

131. GESCHÄFTS- BERICHT 2023: CO-PRÄSIDIUM, KOMMUNIKATIONS- & VERWALTUNGS- APP, SIEDLUNGS- DELEGIERTE.

ZBWG

ZÜRCHER BAU-
UND WOHN-
GENOSSENSCHAFT

VERWALTUNGS- ORGANE 2023

VERWALTUNG 2022–2025:

VORSTAND

Helga Mesaros, Präsidentin (bis GV Mai 2023)
Urs Brüngger, Vizepräsident (bis GV Mai 2023),
Co-Präsident (ab GV Mai 2023),
Angela Perriard, Co-Präsidentin
(ab GV Mai 2023)
Roman Blaser
Adrian Iten

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bettina Burkhardt

VERWALTUNGS-ASSISTENTIN

Graziella Scarcia

KONTROLLSTELLEN 2023–2025:

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 2023— 8

ERFOLGSRECHNUNG 2023— 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 2023

Im Jahr 2023 hat sich der Vorstand unter anderem intensiv mit der Kommunikation und weiteren Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft auseinandergesetzt und verschiedene Lösungen geprüft. Basierend auf diesen Abklärungen konnte im September 2023 die Flink-App eingeführt werden. Diese ermöglicht es, die Kommunikation, Partizipation und Identifikation innerhalb der Siedlungen und auch siedlungsübergreifend zu stärken sowie Verwaltungsaufgaben effizienter zu gestalten. Mit der Einführung von Flink ist die ZBWG teil der IG Flink geworden, welche die App weiterentwickelt. Der Vorstand bringt Vorschläge zur Optimierung der App und besseren Anpassung an die Bedürfnisse der ZBWG in die IG ein und hofft auf deren zeitnahe Umsetzung. Bis Ende 2023 haben bereits mehr als die Hälfte der Genossenschaftler*innen und Bewohner*innen dieses neue Kommunikationsmittel genutzt. Der Vorstand freut sich über die gelungene Einführung und hofft, dass künftig noch mehr Bewohner*innen davon Gebrauch machen werden. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Flink-Gotten*Göttis für deren Einsatz und an die Mitglieder der IG Flink für die angenehme und effiziente Zusammenarbeit. In Anbetracht dieser vergleichsweise kleineren Neuerung zeigen die Fotografien in diesem Geschäftsbericht, wie sich die Kommunikations- und Arbeitsinstrumente in den letzten Jahrzehnten grundlegend verändert haben.

Ebenfalls zur Stärkung und Förderung des nachbarschaftlichen Austausches und der Identifikation mit der Genossenschaft wurden im Jahr 2023 die «Siedlungsdelegierten» eingeführt. Es ist eine grosse Freude, dass sich aus allen Siedlungen Bewohner*innen für diese Aufgabe zur Verfügung gestellt haben (siehe dazu auch weiter hinten, Soziales).

Der Vorstand hat im Jahr 2023 mehrmals darauf aufmerksam gemacht, dass in der ZBWG mehrere Wohnungen stark unterbelegt sind. Es ist dem Vorstand ein grosses Anliegen, dass der Wohnraum der ZBWG nachhaltig genutzt wird. Zu diesem Zweck wurde das Vermietungsreglement insbesondere hinsichtlich der Wohnungsbelegung angepasst. Das neue Reglement wurde allen

Genossenschaftler*innen und Mieter*innen per Ende 2023 zugestellt und wird per 1. April 2024 in Kraft treten. Es freut den Vorstand ausserordentlich, dass schon vor Inkrafttreten des neuen Reglements erste Wohnungswechsel freiwillig vollzogen bzw. per Anfang 2024 verbindlich vereinbart worden sind. Der Vorstand bedankt sich bei allen, die sich zu einem Wechsel in eine kleinere Wohnung bereit erklärt haben. Er wird sich weiterhin darum bemühen, dass weitere Wohnungswechsel einvernehmlich vorgenommen werden können.

Weitere Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit waren die Erarbeitung der Sanierungsstrategie für die Siedlung Sonnegg- und Nelkenstrasse sowie die Analyse der finanziellen Situation der ZBWG (siehe dazu weiter hinten, Bautätigkeit und Finanzen). Der Vorstand möchte sich an dieser Stelle für die fruchtbare, anregende und effiziente Zusammenarbeit mit unseren externen Bau-Partnern*innen baubüro in situ ag und EBP Schweiz AG sowie den Berater*innen von wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich bedanken.

Das Co-Präsidium war nach kurzer Zeit bereits bestens eingespielt, die Zusammenarbeit funktioniert gut. Wir sind optimistisch und motiviert, auch zukünftig einen Beitrag für ein langfristig ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiges Funktionieren der ZBWG zu leisten. Dies war und ist aber nur möglich mit der guten und engagierten Mitarbeit aller unserer Vorstandskollegen*innen, Mitarbeiter*innen und Helfer*innen, bei denen wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken.

Angela Perriard und Urs Brüngger, Co-Präsidium ZBWG, Januar 2024

BAUTÄTIGKEIT

AUFFRISCHUNG / SANIERUNG VON MIETOBJEKTEN

Im Jahr 2023 wurden bei Mieter*innenwechseln einige Wohnungen aufgefrischt oder saniert.

Erstmals wurde eine Wohnung mit den neuen «Hausarchitekten*innen» der ZBWG baubüro in situ ag saniert. Es handelt sich um die Wohnung im Erdgeschoss der Sonneggstrasse 50. Bei der Sanierung galt der Grundsatz, möglichst viel historische Bausubstanz unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche an Wohnkomfort und Sicherheit zu erhalten. An der Besichtigung dieser Wohnung Ende 2023 haben rund 45 Personen teilgenommen. Die Reaktionen waren durchwegs sehr positiv. Dies bekräftigt die Haltung des Vorstandes, bei weiteren Wohnungssanierungen die gleiche Strategie anzuwenden.

UNTERHALTS- UND REPARATURARBEITEN

Die Unterhalts- und Reparaturarbeiten der ZBWG-Siedlungen im Jahr 2023 beschränkten sich auf diverse Geräteerneuerungen oder -anschaffungen, notwendige Ausbesserungsarbeiten sowie Schadensbehebungen.

SANIERUNG DER SIEDLUNG SONNEGG-/NELKENSTRASSE

Gemeinsam mit baubüro in situ ag und EBP Schweiz AG hat die Baukommission im Berichtsjahr die Erneuerungsstrategie der Dachgeschosse und Treppenhäuser erarbeitet. Ziel ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum in einer attraktiven Umgebung zu erhalten und eine ausgewogene Mietzinspolitik auf Basis einer gesunden Finanzierung anzustreben. Aus diesem Grund hat der Vorstand die Erneuerungsstrategie eng mit der neuen Finanzstrategie der ZBWG verknüpft.

Eine Haltung zum Umgang mit der bestehenden, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz wurde entwickelt, um das weitere

Vorgehen bezüglich der konkreten Sanierungsmassnahmen und deren Etappierung zu definieren. Der Vorstand strebt einen ressourcenschonenden Umgang mit Baumaterialien an, damit die bestehende Bausubstanz und die ursprüngliche Ästhetik der Häuser erhalten bleiben. Es werden wo möglich Bauteile innerhalb des Hauses erhalten und aufgefrischt oder durch Erwerb auf Bauteilbörsen ersetzt. Dies ist für die ZBWG sowohl im Kontext des Denkmalschutzes, aber auch aus ökologischer und ökonomischer Sicht ein zentrales Anliegen.

Eine erste Erneuerungsetappe soll spätestens im Jahr 2026 starten. Die anstehenden Sanierungsmassnahmen beinhalten insbesondere die Estriche, Mansarden und Treppenhäuser sowie Brandschutz-Ertüchtigungen, Absturzsicherungen und Schadstoff-Checks. Der Vorstand wird voraussichtlich im Jahr 2024 über das geplante Vorgehen informieren. Das Hofprojekt Sonnegg-/Nelkenstrasse ist im Moment sistiert und wird allenfalls mit der Sanierung der Häuser etappenweise wieder aufgegriffen und umgesetzt.

VERMIETUNGEN

Im Jahr 2023 wurden infolge von Wegzügen drei Wohnungen frei, die durch externe Bewerber*innen neu besetzt wurden. Nach einer knapp dreimonatigen Zwischennutzung einer 3-Zimmerwohnung an der Sonneggstrasse 58, konnte sie im April dauerhaft an eine junge Familie vermietet werden. Ebenfalls im April wurde eine 3-Zimmerwohnung an der Fliederstrasse 23 ausserterminlich gekündigt und an ein Paar vermietet. Die im Juni freigewordene 2-Zimmerwohnung an der Sonneggstrasse 48 konnte intern nicht vermietet werden und wurde befristet via AOZ an eine Flüchtlingsfamilie vermietet. Auch die Ende Jahr freigewordene 2-Zimmerwohnung an der Nelkenstrasse 6 fand intern kein Interesse.

Die Wohnung wurde extern ausgeschrieben und an einen jungen Mann vergeben. Ende Jahr erfolgte eine Wohnungsrochade, bei welcher eine Familie in eine 4-Zimmerwohnung und die Einzelperson in deren 3-Zimmerwohnung wechseln konnte. Weitere Kündigungen gingen Ende 2023 ein, die Wohnungswechsel erfolgen dann im neuen Jahr.

VERSAMMLUNGEN, SITZUNGEN

GENERALVERSAMMLUNG 2023

Die 131. ordentliche Generalversammlung fand am 25. Mai 2023 im Saal des Restaurants Weisser Wind statt. Durch die Generalversammlung führten Angela Perriard und Urs Brüngger anstelle der krankgemeldeten Präsidentin a. i. Helga Mesaros.

VORSTAND

An zwölf regulären und einer ausserordentlichen Sitzung behandelte der Vorstand u. a. die Statutenänderungen (u.a. Co-Präsidium) und die Einberufung einer Findungskommission für eine Vorstands-Ersatzwahl an der kommenden 131. Generalversammlung. An zwei Retraiten im Januar und April 2023 erarbeitete der Vorstand ein Reglement über das Findungsverfahren für Vorstandswahlen zuhanden der Generalversammlung sowie ein Vermietungsreglement, das zusammen mit dem überarbeiteten Haus-, Hof- und Zinnenreglement im Dezember allen Genossenschaftler*innen per Post zugestellt wurde. Basierend auf der Kommunikationsstrategie wurde das neue Kommunikations- und Verwaltungs-App Flink Anfang September 2023 erfolgreich eingeführt. Des Weiteren beschäftigte sich der Vorstand mit der künftigen Mietzinsgestaltung. Zudem war die Sanierungs- und Finanzstrategie Thema mehrerer Vorstandssitzungen.

VERWALTUNG, BEWIRTSCHAFTUNG

Das Jahr 2023 startete für die Geschäftsführung mit einer externen Prüfung der Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden sowie der Umsetzung deren Empfehlungen. Im Berichtsjahr erfolgte eine ordentliche AHV-Revision über die Jahre 2019–2022, die ohne Beanstandungen abgeschlossen wurde. Im Rahmen einer Überprüfung der ZBWG-Versicherungen wurde die Swiss Quality Broker (SBQ) beauftragt. Der Wechsel Mitte Jahr zu einem Co-Präsidium brachte für die Geschäftsführung neue Prozesse, die reibungslos implementiert werden konnten. Die Geschäftsführung berechnete als Mitglied der Finanzkommission die kostendeckenden Mietzinse und erstellte Liquiditätsplanungen.

Die interne Kommunikation sowie die Dokumentenablage erfolgten weiterhin konsequent via Microsoft Teams. Die Meldung von Schäden oder Mieter*innenanliegen wurde ab September mehrheitlich über die neue Flink-App abgewickelt, was für die Verwaltungsassistentin sehr erfreulich und hilfreich war. Die Verwaltungsassistentin pflegte einen engen Kontakt zur Baukommission und koordinierte in gewohnt zuverlässiger Weise die Renovationen von Wohnungen, diverse Geräte Reparaturen oder -bestellungen und Schadensbehebungen. Der Hofpfleger bewirtschaftete auch im Berichtsjahr den Hof Sonnegg-/Nelken- und Fliederstrasse wieder zuverlässig.

SOZIALES

GESELLSCHAFTLICHE ANLÄSSE

Auch im Berichtsjahr wurde im Mai 2023 der gemeinsame «Hofputz», unter der Leitung des Hofpflegers, in den Siedlungen Sonnegg-/Nelkenstrasse und Fliederstrasse durchgeführt. Die Mitwirkenden haben sich anschliessend zu einem kleinen Picknick getroffen. An dieser Stelle möchte sich der Vorstand bei den Beteiligten herzlich bedanken und hofft, dass im nächsten Jahr die Unterstützung noch etwas grösser sein wird.

Der Hofgrill war im Jahr 2023 wieder ein voller Erfolg. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an das Hofgrill-Team. An vier Daten in der Sommerzeit haben sich zahlreiche Bewohner*innen der Siedlungen Sonnegg-/Nelkenstrasse und Fliederstrasse im Hof getroffen und gemeinsam grilliert. Die interessanten Gespräche gingen zum Teil bis weit in die Nacht.

Ein grosses Dankeschön auch an die Gastgeber*innen des Hofkaffees an der Sonneggstrasse. Sie haben fast jeden Donnerstagmorgen zum Kaffee und etwas Feinem dazu eingeladen.

Für eine weihnächtliche Stimmung haben Bewohner*innen anfangs Dezember 2023 zum dritten Mal den Weihnachtsbaum im Hof der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse geschmückt. Zudem fand im Dezember 2023 der Advents-apéro an der Feuerschale mit Glühwein und Lebkuchen statt. Auch an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die Helfer*innen.

SIEDLUNGSDELEGIERTE

Wie bereits erwähnt, konnten im Berichtsjahr die Siedlungsdelegierten ins Leben gerufen werden. Im September 2023 fand eine Startsituation mit den Delegierten aus allen Siedlungen statt. Jede Siedlung hat nun Vertreter*innen, die gesellschaftliche Anlässe in den Siedlungen organisieren

können. Dabei sind verschiedene Anlässe / Aktivitäten denkbar (z.B. Feste, Filmabende, Lesegruppen, Schachabende, Spielturniere, Tauschbörsen, usw.). Der Vorstand ist offen, es ist Sache der Delegierten, was sie organisieren möchten. Jede Siedlung hat ein Budget, welches vom Vorstand jährlich festgelegt wird. In den Siedlungen Sonnegg-/Nelkenstrasse und Fliederstrasse sowie Feldstrasse haben bereits Aktivitäten stattgefunden. Der Vorstand bedankt sich für das Engagement der Delegierten und hofft, dass sich diese Institution langfristig etablieren wird.

GÄSTEZIMMER

Das Gästezimmer hat im Jahr 2023 den Aufwärtstrend vom Vorjahr mitnehmen können. Es sind viele Buchungen eingegangen. Es gibt neu einen Kühlschrank und WLAN. Zudem wurde die Bett- und Frotteewäsche ersetzt sowie neue Lampen, Kissen, ein Tisch und zwei Stühle angeschafft.

Ab diesem Jahr kann man das Gästezimmer über das Reservationssystem in der Flink-App buchen und direkt mit Kreditkarte oder TWINT bezahlen. Auch die Schlüsselübergabe erfolgt neu über das Kästchen vor dem Eingang mit einer Zahlenkombination. Der Vorstand möchte sich beim Gästezimmer-Team herzlich für die Unterstützung bedanken.

FINANZEN

FINANZSTRATEGIE

Die Finanzkommission hat im Jahr 2023 eingehend die finanzielle Situation der ZBWG geprüft. Diese Prüfung ergab, dass die aktuellen Mietzinseinnahmen die Selbstkosten der Genossenschaft nicht decken und diese Unterdeckung insbesondere für grössere Investitionen eine Herausforderung darstellt. Eine erste Hürde wird bereits die anstehende Dachgeschoss- und Treppenhausanierung der Siedlung Sonnegg-/Nelkenstrasse sein. Zudem verfügt der Erneuerungsfonds dieser Siedlung per Ende 2023 über rund 80 % weniger Mittel, als es gesetzlich zulässig und erforderlich wäre. Dies hat zur Folge, dass die notwendige Sanierung ohne zusätzliche fremde Mittel nicht zu stemmen sein wird. Um für die Zukunft eine zu hohe Verschuldung der ZBWG zu vermeiden, müssen daher die Mieteinnahmen ab dem Jahr 2024 leider erhöht werden. Es geht aber nicht nur darum, die Mieteinnahmen kostendeckend zu gestalten, sondern auch darum, die Mietpreise zu harmonisieren. Die jährlichen Mietpreise pro m² Wohnfläche weisen teilweise sehr grosse Unterschiede auf, die aus heutiger Sicht nicht erklärbar sind.

Es sind also dringend Mietzinserhöhungen nötig, um die fehlenden Mittel zu beschaffen und eine zu grosse Verschuldung zu Lasten der folgenden Generationen abzuwenden. Der Vorstand wird im Jahr 2024 über das geplante Vorgehen informieren.

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 696'000, zu Lasten der Betriebsrechnung zugewiesen. Auf Entnahmen aus den Erneuerungsfonds wurde bewusst

verzichtet, warum sämtliche Sanierungen über den laufenden Unterhalt finanziert wurden. Seit 2020 wendet die ZBWG für das Abschreibungsverfahren die degressive Methode an. Abgeschrieben wurde 1 % auf den Restwert der Gebäude ohne Land. Das sind zu Lasten der Betriebsrechnung CHF 215'000. Sanierungen der ZBWG-Siedlungen umfassten je eine Wohnung an der Sonneggstrasse 50 und der Feldstrasse 115. Insgesamt konnten von den getätigten Baukosten CHF 50'000 aktiviert werden.

DEPOSITENKASSE

Das revidierte Reglement der Depositenkasse trat am 1. Januar 2020 in Kraft und erlaubt seither keine Einlagen über CHF 200'000. Im Berichtsjahr haben Genossenschaftler*innen insgesamt CHF 53'000 in die Depositenkasse einbezahlt. Auszahlungen an Genossenschaftler*innen gab es im Betriebsjahr keine.

HYPOTHEKEN

Die Anleihen der Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) von insgesamt CHF 2'100'000 liefen im März 2023 aus und mussten mit einer umfassenden Bewerbung neu beantragt werden. Die Anleihe wurde genehmigt und für zwanzig Jahre abgeschlossen, die Zinsverpflichtung stieg jedoch von 0.875 % auf 1.95 %.

BILANZ 2023

Die an der Generalversammlung 2023 gewählte interne Kontrollstelle hat die Zahlungen und verschiedene Tätigkeitsfelder der Geschäftsführung überprüft. Die an der gleichen Generalversammlung wiedergewählte Revisionsstelle Ostschweizerische Treuhand Zürich AG (OTG) führte die gesetzlich vorgeschriebene eingeschränkte Revision durch. Die Berichte der internen Kontroll- und der Revisionsstelle sind Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

BILANZ PER	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVEN	CHF	CHF
Flüssige Mittel	3'116'813.35	2'096'275.82
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mieter*in	5'754.10	42'584.50
- Delkredere	0.00	-7'000.00
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	76'687.80	87'289.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	41'195.45	17'936.50
UMLAUFVERMÖGEN	3'240'450.70	2'237'086.57
Finanzanlagen, Anteile anderer Genossenschaften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	3'001.00	4'001.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	1'532'000.00	1'532'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	24'647'000.00	24'597'000.00
- Wertberichtigungen («Amortisationskonto»)	-3'620'000.00	-3'405'000.00
Baukonto	16'276.16	15'889.05
ANLAGEVERMÖGEN	22'583'277.16	22'748'890.05
TOTAL AKTIVEN	25'823'727.86	24'985'976.62

BILANZ PER	31.12.2023	31.12.2022
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	162'486.97	49'849.45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	900'000.00	0.00
¹ Passive Rechnungsabgrenzungen	264'400.65	256'314.40
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	1'326'887.62	306'163.85
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken/Darlehen)	17'000'000.00	17'900'000.00
- gegenüber Mieter*in (² Depositenkasse)	2'452'446.52	2'375'621.32
Rückstellungen Wartung/Unterhalt	5'600.00	4'600.00
³ Erneuerungsfonds	3'585'000.00	2'889'000.00
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	23'043'046.52	23'169'221.32
Mitgliedschafts- / Mieteranteilscheine	1'043'000.00	1'064'500.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	400'000.00
Freiwillige Gewinnreserve / Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	24'398.30	51'873.42
- Jahresgewinn	-13'604.58	-5'781.97
EIGENKAPITAL	1'453'793.72	1'510'591.45
TOTAL PASSIVEN	25'823'727.86	24'985'976.62

1-3 Siehe Verweis im Anhang zur Jahresrechnung

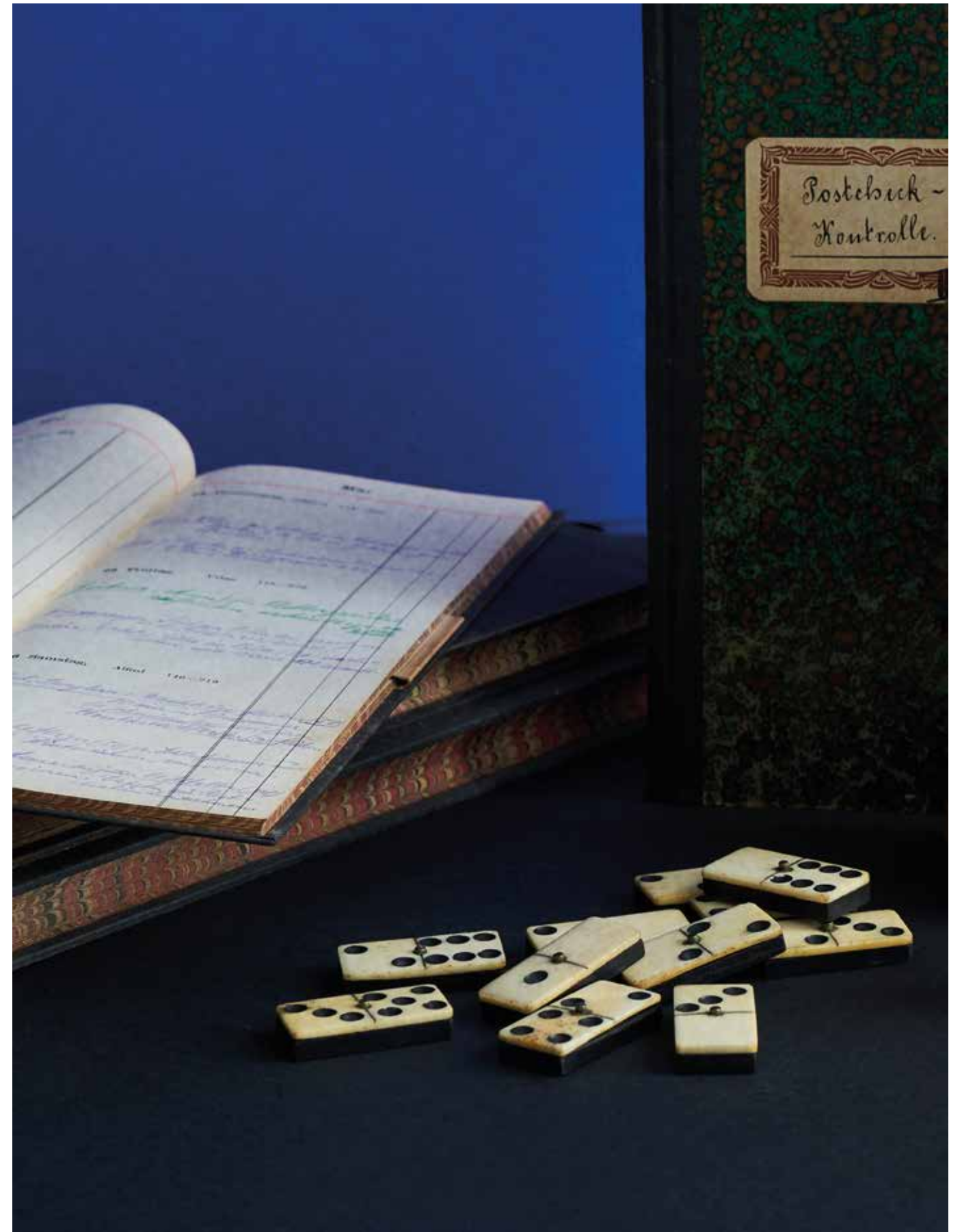
ERFOLGSRECHNUNG 2023

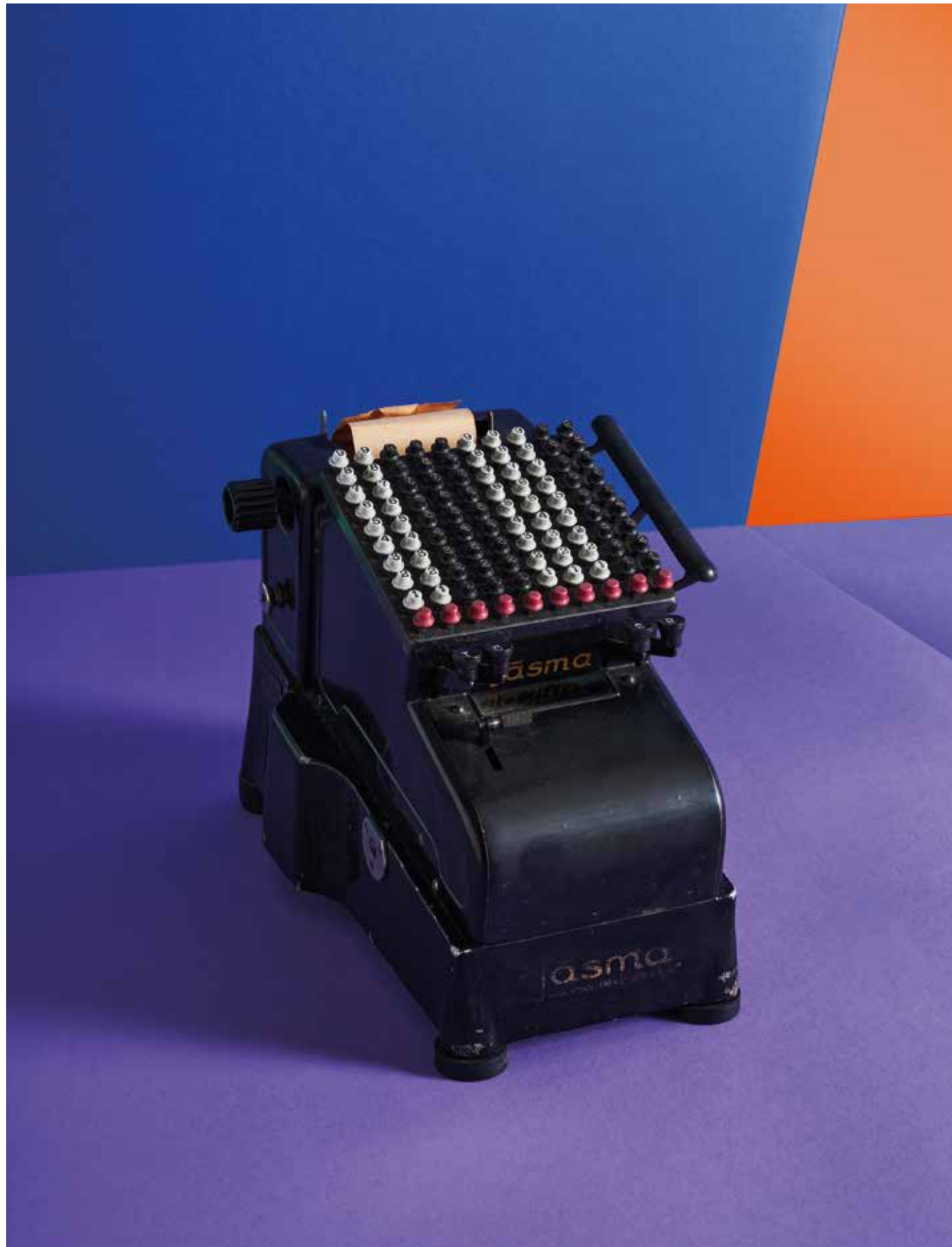
ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2023	2022
	CHF	CHF
⁴ Nettomiettertrag	2'104'735.45	2'111'190.80
Übriger betrieblicher Ertrag	23'542.62	3'799.85
BETRIEBLICHER GESAMTNETTOERTRAG	2'128'278.07	2'114'990.65
Liegenschaftenerhaltung	-475'069.14	-518'792.15
Einlagen Erneuerungsfonds	-696'000.00	-661'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-82'581.40	-81'756.75
Nebenkostenaufwand	-52'322.45	-62'869.15
Bauliche Analysen, Projektaufwand	-88'828.64	-62'384.50
BETRIEBLICHER NETTOERFOLG	733'476.44	728'188.10
⁵ Personalaufwand Verwaltung	-236'716.70	-223'197.85
Verwaltungsaufwand	-49'779.01	-41'020.40
Kommunikations-, Genossenschafteraufwand	-32'615.25	-50'196.27
Übriger betrieblicher Aufwand	-9'208.35	-19'446.65
Abschreibungen		
- Sachanlagen, Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-1'000.00	-1'000.00
- Immobilien	-215'000.00	-216'000.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN	189'157.13	177'326.93
⁶ Finanzaufwand	-196'907.71	-177'803.85
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	-7'750.58	-476.92
Direkte Steuern	-5'854.00	-5'305.05
JAHRESVERLUST/-GEWINN	-13'604.58	-5'781.97

4–6 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 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

2023

2022

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG

	CHF	CHF
1 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen von Mieter*in		
- für Mietzinse	140'437.75	142'788.80
- für Heiz-/Nebenkostenkonti	98'898.85	87'706.00
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	25'064.05	25'819.60
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	264'400.65	256'314.40
2 Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	2'375'621.32	2'481'114.85
Nettoab- / zuflüsse	53'000.00	-128'600.28
Zinsgutschriften	23'825.20	23'106.75
BESTAND AM 31. DEZEMBER	2'452'446.52	2'375'621.32
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	2'889'000.00	2'228'000.00
Ordentliche Einlagen	696'000.00	661'000.00
BESTAND AM 31. DEZEMBER	3'585'000.00	2'889'000.00
4 Nettomiettertrag		
Sollmietertrag	2'067'385.45	2'058'733.75
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	54'665.45	54'442.20
- Kosten der Leerstände	-16'419.65	-12'949.25
- Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	-895.80	10'964.10
NETTOMIETERTRAG	2'104'735.45	2'111'190.80

	CHF	CHF
⁵ Davon Entschädigungen Organe gem. Art. 23 der Statuten		
Max. Vorstandsentschädigung gem. Reglement Stadt Zürich	79'412.70	79'412.70
Effektiv ausgerichtet		
- Entschädigungen Vorstand	64'159.95	59'421.75
- Entschädigungen Baukommission	5'535.00	3'935.00
- Entschädigungen interne Kontrollstelle	5'345.00	5'341.90
- Entschädigungen Revisionsstelle*		
⁶ Finanzaufwand		
Zinsaufwand Bankhypotheken	135'804.85	135'662.15
Zinsaufwand EGW-Anleihen	36'623.75	18'375.00
Zinsaufwand Depositenkasse	23'825.20	23'106.75
Übriger Finanzaufwand	653.91	659.95
FINANZAUFWAND	196'907.71	177'803.85

*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	0.00	504.00
BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN		
Nettobuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'559'000.00	22'724'000.00
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	2'452'446.52	2'375'621.32

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

BILANZGEWINN	2023	2022
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	24'398.30	51'873.42
Jahresgewinn	-13'604.58	-5'781.97
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	10'793.72	46'091.45
DER VORSTAND BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG:		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile (Dividende) 1 % (2 %)	10'433.25	21'693.15
Vortrag auf neue Rechnung	360.47	24'398.30
Total verfügbarer Bilanzgewinn	10'793.72	46'091.45

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 2023 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:

Zürich, 27. März 2024

- bei der stichprobenweisen Prüfung der Zahlungsausgänge, auf deren Übereinstimmung mit dem Genossenschaftszweck, keine negativen Feststellungen gemacht wurden.
- die Berechnung der Kostenmiete (Zürcher Modell) mathematisch korrekt erfolgte.
- das Konzept der Verteilung der Kostenmiete (Zürcher Modell) auf die Wohnungen nachvollziehbar und schlüssig ist.

Die interne Kontrollstelle:

Peter Marti, Cüneyt Budakoglu



Otschweizerische 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 2023 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. März 2024

Beilagen:

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



GELDFLUSSRECHNUNG	2023	2022
	CHF	CHF
Jahresverlust/-gewinn	-13'604.58	-5'781.97
Abschreibungen	216'000.00	217'000.00
Bildung Rückstellungen	690'000.00	662'000.00
Entnahmen Rückstellungen (Erneuerungsfonds)	0.00	0.00
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten/ Abgrenzungen	144'897.17	-109'685.75
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	1'037'292.59	763'532.28
Investitionen in mobile Sachanlagen	0.00	0.00
Investitionen in immobile Sachanlagen	-50'387.11	-40'889.05
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-50'387.11	-40'889.05
Finanzierung / Definanzierung Dritte	0.00	0.00
Finanzierung / Definanzierung Mieter*in (Depositenkasse)	76'825.20	-105'493.53
Finanzierung / Definanzierung Eigenkapital		
- Veränderung Genossenschaftskapital	-21'500.00	7'000.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-21'693.15	-21'408.10
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	33'632.05	-119'901.63
TOTAL GELDFLÜSSE	1'020'537.53	602'741.60
Liquidität 31. Dezember	3'116'813.35	2'096'275.82
Liquidität 1. Januar	2'096'275.82	-1'493'534.22
Geldzufluss (+) / Geldabfluss (-)	1'020'537.53	602'741.60

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 31.12.2023 CHF	Zinssatz %	Amortisation/ Rückzahlung 2023
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	25.03.2023	20.3.2043	2'100'000	1.950	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

EINLADUNG ZUR 131. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

DONNERSTAG, 30. MAI 2024
18.30 UHR IM RESTAURANT LINDE
OBERSTRASS, ZUNFTSAAL,
UNIVERSITÄTSSTR. 91, 8006 ZÜRICH

TRAKTANDEN

1. Abnahme des Protokolls der letzten ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2023 (ist im April und Mai bei der Geschäftsstelle einsehbar und ist auf Flink abgelegt)
2. Genehmigung des Jahresberichts 2023
3. Abnahme der Jahresrechnung 2023 sowie Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle und der internen Kontrollstelle
4. Entlastung der Mitglieder des Vorstands
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Anträge auf Statutenänderung von Mitgliedern und des Vorstands an die Generalversammlung¹
7. Eintretensabstimmung zum Thema Haustiere in der Genossenschaft¹
8. Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes² und allenfalls Ergänzungswahl³
9. 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 dem Rückblatt dieses Geschäftsberichtes). Dieser Geschäftsbericht gilt als Ausweis. Nach der ordentlichen Generalversammlung gibt es für alle Anwesenden ein gemeinsames Nachtessen.

Zürich, April 2024
Der Vorstand der ZBWG

¹ Siehe Beilage Traktanden 6 und 7

² Siehe Wahlbroschüre

³ Sofern der Antrag des Vorstands gemäss Traktandum 7 angenommen wird

VOLLMACHT

Der*die unterzeichnende Genossenschafter*in
bevollmächtigt hiermit

Name der*des Bevollmächtigten:

Adresse:

E-Mail und Telefon:

an der 131. Generalversammlung der ZBWG vom
30. Mai 2024 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 25.05.2023

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
Saskja Rosset

DRUCK
Druckerei Odermatt

AUFLAGE
400 Exemplare

April 2024

VERMIETEN
BAUEN
UNTERHALTEN
ERNEUERN