vertrauensleute

Siedlung Ilanzhof	Issa Mustafa	Milchbuckstrasse 56	8057 Zürich	M 079 202 00 82
	Koch Barbara	Scheuchzerstrasse 187	8057 Zürich	T 044 350 29 89
	Balogh Erika	Scheuchzerstrasse 173	8057 Zürich	T 044 350 89 17
	Meschede Barbara	Milchbuckstrasse 14	8057 Zürich	T 044 361 99 85
	Ott Franziskus	Milchbuckstrasse 18	8057 Zürich	T 043 299 98 01
	Schär Yvonne	Stüssistrasse 59	8057 Zürich	M 079 753 30 25
	Suter Erich	Milchbuckstrasse 52	8057 Zürich	T 044 362 96 15

bis 14.6.2019

ab 14.6.2019

Siedlung Sonnenhalde	Oberortner Andrea	Ankenweid 42	8041 Zürich	T 044 482 77 56
	Peter Verena	Ankenweid 18	8041 Zürich	T 044 482 76 85
	Uttinger Erika	Ankenweid 33	8041 Zürich	M 079 630 57 02

VistaVerde	Leitner Rosa	Leimbachstrasse 225	8041 Zürich	T 044 371 29 68
	Weber Theytaz Regula	Leimbachstrasse 223	8041 Zürich	T 044 481 11 64

* Mitglied der Vermietungskommission



Baugenossenschaft
Freiblick Zürich
Leimbachstrasse 107
8041 Zürich

—
T 044 974 21 00

—
kontakt@freiblick.ch
www.freiblick.ch

zusammen leben. zusammen wachsen.

