



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsbericht **2019**

INHALT

JAHRESBERICHT

Vorwort des Präsidenten	3
Organisation der Genossenschaft	4
Bericht Vorstand	6
Bericht Baukommission	8
Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission	10
Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission	12

JAHRESRECHNUNG

Kommentar zur Bilanz- und Erfolgsrechnung	16
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Anhang zur Jahresrechnung	21
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Revisionsbericht	25
Liegenschaftenverzeichnis/Liegenschaften Wertberichtigung	26
Hypothekenverzeichnis	27
Impressum	27

VORWORT

Liebe Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r),
liebe Leserinnen und Leser

Stabilität bedeutet Sicherheit. Sicher wohnen ist eines der wesentlichen Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft. Die bgnzwo hat ein stabiles Fundament. Die Finanzen sind im Lot, die Immobilien sind gut unterhalten, die Umgebungen der einzelnen Siedlungen sind sorgfältig gepflegt und unsere neue Geschäftsstelle (Limmat Verwaltungs AG) hat sich gut eingearbeitet.

Unser grosses Projekt Ersatzneubau Zwischenbächen ist gut auf dem Weg. Es ist allerdings keine leichte Aufgabe allen Anforderungen gerecht zu werden und diese auch optimal in das Projekt einfließen zu lassen. Unsere hohen Qualitätsansprüche und das nachhaltige Bauen geben immer wieder Anlass zur Überprüfung im Bereich der Kosten. Für das gesamte Bau-Team ist es ein Balanceakt und eine grosse Herausforderung, damit das Ziel von 157 neuen Wohnungen mit preiswerten Mieten erreicht werden kann.

Neben den oben erwähnten Punkten hat auch das Zusammenleben in unserer Genossenschaft einen hohen Stellenwert. Alle genossenschaftlichen Veranstaltungen wie die verschiedenen SIKO-Anlässe, Informationsabende, Seniorenausflug, Siedlungsversammlung und Generalversammlung waren sehr gut besucht. Die, bis auf den letzten Platz ausgebuchte 70-Jahr-Feier der Genossenschaft im Circus Monti, durften 310 Genossenschafte(r)innen und 114 Kinder geniessen! Ein krönender Abschluss im spannenden und ereignisreichen Jahr 2019.

Ich möchte hier all unseren Mitgliedern, Partnern aber auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, der Geschäftsstelle, dem Betriebsdienst mit dem Reinigungspersonal und Hauswarten, den verantwortlichen Siedlungskommissionen für ihren täglichen, unermüdlichen Einsatz herzlich danken.

Markus Steiner
Präsident

ORGANISATION DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Präsident der Verwaltung

Vorsitz: Baukommission

Vorsitz: Verwaltungs- und Finanzkommission

Markus Steiner

Zwischenbächen 108, 8048 Zürich

M 079 650 19 49

Vize-Präsidentin

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Verwaltungs- und Finanzkommission

Michelle Curti

Dübendorfstrasse 10, 8602 Wangen

Mitglied der Verwaltung (bis 28. Juni 2019)

Einsitz: Genossenschafts- und Kulturkommission

Jürg Frischknecht

Zwischenbächen 100, 8048 Zürich

Mitglied der Verwaltung (bis 28. Juni 2019)

Vorsitz: Genossenschafts- und Kulturkommission

Heidi Kessler

Engadinerweg 22, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Genossenschafts- und Kulturkommission

Ilja Langmair

Winzerhalde 76, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Raphael Risi

Winzerhalde 68, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Stefanie Zaugg

Zwischenbächen 104, 8048 Zürich

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich

T 044 298 88 44

SIEDLUNGSKOMMISSIONEN

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Cornelia Aurelio Maja Bürkli Erich Koller Bernadette Kuhn Myrta Papastergios Natasa Zamora Renzo Zanolari	Timo Kern Dayanne Schumm (bis Sept. 2019)	Igor Balta Charlotte Hering Semir Nuhija Kresh Peci Marco Soldera

BETRIEBSDIENST / HAUSWARTUNG

Büro: Zwischenbächen 116, 8048 Zürich
T 044 431 00 95

Leitung: Erich Koller

GESCHÄFTSSTELLE / VERWALTUNGSMANDAT

Bis 30. Juni 2019

Adresse Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ
Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich

Ab 1. Juli 2019

Adresse Limmat Verwaltungs AG
Schulstrasse 2, 8952 Schlieren
T 044 755 71 97

E-Mail verwaltung@bgnzwo.ch

Öffnungszeiten Montag bis Freitag
08.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 17.00 Uhr

Briefadresse Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Zwischenbächen 116
8048 Zürich

Homepage www.bgnzwo.ch

BERICHT VORSTAND

Markus Steiner, Michelle Curti, Stefanie Zaugg, Ilja Langmair, Raphael Risi

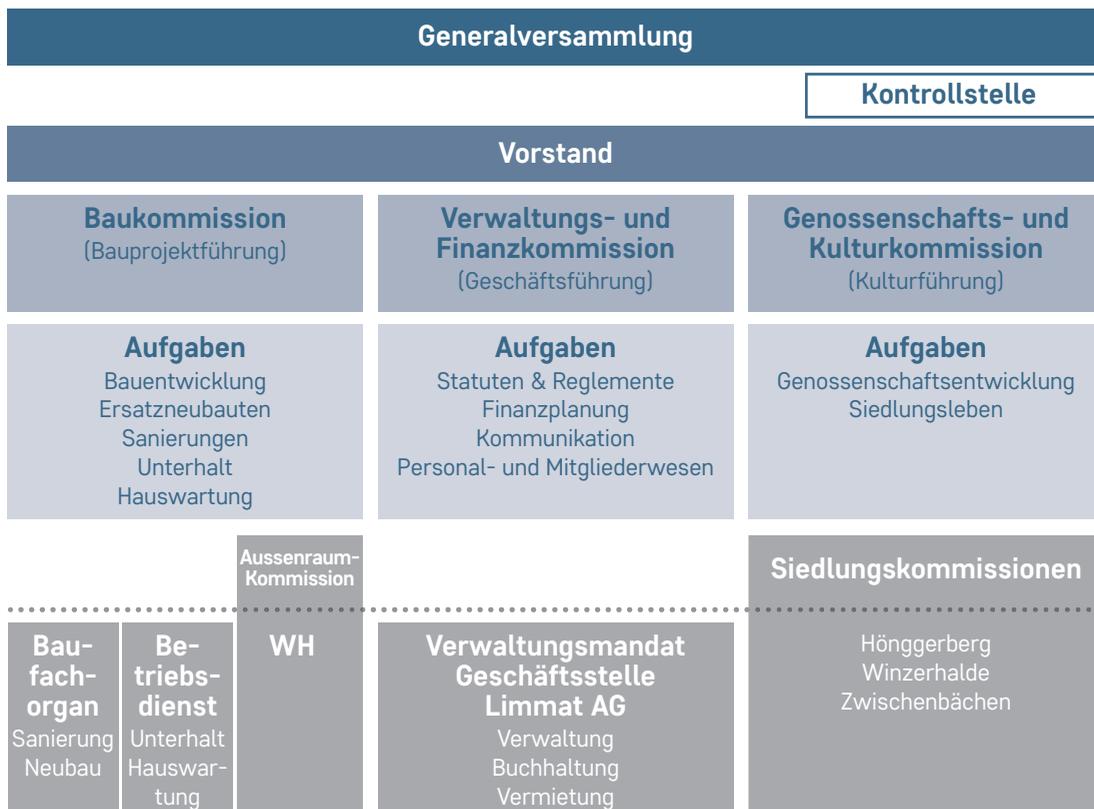
Personelles

Auf die Generalversammlung 2019 erklärten die VS-Mitglieder Heidi Kessler und Jürg Frischknecht nach sechs Jahren Vorstandstätigkeit ihren Rücktritt. Mit einer Laudatio und mit grossem Dank und Applaus wurden die beiden an der Generalversammlung verabschiedet. Der Vorstand hat sich entschieden, bis zu den nächsten Wahlen im Jahr 2020 mit einem fünfner-Gremium weiterzuarbeiten. Die Ausschreibung für die Mitarbeit im Vorstand wurde im Dezember 2019 publiziert.

Vorstandsstrukturen

Die Vorstandsmitglieder sind aktiv in verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen involviert, in die auch externe Sachverständige mit einbezogen werden können. Zu den ständigen Organen der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen gehören folgende Kommissionen:

- Baukommission
- Verwaltungs- und Finanzkommission
- Genossenschafts- und Kulturkommission



Sitzungen

An 7 Vorstandssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Aufnahmegehesuche von neuen Genossenschaftern
- Führung der Depositenkasse
- Geschäftsstelle (Wechsel)
- Hypotheken
- Kommunikation
- Mietzinsentwicklung (Kostenmiete)
- Mitwirkungsprozesse
- Neubesetzung Vorstandsamt
- Organisation Seniorenausflug und Jubiläumsanlass im Circus Monti
- Reglemente (Nachführung)
- Risikobeurteilung
- Statutenreform 2019
- Vorbereitung der Generalversammlung

Arbeitsgruppen und Kommissionen

- Statutenkommission (bis 26. September 2019)
- Arbeitsgruppe Aussenraum Winzerhalde (bis 23. März 2019)
- Aussenraumkommission Winzerhalde (ab 24. März 2019)

Statutenkommission – Im Berichtsjahr konnte die Statutenkommission die umfangreiche Arbeit abschliessen. Nach verschiedenen Sitzungen mit aktiven und interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und einem weiteren Informationsabend am 20. Mai 2019, krönte dann die ausserordentliche Generalversammlung den Abschluss der aufwändigen Arbeiten der Statuten-Revision. Mit grossem Mehr haben am 26. September 2019 die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die revidierten Statuten und das neue Vermietungsreglement angenommen. Ein grosser Dank an die Mitglieder der Statutenkommission: Heidi Kessler, Jürg Frischknecht, Adrian Hugenmatter, Simon Krähenbühl und Othmar Soldera.

Arbeitsgruppe Aussenraum Winzerhalde – Mit der Fertigstellung des Konzepts «Aussenraum» hat die Arbeitsgruppe Aussenraum (AGA) ihr Ziel erreicht. Sie wird nach der Siedlungsversammlung aufgelöst. Ein grosser Dank geht an die Mitglieder der Arbeitsgruppe «Aussenraum» Katharina Schlatter, Diana Marti, Bea Peretti, Nicole Spring, Sandra Moser, Charlotte Brenzikofer, Britt Meyer, Rapahel Risi und Ilja Langmair.

Aussenraumkommission Winzerhalde – An der Siedlungsversammlung vom 23. März 2019 wurden Britt Meyer, Sandra Moser, Karla Haemmig, Gaby Hugenmatter und Martin Schempp von der Siedlungsversammlung Winzerhalde in die neue Kommission gewählt.

Markus Steiner

BERICHT BAUKOMMISSION

Markus Steiner, Raphael Risi, Stefanie Zaugg, Kresh Peci, Kurt Greuter

Sitzungen

An den monatlichen BK-Sitzungen und weiteren Fachsitzungen behandelte die Kommission unter anderem folgende Geschäfte:

- Projektorganisation Ersatzneubau Zwischenbächen
- Vorprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen
- Projektentwicklung Aussenraum Winzerhalde
- Bauten Dritter
- Unterhalt der Siedlungen
- Führung des Betriebsdienstes (Hauswartung/Reinigung)

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Projekt ZeitRaum – Die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs für den Hönggerberg bleibt weiterhin auf unbestimmte Zeit verschoben. Dieses Vorgehen steht im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Zwischenbächen. Sobald ein verbindliches Datum für den Baubeginn in der Zwischenbächen feststeht, kann das weitere Vorgehen im Hönggerberg wieder geprüft werden.

Veloabstellplätze – Eine erste Velogarage mit 11 Abstellplätzen für E-Bikes steht ab Ende 2019 der Siedlung am Engadinerweg 10 zur Verfügung.

SIEDLUNG WINZERHALDE

Projekt Aussenraum – An der sehr gut besuchten Siedlungsversammlung vom 23. März 2019 wurde das von der Arbeitsgruppe Aussenraum (AGA) erstellte Konzept mit einer deutlichen Mehrheit angenommen. Mit der Fertigstellung des Konzepts hat die Arbeitsgruppe Aussenraum (AGA) ihr Ziel erreicht und die Arbeitsgruppe wird nach der Siedlungsversammlung aufgelöst. Mit der Einsetzung der neuen Kommission Aussenraum wird in Zusammenarbeit mit der Baukommission das Projekt Aussenraum Winzerhalde zur Projektreife entwickelt. Das Projekt mit Baukredit soll an der Siedlungsversammlung im Jahr 2020 zur Abstimmung gelangen.

Spielplatz WH 76 – Mit Fokus auf die Vielfältigkeit, Natürlichkeit und Beschattung wurde auf dem Spielplatz eine Aufenthaltsfläche mit Sonnenschutz (Pergola) geschaffen. Eine sanfte Hüggellandschaft modelliert und naturnahe individuell gestaltete Spiel- und Klettermöglichkeiten platziert. Mit einem Stufenlosen Zugang (Rampe) wird der Spielplatz auch für Eltern mit Kinderwagen und Menschen mit Behinderung zugänglich gemacht.

SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Ersatzneubau Zwischenbächen – Im Spätsommer 2019 konnte sich die Bauherrschaft bgnzwo mit dem Architekturbüro Meier/Hug und dem Baumanagement Caretta Weidmann AG auf eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) einigen. Mit dieser, für uns optimalen Projektorganisation, konnte eine gute Grundlage für die Projektentwicklung geschaffen werden.

Am 21. Oktober 2019 fand eine ausserordentliche Siedlungsversammlung der Zwischenbächen statt. Der aktuelle Stand der Planung und ein möglicher zeitlicher Ablauf der Umsiedlung und Beginn der Bautätigkeiten wurden aufgezeigt. Damit an der Generalversammlung im Jahr 2020 über die weiteren Projektierungskosten und den Baukredit abgestimmt werden kann, wurde der Antrag für die Freigabe des Planungsbudgets Vorprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen von CHF 1'250'000 Millionen ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

HAUSWARTUNG bgnzwo

Unter der Leitung von Erich Koller (Betriebsdienst) konnten unsere umfangreichen Treppenhäuser und Allgemeinräume mit viel Einsatz des Reinigungspersonals in sauberem Zustand gehalten werden. Weiterhin besteht mit den Institutionen Drahtzug und Etcetera und mit unseren nebenamtlichen Hauswarten eine sehr gute Zusammenarbeit damit die grossen Grünflächen von über 46'900 m² in Schwung gehalten werden können.

MITARBEITER IM NEBENAMT HAUSWARTUNG

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Veli Kesler Zeynel Köse Celal Meral	Emil Krapf Sergio Martinez Alexis Simancas	Igor Balta Selvet Jusufi

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER IM NEBENAMT TREPPENHAUSREINIGUNG

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Nathalie Aranda Sultan Kesler Hava Meral	Isabel Faria DaCosta Kurt Joss Daria Lopez Josefa Novoa-Martinez Maria Salgueiredo	Endina Bajra Arta Jusufi

Am 15. März 2019 wurde der Team-Anlass für alle Mitarbeiter/Innen mit Partner/Innen im Restaurant Grünwald, 8049 Zürich durchgeführt. Ein unterhaltsamer und gemütlicher Anlass als Dankeschön für den Einsatz und die gute Zusammenarbeit.

Markus Steiner

BERICHT GENOSSENSCHAFTS- UND KULTURKOMMISSION (GKK)

Ilja Langmair, Raphael Risi, Maja Bürkli, Timo Kern, Igor Balta

Die Genossenschaftskulturkommission traf sich im Jahr 2019 zu 7 gemeinsamen Sitzungen. Im ersten Halbjahr bestand die Genossenschaftskulturkommission (GKK) aus Ilja Langmair, Heidi Kessler, Jürg Frischknecht aus dem Vorstand und Dashnim Sopi als externe Person der Siedlung Zwischenbächen. Nachdem Heidi Kessler und Jürg Frischknecht aus dem Vorstand zurücktraten, waren von Seiten des Vorstandes Ilja Langmair und Raphael Risi zuständig.

Die Idee entstand, dass jeweils ein SIKO Mitglied der Siedlung Höggerberg, der Siedlung Winzerhalde und der Siedlung Zwischenbächen Mitglied der GKK werden und an den Sitzungen teilnehmen, damit die Vernetzungen und der Austausch zwischen den SIKO's und dem Vorstand transparenter werden.

Der Fokus der GKK-Arbeit im vergangenen Jahr galt der Organisation des gemeinsamen Circus Monti Besuchs, der Chronik und der Reorganisation der GKK.

Die GKK besteht seit Ende des Geschäftsjahres 2019 aus Ilja Langmair, Raphael Risi, sowie den SIKO-Mitgliedern Maja Bürkli (HB), Timo Kern (WH) und Igor Balta (ZB).

Die SIKO Zwischenbächen besteht nach dem Rücktritt von Dasnhim Sopi aus 5 Mitgliedern. Die SIKO-Höggerberg besteht weiterhin aus 7 Mitgliedern.

Die SIKO Winzerhalde besteht seit 2019 aus Dayanne Schumm und Timo Kern. Dayanne Schumm trat nach dem Sommerfest 19 jedoch aus persönlichen Gründen zurück. Ad interim trat der sehr aktive Genossenschafter Florian Widmer in die SIKO ein und unterstützte Timo Kern tatkräftig bei der Organisation, Planung und Umsetzung der anstehenden Veranstaltungen. Zudem wurde das Aussenraumkonzept von der Siedlungsversammlung Winzerhalde angenommen und die Aussenraumkommission gewählt und diese nahm ihre Arbeit auf.

Die Statutenkommission konnte an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. September 2019 ihre Arbeit mit der Annahme der Statuten- und des Vermietungsreglements erfolgreich abschliessen.

Die Gästewohnung, Zwischenbächen 124, wurde 2019 rege gebucht. Insgesamt konnten 50 Besucher und Besucherinnen in der Gästewohnung begrüsst werden. Die 50 Personen buchten 189 Übernachtungen.

Die SIKO's hatten im 70. Jubiläumsjahr (2019) ein grösseres Budget zur Verfügung. Dieses wurde eingesetzt um das Zusammenleben und die gemeinsamen Veranstaltungen attraktiver zu gestalten. Dies zeigte sich bei den Sommerfesten. Dort wurde die Verpflegung, Getränke, Konzerte, Bar, Zuckerwatte, Hüpfburg oder ein Glace-Stand geboten. Die Sommerfeste wurden dieses Jahr ausserordentlich gut besucht.

Der Besuch des Circus Monti war dieses Jahr ein grosses Highlight und erfreute 310 Erwachsene und 114 Kinder. In bester Erinnerung bleiben die gute Verpflegung, die Spielfreude und das Können der Artisten und die Kinder, welche sich als Artisten ausdauernd selber versuchten, sowie das Zusammensein mit den anderen Bewohnenden der Genossenschaft.

Die Genossenschaftskulturkommission möchte sich bei allen engagierten Personen bedanken, welche sich aktiv für die Genossenschaft einbrachten und damit zum guten Zusammenleben innerhalb unserer Siedlungen beitrugen.

Ilja Langmair

BERICHT VERWALTUNGS- UND FINANZKOMMISSION

Michelle Curti, Markus Steiner, Christian Moser

Die Verwaltungs- und Finanzkommission hatte Anfangs 2019 viel zu organisieren und entscheiden bezüglich der neuen Vergabe der Geschäftsstelle. Im Frühling 2019 ist der definitive Entscheid zu Gunsten der Limmat Verwaltungs AG gefallen.

Im ersten Semester 2019 wurden daher die Prozesse bei der ABZ beendet und für die Übergabe vorbereitet. Herzlichen Dank an dieser Stelle für die geleisteten Arbeiten und die kooperative Übergabearbeiten der ABZ!

Im Sommer hat die Limmat Verwaltungs AG sich in die neuen Akten eingearbeitet und gleichzeitig mit den Daten noch einen Systemwechsel vollzogen. Dieser Übergang wurde von der neuen Geschäftsstelle hervorragend organisiert! Mit dem neuen System konnten nun neue Datenauswertungen generiert werden und auch die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen besser organisiert werden. Gleichzeitig wurden alle Verträge bei der Einarbeitung in das neue System auf allfällige Ungereimtheiten überprüft.

Mit der Umsetzung der neuen Statuten waren auch einige Reglemente und Administrationspunkte betroffen. Sämtliche Reglemente mussten überarbeitet und an die neuen Statuten angepasst werden. Bei den Reglementsänderungen im Bereich Finanzen geht es hauptsächlich um den grossen finanziellen Posten der Depositenkassen. Für Personen, die ihren Wohnsitz nicht mehr in der bgnzwo haben, ist es durch die Statutenreform nicht mehr erlaubt, Gelder bei unserer Depositenkasse anzulegen. Mit der Einführung einer Höchsteinlage von CHF 100'000 pro Mitglied werden auch hier Rückzahlungen fällig. Diese Beiträge müssen Anfangs 2020 nun Schritt für Schritt mit den zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln zurückbezahlt werden.

Folgend noch eine kleine Auflistung mit Fakten und Zahlen:

Per 31.12.2019

- 1 Vollzeitangestellter
- Depositenkasse Zinssatz 1.25%
- Referenzzinssatz 1.5%

Geburten

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich.

Name	Vorname	Geburtsdatum	Siedlung
Hossmann	Suela Madlaina	19.11.2019	Winzerhalde
Foppen	Miro	10.09.2019	Winzerhalde
Moseti	Nia Yeshe Moraa	30.08.2019	Winzerhalde
Zanolari	Aviel Riccardo	17.07.2019	Hönggerberg
Müller	Nino	20.01.2019	Winzerhalde

Todesfälle

Wir sprechen den Angehörigen unser herzliches Beileid aus und bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken.

Name	Vorname	Verstorben am	Siedlung
Oetiker	Wilhelm	18.12.2019	Winzerhalde
Vonarburg-Eisenegger	Josef	08.11.2019	Zwischenbächen
Schnider-Mafli	Edith	24.08.2019	Hönggerberg
Kneubühler	Ida	15.04.2019	Zwischenbächen
Würsch	Elisabeth	20.02.2019	Winzerhalde

Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2017	Wechsel 2018	Wechsel 2019
Zwischenbächen	86	11	8	9
Hönggerberg	80	4	6	6
Winzerhalde I	145	13	19	10
Winzerhalde II	60	2	4	6
Total	371	30	37	31

Mitgliederbestand Ende 2019 = 437 (davon extern 26)

Michelle Curti



70
JAHRE
Jubiläum



Jahresrechnung 2019

KOMMENTAR ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

UMLAUFVERMÖGEN

Die flüssigen Mittel haben abgenommen. Trotz höherem Aufwand im LS-Unterhalt und dem leicht reduzierten Mietzinsertrag (Leerstände) konnten die wertvermehrenden Investitionen (Aussenraum WH I – Spielplatz, Vorprojekt Zwischenbächen) aus den Mietzinseinnahmen finanziert werden.

Die Liquidität zur Bezahlung der laufenden Rechnungen ist weiterhin gewährleistet.

ANLAGEVERMÖGEN

Die Finanzanlagen reduzieren sich um 2 Mio., da sie für die Rückzahlung von Hypotheken verwendet wurden. Die Gebäude werden nach den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungssätzen wertberichtigt.

Unter der Position «Liegenschaften im Bau» sind die aufgelaufenen Kosten für den Ersatzneubau Zwischenbächen und die Sanierungen Winzerhalde I und II / Aussenraum aufgeführt, welche sich per Bilanzstichtag auf knapp 1.6 Mio. belaufen. Die Sanierungen der Garagen Winzerhalde I und II und des Spielplatzes Winzerhalde I konnten abgeschlossen werden.

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Per Ende Jahr sind Rechnungen für das Jahr 2019 offen, welche Anfangs 2020 bezahlt worden sind. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert und belaufen sich auf nunmehr 386'080.45 Franken.

Insgesamt konnten die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Baugenossenschaft um 31.6% reduziert werden.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten (Hypotheken) konnten um 3 Mio. abgebaut werden. Längerfristige Rückstellungen in den Erneuerungsfonds konnten nur noch für die Winzerhalde I und II im bisherigen Rahmen vorgenommen werden. Für die Veränderung des Erneuerungsfonds und der Rückstellungen weisen wir Sie auf den Anhang zur Jahresrechnung hin.

EIGENKAPITAL

Trotz der hohen Ausgaben und Rückzahlungen im Jahr 2019 ist das Eigenkapital auf dem Niveau des Vorjahres 2018 geblieben.

MIETZINSERTRAG

Durch den geplanten Ersatzneubau in Zwischenbächen und Höggerberg wurden die Wohnungen nur noch befristet vermietet, wodurch die Zunahme der Leerstände zu erklären ist. Abschliessend kann aber festgestellt werden, dass der Mietzinsertrag im 2019 mit rund 4.4 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres ist.

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Der ordentliche Unterhalt liegt mit rund 1 Mio. Franken im Durchschnitt der Vorjahre, allerdings sind werterhaltende Kosten für die Sanierung der Garage WH II im Betrag von Fr. 448'947.90 sowie Kosten für die Sanierung Aussenraum WH I und II im Betrag von 35'187.99 in die Jahresrechnung 2019 eingeflossen.

Total sind für den Liegenschaftenunterhalt rund 2 Mio. Franken investiert worden. Diese Kosten beinhalten den direkten Unterhaltsaufwand, die Einlagen in den Erneuerungsfonds, Personalkosten im Unterhaltsbereich sowie Gebühren/Abgaben/Versicherungen und Meteorwasser.

VERWALTUNGSaufwand

Betreffend den Vorstandsentschädigungen verweisen wir auf den Anhang zur Jahresrechnung. Die Kosten für Verwaltung liegen knapp unter dem Vorjahresstand.

ABSCHREIBUNGEN

Das mobile und immobile Anlagevermögen wurde mit den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungssätzen abgeschrieben.

DIREKTE STEUERN

Nach Abzug der direkten Steuern (Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern) resultiert ein Jahresgewinn von Fr. 28'788.75.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2019 CHF	2018 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	232'908.67	1'651'056.12
Depositenkasse Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2'071'787.40	2'064'773.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	15'060.55	10'338.40
./. Delkredere	-9'300.00	-4'700.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	3'933.95	5'103.75
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	542'463.15	438'861.94
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	6'967.40	19'630.20
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	2'863'821.12	4'185'064.36
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	4'080'000.00	6'010'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	32'648.45	28'981.65
Immobilien		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'057'860.00	3'057'860.00
- Gebäude	69'708'417.52	69'420'940.00
./. kummulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen	-27'421'878.00	-26'827'800.00
- Liegenschaften im Bau, Baukonten	1'568'277.34	1'831'183.68
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	0.00	7'400.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	51'025'325.31	53'528'565.33
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	53'889'146.43	57'713'629.69
	<hr/>	<hr/>

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2019	2018
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	386'080.45	738'553.46
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	1'000'000.00	354'200.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern	6'140.00	27'485.15
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- Vorauszahlungen Mieten	112'103.85	70'557.00
- Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	619'304.15	621'328.00
- übrige	138'124.20	33'529.65
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'261'752.65	1'845'653.26
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)	749'015.00	747'515.00
- gegenüber Genossenschaf tern (Depositenkasse)	¹⁾ 5'928'100.75	5'822'303.60
- Hypotheken/Darlehen/Anleihen	29'294'800.00	33'294'800.00
Erneuerungsfonds	²⁾ 13'241'842.45	13'596'011.00
Total langfristiges Fremdkapital	49'213'758.20	53'460'629.60
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile	³⁾ 1'721'500.00	1'744'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	366'000.00	357'000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	297'346.83	224'914.91
- Jahresgewinn	28'788.75	81'431.92
Total Eigenkapital	2'413'635.58	2'407'346.83
Total Passiven	53'889'146.43	57'713'629.69

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2019	2018
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Sollmietertrag	4'375'384.30	4'368'162.95
./. Leerstandsaufwand	-46'173.32	-20'474.03
./. Mietzinsausfälle/Anpassung Delkredere	-4'600.00	-4'990.00
Übriger betrieblicher Ertrag	37'137.70	44'683.04
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	4'361'748.68	4'387'381.96
Liegenschaftunterhalt	-1'407'832.79	-1'254'345.79
Einlagen Erneuerungsfonds	-698'496.00	-717'251.00
Personalkosten Liegenschaftunterhalt	-169'054.55	-160'147.05
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-99'776.00	-51'866.60
Betrieblicher Nettoerfolg	1'986'589.34	2'203'771.52
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	5) -84'825.90	-222'444.80
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	4) -442'517.20	-442'291.36
Genossenschafteraufwand, Kommunikation	-250'582.92	-101'300.32
Übriger betrieblicher Aufwand	-16'261.85	-11'245.10
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
- Immobilien	-594'078.00	-700'300.00
- Mobilien	-18'183.00	-15'742.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	580'140.47	710'447.94
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-534'467.32	-583'184.66
Finanzertrag	11'239.90	14'532.15
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	6) 0.00	-33'401.51
Jahresergebnis vor Steuern	56'913.05	108'393.92
Direkte Steuern	-28'124.30	-26'962.00
Jahresgewinn	28'788.75	81'431.92

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 erfolgten nach steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Obwohl die Depositenkasse innert drei Monaten kündbar ist, wird sie als langfristiges Finanzierungsinstrument betrachtet. Hypotheken und Darlehen werden – selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Abweichung in der Stetigkeit bei der Darstellung

Aufgrund des Wechsels der Buchführungsstelle, verbunden mit der Umstellung des Buchhaltungssystems, kann die Vergleichbarkeit einzelner Zahlen gegenüber den Vorjahren leicht eingeschränkt sein. Ebenso führen die neuen Statuten und Reglemente dazu, dass einzelne Sachverhalte nicht mehr in der Jahresrechnung abbildbar sind.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2019	2018
	CHF	CHF
1) Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	5'822'303.60	5'180'958.10
Ein-/Auszahlungen	57'537.87	573'530.90
Zinsen	48'259.28	67'814.60
	<hr/>	<hr/>
Stand am 31. Dezember	5'928'100.75	5'822'303.60
	<hr/>	<hr/>
2) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	13'596'011.00	13'178'760.00
Ordentliche Einlagen	698'496.00	717'251.00
Entnahmen		
- Garagensanierung Winzerhalde	-1'052'664.55	-300'000.00
	<hr/>	<hr/>
Stand am 31. Dezember	13'241'842.45	13'596'011.00
	<hr/>	<hr/>
3) Genossenschaftsanteile		
Mitgliedschaftsanteile (Art. 7 der Statuten)	46'400.00	keine Angabe
Wohnungsanteile (Art. 16 der Statuten)	1'663'900.00	keine Angabe
Freiwillige Anteile	11'200.00	keine Angabe
	<hr/>	<hr/>
Total Genossenschaftsanteile	1'721'500.00	1'744'000.00
	<hr/>	<hr/>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2019 CHF	2018 CHF
4) Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Raumkosten Verwaltung	5'651.95	707.85
Rechts-, übrige Beratungen	23'495.30	32'231.85
Verwaltungshonorar	313'665.00	299'445.60
Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten	99'704.95	109'906.06
	<hr/>	<hr/>
Total Büro- und Verwaltungsaufwendungen	442'517.20	442'291.36
	<hr/>	<hr/>
5) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	1'749.25	1'754.80
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	45'344'399.52	45'651'000.00
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	55'590'000.00	55'590'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	35'070'000.00	38'920'000.00
- unbelastete Grundpfandtitel	20'520'000.00	16'670'000.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	30'294'800.00	33'649'000.00
Infolge Rückzahlung von Krediten konnten verpfändete Grundpfandrechte über 3'850'000.00 in Eigenverwahrung genommen werden.		
6) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Korrekturen HK/NK-Abrechnung Vorjahre	0.00	-38'759.17
Bereinigung Personal-/Verwaltungspositionen Vorjahr	0.00	5'357.66
	<hr/>	<hr/>
Total	0.00	-33'401.51
	<hr/>	<hr/>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2019 CHF	2018 CHF
Weitere statutarisch vorgeschriebene Angaben		
Art. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe		
5) Vorstandsentschädigungen (2019: Bruttoentschädigung)		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	69'000.00	78'000.00
Entschädigung für Bautätigkeit		28'595.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.) (in diversen Positionen enthalten)	27'939.00	2'600.00
Total	<u>96'939.00</u>	<u>109'195.00</u>
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)	5'492.70	5'708.10

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2019 CHF	2018 CHF
Gewinnvortrag	297'346.83	224'914.91
Jahresgewinn	28'788.75	81'431.92
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>326'135.58</u>	<u>306'346.83</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	a) 0.00	9'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	326'135.58	297'346.83
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>326'135.58</u>	<u>306'346.83</u>

Die Genossenschaftsanteile werden gemäss Art. 17 der Statuten nicht verzinst.

- a) Weil die gesetzlichen Gewinnreserven bereits mehr als ein Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmachen, beantragt der Vorstand, auf eine Reservenzuweisung von 5 % des Reingewinns im Sinne von Art. 860, Abs. 1 OR zu verzichten.



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

Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen für das am 31. Dezember 2019 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, 2. April 2020

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

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen					Anzahl	Total	Bastelräume	Einstellplätze
		1-1½	2-2½	Zimmer 3-3½	4-4½	5-5½				
Zwischenbächen	1950	3	0	52	31	0	86	14	6	
Hönggerberg	1953	2	0	49	26	3	80	1	36	
Winzerhalde I	1961	0	25	78	34	8	145	1	36	
Winzerhalde II	1979	6	18	22	14	0	60	0	71	
Total Objekte		11	43	201	105	11	371	16	149	

LIEGENSCHAFTEN WERTBERICHTIGUNG PER 31. DEZEMBER 2019

Liegenschaft	Zwischenbächen	Hönggerberg	Winzerhalde I	Winzerhalde II	Total
Gebäudewert	7'033'260	7'180'600	44'058'958	11'164'100	69'436'918
Landwert	408'340	644'200	1'265'320	740'000	3'057'860
Anlagewert	7'441'600	7'824'800	45'324'278	11'904'100	72'494'778
<i>WB Total per 01.01.2019</i>	<i>-4'449'500</i>	<i>-4'220'400</i>	<i>-14'633'600</i>	<i>-3'247'500</i>	<i>-26'578'000</i>
Buchwert per 01.01.2019	2'992'100	3'604'400	30'403'200	8'629'600	45'629'300
Wertvermehrnde Kosten 2019			287'478		287'478
Abschreibung ordentlich 1.5%	-	-	-460'378	-129'400	-589'778
<i>WB Total per 31.12.2019</i>	<i>-4'449'500</i>	<i>-4'220'400</i>	<i>-15'093'978</i>	<i>-3'403'900</i>	<i>-27'167'778</i>
Buchwert per 31.12.2019	2'992'100	3'604'400	30'230'300	8'500'200	45'327'000

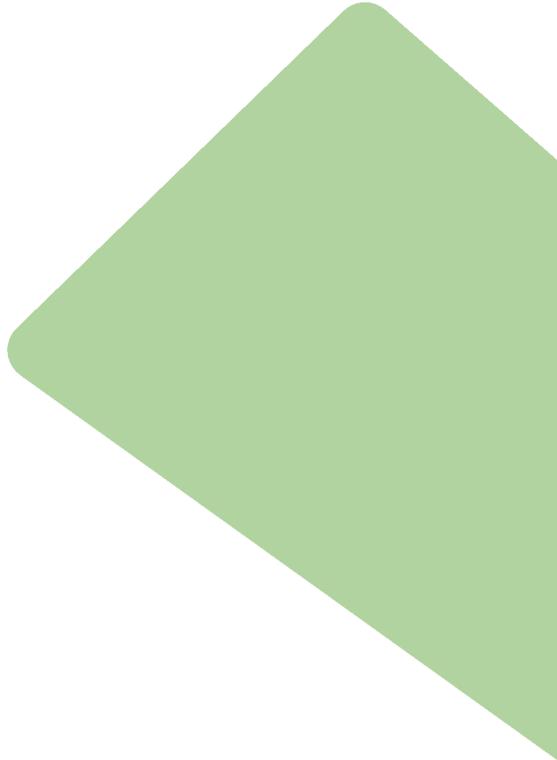
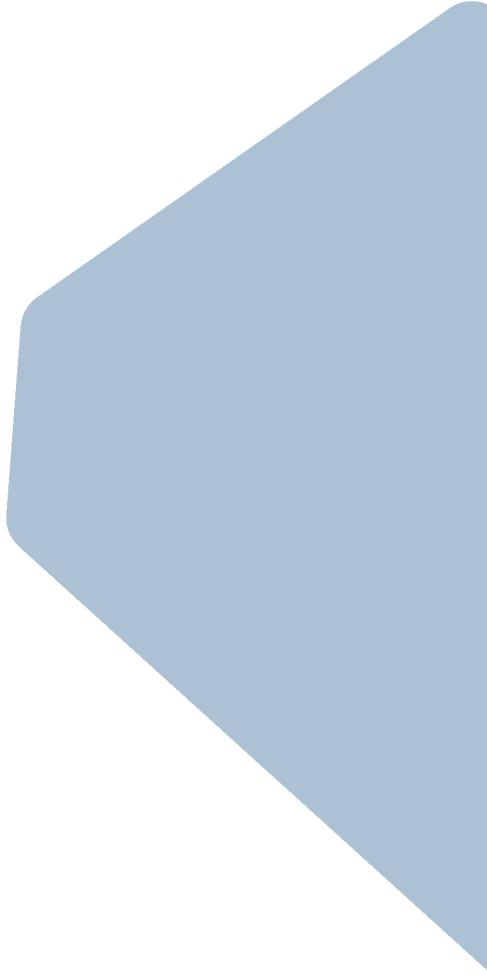
Erhöhung Gebäudewert WH I im Laufe 2019, Buchwert ist per 01. Januar 2019 unverändert.

VERZEICHNIS HYPOTHEKEN

Institution	Zins	Stand 01.01.2019	Veränderung 2019	Stand 31.12.2019
Emissionszentrale für gemein- nützige Wohnbauträger EGW	1.75%	23'500'000	-	23'500'000
Wohnbaugenossenschaft Schweiz Fonds de Roulment	1.00%	4'149'000	-354'200	3'794'800
Raiffeisenbank	2.23%	4'000'000	-4'000'000	-
SGKB	0.75%	-	2'000'000	2'000'000
SGKB	1.35%	2'000'000	-1'000'000	1'000'000
Total		33'649'000	-3'354'200	30'294'800

IMPRESSUM

Herausgeber:	Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen Zwischenbächen 116 8048 Zürich
Telefon:	044 755 71 97
Mail:	verwaltung@bgnzwo.ch
Web:	www.bgnzwo.ch
Redaktion:	Markus Steiner
Texte:	Michelle Curti Ilja Langmair Ute Markendorf Markus Steiner
Fotos:	Daniel Sutter
Satz/Druck:	Schraner Druck AG Meier-Bosshard-Strasse 5 8048 Zürich
Auflage:	600 Ex. / Mai 2020



**Baugenossenschaft für
neuezeitliches Wohnen**

info@bgnzwo.ch
www.bgnzwo.ch