



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsbericht **2020**

INHALT

JAHRESBERICHT

Vorwort des Präsidenten	3
Organisation der Genossenschaft	4
Bericht Vorstand	6
Bericht Baukommission	8
Bericht Genossenschafts- & Kulturkommission	12
Bericht Verwaltungs- & Finanzkommission	14

JAHRESRECHNUNG

Kommentar zur Bilanz- und Erfolgsrechnung	18
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	23
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	26
Revisionsbericht	27
Liegenschaftenverzeichnis/Liegenschaften Wertberichtigung	28
Hypothekenverzeichnis	29
Aufwandspositionen	30
Ausgewählte Aufwandspositionen	31
Impressum	32

VORWORT

Liebe Genossenschafferinnen und Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

Was für ein Jahr! Wer hätte Anfang 2020 gedacht, dass ein Virus es schaffen würde, viele Bereiche des täglichen Lebens total auf den Kopf zu stellen. Vieles hat sich verändert, viele Gewohnheiten wurden über den Haufen geworfen und mussten neu organisiert werden. Corona hat uns alle getroffen! So mussten viele den Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung einrichten und waren plötzlich auch noch für das Homeschooling zuständig. Die Angst vor einer Ansteckung, Kurzarbeit, ein möglicher Jobverlust und die Einsamkeit wurden zu einem alles dominierenden Thema.

Erfreulicherweise konnten innerhalb unserer Genossenschaft alle Versammlungen gemäss den Auflagen des BAG und mit einem Schutzkonzept durchgeführt werden. Mit einem hohen Mehr wurde der Planungs- und Baukredit für den Ersatzneubau Zwischenbächen in der Höhe von CHF 76.5 Mio. (plus/minus 15%) von der Generalversammlung genehmigt und ein neuer Meilenstein für die Zukunft der Siedlung Zwischenbächen konnte gesetzt werden.

Die sehr erfreulich hohen Teilnehmerzahlen an den Versammlungen zeigen gut auf, dass die Mitwirkung und die Mitsprache in der bgzwo einen hohen Stellenwert aufweisen und wir so gemeinsam die bgzwo optimal gestalten können.

Wir alle haben im 2020 viel Einsatzbereitschaft, Solidarität, Anteilnahme und Menschlichkeit verspürt. Dank gebührt allen, die sich für die gegenseitige Hilfe, für das gute Zusammenleben und die Zielsetzung unserer Genossenschaft – in welcher Form auch immer – einsetzen und mithelfen, auch in Krisenzeiten unsere Genossenschaft zu stärken und die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen.

Markus Steiner
Präsident

ORGANISATION DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Präsident der Verwaltung

Vorsitz: Baukommission
Vorsitz: Verwaltungs- und Finanzkommission

Markus Steiner

Zwischenbächen 94, 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

Einsitz: Genossenschafts- und Kulturkommission

Ilja Langmair

Winzerhalde 76, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung (ab 27. Juni 2020)

Einsitz: Baukommission

Kreshnik Peci

Segantinistrasse 134, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung (ab 27. Juni 2020)

Einsitz: Baukommission

Saied Rahmani

Winzerhalde 78, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Raphael Risi

Culmannstrasse 19, 8006 Zürich

Mitglied der Verwaltung (bis 26. Juni 2020)

Einsitz: Baukommission

Stefanie Zaugg

Zwischenbächen 104, 8048 Zürich

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

T 044 298 88 44

BETRIEBSDIENST / HAUSWARTUNG

Büro Zwischenbächen 116, 8048 Zürich
T 044 431 00 95

Leitung Erich Koller

BAUFACHORGAN

Adresse **studio | PM GmbH**
Bauprojektmanagement
Siewerdstrasse 7
8050 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE / VERWALTUNGSMANDAT

Adresse **Elicere Real Estate Management AG**
(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
Postfach
8048 Zürich

Homepage www.bgnzwo.ch

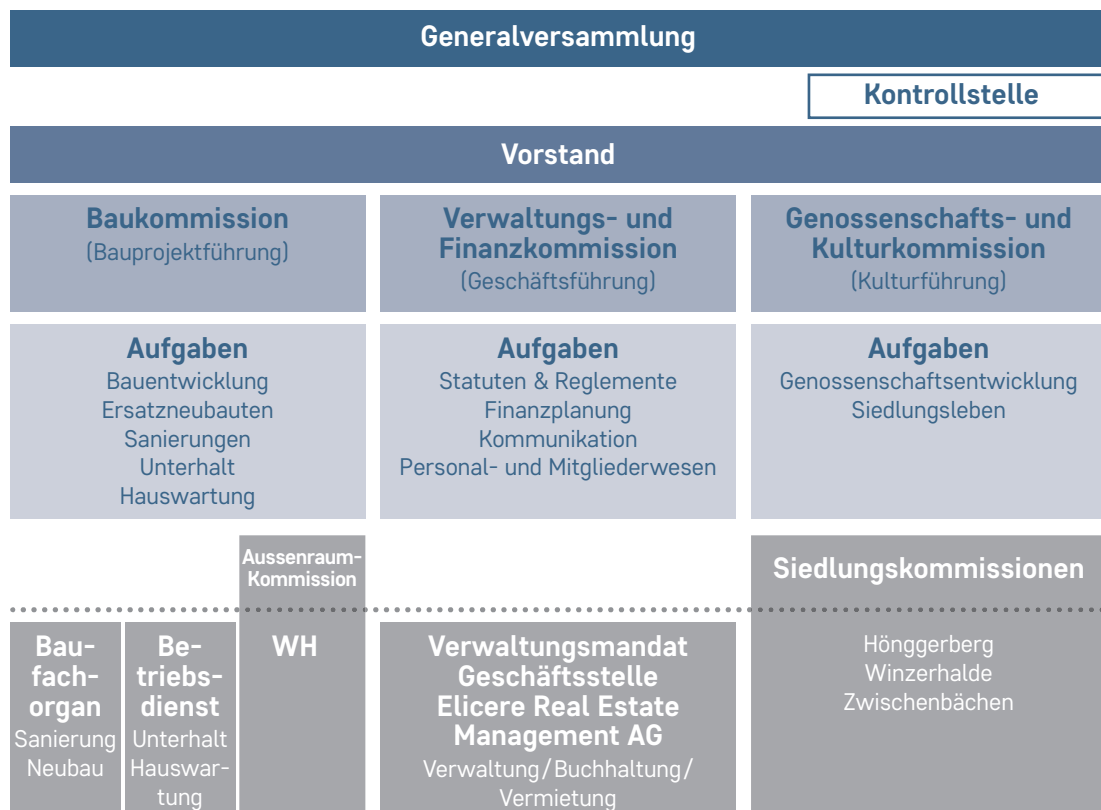
BERICHT VORSTAND (VS)

Markus Steiner, Michelle Curti, Ilja Langmair, Kreshnik Peci, Saied Rahmani, Raphael Risi

Personelles

Nach vier Jahren Vorstandstätigkeit erklärte Frau Stefanie Zaugg auf die Generalversammlung 2020 ihren Rücktritt. Mit einer Laudatio und mit grossem Dank und Applaus wurde Frau Stefanie Zaugg an der Generalversammlung verabschiedet. Neu in den Vorstand wurden Herr Kreshnik Peci und Herr Saied Rahmani (bereits Mitglieder der Baukommission) gewählt. Frau Maja Bürkli und Herr Tim Wendel zeigen ein Interesse für die Arbeit im Vorstand und möchten noch bis zu den nächsten Wahlen im Jahr 2022 in der Genossenschafts- und Kulturkommission (GKK) verbleiben. Damit sie den zeitlichen Aufwand für die Vorstandsarbeit besser abschätzen können, nahmen beide Personen als Beisitzer (ohne Stimmrecht) an den Vorstandssitzungen teil.

Vorstandsstrukturen



Der im Jahr 2017 durchgeführte Wechsel vom bestehenden Ressortmodell zum Kommissionsmodell hat sich auf allen Stufen bewährt. Die zeitgemässe Arbeitsstruktur und Arbeitsweise des Vorstands ist besser organisiert und die internen Schnittstellen sowie jene zur

Geschäftsstelle sind geschärft. Die Verantwortlichkeiten und die Entscheidungskompetenzen sind auf allen Stufen neu definiert und die Aufgabenteilungen in allen Reglementen überarbeitet und geregelt. Mit diesem Strukturwandel werden künftig breiter abgestützte Entscheide resultieren. Die Qualität und Fachkompetenzen im Vorstand werden langfristig gewährleistet und die Vorstandsarbeit soll sich stärker im Bereich der strategischen Tätigkeit entwickeln.

Sitzungen

An 7 Vorstandssitzungen wurden unter anderem folgende Geschäfte behandelt:

- Aufnahme gesuche von neuen Genossenschaftlern
- Auswirkung der Corona-Pandemie auf die bgnzwo (Schutzkonzepte)
- Führung der Depositenkasse
- Kommunikation, nois vo öis, Webseite, Jahresbericht
- Mietzinsentwicklung (Kostenmiete)
- Personelles, Neubesetzung Vorstandsamt
- Reglemente (Nachführung)
- Risikobeurteilung
- Vorbereitung der Generalversammlung

Umgang mit der Corona-Pandemie

Der Vorstand hat die Pandemie von Beginn an ernst genommen und die möglichen Auswirkungen auf die Genossenschaft sorgfältig geprüft. So wurden bereits ab dem 4. März 2020 alle Veranstaltungen konsequent abgesagt, was leider nicht überall Freude bereitete, diese Entscheidung aber in der Folge richtig war. Alle Sitzungen erfolgten digital als Video- oder Telefonkonferenz. In diesem Zusammenhang mussten auch Anpassungen in den Reglementen vorgenommen werden. Die Corona-Pandemie hatte ausserdem Auswirkungen auf die Tagesgeschäfte und es mussten Massnahmen für die Mitarbeitenden getroffen werden (Mitarbeiterschutz). Das von unserem Verband (wbg) ausgearbeitete Schutzkonzept wurde und wird auch noch heute laufend für den Einsatz in der bgnzwo angepasst und zur Umsetzung an die Geschäftsstelle, Betriebsdienst und SIKO's verteilt.

Markus Steiner

BERICHT BAUKOMMISSION (BK)

Markus Steiner, Kreshnik Peci, Raphael Risi, Saied Rahmani, (Kurt Greuter)

Personelles

Herr Kurt Greuter verlässt nach Abschluss des Vorprojekts (Mitte 2020) die Baukommission (BK). Lieber Kurt, vielen Dank für deine wertvolle Mitarbeit in der BK. Deine grosse Erfahrung in Projektentwicklung konnten wir uns in der Projektorganisation für unser Projekt Zwischenbächen zu Nutze machen. Phasengerecht übernimmt neu ab Mitte 2020 Saied Rahmani den Einsitz in die BK.

Sitzungen

An den monatlichen BK-Sitzungen behandelte die Kommission folgende Geschäfte:

- Bauprojekt Ersatzneubau Zwischenbächen
- Bauten Dritter
- Covid-19 Massnahmen im Betrieb
- Führung des Betriebsdienstes (Hauswartung/Reinigung)
- Potentialanalyse Hönggerberg
- Projektentwicklung Aussenraum Winzerhalde
- Unterhalt der Siedlungen

An den monatlichen Sitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Meier Hug Architekten und Caretta+Weidmann Baumanagement AG behandelte die BK folgende Geschäfte betreffend dem Ersatzneubau Zwischenbächen:

- Abschluss Phase Vorprojekt
- Baueingabe 30. September 2020
- Begleitung Phase Bauprojekt
- Energiefragen
- Entwicklung verschiedener Konzepte
- Verhandlungen mit der Stadt Zürich (Baurechtsfragen)

ARBEITSGRUPPEN UND KOMMISSIONEN (BK UNTERSTELLT)

Aussenraumkommission Winzerhalde

- Karla Haemmig
- Gaby Hugenmatter
- Brigitta Meyer
- Sandra Moser
- Martin Schempp

Arbeitsgruppe Höggerberg (Ersatzneubau HB)

- Anna Kessler
- Myrta Papastergios
- Erich Koller
- Miguel Lopez
- Marco Nüssli
- Michelle Wendel

Arbeitsgruppe Zwischenbächen (Ersatzneubau ZB)

- Selvet Jusufi
- Heidi Soldera

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Projekt ZeitRaum – Für die Siedlung Höggerberg wurde zur Überprüfung der Ausgangslage eine Potentialanalyse durchgeführt. Das Resultat zeigte klar auf, dass ein Ersatzneubau weiterhin die beste Variante für die Zukunft der Siedlung Höggerberg bedeutet. Nach dieser Bestätigung wurde die Arbeitsgruppe Höggerberg wieder aktiviert und das weitere Vorgehen in zwei Workshops definiert. Das bereits vorhandene Wettbewerbsprogramm aus dem Jahr 2017 wurde von der Arbeitsgruppe HB und der Baukommission überarbeitet und auch die Erfahrungen aus dem Projekt Zwischenbächen wurden berücksichtigt. Als nächsten Schritt wird Planpartner AG die Vorbereitung für einen Architekturwettbewerb durchführen. Gemäss den neuen Statuten: «Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern in der Siedlung und die Durchführung eines Architekturwettbewerbes» wird der Antrag an die Siedlungsversammlung Höggerberg gestellt.

Instandstellung der Tiefgarage HB – Im Zusammenhang mit der Aufhebung der Motorradabstellplätze im Haus Michelstrasse 53 und Haus Engadinerweg 17, wurden in der Tiefgarage vier Auto-PP aufgehoben und neu 12 Motorradabstellplätze an gut zugänglicher Stelle erstellt. Mit einer leichten Betonsanierung der Stützpfeiler, einer farblichen Auffrischung und einer neuen energiesparenden Beleuchtung wurde eine massvolle Instandstellung erreicht.

SIEDLUNG WINZERHALDE

Projekt Aussenraum – An der sehr gut besuchten Siedlungsversammlung vom 21. August 2020 wurde das von der BK in Zusammenarbeit mit der Aussenraumkommission WH erstellte Projekt «Aussenraum WH» mit hohem Mehr klar abgelehnt. Das vorliegende Projekt hat sich genau an das von der Siedlungsversammlung im 2019 angenommene Konzept der Arbeitsgruppe Aussenraum gehalten. Ausschlaggebend für das Nein und die Rückweisung zur Überarbeitung mit einer Kostenreduzierung war der mögliche Mietzinsaufschlag von bis zu 4%. Die wertvermehrenden Kosten, die zu einem Mietzinsaufschlag führen, müssen gemäss der Siedlungsversammlung deutlich gesenkt werden. An der Siedlungsversammlung im 2021 sollte nochmals über das Projekt abgestimmt werden.

Sanierung der Tiefgaragen in der WH I & II - Nach den aufwändigen Sanierungen und Erneuerungen der Tiefgaragen mussten hier leider die Mietpreise angehoben werden, was in vier Fällen zu einem Schlichtungsverfahren geführt hat. Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass in unserer Genossenschaft keine Gewinne abfliessen und alle Einnahmen wieder der Siedlung/Genossenschaft zugute kommen.

SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Ersatzneubau Zwischenbächen – Nach der Freigabe des Planungs- und Baukredits für den Ersatzneubau Zwischenbächen konnte das Ziel für eine Baueingabe im August 2020 angesteuert werden. Durch ein im Jahr 2020 abgeändertes Verfahren wurden wir als erste Bauherrschaft damit konfrontiert und durften als Premiere «einen superprivaten Quartierplan Zwischenbächen» durchführen. Das neue Verfahren betreffend der Ausgestaltung der Trottoirerweiterung führte dazu, dass die Baueingabe um einen Monat verschoben wurde. Der mögliche Termin für einen Bauentscheid wurde somit auf den 25. Februar 2021 gesetzt. Leider konnte dieses Datum von der Stadt Zürich nicht eingehalten werden, Corona und verschiedene Faktoren führten dazu, dass bis am 10. Mai 2021 leider noch kein Bauentscheid vorlag. Der Planungsstand und die Zusammenarbeit mit der ARGE sind als sehr gut zu bezeichnen.

ALLE SIEDLUNGEN - SICHERHEIT

Dachsicherungen – Für einen sicheren Betrieb wurden auf allen Dächern Absturzsicherungen angebracht.

COVID-19 – So wurden nebenamtliche Mitarbeiter, die 65 Jahre oder älter waren, vom Bund als Risikopersonen eingestuft und durften nicht mehr im Betrieb eingesetzt werden (Mitarbeiterschutz). Zur Sicherheit aller Bewohner/innen und Mitarbeitenden musste schnell ein Konzept erstellt und die nötigen Mittel zur Bekämpfung der Pandemie, Desinfektionsmittel, Gesichtsmasken, Handschuhe, etc. organisiert werden. Kein leichtes Unterfangen! Erich Koller ist es aber gelungen, innert kürzester Zeit den Bedarf für die bgnzwo zu organisieren und einen Betrieb im «Ausnahmestand» zu gewährleisten.

Einbrüche – Die Zahl der Einbrüche ist abnehmend, aber in der Siedlung Winzerhalde fand im Jahr 2019/2020 eine Serie von Einbrüchen statt. Eine Fachfirma wird die Überprüfung der Sicherheit der Erdgeschosswohnungen vornehmen und technische Lösungen vorschlagen. Einen hundertprozentigen Schutz wird es aber nicht geben. Hier ist Eigenverantwortung gefragt, auch beim Sicherstellen, dass die Hauseingangstüren immer abgeschlossen sind.

Fluchtwege – Die regelmässigen Treppenhauskontrollen sind wenig beliebt, doch die Auswirkungen bei einem Brandfall können gravierend sein.

Kinderspielplätze – Die Anforderungen steigen ständig und der Aufwand ist beträchtlich. So sieht die bestehende Norm für Kinderspielplätze sogar wöchentliche Kontrollen vor. Tiefgreifende Inspektionen müssen in regelmässigen Intervallen von geschulten Fachleuten durchgeführt werden!

HAUSWARTUNG BGNZWO

Unter der Leitung von Erich Koller (Betriebsdienst) konnten unsere Treppenhäuser und All-gemeinräume in sauberem Zustand gehalten werden.

Weiterhin besteht mit den Institutionen Drahtzug und Etcetera und mit unseren nebenamt-lichen Hauswarten eine sehr gute Zusammenarbeit. Somit können die grossen Grünflächen von über 46'900 m² in Schwung gehalten werden.

Die Zusammenarbeit mit casaserv GmbH, Marco Iannaccone, hat sich sehr gut bewährt. Bei Ferienabwesenheit von Erich Koller leitet er den Betriebsdienst. Neben der Ferien-ablösung ist Marco Iannaccone an zwei Wochentagen zur Erledigung von Aufträgen und Kleinreparaturen in den Siedlungen vor Ort und die 24h-Notfall-Hotline wird ebenfalls durch casaserv GmbH sichergestellt.

MITARBEITER IM NEBENAMT HAUSWARTUNG

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Veli Kesler Zeynel Köse Celal Meral	Emil Krapf (bis 30.11.2020) Sergio Martinez Alexis Simancas	Igor Balta Selvet Jusufi

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER IM NEBENAMT TREPPENHAUSREINIGUNG

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

Markus Steiner

BERICHT GENOSSENSCHAFTS- UND KULTURKOMMISSION (GKK)

Ilja Langmair, Raphael Risi, Maja Bürkli, Timo Kern, Igor Balta, Tim Wendel, Florian Widmer

Die Genossenschafts- und Kulturkommission traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu 6 Sitzungen. Das Team bestand aus folgenden Personen, Ilja Langmair und Raphael Risi als Vertretung vom Vorstand, sowie Maja Bürkli, Timo Kern, Igor Balta als Vertretende der jeweiligen Siedlungskommissionen. Im Verlauf des Jahres stiessen Tim Wendel, wohnhaft in der Siedlung Höggerberg und Florian Widmer, wohnhaft in der Siedlung Winzerhalde als Externe dazu. Die besonderen Schwerpunkte lagen in der Vollendung der Chronik und die Einrichtung und Abnahme der neuen Gästewohnungen in den Siedlungen Winzerhalde und Höggerberg, sowie in der Bewältigung der Pandemie. Dies hatte auch positive Auswirkungen, nämlich, dass die Digitalisierung vorangetrieben wurde. Die Sitzungen werden neu digital durchgeführt und die Sitzungs-Arbeitsunterlagen werden neu auf einer externen Cloud abgelegt. Dies war zu Beginn gewöhnungsbedürftig, nach gewissen Anpassungen gelingt es aber zunehmend besser.

Für die Mitarbeit in der Siedlungskommission Winzerhalde meldeten sich Christian Lüdi und Harald Heinstein, somit ist die Siedlungskommission wieder auf 4 Personen angewachsen. Bei der Siedlungskommission Zwischenbächen gab ein langjähriges Mitglied (Kresh Peci) seinen Rücktritt bekannt, da er in den Vorstand wechselte. Das Jahr 2020 wurde besonders durch die Kontaktbeschränkungen der Corona Pandemie geprägt. Dies führte dazu, dass die Sikos Veranstaltungen absagen mussten und diese erst teilweise im Herbst unter Schutzmassnahmen stattfinden konnten. Die Siedlungsversammlungen Zwischenbächen und Höggerberg konnten wie geplant stattfinden. Die Durchführung der Siedlungsversammlung Winzerhalde musste wegen den steigenden COVID Zahlen (Kontaktbeschränkungen) anfangs März in den August verschoben werden.

Im vergangenen Geschäftsjahr durften wir 28 BesucherInnen in der Gästewohnung Zwischenbächen begrüßen. Wir verzeichneten 13 Buchungen und 173 Übernachtungen. Was besonders auffiel war, dass die Langzeitvermietungen zunahmen. Die Gästewohnung war auch im Jahr 2020 trotz Corona Pandemie selbsttragend. Viele MieterInnen der Gästewohnung kommen wieder, weil die Wohnung ihnen so gut gefiel. Aufgrund des anstehenden Neubaus Zwischenbächen und dem Abriss der Gästewohnung gab die Verwaltungs- und Finanzkommission (VFK) zwei Wohnungen in den Siedlungen Winzerhalde und Höggerberg frei. Diese wurden von engagierten Bewohnenden der jeweiligen Siedlungen eingerichtet. Seit Ende 2020 steht den Bewohnenden der Winzerhalde diese zur Miete zur Verfügung. Am Höggerberg wurde die Vermietung aufgrund von Corona auf 2021 verschoben. Ein

Dankeschön gilt Christine und Jürg Frischknecht, welche für die Hintergrundarbeit, Organisation und Verwaltung der neuen Gästewohnungen zur Verfügung stehen. Des Weiteren geht ein Dank an die jeweilige Crew vor Ort, welche die Reinigungsarbeiten und Übergaben übernehmen und dadurch den Betrieb sicherstellen.

Im Abschluss bedankt sich die GKK herzlich bei allen, welche sich für unsere Genossenschaft engagierten und damit aktiv zum guten Zusammenleben beitragen.

SIEDLUNGSKOMMISSIONEN

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Cornelia Aurelio Maja Bürkli Erich Koller Bernadette Kuhn Myrta Papastergios Natasa Zamora Renzo Zanolari	Harald Heinstein Timo Kern Christian Lüdi Florian Widmer	Igor Balta Charlotte Hering Semir Nuhija Kreshnik Peci (bis 30.6.2020) Marco Soldera

Ilja Langmair

BERICHT VERWALTUNGS- UND FINANZKOMMISSION (VFK)

Markus Steiner, Michelle Curti, Florence Hunziker, (Christian Moser)

Ein turbulentes Jahr geht auch für die Verwaltungs- und Finanzkommission zu Ende. Im Jahr 2020 gab es viele Herausforderungen, eine grosse Veränderung war der Wechsel der Mandatsleitung von Christian Moser zu Florence Hunziker. Wir möchten uns hiermit noch einmal ganz herzlich bei Christian Moser für die tatkräftige Unterstützung in der Vergangenheit bedanken. Die wohl bereits vielen bekannte Verwalterin Florence Hunziker, ist neu Mitglied in der Kommission und wird den spannenden Posten als Mandatsleiterin einnehmen und alle Fäden auf der Geschäftsstelle zusammenhalten.

Anfangs des Jahres hatten wir mit der Aufgleisung des Kostenmietmodells eine intensive Zeit. Bereits in den Jahren vorher wurde dies angegangen, jedoch noch eher rudimentär und ohne jeglichen Beschluss in den Statuten. Mittels der Kostenmiete kann eine effektive Betrachtung der angefallenen Kosten und Investitionen gewährleistet werden und anhand dieser Auswertung eine nachhaltige Bewirtschaftung und Finanzierung gewährleistet werden. Für eine Genossenschaft ist es enorm wichtig, eine langfristige Berechnungsgrundlage aufzustellen um auch für spätere Generationen den Standard, welchen wir zurzeit geniessen, gewährleisten zu können. Zudem werden so auch die Investitionen für die Zukunft gesichert und die investierten Anlagegelder jedes Genossenschafters mit einem möglichst tiefen Risiko behaftet. Mit dem neuen Modell ist es uns nun möglich, die einzelnen Siedlungen aber auch Objekte zu betrachten und daraus finanzielle Analysen und allfällige Optimierungen zu ziehen.

Aufgrund der neuen COVID-19 Situation mussten diverse Abläufe geändert und auch mit neuen rechtlichen Grundlagen erstellt werden. Anfangs des Jahres mussten die Reglemente angepasst werden, neu können auch über Videokonferenzen rechtsgültige Beschlüsse gefasst werden.

Im zweiten Halbjahr wurde die VFK vom Neubauprojekt Zwischenbächen tangiert, da nun bereits grosse Tranchen für den Neubau fällig geworden sind. In dieser Zeit musste immer wieder aktives Cash Management betrieben werden. Der Bedarf an liquiden Mitteln ist in der Projekt- und Bauphase enorm und bedarf ständiger Beobachtung und Kommunikation mit den Finanzinstitutionen. Wir möchten unseren Finanzierungspartnern danken, dass wir auch teilweise innerhalb von kurzer Reaktionszeit eine stetige Liquidität garantieren konnten.

Während dem zweiten Semester musste auch die Planung der Umsiedlungen von der Zwischenbächen angepackt werden. Es war der Kommission wichtig, dass sozialverträgliche Lösungen angestrebt werden und dass der direkte Kontakt mit den betroffenen Parteien gepflegt wird.

Folgend noch eine kleine Auflistung mit Fakten und Zahlen:

Per 31.12.2020

- 1 Vollzeitangestellter
- Depositenkasse Zinssatz 01.01.20 - 30.04.20 => 1.25%
- Depositenkasse Zinssatz 01.05.20 - 31.12.20 => 0.50%
- Referenzzinssatz 1.25%

Todesfälle

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

Name	Vorname	Verstorben	Siedlung
Berther-Pilat	Helene	23.10.2020	Hönggerberg
Hess-Albrecht	Klara Anna	29.08.2020	Winzerhalde
Eppenberger	Berta	07.08.2020	Hönggerberg
Götti	Paul	30.03.2020	Hönggerberg
Zraggen	Alois	28.02.2020	Hönggerberg
Schilling-Baltresca	Alis	06.01.2020	Hönggerberg

Geburten in den Siedlungen

Wir gratulieren allen Familien ganz herzlich.

Name	Vorname	Geburtsdatum	Siedlung
Kuffa	Max	20.10.2020	Hönggerberg
Schole	Nael	26.09.2020	Hönggerberg
Widmer	Nika	03.08.2020	Winzerhalde
Hirzel	Corvin Thomas	08.04.2020	Winzerhalde
Jeker	Lily Sophia	02.04.2020	Winzerhalde
Langmair	Frida Regina Sophie	24.03.2020	Winzerhalde
Barbosa de Moraes	Bela Sofia	19.03.2020	Winzerhalde

Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2018	Wechsel 2019	Wechsel 2020
Zwischenbächen	86	8	9	17
Hönggerberg	80	6	6	13
Winzerhalde I	145	19	10	11
Winzerhalde II	60	4	6	8
Total	371	37	31	49

Mitgliederbestand Ende 2020 = 424 (davon extern 26)

Michelle Curti

Jahresrechnung 2020

KOMMENTAR ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

UMLAUFVERMÖGEN

Die flüssigen Mittel haben gegenüber dem Vorjahr abgenommen, was auf den höheren Aufwand im Liegenschaftenunterhalt zurückzuführen ist.

ANLAGEVERMÖGEN

Finanzanlagen von 4 Mio sind aufgelöst worden. Sie wurden für die Zahlung der Rechnungen der Bauprojekte sowie für die Rückzahlung von Hypotheken und Depositenguthaben verwendet. Die Inneneinrichtungen der beiden neuen Gästewohnungen an der Michelstrasse 55 und der Winzerhalde 52 sowie der Bücherschrank für die Aussenanlage Winzerhalde I wurden aktiviert, was zu einer Erhöhung der mobilen Sachanlagen geführt hat. Die Gebäude wurden nach den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungsätzen wertberichtigt.

Unter der Position «Liegenschaften im Bau» sind die aufgelaufenen Kosten für den Ersatzneubau Zwischenbächen aufgeführt.

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Am Ende des Jahres 2020 sind Rechnungen offen, welche aufgrund der späten Zustellung erst im Jahr 2021 bezahlt werden konnten. Aufgrund der vielen Baurechnungen für den Ersatzneubau Zwischenbächen haben sich diese gegenüber dem Vorjahr erhöht und belaufen sich auf 545'672.79 Franken. Die verzinslichen Verbindlichkeiten entsprachen einer Hypothek von 1 Mio Franken und konnten komplett zurückgezahlt werden.

Alles in allem wurden die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 40 % reduziert.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Die Veränderungen im langfristigen Fremdkapital sind vor allem auf die Rückzahlung der Depositenguthaben der ehemaligen Genossenschaftler zurückzuführen. Bedingt durch die Statutenreform ist es Personen, die Ihren Wohnsitz nicht mehr in der bgnzwo haben, nicht erlaubt, Gelder bei unserer Depositenkasse anzulegen. Durch die Einführung der Höchsteinlage von Fr. 100'000 sind weitere Rückzahlungen vorgenommen worden.

Für die Veränderung des Erneuerungsfonds und der Rückstellungen verweisen wir Sie auf den Anhang zur Jahresrechnung.

EIGENKAPITAL

Durch den Wegzug von Genossenschaftlern sind Genossenschaftsanteile im Betrag von knapp 60'000 Franken zurückbezahlt worden.

MIETZINSERTRAG

Durch den geplanten Ersatzneubau in den Siedlungen Zwischenbächen und Hönngerberg sind wie auch schon im letzten Jahr, die Wohnungen nur noch befristet vermietet worden. Die Anzahl der Leerstände in diesen Siedlungen hat sich erhöht. Die Einnahmen sind mit total 4'335'348.85 trotzdem nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Der Liegenschaftenerhalt beinhaltet die Kosten für den direkten Unterhaltsaufwand, die Personalkosten im Unterhaltsbereich und kleine Gebühren/Abgaben/Versicherungen. Er ist gegenüber dem Vorjahr um 220'000 Franken angestiegen, was auf den häufigen Mieterwechsel und das damit verbundene Instandstellen der Wohnungen zurückzuführen ist. Diverse Umzugswohnungen wurden von langjähriger Mieterschaft bewohnt und mussten von Grund auf renoviert werden, was nach 30-40 Jahren Mietdauer teilweise mit hohen Kosten verbunden sein kann.

VERWALTUNGSaufWAND

Betreffend Vorstandsentschädigungen und Verwaltungskosten verweisen wir auf den Anhang zur Jahresrechnung. Die Ausgaben im Bereich Genossenschafteraufwand, Kommunikation haben sich stark verringert, was auf den Wegfall der Kosten für das Jubiläumsjahr 2019 zurückzuführen ist.

ABSCHREIBUNGEN

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

DIREKTE STEUERN

Der Steueraufwand weist die zu erwartenden Steuern für das Geschäftsjahr 2020 aus.

JAHRESGEWINN

Der Jahresgewinn ist höher gegenüber dem Vorjahr. Grund dafür ist, dass für die Siedlungen Zwischenbächen und Hönngerberg keine Abschreibungen mehr vorgenommen und auch keine Einlagen in den Erneuerungsfonds mehr getätigt werden können, was in den Jahren zuvor noch der Fall war und den Aufwand erhöht hat.

Ute Markendorf

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2020	2019
Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	193'031.60	232'908.67
Depositenkasse Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	2'071'787.40	2'071'787.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	4'027.95	15'060.55
./. Delkredere	0.00	-9'300.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	358.24	3'933.95
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	528'250.90	542'463.15
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	8'330.75	6'967.40
Total Umlaufvermögen	2'805'786.84	2'863'821.12
Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	80'000.00	4'080'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	44'410.43	32'648.45
Immobilien		
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	3'057'860.00	3'057'860.00
- Gebäude	69'708'417.52	69'708'417.52
./. kumulierte Abschreibungen/Wertberichtigungen	-28'006'378.00	-27'421'878.00
./. Rückstellung für Rückbauten	1) ¹⁾ -200'000.00	0.00
- Liegenschaften im Bau, Baukonten	3'905'225.20	1'568'277.34
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	6'900.00	0.00
Total Anlagevermögen	48'596'435.15	51'025'325.31
Total Aktiven	51'402'221.99	53'889'146.43

BILANZ PER 31. DEZEMBER

	2020	2019
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	545'627.79	386'080.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	0.00	1'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern	52'840.00	6'140.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- Vorauszahlungen Mieten	131'677.30	112'103.85
- Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	613'324.85	619'304.15
- übrige	19'055.15	138'124.20
	<hr/>	<hr/>
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'362'525.09	2'261'752.65
	<hr/>	<hr/>
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)	716'265.00	749'015.00
- gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse)	2) 3'025'367.10	5'928'100.75
- Hypotheken/Darlehen/Anleihen	30'100'000.00	29'294'800.00
Erneuerungsfonds	3) 13'766'661.00	13'241'842.45
	<hr/>	<hr/>
Total langfristiges Fremdkapital	47'608'293.10	49'213'758.20
	<hr/>	<hr/>
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile	4) 1'664'700.00	1'721'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven	366'000.00	366'000.00
Statutarischer Genossenschaftsfonds	5) 712.50	0.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	326'135.58	297'346.83
- Jahresgewinn	73'855.72	28'788.75
	<hr/>	<hr/>
Total Eigenkapital	2'431'403.80	2'413'635.58
	<hr/>	<hr/>
Total Passiven	51'402'221.99	53'889'146.43
	<hr/>	<hr/>

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

	2020	2019
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Sollmietertrag	4'377'023.10	4'375'384.30
./. Leerstandsaufwand	-67'134.40	-46'173.32
./. Mietzinsausfälle/Anpassung Delkredere	-248.40	-4'600.00
Übriger betrieblicher Ertrag	25'708.55	37'137.70
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	4'335'348.85	4'361'748.68
Liegenschaftunterhalt	-1'623'406.14	-1'407'832.79
Einlagen Erneuerungsfonds	³⁾ -644'190.00	-698'496.00
Personalkosten Liegenschaftunterhalt	-172'502.15	-169'054.55
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-101'661.80	-99'776.00
Betrieblicher Nettoerfolg	1'793'588.76	1'986'589.34
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung	⁷⁾ -78'120.85	-84'825.90
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	⁶⁾ -416'640.27	-442'517.20
Genossenschafteraufwand, Kommunikation	-105'281.16	-250'582.92
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'465.90	-16'261.85
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
- Immobilien	-584'500.00	-594'078.00
- Mobilien	-19'186.00	-18'183.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	582'394.58	580'140.47
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-443'697.31	-534'467.32
Finanzertrag	1'023.60	11'239.90
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg		
Aufwand Corona	⁸⁾ -50'866.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	88'854.57	56'913.05
Direkte Steuern	-14'998.85	-28'124.30
Jahresgewinn	73'855.72	28'788.75

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.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
1) Rückstellung für Rückbauten	200'000.00	0.00
Um den Kosten des Ersatzneubaus der Siedlung Zwischenbächen angemessenen Rechnung zu tragen, erfolgten zusätzliche Rückstellungen.		
2) Depositenkasse		
Bestand am 1. Januar	5'928'100.75	5'822'303.60
Ein-/Auszahlungen	-2'939'023.10	57'537.87
Zinsen	36'289.45	48'259.28
Stand am 31. Dezember	<u>3'025'367.10</u>	<u>5'928'100.75</u>
3) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar	13'241'842.45	13'596'011.00
Ordentliche Einlagen	644'190.00	698'496.00
Entnahmen		
- Sanierung Winzerhalde I inkl. Aussenraum	-87'827.95	0.00
- Sanierung Winzerhalde II inkl. Aussenraum	-29'606.90	0.00
- Garagensanierung Winzerhalde	-1'936.60	-1'052'664.55
Stand am 31. Dezember	<u>13'766'661.00</u>	<u>13'241'842.45</u>
4) Genossenschaftsanteile		
Mitgliedschaftsanteile (Art. 7 der Statuten)	44'900.00	46'400.00
Wohnungsanteile (Art. 16 der Statuten)	1'608'900.00	1'663'900.00
Freiwillige Anteile	10'900.00	11'200.00
Total Genossenschaftsanteile	<u>1'664'700.00</u>	<u>1'721'500.00</u>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
5) Statutarischer Genossenschaftsfonds		
Stand am 1. Januar	0.00	0.00
Ordentliche Einlagen	0.00	0.00
Spenden, freiwillige Einlagen	712.50	0.00
Stand am 31. Dezember	<u>712.50</u>	<u>0.00</u>
6) Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Raumkosten Verwaltung	4'252.05	5'651.95
Rechts-, übrige Beratungen	11'910.00	23'495.30
Verwaltungshonorar	312'330.00	313'665.00
Drucksachen, EDV, übrige Verwaltungskosten	88'148.22	99'704.95
Total Büro- und Verwaltungsaufwendungen	<u>416'640.27</u>	<u>442'517.20</u>
7) Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	1'975.75	1'749.25
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	44'559'899.52	45'344'399.52
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	60'190'000.00	55'590'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	30'100'000.00	35'070'000.00
- unbelastete Grundpfandtitel	30'090'000.00	20'520'000.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	30'100'000.00	30'294'800.00

Durch Erhöhung von Grundpfandrechten und Rückzahlung von Krediten konnten zusätzliche Grundpfandrechte über CHF 9'570'000.00 in Eigenverwahrung genommen werden. Sie dienen zur Finanzierung der anstehenden Ersatzbauten

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2020 CHF	2019 CHF
8) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:		
Zusätzliche Reinigungskosten und Massnahmen gegen die Verbreitung von COVID-19	50'866.30	0.00
Total	<u>50'866.30</u>	<u>0.00</u>

Weitere statutarisch vorgeschriebene Angaben

Art. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe

7) Vorstandsentschädigungen (Bruttoentschädigung)		
Vorstandsentschädigung (im Personalaufwand enthalten)	63'600.00	69'000.00
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten enthalten)	30'700.00	9'800.00
Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.) (in diversen Positionen enthalten)	14'520.85	18'139.00
Total	<u>108'820.85</u>	<u>96'939.00</u>
Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft) (betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)	7'700.55	5'492.70

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2020 CHF	2019 CHF
Gewinnvortrag	326'135.58	297'346.83
Jahresgewinn	73'855.72	28'788.75
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>399'991.30</u>	<u>326'135.58</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	a) 0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	399'991.30	326'135.58
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>399'991.30</u>	<u>326'135.58</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.



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

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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. April 2021

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen					Anzahl	Total	Bastel- räume	Einstell- plätze
		Zimmer								
		1-1½	2-2½	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	32	
Winzerhalde I	1961	0	25	78	34	8	145	0	36	
Winzerhalde II	1979	6	18	22	14	0	60	0	68	
Total Objekte		11	43	201	105	11	371	15	142	

LIEGENSCHAFTEN WERTBERICHTIGUNG PER 31. DEZEMBER 2020

Liegenschaft	Zwischen- bächen	Höngger- berg	Winzer- halde I	Winzer- halde 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 01.01.2020</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 01.01.2020	2'992'100	3'604'400	30'230'300	8'500'200	45'327'000
Abschreibung ordentlich 1.5%	-	-	-453'500	-127'500	-581'000
<i>WB Total per 31.12.2020</i>	<i>-4'449'500</i>	<i>-4'220'400</i>	<i>-15'547'478</i>	<i>-3'531'400</i>	<i>-27'748'778</i>
Buchwert per 31.12.2020	2'992'100	3'604'400	29'776'800	8'372'700	44'746'000

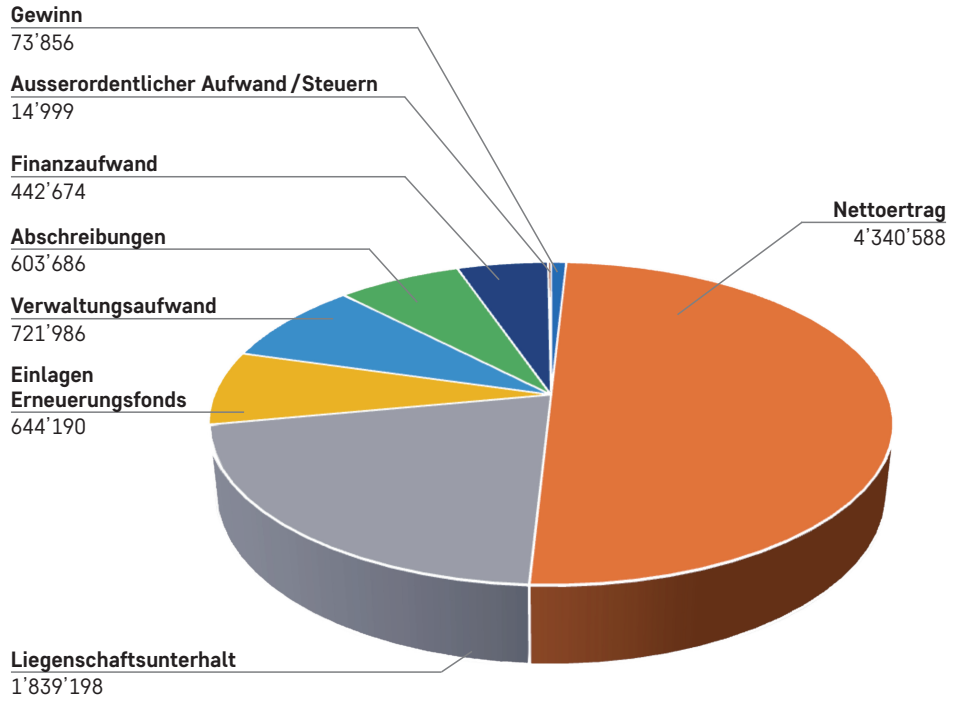
VERZEICHNIS HYPOTHEKEN

Institution	Zins	Stand 01.01.2020	Veränderung 2020	Stand 31.12.2020
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	1.75%	23'500'000	-	23'500'000
Wohnbaugenossenschaft Schweiz Fonds de Roulment	1.00%	3'794'800	-3'794'800	-
SGKB	0.70%	-	4'600'000	4'600'000
SGKB	0.75%	2'000'000	-	2'000'000
SGKB	1.35%	1'000'000	-1'000'000	-
Total		30'294'800	-194'800	30'100'000

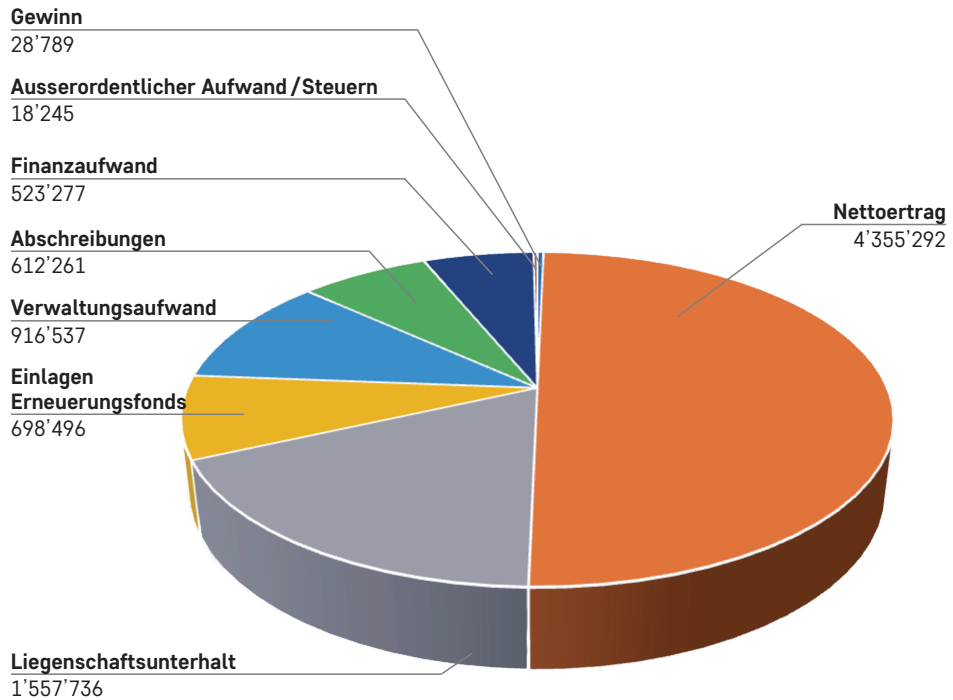
AUFWANDSPOSITIONEN

(Werte gerundet)

2020



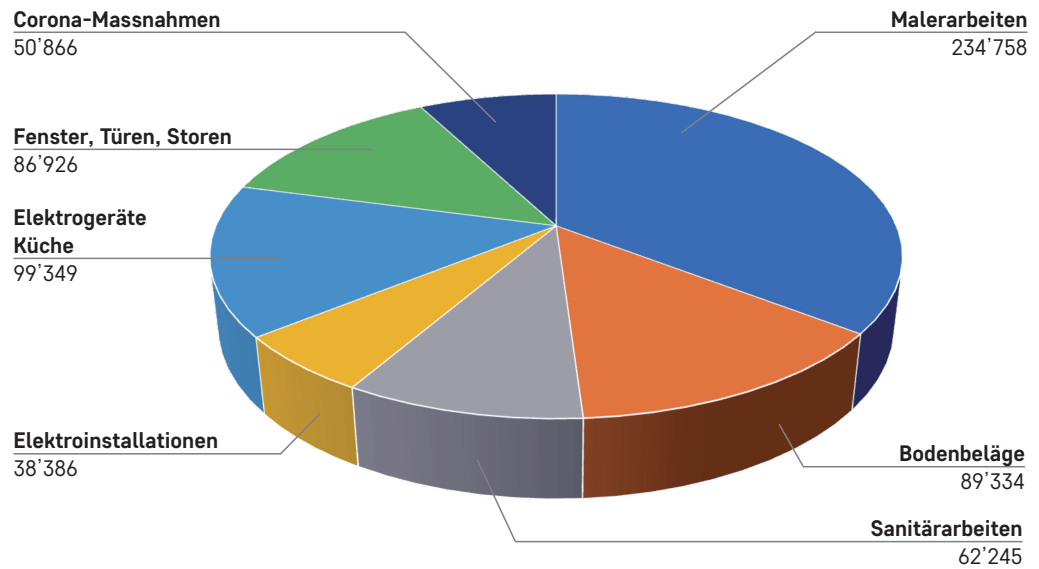
2019



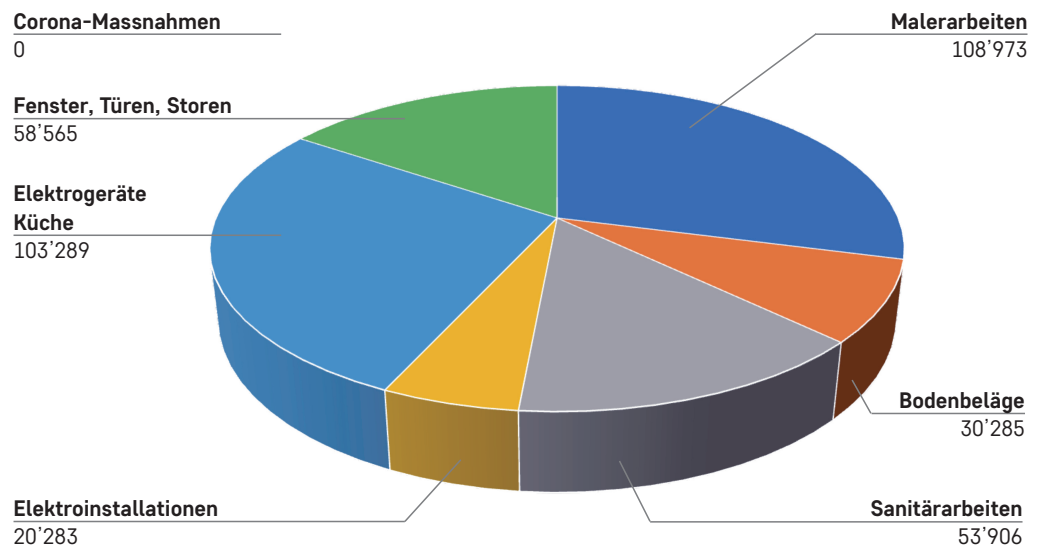
AUSGEWÄHLTE AUFWANDPOSITIONEN

(Werte gerundet)

2020



2019



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
Jlja Langmair
Ute Markendorf
Markus Steiner

Satz/Druck: Schraner Druck AG
Meier-Bosshard-Strasse 5
8048 Zürich

Auflage: 600 Ex./ Mai 2021

**Baugenossenschaft für
neuzeitliches Wohnen**

info@bgnzwo.ch
www.bgnzwo.ch