

130. GESCHÄFTS- BERICHT 2022: VORSTANDSWAHLEN /FINDUNGS- KOMMISSION.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

VERWALTUNGS- ORGANE 2022

VERWALTUNG 2022–2025:

VORSTAND

Urs Ottiger, Präsident (bis GV Mai 2022)
Philipp Mohr, Vizepräsident (bis GV Mai 2022)
Helga Mesaros, Präsidentin (ab GV Mai 2022)
Urs Brüngger, Vizepräsident (ab GV Mai 2022)
Roman Blaser
Adrian Iten
Angela Perriard (ab GV Mai 2022)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt

VERWALTUNGS-ASSISTENTIN

Graziella Scarcia

KONTROLLSTELLEN 2021–2023:

INTERNE KONTROLLSTELLE

Peter Marti
Cüneyt Budakoglu

EXTERNE REVISION

Ostschweizerische Treuhand Zürich (OTG)
Markus Harsch

GESCHÄFTS- STELLE

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— 4

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN— 5

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG— 5

SOZIALES— 6

FINANZEN— 7

BILANZ 2022— 8

ERFOLGSRECHNUNG 2022— 10

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 2022

Im Jahr 2022 traten gleich zwei langjährige Vorstandsmitglieder – der Präsident und der Vizepräsident – aus dem Vorstand aus. Zwangsläufig führte dies zu Veränderungen in der Genossenschaft, deren Prozess weiter andauern wird. Der «neue» Vorstand fand jedoch schnell «zusammen» und die Zusammenarbeit funktioniert gut. Dafür bin ich sehr dankbar.

Für die Vakanzen im Vorstand im Jahr 2022 wurde erstmals eine Findungskommission eingesetzt. An der GV 2022 beschloss die überwiegende Mehrheit der Genossenschaftler*innen, das Findungsverfahren von vakanten Vorstandssitzen in einem Reglement zu institutionalisieren. Der Vorstand freut sich, der diesjährigen GV das Reglement zur Abstimmung vorlegen zu können.

Die Bauprojekte konnten erfolgreich übergeben und die Arbeiten ohne Verzögerung von der neuen Baukommission übernommen werden. Zusammen mit der Finanzkommission priorisierte die Baukommission die Projekte und passte die Zeitpläne entsprechend an. Erfreulicherweise konnten auch die Verantwortlichkeiten mit den externen Partnern*innen rasch definiert werden, was die Übergabe ebenfalls erleichterte.

Weitere Schwerpunkte des Jahres 2022 bildeten die Kommunikation und die weitere Digitalisierung. Der Vorstand prüfte verschiedene digitale Kanäle für Genossenschaften, welche neue Möglichkeiten des Zusammenlebens und der Partizipation eröffnen und damit auch die Identifikation mit der ZBWG über die Siedlungen hinweg stärken sollen. Nicht zuletzt wurden damit erste Weichen im Hinblick auf die Nachfolgeplanung der Geschäftsführung und der Verwaltungsassistentin gestellt.

Dank der abklingenden Pandemie konnten die Vorstands- und Verwaltungstätigkeiten mehrheitlich wieder physisch stattfinden und genossenschaftliche Anlässe wieder aufgenommen werden. Insbesondere habe ich mich sehr gefreut, Genossenschaftler*innen aus den Siedlungen Feldstrasse und Höschgasse bei unkomplizierten, fröhlichen Anlässen (besser) kennen zu lernen.

Im Jahr 2022 fanden neben den Vorstandssitzungen und der Retraite Kommissionssitzungen in regelmässigen Abständen statt. Durch die Kommissionssitzungen können – zumindest teilweise – die ordentlichen Vorstandssitzungen in kürzerer Zeit abgehalten werden.

Ich möchte mich bei allen herzlich bedanken, die die ZBWG unterstützen und zu einem lebendigen Miteinander beitragen. Ein grosses Dankeschön gilt zudem unseren externen Partnern*innen, welche unsere Projekte hervorragend begleiten und last but not least unseren Mitarbeitern*innen, die dafür sorgen, dass alles reibungslos funktioniert.

Helga Mesaros, Präsidentin ZBWG, März 2023

BAUTÄTIGKEIT

SANIERUNG VON MIETOBJEKTEN

Im Jahr 2022 wurden die folgenden Wohnungen saniert:

- 4-Zimmer-Wohnung, Sonneggstrasse 52, 3. OG, Totalsanierung (inkl. neuen Böden)
- 3-Zimmer-Wohnung, Feldstrasse 115, 3. OG, Totalsanierung

UNTERHALTS- UND REPARATURARBEITEN

Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten der ZBWG-Siedlungen im Jahr 2022 beschränkten sich auf diverse Geräteerneuerungen oder -anschaffungen, notwendige Ausbesserungsarbeiten sowie Schadensbehebungen.

BRANDFALL IN VIERZIMMERWOHNUNG

Ende des Berichtsjahres kam es an der Sonneggstrasse 54 zu einem Wohnungsbrand. Die Wohnung erlitt einen grossen Sachschaden, der eine mehrmonatige Sanierung zur Folge hatte. Glücklicherweise wurden keine Personen verletzt und die betroffene Familie konnte in eine freie Dreizimmerwohnung in derselben Siedlung notuntergebracht werden.

VELOABSTELLPLÄTZE UND HOFGESTALTUNG SIEDLUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Die Baukommission hat ab Mitte 2022 das Projekt für die Verbesserung der Veloabstellplatzsituation und der Hofgestaltung zusammen mit Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH an mehreren Sitzungen weiterentwickelt.

DACHGESCHOSSE UND TREPPENHÄUSER SIEDLUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Die Abklärungen für die Erneuerung der Dachgeschosse und der Treppenhäuser in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse schritten gut voran. Ab Ende Oktober 2022 fanden die Begehungen aller Dachgeschosse (Mansarden und Estrich) und Treppenhäuser statt.

ERNEUERUNGS- UND FINANZSTRATEGIE

Um auch zukünftigen Generationen einen guten baulichen Zustand der Liegenschaften der ZBWG anbieten zu können, muss eine weitsichtige Erneuerungsstrategie erarbeitet werden. Als Grundlage dazu dienen die Zustandsanalyse von EBP Schweiz AG, welche im Februar 2022 abgeschlossen wurde, sowie die Analyse der Dachgeschosse vom Baubüro in situ. Der Vorstand ist daran, gestützt auf diese Arbeitsergebnisse eine Erneuerungs- und Finanzstrategie zu erarbeiten. Diese wird der ZBWG helfen, zielgerichtet und nachhaltig zu agieren.

VERMIETUNGEN

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2022 wurden infolge von Wegzügen und zwei Wohnungsrochaden fünf Wohnungen frei. Anfang Jahr zog eine Familie innerhalb der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse von einer Drei- in eine Vierzimmerwohnung. Die freige-wordene Wohnung an der Sonneggstrasse 64 wurde an eine Familie vermietet, wobei die Mieterin bereits in der Genossenschaft aufgewachsen war. Die freie Dachwohnung an der Sonneggstrasse 66 wurde der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) vermietet. Seit Ende August 2022 wohnt dort eine Familie mit zwei Kindern aus der Ukraine. An der Feldstrasse 115 wurde aufgrund eines Wegzugs eine Dreizimmerwohnung frei, welche durch eine interne Wohnungsrochade neu besetzt wurde. Die dadurch frei gewordene Dreizimmerwohnung an der Höschgasse 32 wurde an eine alleinstehende Person mit ihrem Sohn vermietet. Alle frei gewordenen Wohnungen wurden zuerst intern, danach auf der ZBWG-Homepage ausgeschrieben.

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2022

Die 129. ordentliche Generalversammlung fand nach zwei Pandemie-jahren endlich wieder physisch statt. Die Generalversammlung wurde am 20. Mai 2022 im Saal des Restaurants Weisser Wind abgehalten.

VORSTAND

An zwölf regulären und fünf ausserordentlichen Sitzungen behandelte der Vorstand die Organisation der Generalversammlung mit Statutenänderungsanträgen, die Einberufung einer Findungskommission sowie die Wahlen der vakanten Vorstandssitze. Ferner wurde die Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie, innerhalb des Vorstands, mit den Mitarbeitenden sowie mit den Genossenschaftler*innen vorangetrieben. Des Weiteren beschäftigte sich der Vorstand intensiv mit den beiden Projekten Hofgestaltung bzw. Optimierung Veloabstellplätze sowie der Erneuerung der Dachgeschosse (Mansarden/Estrich) und Treppenhäuser in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse. An einer eineinhalbtägigen Retraite im September 2022 setzte sich der Vorstand neben dem Kommunikationskonzept mit diversen Reglementen auseinander. Handlungsbedarf sah er vor allem im Prozess der Neuaufnahme von Genossenschaftler*innen. Damit eng verbunden wurde auch das Vermietungsreglement diskutiert. Eine Überarbeitung letzteres wird voraussichtlich im Jahr 2023 folgen. Ebenfalls an der Retraite wurde ein erster Entwurf für ein Mansarden-Nutzungs- und Vermietungsreglement diskutiert. Auch dieser soll weiterentwickelt und auf das Vermietungsreglement abgestimmt werden.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Das Jahr 2022 startete für die Verwaltung erneut mit einer Homeofficepflicht bis Ende Februar. Alle Geschäfte konnten dennoch nahtlos erledigt werden. Die Verzinsung der Depositengelder im Januar erfolgte erstmals mit neuer Software und verlief reibungslos. Die neue Zusammensetzung des Vorstands mit neuer Präsidentin brachte ab Mitte Jahr auch für die Geschäftsführung neue Prozesse mit sich. Die Kommunikation erfolgt vorwiegend via Microsoft Teams, wodurch Vorstandsbeschlüsse schneller gefällt werden können. Weiter rückt durch die Kommunikation via Microsoft Teams auch die Bewirtschaftung näher zur Baukommission.

Im Herbst musste die ZBWG – wie schweizweit alle Firmen – für den Zahlungsverkehr auf die neuen QR-Einzahlungsscheine umstellen. Die Umstellung verlief seitens Verwaltung und Mieterschaft bestens. Die automatische Einpflegung der einbezahlten Mietzinse in die Buchhaltung verursachte jedoch anfänglich einen erheblichen Aufwand.

Die Verwaltungsassistentin koordinierte in gewohnt zuverlässiger Weise die Renovation von Wohnungen, die Räumung und Sanierung nach dem Brandfall an der Sonneggstrasse 54, diverse Gerätereparaturen oder -neubestellungen und Schadensbehebungen. Der Hofpfleger bewirtschaftete auch im Berichtsjahr den Hof Sonnegg-/Nelkenstrasse zuverlässig.

SOZIALES

GESELLSCHAFTLICHE ANLÄSSE

Am 7. Mai 2022 durften die Genossenschaftler*innen, nach einer Pause von zwei Jahren, wieder den gemeinsamen Hofputz in der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse, unter der Leitung des Hofpflegers durchführen. Am anschliessenden Picknick gab es interessante Gespräche unter den Mitwirkenden.

Auch der Hofgrill konnte im Berichtsjahr wieder ohne besondere Vorkehrungen durchgeführt werden. An vier Daten im Sommer haben sich zahlreiche Bewohner*innen der Siedlungen Sonnegg-/Nelkenstrasse und Fliederstrasse im Hof bis in die späten Abendstunden bei gutem Essen und Trinken getroffen und sich rege unterhalten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle Helfer*innen des Hofgrills.

Das nun bereits dreijährige Hofkaffee war dieses Jahr auch mehrheitlich offen. Am Donnerstagmorgen trifft sich jeweils ein kleines Grüppchen Bewohner*innen der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse zu Kaffee und Kuchen. Auch an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Gastgeberinnen.

Im November 2022 haben der Vorstand und die Geschäftsführung an zwei Abenden die Siedlungen Feldstrasse und Höschgasse besucht. An den anschliessenden Apéros mit den Bewohnern*innen gab es anregende, ernste, aber auch lustige Gespräche. Zwei gelungene und schöne Abende, wofür sich der Vorstand bei allen Beteiligten nochmals herzlich bedanken möchte.

Am 8. Dezember 2022 hat die Genossenschaft einen Weihnachtsbaum im Hof Sonnegg-/Nelkenstrasse aufgestellt und mit Solar-LED Beleuchtung ausgestattet. Die Kinder durften den Baum am Nachmittag dekorieren. Um 18.00 Uhr wurden die Lichter offiziell angezündet. Beim anschliessenden Adventsapéro, mit feinem Glühwein und Lebkuchen konnten zahlreiche Bewohner*innen verwöhnt werden. Herzlichen Dank an alle Helfer*innen für ihre Mithilfe beim gelungenen Anlass.

GÄSTEZIMMER

Nach zwei, durch Corona bedingt, eher mageren Jahren hat die Nutzung des Gästezimmers im Jahr 2022 eine rechte Steigerung erfahren dürfen. Ein grosser Dank geht an das Gästezimmer-team, welches das Gästezimmer bewirtschaftet.

FINANZEN

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 661'000, zulasten der Betriebsrechnung zugewiesen. Aus dem Erneuerungsfonds wurden im Berichtsjahr keine Entnahmen gemacht.

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 216'000.

Sanierungen der ZBWG-Siedlungen umfassten eine Wohnung an der Sonneggstrasse 52, und der Feldstrasse 115. Insgesamt konnten von den getätigten Baukosten CHF 25'000 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 301'814.57 Zahlungen von Mitgliedern in die Depositenkasse ein. CHF 430'414.85 wurden aus der Kasse an Genossenschaftler*innen ausbezahlt.

HYPOTHEKEN

Zwei bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) gehaltene Hypotheken von insgesamt 1'300'000 CHF wurden gebündelt und für zehn Jahre verlängert. Die jeweiligen Laufzeiten der Hypotheken können der Tabelle auf Seite 26 entnommen werden.

BILANZ 2022

Die an der Generalversammlung 2021 gewählte interne Kontrollstelle hat die Buchhaltung und verschiedene Tätigkeitsfelder der Geschäftsführung überprüft (vgl. Bericht auf Seite 21). 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	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'096'275.82	1'493'534.22
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mieter*in	42'584.50	9'119.20
- Delkredere	-7'000.00	-7'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	87'289.75	81'650.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17'936.50	26'600.45
UMLAUFVERMÖGEN	2'237'086.57	1'603'903.97
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	4'001.00	5'001.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	24'597'000.00	24'572'000.00
- Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-3'405'000.00	-3'189'000.00
Baukonto Hofgestaltung	15'889.05	0.00
ANLAGEVERMÖGEN	22'748'890.05	22'925'001.00
TOTAL AKTIVEN	24'985'976.62	24'528'904.97

BILANZ PER	31.12.2022	31.12.2021
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	49'849.45	87'615.95
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	256'314.40	297'792.65
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	306'163.85	385'408.60
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	17'900'000.00	17'900'000.00
- gegenüber Mieter*in (² Depositenkasse)	2'375'621.32	2'481'114.85
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	4'600.00	3'600.00
³ Erneuerungsfonds	2'889'000.00	2'228'000.00
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	23'169'221.32	22'612'714.85
Mitgliedschafts- / Mieteranteilscheine	1'064'500.00	1'057'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	51'873.42	29'282.47
- Jahresgewinn	-5'781.97	43'999.05
EIGENKAPITAL	1'510'591.45	1'530'781.52
TOTAL PASSIVEN	24'985'976.62	24'528'904.97

1-3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG 2022

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2022	2021
	CHF	CHF
⁴ Nettomietsertrag	2'111'190.80	2'089'024.05
Übriger betrieblicher Ertrag	3'799.85	5'240.00
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'114'990.65	2'094'264.05
Liegenschaftenerhaltung	-518'792.15	-408'992.80
Einlagen Erneuerungsfonds	-661'000.00	-598'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-81'756.75	-97'549.10
Nebenkostenaufwand	-62'869.15	-65'487.35
Bauliche Analysen, Projektaufwand	-62'384.50	-124'185.00
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	728'188.10	800'049.80
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-223'197.85	-248'706.70
Verwaltungsaufwand	-41'020.40	-43'875.35
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-50'196.27	-32'283.10
Übriger betrieblicher Aufwand	-19'446.65	-11'598.85
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-1'000.00	-1'685.80
- Immobilien	-216'000.00	-217'000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	177'326.93	244'900.00
⁶ Finanzaufwand	-177'803.85	-189'844.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	-476.92	55'056.00
Direkte Steuern	-5'305.05	-11'056.95
JAHRESVERLUST/-GEWINN	-5'781.97	43'999.05

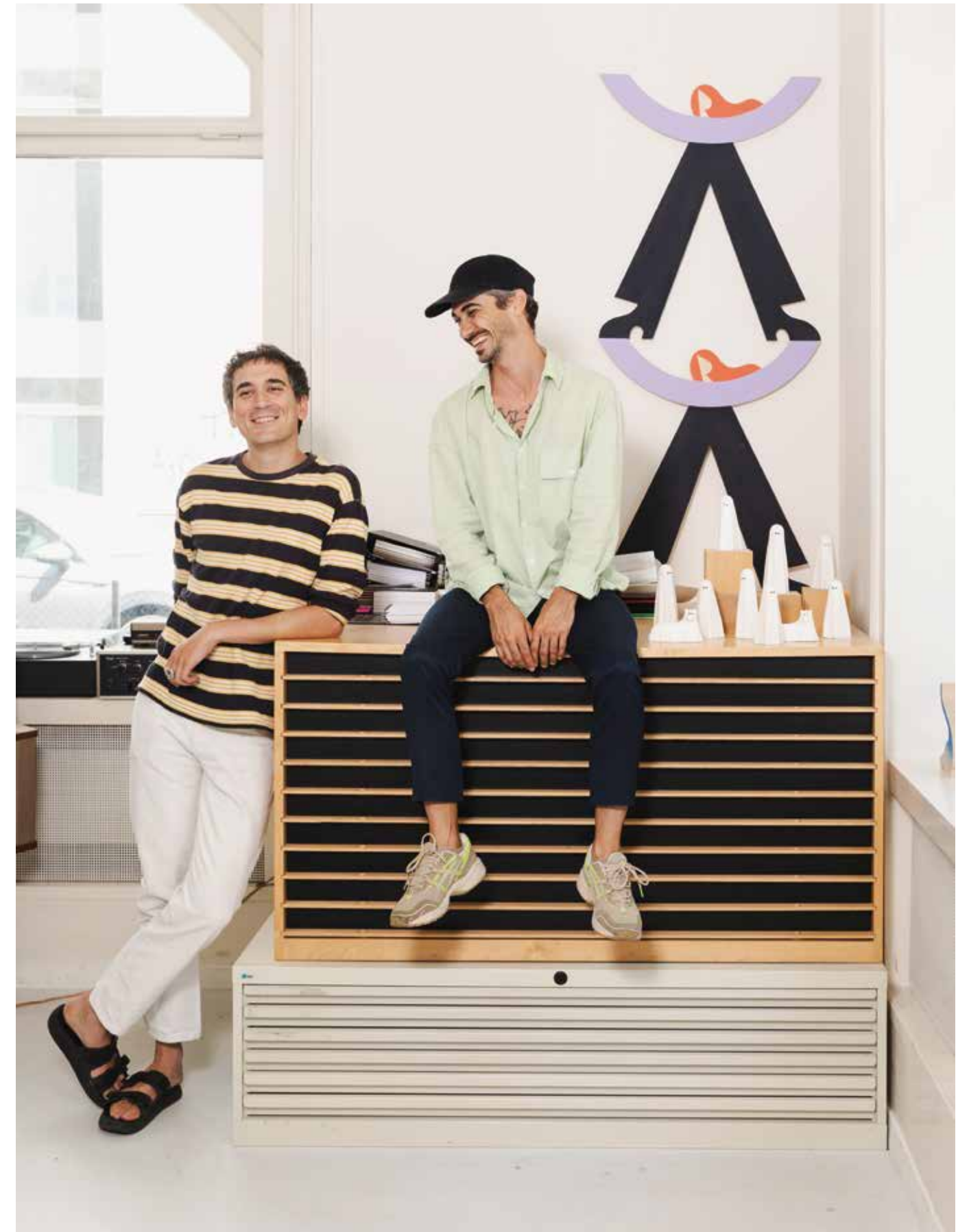
4–6 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung



Feldstrasse 115

**«UNSER GRAFIK-STUDIO
BEFINDET SICH INMITTEN
BUNT GEMISCHTER
KULTUREN. DAS FÖRDERT
UNSERE KREATIVITÄT.»**

Philipp + Nonda vom Grafik-Studio yehteh.com





Feldstrasse 115



Feldstrasse 115



«ES IST SO TOLL ZU SEHEN WIE DIE FELDSTRASSE WIEDER ERWACHT IST UND FARBE BEKOMMEN HAT! VON GUTEM ESSEN ÜBER MUSIK BIS ZU COOLEN SPIELSACHEN.»

Sven Wallwork vom Spielzeugladen blast from the past

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 würden 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.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

2022

2021

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG

	CHF	CHF
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mieter*in		
- für Mietzinsen	142'788.80	146'858.70
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	87'706.00	87'707.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	25'819.60	63'226.95
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	256'314.40	297'792.65
² Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	2'481'114.85	2'394'010.00
Nettoab- / zuflüsse	-128'600.28	62'718.10
Zinsgutschriften	23'106.75	24'386.75
BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'375'621.32	2'481'114.85
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	2'228'000.00	2'375'000.00
Ordentliche Einlagen	661'000.00	598'000.00
Entnahmen		
- Sanierungen Sonneggstrasse	0.00	-745'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'889'000.00	2'228'000.00
⁴ Nettomiettertrag		
Sollmietertrag	2'058'733.75	2'039'031.35
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	54'442.20	62'511.30
- Kosten der Leerstände	-12'949.25	-12'914.00
- Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	10'964.10	395.40
NETTOMIETERTRAG	2'111'190.80	2'089'024.05

	CHF	CHF
⁵ Davon Entschädigungen Organe gem. Art. 23 der Statuten		
Max. Vorstandsentschädigung gem. Reglement Stadt Zürich	79'412.70	68'814.40
Effektiv ausgerichtet		
- Entschädigungen Vorstand	59'421.75	59'865.00
- Entschädigungen Baukommission	3'935.00	6'675.00
- Entschädigungen interne Kontrollstelle	5'341.90	5'341.90
- Entschädigungen Revisionsstelle*		
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	135'662.15	146'164.25
Zinsaufwand EGW-Anleihen	18'375.00	18'375.00
Zinsaufwand Depositenkasse	23'106.75	24'386.75
Übriger Finanzaufwand	659.95	918.00
FINANZAUFWAND	177'803.85	189'844.00

*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	504.00	1'512.00
BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN		
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'724'000.00	22'915'000.00
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	17'900'000.00
in Anspruch genommen durch Depositenkasse	2'375'621.32	2'481'114.85

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

BILANZGEWINN	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	51'873.42	29'282.47
Jahresgewinn	-5'781.97	43'999.05
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	46'091.45	73'281.52

DER VORSTAND BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG:

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	0.00	0.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Dividende) 2 %	21'693.15	21'408.10
Vortrag auf neue Rechnung	24'398.30	51'873.42
Total verfügbarer Bilanzgewinn	46'091.45	73'281.52

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 2022 unsere Prüfungshandlungen im Sinne der statutarischen Vorschriften vorgenommen.

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

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 Erwerbs, der Rückgabe und der Verzinsung der Anteilscheine keine negativen Feststellungen gemacht wurden

Zürich, 22. November 2022

Die interne Kontrollstelle:
Peter Marti, Cüneyt Budakoglu



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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG


M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor


M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2023

Beilagen:

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

 MITGLIED VON EXPERTSUISSE



GELDFLUSSRECHNUNG	2022	2021
	CHF	CHF
Jahresverlust/-gewinn	-5'781.97	43'999.05
Abschreibungen	217'000.00	218'685.80
Bildung Rückstellungen	662'000.00	576'000.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	0.00	-745'000.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	-109'685.75	79'524.85
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	763'532.28	173'209.70
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	-5'186.80
Investitionen in immobile Sachanlagen	-40'889.05	-40'000.00
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-40'889.05	-45'186.80
Finanzierung / Definanzierung Dritte	0.00	-1'470'000.00
Finanzierung / Definanzierung Mieter*in (Depositenkasse)	-105'493.53	87'104.85
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	7'000.00	-26'000.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'408.10	-21'785.05
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-119'901.63	-1'430'680.20
TOTAL GELDFLÜSSE	602'741.60	-1'302'657.30
Liquidität 31. Dezember	2'096'275.82	1'493'534.22
Liquidität 1. Januar	-1'493'534.22	-2'796'191.52
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	602'741.60	-1'302'657.30

VERZEICHNIS DER LIEGENSCHAFTEN UND WOHNUNGEN/RÄUME

Liegenschaften	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen	2-2.5 Zimmer	3-3.5 Zimmer	4-4.5 Zimmer	5-5.5 Zimmer	Mansarden Zimmer	Gewerberäume/ Sondernutzungen
Sonneggstrasse 48	1895	8	1	7			9	
Sonneggstrasse 50	1895	5			2	3	3	
Sonneggstrasse 52	1895	4			4		4	Gästezimmer
Sonneggstrasse 54	1895	8			8		10	Werkstatt
Sonneggstrasse 56	1894	9			9		7	
Sonneggstrasse 58	1894	8		8			7	
Sonneggstrasse 60	1894	10		5	2	3	2	
Sonneggstrasse 62	1894	8		8			8	
Sonneggstrasse 64	1896	9		9			6	
Sonneggstrasse 66	1896	9		5	4		6	Verwaltung
Nelkenstrasse 4	1897	6		6			12	
Nelkenstrasse 6	1897	6	6				8	
Siedlung Sonnegg-/Nelkenstr.		90	7	48	29	6	82	
Feldstrasse 115	1899	8		8			12	2 Ladenlokale
Feldstrasse 119	1899	4		4			5	1 Ladenlokal
Feldstrasse 121	1899	9	1	8			13	2 Büroräume
Siedlung Feldstrasse		21	1	20	0	0	30	
Höschgasse 32	1893	9	1	8			1	
Siedlung Höschgasse 32		9	1	8	0	0	1	
Fliederstrasse 23	1893/2016	4		1	3			
Siedlung Fliederstrasse 23		4	0	1	3	0	0	1 PP
TOTAL		124	9	77	32	6	113	

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

	Laufzeit- beginn	Laufzeit- ende	Stand 31.12.2022 CHF	Zinssatz %	Amortisation/ Rückzahlung 2022
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	1.03.2021	1.03.2028	1'500'000	0.730	0
ZKB Festhypothek	*2.04.2022	1.04.2032	1'300'000	1.030	0
ZKB Festhypothek	31.03.2020	30.03.2035	4'500'000	1.060	0
TOTAL ZKB			8'400'000		0
Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	31.12.2012	24.03.2023	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		0

* 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 130. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

DONNERSTAG, 25. MAI 2023
18.30 UHR IM RESTAURANT
WEISSER WIND, SAAL,
OBERDORFSTR. 20, 8001 ZÜRICH

TRAKTANDEN

1. Abnahme des Protokolls der letzten ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2022 (liegt im April und Mai während den Büroöffnungszeiten der ZBWG sowie an der Generalversammlung zur Einsichtnahme auf)
2. Abnahme der Jahresberichtes 2022
3. Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung
4. Entlastung des Vorstands
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Anträge auf Statutenänderung des Vorstands an die Generalversammlung
7. Wahl des Co-Präsidiums
8. Wahl Revisions- und interne Kontrollstelle
9. Genehmigung des Reglements über das Findungsverfahren für Vorstandswahlen
10. Verschiedenes

TEILNEHMENDE

Das Recht zur Teilnahme an Diskussionen, Abstimmungen und Wahlen haben Genossenschaftler*innen sowie Familienangehörige, welche schriftlich von einem*einer Genossenschaftler*in zur Stellvertretung delegiert sind (siehe Vollmachtsbeispiel auf der Rückseite dieser Einladung). Dieser Geschäftsbericht gilt als Ausweis. Nach der ordentlichen Generalversammlung gibt es für alle Anwesenden ein gemeinsames Nachtessen.

Zürich, April 2023
Der Vorstand der ZBWG

VOLLMACHT

Der*die unterzeichnende Genossenschafter*in
bevollmächtigt hiermit

Name der*des Bevollmächtigten:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

an der 130. Generalversammlung der ZBWG vom
25. Mai 2023 zu vertreten und insbesondere
das Stimmrecht auszuüben wie er*sie dies bei
persönlicher Anwesenheit tun könnte.

Name des*der Vollmachtgebers*in:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

Unterschrift:

Auszug aus den Statuten der ZBWG vom 20.05.2022

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
Vorstand und Geschäftsführung

GESTALTUNG
Stillhart Konzept und Gestaltung

FOTOGRAFIE
Sophie Stieger

DRUCK
Druckerei Odermatt

AUFLAGE
400 Exemplare

April 2023

VERMIETEN
BAUEN
UNTERHALTEN
ERNEUERN