

**128 . GESCHÄFTS-
BERICHT 2020:
COVID-19
UND ERSTMALS
SCHRIFTLICHE SO-
WIE OPEN-
AIR-GENERALVER-
SAMMLUNG
IN DER ZBWG .**

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

VERWALTUNGS- ORGANE 2020

GESCHÄFTS- STELLE

VERWALTUNG 2019–2022:

VORSTAND

Urs Ottiger, Präsident

Philipp Mohr, Vizepräsident

Roman Blaser

Annette Burmeister (bis GV Oktober 2020)

Adrian Iten (ab GV Oktober 2020)

Claudio Maira (bis GV Oktober 2020)

Helga Mesaros (ab GV Oktober 2020)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt

VERWALTUNGS-ASSISTENTIN

Graziella Scarcia

KONTROLLSTELLE 2019–2021:

INTERNE KONTROLLSTELLE

Peter Marti

Matthias Krähenbühl

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG)

Markus Harsch, leitender Revisor für die ZBWG

Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich

T: 044 361 08 08 (Bettina Burkhardt)

M: 076 366 63 94 (Graziella Scarcia)

info@zbwg.ch, www.zbwg.ch

ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag, Mittwoch, Donnerstag ganzer Tag
oder immer wenn die Vorhänge offen sind

VORWORT	— 2
BAUTÄTIGKEIT	— 4
VERMIETUNGEN	— 4
VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN	— 4
VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG	— 5
ANLÄSSE	— 6
FINANZEN	— 6
BILANZ 2020	— 8
ERFOLGSRECHNUNG 2020	— 10
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	— 11
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	— 21
BERICHT INTERNE KONTROLLSTELLE	— 21
BERICHT REVISIONSSTELLE	— 22
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	— 23
EINLADUNG ZUR GV	— 27

ZBWG GESCHÄFTSBERICHT 2020

Manches Jahr bleibt in Erinnerung, weil kein Stein auf dem anderen blieb. Während diese Erfahrung auf individueller Ebene häufig vorkommt, bleibt sie auf kollektiver Ebene glücklicherweise auf wenige Jahre im Jahrhundert beschränkt.

Das Jahr 2020 wird uns allen in kollektiver zwiespältiger Erinnerung bleiben. Einerseits hat die COVID-19-Pandemie auf drastische Weise aufgedeckt, dass unsere gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Handlungsmöglichkeiten von einem Moment auf den anderen ein neues Koordinatensystem und eine neue Prioritätenordnung erfahren. Die Pandemie hat zudem aufgezeigt, dass die bisherigen Bedrohungsmuster revidiert oder zumindest um eine Komponente erweitert werden müssen. Andererseits haben sich in diesem Jahr der Pandemieerfahrung in unserer Gesellschaft auch neue Formen der Solidarität und Gemeinschaft entwickelt. In der Krise ist auch viel Neues und Produktives entstanden, das für die Zukunft genutzt werden kann.

Nach einer anfänglichen Analyse- und Bewältigungsphase hat die Verwaltung im Frühling 2020 durch die Erarbeitung eines Schutzkonzepts für die Genossenschaft Verbindlichkeiten geschaffen, auf deren Grundlage anschliessend verschiedene Neuerungen der organisatorischen Abläufe der Verwaltungstätigkeit in Angriff genommen wurden, die für die kommenden Jahre wegweisend sind.

Zu Beginn des Jahres 2020 konnte unter aktiver Beteiligung von ca. 40 Genossenschafter*innen im Volkshaus Zürich der partizipative Prozess zur Erarbeitung eines Mansarden-Konzepts weitergeführt werden, der im Vorjahr gestartet wurde. Die Befunde der Workshop-Beiträge dienen der Verwaltung

gemeinsam mit den Ergebnissen der Online-Befragung, die aufgrund der COVID-19-Pandemie erst zu Beginn des Jahres 2021 durchgeführt werden konnte, der Erarbeitung einer fundierten und breit abgestützten Entscheidung zur Umsetzung des Mansardenkonzepts.

Über zahlreiche Aktivitäten der ZBWG im Geschäftsjahr 2020 gibt der vorliegende Geschäftsbericht ausführlich Auskunft. Ich möchte allen Personen recht herzlich danken, die im Grossen und Kleinen dazu beigetragen haben, dass die Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft auch im 128. Jahr ihrer Existenz die Bedürfnisse ihrer Mitglieder bestmöglich erfüllt hat.

Ihnen und Ihren Familienangehörigen wünsche ich zudem weiterhin gute Gesundheit und Zuversicht im 2021.

Urs Ottiger, Präsident ZBWG

BAUTÄTIGKEIT

SANIERUNG VON MIETOBJEKTEN

Die ZBWG hat vor einigen Jahren einen Wohnungsstandard festgelegt, nach dem sämtliche Wohnungen saniert werden. In aller Kürze zusammengefasst betrifft dies u.a. den einheitlichen Einbau von Forsterküchen, einen Standard für Küchengeräte, Bad- und WC-Einrichtungen und Parkettböden in den Wohnbereichen. Historisch erhaltenswerte und mit vertretbarem Aufwand renovierbare Böden werden für die Trittschallisolation demontiert, nummeriert und anschliessend wieder verlegt. Die elektrischen Leitungen werden jeweils unterputz verlegt.

Nach diesem Standard wurden auch im 2020 die folgenden Wohnungen saniert:

- 3-Zimmer-Wohnung, Nelkenstrasse 4, Abschluss der Sanierungsarbeiten (vgl. 127. Geschäftsbericht)
- 4-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 52, 3. OG, neues Bad/WC und Küche
- 4-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 54, 3. OG, neue Parkettböden

Weitere realisierte Sanierungen im 2020:

- Ladenlokal Feldstrasse 119, Abschluss der Sanierungsarbeiten
- ZBWG-Geschäftsstelle, Sonneggstrasse 66, Schrankeinbauten mit Servicebereich (Lavabo, Kühlschrank), Malerarbeiten
- Sanierung Fensterläden (1. Etappe), Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse

UNTERHALTS- UND REPARATURARBEITEN

Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten aller ZBWG-Siedlungen im Jahre 2020 beschränkten sich auf diverse Erneuerungen oder Anschaffungen sowie notwendige Ausbesserungsarbeiten. Als zyklischer Unterhalt erfolgte die erste Etappe der Fensterläden-Sanierung der Siedlung Sonnegg-/ Nelkenstrasse, die bereits im Frühjahr hätte starten sollen. Im ersten Halbjahr des

Berichtsjahres wurden sämtliche Sanierungen durch die COVID-19-Pandemie auf Eis gelegt. Handwerker*innen hatten nur bei absoluten Notfällen Zutritt zu Gebäuden und Wohnungen. Die geplante Balkonsanierung wurde ebenfalls verschoben.

VERMIETUNGEN

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2020 fanden im Vergleich mit den Vorjahren wenige Mieter*innenwechsel statt. Ein Vorstandsmitglied zog nach Zürich-Schwamendingen, seine Wohnung an der Sonneggstrasse 58 wurde öffentlich ausgeschrieben und an eine junge Mutter vergeben. An der Sonneggstrasse 56 wurde eine Wohnung frei, da die Mieterschaft im Ausland weilt und nach Ablauf der erlaubten Untervermietungsfrist die Wohnung kündigen musste. Diese Wohnung wurde an eine dreiköpfige Familie vergeben. Eine interne Rochade – die bereits im Vorjahr stattfand – spielte eine Dreizimmerwohnung an der Nelkenstrasse 4 frei. Nach einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und im Januar 2020 an ein Paar vermietet. An der Höschgasse 32 wurde eine der wenigen Zweizimmerwohnungen frei, die anfangs 2020 intern vergeben wurde. Der Coiffeursalon an der Feldstrasse 119 wurde nach einer Sanierung Anfang Jahr von einem Spielzeugladen bezogen.

VERSAMMLUNGEN , SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2020

Die 127. ordentliche Generalversammlung wurde ursprünglich auf den 15. Mai 2020

angesetzt und dann auf den 24. September 2020 verschoben. Aufgrund der anhaltenden Pandemie entschied der Vorstand Anfang August, die Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Am 10. August 2020 fand der erste Versand der Unterlagen für die schriftliche Generalversammlung (Geschäftsbericht 2019) statt, und am 20. August 2020 folgte der zweite Versand mit den Stimmzetteln. Der Abschluss der ordentlichen 127. Generalversammlung erfolgte mit der Restversammlung am 12. September 2020 unter juristischer Aufsicht durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Der gesamte Vorstand wurde an der Generalversammlung 2019 in gleicher Besetzung für eine weitere Amtsdauer 2019–2022 wieder gewählt. Im 2020 kam es allerdings zu zwei vorzeitigen Rücktritten. Im Juni trat Claudio Maira, Vorstandsmitglied 2007–2020, aus beruflichen Gründen zurück. Er wurde als Richter ans Zürcher Obergericht gewählt. Ebenfalls aus beruflichen Gründen, bzw. aufgrund einer Weiterbildung, trat im Oktober Annette Burmeister, Vorstandsmitglied 2011–2020, vorzeitig aus ihrem Amt zurück.

Die Ersatzwahlen erfolgten an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. Oktober 2020. Diese fand als Open-Air-Veranstaltung im Hof der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse statt. Für die Ersatzwahlen hat der Vorstand eine breit angelegte Findungsphase durchgeführt, die zwei daraus resultierenden Kandidaturen haben sich in einem Info Spezial vorgestellt: Neu in den Vorstand gewählt wurden von den 50 anwesenden Genossenschaftler*innen Helga Mesaros, wohnhaft an der Fliederstrasse 23 und Adrian Iten, Sonneggstrasse 56.

VORSTAND

Das Jahr 2020 war für den Vorstand der ZBWG herausfordernd, aber auch lehrreich. Im ersten Halbjahr 2020 waren der Umgang mit der Pandemie und die damit verbundene Aufrechterhaltung des Betriebs zentral. An elf regulären und

zehn ausserordentlichen Sitzungen behandelte der Vorstand die anstehenden operativen und strategischen Schwerpunkte. Ab März bis Ende Jahr wurden die Vorstandssitzungen online als Videokonferenzen abgehalten. Die strategischen Ziele, wie sie zuletzt im Geschäftsbericht 2019 formuliert wurden, blieben unverändert, doch der Zeitplan einzelner Projekte hatte sich durch die Pandemie verschoben. So wurde unter anderem die auf November 2020 geplante Befragung zum Mansarden-Konzept im Anschluss an die Orientierungsveranstaltung im Volkshaus erst im Januar des Folgejahres durchgeführt.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Aufgrund der Pandemie war die Geschäftsstelle von März bis Mai geschlossen, hinter den gezogenen Vorhängen wurde jedoch – fast normal – gearbeitet. Die Geschäftsführerin übernahm während dem Lockdown zusätzliche Arbeiten, die vor Ort in den Siedlungen notwendig waren. Die Verwaltungsassistentin koordinierte alles Weitere vom Homeoffice aus. Die Hofpflege der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurde im Frühjahr für gut zwei Monate ganz eingestellt und der Hofputz abgesagt.

Mit der Übernahme der Buchhaltung in die Geschäftsstelle im Jahre 2018 wurden diverse Prozess- und Systemänderungen angestossen. Trotz Pandemie konnten diese auch im 2020 weitergeführt und konsolidiert werden. Der grösste Meilenstein im Berichtsjahr war die Neustrukturierung des 127. Geschäftsberichts. Dieser zeichnet sich gegenüber früheren Berichten durch ein höheres Mass an Transparenz und zusätzliche Erläuterungen, wie beispielsweise die Geldflussrechnung oder die Übersicht der Hypotheken aus.

Die Pandemie gab Anlass, die Digitalisierung in der Verwaltung zu forcieren. Nach dem Sommer wurden die Datensicherung (Server- und Cloudlösung), das Betriebssystem, die Software sowie die Telefonie vom IT-Supporter der ZBWG einer umfassenden Prüfung unterzogen. Die ZBWG stellte im Herbst auf das Betriebssystem Office 365 um. Alle Vorstandsmitglieder erhielten eine persönliche ZBWG-Mailadresse und ein ZBWG-Tablet mit Zugriff auf alle ZBWG-Daten. Nach einer Erhebung der E-Mailadressen aller Genossenschafter*innen konnten im November des Berichtsjahres erstmals Informationen mittels Mailing versendet werden. Personen ohne E-Mailadresse werden weiterhin per Brief bedient.

Im Namen des Vorstands ein herzliches Dankeschön an die Angestellten für ihren Effort im speziellen Geschäftsjahr 2020. Der Vorstand und die Geschäftsführung bedanken sich zudem bei allen Genossenschafter*innen, die im Großen und im Kleinen die Tätigkeiten der Verwaltung auch im Geschäftsjahr 2020 unterstützten.

ANLÄSSE

Die COVID-19-Pandemie wirkte sich auf alle ZBWG-Anlässe aus. Der seit vielen Jahren durchgeführte Hofputz konnte nicht stattfinden und der Pizzaofen blieb die meiste Zeit kalt. Das vor einem Jahr ins Leben gerufene Hofkaffee in der Werkstatt der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse blieb leider meistens geschlossen. Zum Glück konnte aber im Sommer an einigen Abenden der Hofgrill in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse stattfinden, dafür wurde eigens ein Schutzkonzept erarbeitet. Herzlichen Dank an alle Genossenschafter*innen, die den Hofgrill im Sommer 2020 organisierten und das Schutzkonzept erarbeiteten.

Die Vermietung des Gästezimmers an der Sonneggstrasse 52 war über mehrere Monate eingestellt. Erst ab Mitte Sommer gab es unter Einhaltung von strengen hygienischen Auflagen vereinzelte Übernachtungen. Die Hygienemassnahmen konnten jederzeit gewährleistet werden. Dem Gästezimmerteam gilt ein besonderer Dank.

FINANZEN

KOSTENMIETE

Die ZBWG ist nicht von der öffentlichen Hand subventioniert und daher nicht zwingend an das Prinzip der Kostenmiete gebunden. Dennoch erachtet es die ZBWG als Ziel, die Kostenmiete einzuhalten, was auch in den Statuten formuliert ist (Art. 3 Abs. 2 Bst. a Statuten). Eine häufig angewendete und teilweise vorgeschriebene Formel für die Berechnung der maximal zulässigen Kostenmiete basiert auf dem städtischen Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement, AS 841.150). Die Formel lautet wie folgt: höchstzulässiger Mietzins (Kostenmiete) = Anlagewert × Referenzzinssatz (= Kapitalkosten) + Gebäudeversicherungswert × 3.25 % übliche Betriebsquote (= Betriebskosten). Der Anlagewert setzt sich zusammen aus dem Landwert und dem Gebäudewert.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 2. März 2020 die Senkung des seit dem Juni 2017 geltenden Referenzzinssatzes von 1,5 % auf 1,25 % bekanntgegeben. Im langfristigen Interesse der Genossenschaft hat der Vorstand entschieden, die Zinssenkung nicht weiterzugeben. Alle Mieter*innen wurden im Frühjahr schriftlich darüber informiert. Dieser Schritt erschien dem Vorstand auch aus dem Umstand angezeigt, dass die Mietzinsen der ZBWG-Siedlungen teilweise unter der Kostenmiete liegen.

BETRIEBSRECHNUNG

Die notwendigen Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Abschreibungen wurden vorgenommen. Ebenso wurden zulässige Wertvermehrungen bei den Gebäudewerten aktiviert. Dem Erneuerungsfonds wurde 1 % vom Gebäudeversicherungswert, d.h. CHF 596'000, zugewiesen. Für die Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurden dem Erneuerungsfonds CHF 157'000 und für die Sanierung der Siedlung Feldstrasse CHF 67'000 entnommen. Abgeschrieben wurde 1 % auf den Restwert der Gebäude ohne Land und es entspricht der neuen Strategie des Vorstandes, die Gebäude jährlich degressiv, d.h. jeweils vom Restbuchwert abzuschreiben. Nach Ansicht des Vorstands und der Revisionsstelle wird damit dem Wertverzehr der Gebäude angemessen Rechnung getragen. Das sind zugunsten der Betriebsrechnung CHF 217'000.

Sanierungen und Umbauten der Siedlung Sonnegg-Nelkenstrasse umfassten Wohnungen an der Sonneggstrasse 48, 52, 54 und Nelkenstrasse 4 sowie das ZBWG-Büro und die erste Etappe der Balkone. Insgesamt konnten von den getätigten Baukosten CHF 63'500 aktiviert werden. Sanierungen und Umbauten der Siedlung Feldstrasse umfasste das Ladenlokal an der Feldstrasse 115. Von den Baukosten wurden CHF 45'000 aktiviert. Unter Aktivierung versteht man die Aufnahme eines Vermögenswerts/Assets in der Aktivseite der Bilanz. Folglich erhöht sich die zulässige Kostenmiete gemäss vorstehendem Prozedere.

DEPOSITENKASSE

Das revidierte Reglement der Depositenkasse trat am 1. Januar 2020 in Kraft und erlaubt seither keine Einlagen über CHF 200'000. Im Berichtsjahr gingen über CHF 312'000 Zahlungen von Mitgliedern in die Depositenkasse ein. Ein Genossenschafter löste sein Depot ganz auf, was einen Abfluss von rund CHF 103'800 zur Folge hatte.

HYPOTHEKEN

Im Betriebsjahr 2020 standen vier Hypotheken über eine Summe von CHF 8'100'000 zur Erneuerung an. Die Finanzstrategie der ZBWG, kleine Hypotheken zu bündeln und in grössere Hypotheken zusammenzuführen wurde konsequent weitergeführt. Vier Hypotheken wurden zu zwei Paketen von CHF 4'500'000 und CHF 3'600'000 gebündelt. Ersteres blieb bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit einer Laufzeit von fünfzehn Jahren, zweiteres übernahm die Graubündner Kantonalbank (GKB) mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Die unterschiedlichen Laufzeiten sollen künftig eine noch bessere Etappierung der Hypothekenerneuerungen gewährleisten.

Der Vorstand entschied zudem, die Erneuerung der Hypotheken im Berichtsjahr ausschliesslich innerhalb der beiden bestehenden Finanzinstitute Zürcher Kantonalbank und Graubündner Kantonalbank zu vergeben.

BILANZ 2020

Die interne Kontrollstelle, der Peter Marti und Matthias Krähenbühl angehören, haben die Buchhaltung und Geschäftsführung anlässlich mehrerer Kontrollen überprüft. Als durch die Generalversammlung gewählte Revisionsstelle erstattet die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, aufgrund der durch den leitenden Revisoren Markus Harsch durchgeführten eingeschränkten Revision, ihren Bericht.

Die Berichte der internen Kontrollstelle und der gesetzlichen Revisionsstelle sind Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

BILANZ PER	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'796'191.52	2'052'336.41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mieter*in	40'582.00	75'286.15
- Delkredere	-30'000.00	-25'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	80'233.25	81'536.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	33'735.70	13'589.75
UMLAUFVERMÖGEN	2'920'742.47	2'197'748.76
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1'500.00	1'001.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	24'532'000.00	24'424'000.00
- Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-2'972'000.00	-2'755'000.00
ANLAGEVERMÖGEN	23'098'500.00	23'207'001.00
TOTAL AKTIVEN	26'019'242.47	25'404'749.76

BILANZ PER	31.12.2020	31.12.2019
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	75'762.30	64'893.35
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	770'000.00	0.00
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	267'302.65	257'584.75
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	1'113'064.95	322'478.10
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	18'600'000.00	19'370'000.00
- gegenüber Mieter*in (² Depositenkasse)	2'394'010.00	2'162'373.05
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	2'600.00	1'600.00
³ Erneuerungsfonds	2'375'000.00	2'003'000.00
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	23'371'610.00	23'536'973.05
Mitgliedschafts- / Mieteranteilscheine	1'083'500.00	1'079'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	43'883.61	24'838.44
- Jahresgewinn	7'183.91	40'960.17
EIGENKAPITAL	1'534'567.52	1'545'298.61
TOTAL PASSIVEN	26'019'242.47	25'404'749.76

1-3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2020

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2020	2019
	CHF	CHF
⁴ Nettomiettertrag	2'052'882.05	2'036'372.90
Übriger betrieblicher Ertrag	1'816.95	22'847.19
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'054'699.00	2'059'220.09
Liegenschaftenerhaltung	-469'685.55	-145'435.20
Einlagen Erneuerungsfonds	-596'000.00	-585'740.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-116'712.55	-101'944.10
Nebenkostenaufwand	-62'184.90	-62'297.50
Bauliche Analysen, Projektaufwand	0.00	-32'735.64
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	810'116.00	1'131'067.65
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-243'587.05	-264'901.85
Verwaltungsaufwand	-59'389.10	-52'853.65
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-31'918.59	-19'244.50
Übriger betrieblicher Aufwand	-19'085.55	-14'984.45
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-446.65	-175.95
- Immobilien	-217'000.00	-442'100.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	238'689.06	336'807.25
⁶ Finanzaufwand	-219'581.20	-287'978.81
⁷ Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	0.00	12'383.03
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	19'107.86	61'211.47
Direkte Steuern	-11'923.95	-20'251.30
JAHRESGEWINN	7'183.91	40'960.17

4-7 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, für Immobilien nach der indirekten, für mobile Sachanlagen nach der direkten Methode. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftler*innen) werden auch als «Mieter*in» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter*in wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

In den Erneuerungsfonds wird in der Regel jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswertes eingelegt. Bei grosszyklischen Sanierungen von Liegenschaften wird der werterhaltende Teil der Kosten dem jeweiligen Erneuerungsfonds belastet.

WEITERE VOM GESETZ VERLANGTE ANGABEN

Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung und Bewertung

Der Vorstand hat die Abschreibungsstrategie der Immobilien neu festgelegt. Im Berichtsjahr wurde dieser entsprechend 1 % der jeweiligen Gebäuderestwerte als betriebswirtschaftlich notwendige Abschreibung betrachtet und an diesem System soll auch in den Folgejahren festgehalten werden. Im Vorjahr wurde demgegenüber 2 % der Gebäuderestwerte abgeschrieben.

**«IM SEEFELD WOHNEN
ZU DÜRFEN BEDEUTET
FÜR MICH: EINE HELLE
WOHNUNG MIT GETÄ-
FERTEN WÄNDEN, EINER
DACHTERRASSE, DIE
NÄHE ZUM ZÜRICHSEE
UND RUNDUM EIN GUTES
LEBENSGEFÜHL.»**

Samira Märte



Samira Märte, Siedlung Höschgasse



Gianmarco Flace, Siedlung Feldstrasse



Urs Brünger, Siedlung Fliederstrasse



Oliver Fueter, Siedlung Sonneggstrasse

**«WÄHREND DER COVID
PANDEMIE WURDE
UNSERE WOHNUNG AN
DER SONNEGGSTRASSE
ZUM RADIOSTUDIO.
HIER ENTSTANDEN IM
VERGANGENEN JAHR
ZAHLREICHE BEITRÄGE.»**

Oliver Fueter

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG	CHF	CHF
--	------------	------------

¹ Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mieter*in		
- für Mietzinsen	154'081.50	130'187.55
- für Heiz-/Nebenkostenakonti	88'629.35	87'962.35
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	24'591.80	39'434.85

PASSIVE RECHNUNGSABRENGUNGEN	267'302.65	257'584.75
-------------------------------------	-------------------	-------------------

² Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	2'162'373.05	2'812'840.85
Nettoab- /-zuflüsse	208'484.45	-678'192.30
Zinsgutschriften	23'152.50	27'724.50

BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'394'010.00	2'162'373.05
--------------------------------	---------------------	---------------------

Gemäss Reglement der Depositenkasse ist die Genossenschaft verpflichtet, für angemessene Sicherheiten im Umfang der ausgewiesenen Schuldsomme zu sorgen. Der Vorstand hat dieser Bestimmung durch sehr hohe Geldmittel und noch ausschöpfbare Kreditlimiten bei Banken Rechnung getragen.

³ Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	2'003'000.00	1'395'260.00
Anpassung Bruttodarstellung Liegenschaft Fliederstrasse	0.00	332'000.00
Ordentliche Einlagen	596'000.00	585'740.00
Entnahmen		
- Sanierungen Sonneggstrasse	-157'000.00	-210'000.00
- Sanierungen Feldstrasse	-67'000.00	-100'000.00

BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'375'000.00	2'003'000.00
--------------------------------	---------------------	---------------------

⁴ Nettomiettertrag		
Sollmietertrag	2'029'725.45	2'011'115.70
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	53'995.45	61'657.45
- Kosten der Leerstände	-17'648.10	-11'400.25
- Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-13'190.75	-25'000.00

NETTOMIETERTRAG	2'052'882.05	2'036'372.90
------------------------	---------------------	---------------------

	CHF	CHF
⁵ Davon Entschädigungen Organe gem. Art. 23 der Statuten		
Max. Vorstandsentschädigung gem. Reglement Stadt Zürich	68'814.40	68'814.40
Effektiv ausgerichtet		
- Entschädigungen Vorstand	49'121.00	48'750.00
- Entschädigungen Baukommission	2'150.00	3'725.00
- Entschädigungen interne Kontrollstelle	4'480.00	4'960.00
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	177'008.33	180'855.30
Zinsaufwand EGW-Anleihen	18'375.00	18'375.00
Zinsaufwand Depositenkasse	23'152.50	27'724.50
Übriger Finanzaufwand, inkl. Vermittlerkommission (Vorjahr)	1'045.37	61'024.01
FINANZAUFWAND	219'581.20	287'978.81

Als Revisionsstelle wurde eine Treuhandgesellschaft gewählt und zu branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

FIRMA: ZÜRCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT (ZBWG)

Sitz, UID: Zürich, CHE-107.345.104

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN (IM JAHRES DURCHSCHNITT)	weniger als 10	weniger als 10
KÜNFTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERTRÄGEN	2'520.00	3'528.00

BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN	CHF	CHF
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	23'092'000.00	23'201'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	22'400'000.00	22'400'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	22'400'000.00	22'400'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	0.00	0.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	19'370'000.00	19'370'000.00
in Anspruch genommen durch Depositenkasse	2'394'010.00	2'162'373.05

7 ERLÄUTERUNG ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDE POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

Diverse Buchungsdifferenzen	0.00	12'383.03
Total ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung	0.00	12'383.03

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

BILANZGEWINN	2020	2019
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	43'883.61	24'838.44
Jahresgewinn	7'183.91	40'960.17
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	51'067.52	65'798.61

DER VORSTAND BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Dividende) 2 %	21'785.05	21'915.00
Vortrag auf neue Rechnung	29'282.47	43'883.61
Total verfügbarer Bilanzgewinn	51'067.52	65'798.61

Der Vorstand beantragt, im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR auf die Äufnung der Gewinnreserve zu verzichten, weil diese bereits mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.

BERICHT INTERNE KONTROLLSTELLE

Als interne Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir die auf den 31. Dezember 2020 abgeschlossene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) im Sinne der statutarischen Vorschriften geprüft.

Wir stellen fest, dass:

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- bei der Darstellung der Vermögens- und Ertragslage die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- der Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresgewinnes Gesetz und Statuten entspricht.

- bei der stichprobenweisen Prüfung der Zahlungsausgänge sowie der Zahlungseingänge, auf deren Übereinstimmung mit dem Genossenschaftszweck, keine negativen Feststellungen gemacht wurden.

Über jede Prüfung wurde ein detailliertes Protokoll erstellt. In diesem Sinne empfehlen wir die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 31. Mai 2021

Die interne Kontrollstelle:
Peter Marti, Matthias Krähenbühl

BERICHT REVISIONSSTELLE



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG), Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. Juni 2021

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

GELDFLUSSRECHNUNG	2020	2019
	CHF	CHF
Jahresgewinn	7'183.91	40'960.17
Abschreibungen	217'446.65	442'275.95
Bildung Rückstellungen	602'000.00	612'340.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	-224'000.00	-310'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	36'448.25	-163'508.77
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	639'078.81	622'067.35
Investitionen in mobile Sachanlagen	-945.65	-1'175.95
Investitionen in immobile Sachanlagen	-108'000.00	-163'200.00
Desinvestitionen von Finanzanlagen	0.00	18'605.19
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-108'945.65	-145'770.76
Finanzierung / Definanzierung Dritte	0.00	1'000'000.00
Finanzierung / Definanzierung Mieter (Depositenkasse)	231'636.95	-650'467.80
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	4'000.00	-33'500.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'915.00	-22'240.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	213'721.95	293'792.20
TOTAL GELDFLÜSSE	743'855.11	770'088.79
Liquidität 31. Dezember	2'796'191.52	2'052'336.41
Liquidität 1. Januar	-2'052'336.41	-1'282'247.62
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	743'855.11	770'088.79

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGEN/RÄUME

Liegenschaften	Bezugsjahr	Anzahl Häuser	Anzahl Wohnungen	2-2.5 Zimmer
Sonneggstrasse 48	1895	1	8	1
Sonneggstrasse 50	1895	1	5	
Sonneggstrasse 52	1895	1	4	
Sonneggstrasse 54	1895	1	8	
Sonneggstrasse 56	1894	1	9	
Sonneggstrasse 58	1894	1	8	
Sonneggstrasse 60	1894	1	10	
Sonneggstrasse 62	1894	1	8	
Sonneggstrasse 64	1896	1	9	
Sonneggstrasse 66	1896	1	9	
Nelkenstrasse 4	1897	1	6	
Nelkenstrasse 6	1897	1	6	6
Siedlung Sonnegg-/Nelkenstr.		12	90	7
Feldstrasse 115	1899	1	8	
Feldstrasse 119	1899	1	4	
Feldstrasse 121	1899	1	9	1
Siedlung Feldstrasse		3	21	1
Höschgasse 32	1893	1	9	1
Siedlung Höschgasse 32		1	9	1
Fliederstrasse 23	1893/2016	1	4	
Siedlung Fliederstrasse 23		1	4	0
TOTAL		17	124	9

MIETERTRAG 2020

Siedlungen	Nettomiettertrag	Leerstand	Sollmiettertrag
Sonneggstrasse 48-66	1'385'597.35	12'708.10	1'398'305.45
Nelkenstrasse 4-6			
Feldstrasse 115/119/121	349'840.00	4'940.00	354'780.00
Höschgasse 32	127'572.00	0.00	127'572.00
Fliederstrasse 23	149'068.00	0.00	149'068.00
TOTAL	2'012'077.35	17'648.10	2'029'725.45

3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	5-5.5 Zimmer	Mansarden Zimmer	Gewerberäume/ Sondernutzungen
7			9	
	2	3	3	
	4		4	
	8		10	
	9		7	
8			8	
5	2	3	2	
8			8	
9			6	
5	4		6	Verwaltung
6			12	
			8	
48	29	6	83	
8			12	2 Ladenlokale
4			5	1 Ladenlokal
8			13	4 Büroräume
20	0	0	30	
8			1	
8	0	0	1	
1	3			
1	3	0	0	1 PP
77	32	6	114	

Alle Räume in den Kellergeschossen (inkl. Waschküchen und dortigen Trockenräume) sind in obiger Tabelle nicht dargestellt.

Die Verwaltung der ZBWG entschied im Frühjahr 2020, allen Geschäftsmietenden an der Feldstrasse je zwei Monatsmieten zu erlassen. Dieser Corona-Solidaritätsbeitrag beträgt CHF 10'044 und ist in der linken Tabelle nicht abgezogen.

VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

	Laufzeit- beginn	Laufzeit- ende	Stand 31.12.2020 CHF	Zinssatz %	Amortisation/ Rückzahlung 2020
ZKB Festhypothek	1.03.2011	1.03.2021	1'500'000	2.320	0
ZKB Festhypothek	20.03.2017	19.03.2021	770'000	0.900	0
ZKB Festhypothek	15.11.2016	15.11.2021	700'000	0.900	0
ZKB Festhypothek	3.03.2017	3.03.2022	1'000'000	1.000	0
ZKB Festhypothek	3.04.2017	1.04.2022	300'000	0.900	0
ZKB Festhypothek	3.11.2014	1.11.2024	600'000	1.850	0
ZKB Festhypothek	10.12.2014	10.12.2024	300'000	1.850	0
ZKB Festhypothek	15.01.2015	15.01.2025	200'000	1.550	0
ZKB Festhypothek	31.03.2020	30.03.2035	4'500'000	1.060	0
TOTAL ZKB			9'870'000		0
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	31.12.2012	31.12.2022	2'100'000	0.875	0
TOTAL EGW			2'100'000		0
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	1'000'000	0.490	0
GKB Fester Vorschuss	30.09.2019	30.09.2026	2'800'000	0.490	0
GKB Fester Vorschuss	2.04.2020	3.04.2030	3'600'000	0.670	0
TOTAL GKB			7'400'000		0
TOTAL			19'370'000		0

128. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG EINLADUNG ZUR SCHRIFTLICHEN ABSTIMMUNG

Bedingt durch die Covid-19-Pandemie und der dadurch verbundenen Planungsunsicherheit hat der Vorstand entschieden, die diesjährige ordentliche Generalversammlung gestützt auf Art. 27 Covid-19-Verordnung 3 schriftlich durchzuführen. Wir bedauern diesen Entscheid und danken Ihnen für Ihr Verständnis.

TRAKTANDEN

1. Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung (Restversammlung) vom 12. September 2020
2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2020
3. Abnahme der Jahresrechnung sowie Kenntnisnahme des Berichts der Kontroll- und Revisionsstelle
4. Entlastung der Verwaltung
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsergebnisses (Art. 25 d der ZBWG Statuten)
6. Wahl der internen Kontrollstelle und der externen Revisionsstelle (Art. 33 ff. der ZBWG Statuten)
7. Anträge auf Statutenänderung von Mitgliedern und der Verwaltung an die Generalversammlung
8. Verschiedenes

TEILNEHMENDE

Das Recht zur Teilnahme an der schriftlichen Abstimmung und den Wahlen haben alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Zürich, Juli 2021
Die Verwaltung der ZBWG



Sonneggstrasse

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

Verwaltung der ZBWG,
Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich

REDAKTIONELLE MITARBEIT

Bettina Burkhardt, Urs Ottiger

GESTALTUNG

Stillhart Konzept und Gestaltung

FOTOGRAFIE

Sophie Stieger

DRUCK

Druckerei Odermatt

AUFLAGE

400 Exemplare

Juli 2021

VERMIETEN

BAUEN

ERWERBEN

UNTERHALTEN

ERNEUERN