

129 . GESCHÄFTS- BERICHT 2021: BALKON- UND JALOUSIEN- SANIERUNG, PLANERWAHLVER- FAHREN UND ZUSTANDS- ANALYSE.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

VERWALTUNGS- ORGANE 2021

GESCHÄFTS- STELLE

VERWALTUNG 2019–2022:

VORSTAND

Urs Ottiger, Präsident
Philipp Mohr, Vizepräsident
Helga Mesaros
Roman Blaser
Adrian Iten

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt

VERWALTUNGS-ASSISTENTIN

Graziella Scarcia

KONTROLLSTELLE 2021–2023:

INTERNE KONTROLLSTELLE

Peter Marti
Cüneyt Budakoglu

EXTERNE REVISION

Ostschweizerische Treuhand Zürich (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

VORWORT	— 2
BAUTÄTIGKEIT	— 4
VERMIETUNGEN	— 5
VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN	— 5
VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG	— 6
ANLÄSSE, PARTIZIPATION	— 7
FINANZEN	— 8
BILANZ 2021	— 9
ERFOLGSRECHNUNG 2021	— 11
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	— 18
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	— 21
BERICHT INTERNE KONTROLLSTELLE	— 21
BERICHT REVISIONSSTELLE	— 22
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	— 23
EINLADUNG ZUR GV	— 27

ZBWG GESCHÄFTS- BERICHT 2021

«In zweifelhaften Fällen entscheide man sich für das Richtige.»

Karl Kraus

Das Geschäftsjahr 2021 war für die Verwaltung der Zürcher Bau- und Wohnungsgenossenschaft – auch nach dem Vorjahr mit seinen COVID-19-Erfahrungen auf kollektiver und individueller Ebene – eine erneute Herausforderung. Die Arbeitsabläufe wurden dabei den ständig veränderten gesundheitspolitischen Rahmenvorgaben angepasst, die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Vorstand musste mehrheitlich webbasiert organisiert werden, und eine erneute Restversammlung mit brieflicher Abstimmung wurde sorgfältig und zur Zufriedenheit aller Beteiligten durchgeführt. Mein Dank geht an dieser Stelle speziell an die Geschäftsführung, an die Mitarbeitenden und an die Vorstandsmitglieder. Sie haben die enorme Arbeit auch in diesem speziellen Geschäftsjahr 2021 für die ZBWG gestemmt, vielen Dank!

Das vorliegende Vorwort zum Geschäftsbericht der Zürcher Bau- und Wohnungsgenossenschaft ist für mich persönlich ein ganz spezielles. Lassen Sie mich deshalb einige persönliche Gedanken «einschieben».

Vor 25 Jahren zogen meine Lebenspartnerin, unser Sohn und ich in die Genossenschaft ein. Es war für uns ein absoluter Glücksfall, in der Stadt Zürich im Jahre 1998 eine Wohnung mieten zu können, die unserer damaligen Arbeitsteilung von 50:50 Prozent, bzw. dem damit verbundenem Familienbudget entsprach. Wir teilten die Arbeitswoche in je 3 Tage Hausarbeit und 3 Tage Erwerbsarbeit auf, waren dadurch auf keine externe «Betreuungsinstanz» angewiesen und hatten trotzdem das Gefühl, sowohl beruflich wie privat nichts zu verpassen. Der Umstand der Teilzeitarbeit ermöglichte es mir zudem, im Jahre 2003 – 4 Jahre nach der Geburt unserer Tochter – für das Vorstandsamt in der ZBWG zu kandidieren. Nach 19 Jahren Vorstandstätigkeit für die ZBWG, davon 18 Jahre als Präsident, werde ich an der Generalversammlung 2022 – wie bereits 2020 kommuniziert – nicht erneut kandidieren. Ein spezieller Dank gilt meiner Familie, die all die Jahre hindurch mein Engagement unterstützt hat!

In der Zusammenarbeit mit insgesamt 11 Vorstandsmitgliedern und 4 verschiedenen Geschäftsführungen konnte ich in den vergangenen 19 Jahren äusserst wertvolle Erfahrungen sammeln. Und im Kontakt mit Ihnen, geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, lernte ich viel Neues dazu. Vielen Dank für den facettenreichen «LehrblätZ» und die Zeichen der Anerkennung und Wertschätzung!

Bei der Anfrage zur Kandidatur im Jahre 2003 durch den damaligen Präsidenten begleiteten mich auch Zweifel, trotzdem war es im Rückblick genau die richtige Entscheidung!

Der vorliegende Geschäftsbericht führt in detaillierter Form die relevanten Kenngrössen der Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft per 2021 aus. Fotografisch begleitet werden die Ausführungen durch Aufnahmen von Sophie Stieger mit Fokus auf eine Spezialität der ZBWG. Ich wünsche Ihnen eine angelegte Lektüre und freue mich sehr darauf, Sie bei der Generalversammlung am 20. Mai 2022 im Restaurant Weisser Wind begrüßen zu dürfen.

Urs Ottiger, Präsident ZBWG

BAUTÄTIGKEIT

SANIERUNG VON MIETOBJEKTEN UND FASSADEN

Seit einigen Jahren werden sämtliche Wohnungen der ZBWG nach einem einheitlichen Wohnungsstandard saniert. Dies betrifft insbesondere den einheitlichen Einbau von Forsterküchen, einen gleichwertigen Standard für Küchengeräte, Bad- und WC-Einrichtungen und Parkettböden in den Wohnbereichen. Historisch erhaltenswerte und mit vertretbarem Aufwand renovierbare Böden werden für die Trittschallisolation demontriert und anschliessend wieder verlegt. Elektrische Leitungen werden unterputz verlegt.

Nach diesem Standard wurden 2021 die folgenden Wohnungen saniert:

- 3-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 48, 1. OG, Totalsanierung inkl. Küche und Bad
- 4-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 52, 3. OG, Totalsanierung, Abschluss Ende April 2022
- 4-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 54, EG, Teilsanierung der Böden
- 3-Zimmer-Wohnung, Feldstrasse 121, EG, ganze Wohnung streichen
- 3-Zimmer-Wohnung, Feldstrasse 121, 3. OG, ganze Wohnung streichen
- 3-Zimmer-Wohnung, Feldstrasse 121, 4. OG, ganze Wohnung streichen, Böden schleifen, neue Küchengeräte

Als zyklischer Unterhalt erfolgte die zweite und dritte Etappe der Sanierung der Fensterläden, sowie die Sanierung der Balkone der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse (Kittfugen und Beläge). Unplanmässig mussten an der Fassade der Liegenschaft Sonneggstrasse 66 Bereiche des Erkers saniert werden. Bei den Fenstern im Mansardenbereich hatten sich Schäden gezeigt und die Sandsteinleibungen lösten sich zum Teil in gefährlichem Ausmass.

- Sanierung der Fensterläden (2. und 3. Etappe) der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse
- Sanierung der Balkone der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse
- Sanierung Sandstein der Fassade Sonneggstrasse 66

UNTERHALTS- UND REPARATURARBEITEN

Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten der ZBWG-Siedlungen im Jahre 2021 beschränkten sich auf diverse Erneuerungen oder Geräteanschaffungen sowie notwendige Ausbesserungsarbeiten.

PLANERWAHLVERFAHREN

Das seit langer Zeit für die ZBWG tätige Architekturbüro Atelier 3 Gerber Bolli hat sich per Ende 2021 altershalber aufgelöst. Für die Suche eines neuen Architektenteams für die bevorstehende Sanierung der Treppenhäuser der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse entschied der Vorstand, ein Planerwahlverfahren durchzuführen. Die Organisation dafür wurde dem Büro planzeit gmbh übertragen. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte Anfang Sommer, die Präqualifikation fand Ende August statt, wobei 28 Bewerbungen mit Referenzobjekten eingingen. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus der Baukommission, der Geschäftsführerin, zwei Genossenschafter:innen und einer externen Fachperson, wählte fünf Büros aus. Die gestellte Aufgabe bestand darin, grundsätzliche Aussagen zur Treppenhaussanierung zu machen. Zur Detailbearbeitung gehörten Themen wie Brandschutz, energetische Verbesserung, Kommunikation mit der Bewohnerschaft und respektvoller Umgang mit historischer Bausubstanz. Die fünf Architektenteams präsentierten Anfang November ihre Arbeiten persönlich dem Beurteilungsgremium, alle Eingaben verfügten über einen sehr hohen Standard. Das Beurteilungsgremium fällte einen einstimmigen Entscheid: Es empfahl dem Vorstand, das Büro in situ (www.insitu.ch) mit der Treppenhaussanierung zu beauftragen.

Die Präsentationsunterlagen wurden am 1. Dezember 2021 unter Anwesenheit von mehreren Mitgliedern des Beurteilungsgremiums interessierten Genossenschafter:innen in der Linde Oberstrass zugänglich gemacht.

ZUSTANDSANALYSE

Der Wechsel des Architektenteams und vielfältige Fragen hinsichtlich der baulichen und finanziellen Strategie der ZBWG haben den Vorstand bewogen, einen vertieften Zustandsbericht aller Liegenschaften von einem professionellen, unabhängigen Team ausarbeiten zu lassen. Die Zustandsanalyse soll die baulichen Massnahmen und den Investitionsbedarf für die kommenden fünf bis zehn Jahre aufzeigen, so dass im Anschluss die entsprechenden strategischen Ziele für die kommende Periode definiert werden können. Es wurden drei Offerten eingeholt und der Auftrag für die Erstellung der Zustandsanalyse an Ernst Basler Partner (EBP) vergeben. Die Begehungen der Häuser und Wohnungen erfolgten im November des Berichtsjahres. Knapp vor Weihnachten präsentierte EBP der Baukommission die ersten Resultate. Der finale Zustandsbericht mit Empfehlungen zu Sanierungen mit Grobkostenschätzungen erfolgte Anfang Februar 2022.

VELOABSTELLPLÄTZE IM INNENHOF SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Die Kapazität der zur Verfügung stehenden Veloabstellplätze der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse reicht schon seit einiger Zeit nicht mehr aus. Ausgehend von einer Zustandserhebung beschäftigte sich der Vorstand 2021 an zwei Sitzungen mit der Frage, wie die Nutzung der vorhandenen Abstellfläche optimiert werden kann bzw. welche weiteren Optionen im Hof bestehen, um dem gestiegenen Bedarf an Veloabstellplätzen entgegenzukommen.

VERMIETUNGEN

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2021 wurden infolge von Wegzügen, darauffolgenden Wohnungsrochaden und eines Todesfalls sechs Wohnungen frei. Anfang Jahr zog eine Familie von einer 4-Zimmerwohnung an der Sonneggstrasse 54 in eine kleinere Wohnung an der Sonneggstrasse 48. Die freigewordene Wohnung wurde ausgeschrieben und extern an eine Familie mit drei Kindern vergeben, welche bereits im Quartier wohnte. Die Wohnung an der Sonneggstrasse 52 befindet sich bis Ende April 2022 in Sanierung, intern ausgeschrieben wurde sie im November 2021. Die Vergabe erfolgte im Januar 2022 an eine Familie mit zwei kleinen Kindern, die davor in einer Dreizimmerwohnung wohnte. An der Feldstrasse 121 löste sich eine Wohngemeinschaft einer 3-Zimmerwohnung auf, die durch eine interne Rochade an ein Paar vermietet wurde. Die dadurch freigewordene 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss konnte extern an eine junge Frau vermietet werden. Ende Jahr gab es an der Feldstrasse 121 einen Wegzug einer Familie, deren 3-Zimmerwohnung zuerst intern, dann extern ausgeschrieben wurde und neu an eine Wohngemeinschaft, bestehend aus zwei jungen Männern, vergeben wurde.

VERSAMMLUNGEN , SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2021

Die 128. ordentliche Generalversammlung konnte aufgrund der anhaltenden Pandemie nicht unter physischer Präsenz durchgeführt werden. Im März 2021 wurde die Generalversammlung auf den Oktober verschoben, in der Hoffnung, diese im Weissen Wind durchführen zu können. Im INFO32 vom März 2021 orientierte der Vorstand

über mögliche Szenarien zur Durchführung der Generalversammlung. Im Juni 2021 entschied der Vorstand schliesslich aufgrund der anhaltenden Pandemie und der damit einhergehenden Planungsunsicherheit, die 128. Generalversammlung schriftlich durchzuführen. Am 27. Juli 2021 fand der erste Versand der Unterlagen für die schriftliche Generalversammlung statt, und am 20. September 2021 folgte der zweite Versand mit den Stimmzetteln. Der Abschluss der ordentlichen 128. Generalversammlung erfolgte im Rahmen der Restversammlung vom 2. Oktober 2021 mit zwei Wahlbeobachter:innen aus der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse sowie unter juristischer Aufsicht des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

VORSTAND

An elf regulären und vier ausserordentlichen Sitzungen behandelte der Vorstand insbesondere die Zustandsanalyse der ZBWG-Immobilien sowie das Planerwahlverfahren zur Evaluation eines Architektenteams für die Sanierung der Treppenhäuser in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse. Weiter wurden der Hof der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse hinsichtlich Optimierung der Veloabstellplätze, die Anträge auf Statutenänderung, die Durchführungsszenarien der Generalversammlung, die Vorstandswahlen 2022 sowie die Anstellungsbedingungen der Angestellten als Schwerpunktthemen der Vorstandssitzungen traktandiert. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Konzipierung, Durchführung und Auswertung der Umfrage «Konzept Mansarden der ZBWG», die im April 2021 auf der Website veröffentlicht wurde.

Zudem trafen sich der Vorstand und die Geschäftsführung Anfang Jahr zu einer zweitägigen Re-traite, an der das Wahlverfahren für die neuen Vorstandsmitglieder und die Profile der Vorstandsmitglieder diskutiert wurden. Weitere

Schwerpunktthemen bildeten die Konstitution einer Findungskommission für die anstehenden Wahlen, die Erarbeitung einer gemeinsamen Haltung zu den Anträgen auf Statutenänderung, die Tätigkeitsfelder und Arbeitspensen der Verwaltung und das weitere Vorgehen betreffend Mansarden nach Vorliegen der Resultate der schriftlichen Umfrage.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Das Jahr 2021 startete für die Verwaltung mit einem erneuten Lockdown und es galt bis Ende Februar Homeofficepflicht. Durch die Umstellung auf Office365 war ein Zugriff auf die Daten und ein Austausch via Video gegeben und die anstehenden Verwaltungsarbeiten konnten ohne Unterbruch erledigt werden. Die Digitalisierung der Verwaltungstätigkeiten konnte auch 2021 vorangetrieben werden. Es wurden alle Typennummern sämtlicher Küchengeräte und die Nummern der Waschmaschinenschlüssel in der Verwaltungssoftware Immotop2 eingepflegt.

Die Verwaltungsassistentin koordinierte in gewohnt zuverlässiger Weise diverse Geräte-reparaturen oder Neubestellungen. Augenfällig waren im 2021 die sich häufenden Rohrreinigungen, die in Auftrag gegeben werden mussten, was Anlass zu strategischen baulichen Überlegungen gab. Die durch die Mieterschaft monierten baulichen Mängel an der Fliederstrasse 23 wurden durch die Baukommission begutachtet. Deren Behebung wurde durch die Verwaltungsassistentin koordiniert und konnte bis Ende Jahr abgeschlossen werden. Die Reinigung des Hofes Sonnegg-/Nelkenstrasse wurde im Berichtsjahr in gewohnter Weise durch den Hofpfleger gewährleistet.

Das jährlich herausgegebene ZBWG-INFO erschien im April zum letzten Mal und ausschliesslich in elektronischer Form. Alle Personen ohne E-Mail und Zugang zum Internet werden nach wie vor mit gedruckten Produkten beliefert. Das INFO und der Rundbrief sollen einem künftigen Newsletter oder vorab Info-Mail weichen, dessen Konzept vom Vorstand in Arbeit ist.

Im Namen des Vorstands ein herzliches Dankeschön an die Angestellten für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2021.

ANLÄSSE, PARTIZIPATION

GESELLSCHAFTLICHE ANLÄSSE

Die Pandemie wirkte sich auch im 2021 auf diverse ZBWG-Anlässe aus. Der seit vielen Jahren jeweils im Mai durchgeführte Hofputz fand leider auch im 2021 nicht statt. Ab dem Frühsommer erlaubte die Lockerung der Pandemiemassnahmen die Wiederaufnahme des Hofgrills in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse. Ebenso war das vor zwei Jahren ins Leben gerufene Hofkaffee in der Werkstatt derselben Siedlung ab Sommer wieder mehrheitlich geöffnet. Der letzte gesellschaftliche Anlass im Berichtsjahr war der gut besuchte Outdoor-Adventsapéro im Hof der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse. Zum Abschluss des Jahres konnten sich die Genossenschafter:innen wieder über die farbigen Adventsfenster in den Siedlungen Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse freuen. Die Organisation erfolgte nicht mehr über die Verwaltung, sondern über eine Genossenschafterin. Der Vorstand und die Geschäftsführung bedanken sich hiermit bei allen Genossenschafter:innen, die sich für die Genossenschaft engagieren.

PARTIZIPATION

Aufgrund der Pandemie konnte eine erste Veranstaltung zum Projekt «Mansarden» erst Ende August stattfinden, zu der sich ein gutes Dutzend Interessent:innen aus sämtlichen Siedlungen angemeldet hatten. In zwei Arbeitsgruppen entwickelten die Teilnehmenden in verschiedenen Treffen Ideen und Vorstellungen zur künftigen Vermietung und Nutzung der Mansarden und diskutierten ihre Resultate und Überlegungen in einer gemeinsamen Sitzung Anfang November in der gesamten Runde. Leider konnte in der Arbeitsgruppe keine einheitliche Haltung weder zu betrieblichen Vorgaben noch zu baulichen Massnahmen gefunden werden. Mit Blick auf die anstehende Auswertung der Zustandsanalyse und die zahlreichen Fragen, die in der Runde aufgeworfen wurden, entschied der Vorstand, sich noch einmal vertieft Gedanken zum weiteren Vorgehen zu machen.

INFOVERANSTALUNG

Für die 128. Generalversammlung gingen insgesamt drei Anträge für Statutenänderungen ein, einen vierten Antrag stellte der Vorstand. Um interessierten Genossenschafter:innen eine Meinungsbildung und Diskussion zu den Anträgen zu ermöglichen, organisierte der Vorstand Anfang September eine Infoveranstaltung zum Traktandum «Anträge auf Statutenänderung». Dank der damals geltenden Pandemiemassnahmen konnte die Veranstaltung im Pfarreizentrum Liebfrauen stattfinden und sowohl Antragssteller wie auch Vorstand konnten ihre Argumente mit anschliessender Diskussion im Plenum vorstellen. An der Veranstaltung nahmen ungefähr 25 Genossenschafter:innen teil. Die Meinungen der Antragssteller und des Vorstands waren zudem in den schriftlichen Abstimmungsunterlagen zur Generalversammlung zu finden. Die Anträge zur Beschränkung der Amtszeit des Vorstands, der Erlass eines von der Generalversammlung zu genehmigenden Reglements über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken resp. die

Erstellung von Neubauten sowie die Anpassung des Artikels zur internen Kontrollstelle wurden von der Generalversammlung angenommen. Die aktualisierten Statuten vom 2. Oktober 2021 sind auf der Homepage der ZBWG aufgeschaltet.

GÄSTEZIMMER

Das Gästezimmer an der Sonneggstrasse 52 konnte auch 2021 infolge der Pandemie nur ab Sommer vermietet werden. Unter Einhaltung der hygienischen Auflagen gab es lediglich vereinzelte Übernachtungen. Trotzdem konnte mit der Vermietung ein Gewinn von CHF 1'765 erwirtschaftet werden. Wir hoffen, dass das Gästezimmer in den nächsten Jahren wieder häufiger vermietet werden kann. An dieser Stelle möchten wir dem Gästezimmerteam einen besonderen Dank aussprechen.

FINANZEN

ERFOLGSRECHNUNG

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 598'000, zulasten der Betriebsrechnung zugewiesen. Für die Sanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse wurden dem Erneuerungsfonds CHF 745'000 entnommen.

Seit 2020 wendet die ZBWG für das Abschreibungsverfahren die degressive Methode an. Abgeschrieben wurde 1 % auf den Restwert der Gebäude ohne Land. Das sind zulasten der Betriebsrechnung CHF 217'000.

Die Sanierungen und Umbauten der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse umfassten drei Wohnungen an der Sonneggstrasse 48, 52, 54 und die Fassade der Sonneggstrasse 66. Insgesamt konnten von den getätigten Baukosten CHF 40'000 aktiviert werden.

DEPOSITENKASSE

Das revidierte Reglement der Depositenkasse trat am 1.1.2020 in Kraft und erlaubt seither keine Einlagen über CHF 200'000. Im Berichtsjahr gingen neu CHF 120'000 Zahlungen von Mitgliedern in die Depositenkasse ein, CHF 57'281 wurden aus der Kasse an Genossenschafter:innen ausbezahlt.

HYPOTHEKEN

Im Betriebsjahr 2021 standen insgesamt drei Hypotheken über eine Summe von CHF 2'970'000 zur Erneuerung an. Alle drei Hypotheken wurden von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) gehalten. Zwei Hypotheken im Betrag von CHF 700'000 und CHF 770'000 wurden der ZKB zurückbezahlt (amortisiert).

Die im März 2021 abgelaufene Hypothek in Betrag von CHF 1'500'000 wurde mit einer Laufzeit von zehn Jahren erneuert. Die jeweiligen Laufzeiten werden so gewählt, dass eine Etappierung aller Hypothekenerneuerungen gewährleistet ist. Die jeweiligen Laufzeiten können der Tabelle auf Seite 26 entnommen werden.

BILANZ 2021

Die an der Generalversammlung 2021 gewählte interne Kontrollstelle, der Peter Marti und neu Cüneyt Budakoglu von sme revision ag angehören, hat die Buchhaltung und verschiedene Tätigkeitsfelder der Geschäftsführung überprüft. Die an der gleichen Generalversammlung wiedergewählte Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG führte die gesetzlich vorgeschriebene eingeschränkte Revision durch. Die Berichte der internen Kontroll- und der Revisionsstelle sind Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts (siehe Seite 21–22).

BILANZ PER	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	1'493'534.22	2'796'191.52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mieter:in	9'119.20	40'582.00
- Delkredere	-7'000.00	-30'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	81'650.10	80'233.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26'600.45	33'735.70
UMLAUFVERMÖGEN	1'603'903.97	2'920'742.47
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	5'001.00	1'500.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	24'572'000.00	24'532'000.00
- Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-3'189'000.00	-2'972'000.00
ANLAGEVERMÖGEN	22'925'001.00	23'098'500.00
TOTAL AKTIVEN	24'528'904.97	26'019'242.47

BILANZ PER	31.12.2021	31.12.2020
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - gegenüber Dritten	87'615.95	75'762.30
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten - gegenüber Dritten	0.00	770'000.00
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	297'792.65	267'302.65
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	385'408.60	1'113'064.95
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten - gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	17'900'000.00	18'600'000.00
- gegenüber Mieter:in (² Depositenkasse)	2'481'114.85	2'394'010.00
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	3'600.00	2'600.00
³ Erneuerungsfonds	2'228'000.00	2'375'000.00
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	22'612'714.85	23'371'610.00
Mitgliedschafts- / Mieteranteilscheine	1'057'500.00	1'083'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn - Gewinnvortrag	29'282.47	43'883.61
- Jahresgewinn	43'999.05	7'183.91
EIGENKAPITAL	1'530'781.52	1'534'567.52
TOTAL PASSIVEN	24'528'904.97	26'019'242.47

1–3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2021

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2021	2020
	CHF	CHF
⁴ Nettomiettertrag	2'089'024.05	2'052'882.05
Übriger betrieblicher Ertrag	5'240.00	1'816.95
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'094'264.05	2'054'699.00
Liegenschaftenunterhalt	-408'992.80	-469'685.55
Einlagen Erneuerungsfonds	-598'000.00	-596'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-97'549.10	-116'712.55
Nebenkostenaufwand	-65'487.35	-62'184.90
Bauliche Analysen, Projektaufwand	-124'185.00	0.00
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	800'049.80	810'116.00
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-248'706.70	-243'587.05
Verwaltungsaufwand	-43'875.35	-59'389.10
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-32'283.10	-31'918.59
Übriger betrieblicher Aufwand	-11'598.85	-19'085.55
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-1'685.80	-446.65
- Immobilien	-217'000.00	-217'000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	244'900.00	238'689.06
⁶ Finanzaufwand	-189'844.00	-219'581.20
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	55'056.00	19'107.86
Direkte Steuern	-11'056.95	-11'923.95
JAHRESGEWINN	43'999.05	7'183.91

4–7 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung



Sonneggstrasse 52



Feldstrasse 121





Sonneggstrasse 52



Feldstrasse 115



Feldstrasse 115

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 Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden auch als «Mieter:innen» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter:innen 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 vorgesehene oder 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.

**ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN
DER JAHRESRECHNUNG**

CHF

CHF

¹ Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mieter:in

- für Mietzinsen

146'858.70

154'081.50

- für Heiz-/Nebenkostenakonti

87'707.00

88'629.35

Übrige passive Rechnungsabgrenzungen

63'226.95

24'591.80

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN**297'792.65****267'302.65**² Depositenkasse

Bestand am 1. Januar

2'394'010.00

2'162'373.05

Nettoab- /-zuflüsse

62'718.10

208'484.45

Zinsgutschriften

24'386.75

23'152.50

BESTAND AM 31. DEZEMBER**2'481'114.85****2'394'010.00**

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

³ Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar

2'375'000.00

2'003'000.00

Ordentliche Einlagen

598'000.00

596'000.00

Entnahmen

- Sanierungen Sonneggstrasse

-745'000.00

-157'000.00

- Sanierungen Feldstrasse

0.00

-67'000.00

BESTAND AM 31. DEZEMBER**2'228'000.00****2'375'000.00**⁴ Nettomiettertrag

Sollmietertrag

2'039'031.35

2'029'725.45

Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen

62'511.30

53'995.45

- Kosten der Leerstände

-12'914.00

-17'648.10

- Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere

395.40

-13'190.75

NETTOMIETERTRAG**2'089'024.05****2'052'882.05**

	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	59'865.00	49'121.00
- Entschädigungen Baukommission	6'675.00	2'150.00
- Entschädigungen interne Kontrollstelle	5'341.90	4'480.00
- Entschädigungen Revisionsstelle*		
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	146'164.25	177'008.33
Zinsaufwand EGW-Anleihen	18'375.00	18'375.00
Zinsaufwand Depositenkasse	24'386.75	23'152.50
Übriger Finanzaufwand, Vermittlerkommission betraf 2019	918.00	1'045.37
FINANZAUFWAND	189'844.00	219'581.20

*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 JAHRESDURCHSCHNITT) weniger als 10 weniger als 10

KÜNFTIGE VERBINDLICHKEITEN AUS LEASINGVERTRÄGEN 1'512.00 2'520.00

BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'915'000.00	23'092'000.00
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	17'900'000.00	19'370'000.00
in Anspruch genommen durch Depositenkasse	2'481'114.85	2'394'010.00

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

BILANZGEWINN	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	29'282.47	43'883.61
Jahresgewinn	43'999.05	7'183.91
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	73'281.52	51'067.52

DER VORSTAND BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Dividende) 2 %	21'408.10	21'785.05
Vortrag auf neue Rechnung	51'873.42	29'282.47
Total verfügbarer Bilanzgewinn	73'281.52	51'067.52

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

BERICHT INTERNE KONTROLLSTELLE

Als interne Kontrollstelle Ihrer Genossenschaft haben wir im Geschäftsjahr 2021 unsere Prüfungshandlungen im Sinne der statutarischen Vorschriften vorgenommen.

Bei unserer Prüfung konnten wir feststellen, dass:

- bei der stichprobenweisen Prüfung der Zahlungsausgänge, auf deren Übereinstimmung mit dem Genossenschaftszweck, keine negativen Feststellungen gemacht wurden.
- der Prozess im Lohnbereich korrekt implementiert und angewandt wird.
- bei der stichprobenweisen Prüfung des Lohnprozesses keine negativen Feststellungen gemacht wurden.

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

Zürich, 4. März 2022

Die interne Kontrollstelle:
Peter Marti, Cüneyt Budakoglu

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 Wohngewossenschaft (ZBWG), Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Zürcher Bau- und Wohngewossenschaft (ZBWG) für das am 31. Dezember 2021 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, 30. März 2022

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	2021	2020
	CHF	CHF
Jahresgewinn	43'999.05	7'183.91
Abschreibungen	218'685.80	217'446.65
Bildung Rückstellungen	576'000.00	602'000.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	-745'000.00	-224'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	79'524.85	36'448.25
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	173'209.70	639'078.81
Investitionen in mobile Sachanlagen	-5'186.80	-945.65
Investitionen in immobile Sachanlagen	-40'000.00	-108'000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-45'186.80	-108'945.65
Finanzierung / Definanzierung Dritte	-1'470'000.00	0.00
Finanzierung / Definanzierung Mieter:in (Depositenkasse)	87'104.85	231'636.95
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	-26'000.00	4'000.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'785.05	-21'915.00
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'430'680.20	213'721.95
TOTAL GELDFLÜSSE	-1'302'657.30	743'855.11
Liquidität 31. Dezember	1'493'534.22	2'796'191.52
Liquidität 1. Januar	-2'796'191.52	-2'052'336.41
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	-1'302'657.30	743'855.11

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

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			7	
5	2	3	2	
8			8	
9			6	
5	4		6	Verwaltung
6			12	
			8	
48	29	6	82	
8			12	2 Ladenlokale
4			5	1 Ladenlokal
8			13	2 Büroräume
20	0	0	30	
8			1	
8	0	0	1	
1	3			
1	3	0	0	1 PP
77	32	6	113	

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

VERZEICHNIS DER HYPOTHEKEN, DARLEHEN UND FESTEN VORSCHÜSSE

	Laufzeit- beginn	Laufzeit- ende	Stand 31.12.2021 CHF	Zinssatz %	Amortisation/ Rückzahlung 2021
ZKB Festhypothek	20.03.2017	19.03.2021	0		770'000
ZKB Festhypothek	15.11.2016	15.11.2021	0		700'000
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
ZKB Festhypothek	*1.03.2021	1.03.2028	1'500'000	0.730	0
TOTAL ZKB			8'400'000		1'470'000
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			17'900'000	1.020	0

* Per 1.3.2021 wurde die fällige Hypothek von 1,5 Mio. bei der ZKB erneuert.

** Per 2.4.2022 wurden die zwei fälligen Hypotheken zu einer zehnjährigen Hypothek von 1,3 Mio. gebündelt und bei der ZKB mit einem Zins von 1.03% abgeschlossen.

EINLADUNG ZUR 129. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**FREITAG, 20. MAI 2022
18.30 UHR IM RESTAURANT
WEISSER WIND, SAAL,
OBERDORFSTR. 20, 8001 ZÜRICH**

TRAKTANDEN

- 1. Protokoll der letzten ordentlichen Generalversammlung (Restversammlung) vom 2. Oktober 2021 (liegt im April und Mai während den Büroöffnungszeiten der ZBWG sowie an der Generalversammlung zur Einsichtnahme auf)**
- 2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2021**
- 3. Abnahme der Jahresrechnung sowie Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle**
- 4. Entlastung der Verwaltung**
- 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Art. 25 d der ZBWG Statuten)**
- 6. Wahl von fünf Mitgliedern des Vorstandes**
- 7. Wahl des Präsidiums**
- 8. Anträge auf Statutenänderung* von Mitgliedern an die Generalversammlung**
- 9. Verschiedenes**

TEILNEHMENDE

Das Recht zur Teilnahme an Diskussionen, Abstimmungen und Wahlen haben Genossenschaftler:innen sowie Familienangehörige, welche schriftlich von einer Genossenschafterin oder einem Genossenschaftler zur Stellvertretung delegiert sind (siehe Vollmachtsbeispiel auf dem Rückblatt dieses Geschäftsberichtes). Dieser Geschäftsbericht gilt als Ausweis. Nach der ordentlichen Generalversammlung gibt es für alle Anwesenden ein gemeinsames Nachtessen.

Zürich, April 2022
Der Vorstand der ZBWG

- * Art. 29 Wahl und Wählbarkeit
Abs. 5 (neu) Ein von der Generalversammlung genehmigtes Reglement regelt das Nominations- und Wahlverfahren.

VOLLMACHT

Der/die unterzeichnende Genossenschafter:in
bevollmächtigt hiermit

Name der Bevollmächtigten/des Bevollmächtigten:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

an der 129. Generalversammlung der ZBWG vom
20. Mai 2022 zu vertreten und insbesondere
das Stimmrecht auszuüben wie er/sie dies bei
persönlicher Anwesenheit tun könnte.

Name der Vollmachtgeberin /des Vollmachtgebers:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

Unterschrift:

Auszug aus den Statuten der ZBWG vom 2. Oktober 2021

Art. 27 (Stimmrecht, Grundsatz und Vertretung)

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen.
Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

Verwaltung der ZBWG,
Sonneggstrasse 66, 8006 Zürich

REDAKTIONELLE MITARBEIT

Bettina Burkhardt, Helga Mesaros, Urs Ottiger

GESTALTUNG

Stillhart Konzept und Gestaltung

FOTOGRAFIE

Sophie Stieger

DRUCK

Druckerei Odermatt

AUFLAGE

400 Exemplare

April 2022

VERMIETEN

BAUEN

ERWERBEN

UNTERHALTEN

ERNEUERN