



Baugenossenschaft

für neuzeitliches Wohnen

Geschäftsbericht **2021**

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
Impressum	32

VORWORT

Liebe Genossenschafferinnen und Genossenschaffer
Liebe Leserinnen und Leser

Leider ist die gewünschte Normalität im vergangenen Jahr noch nicht zurückgekehrt. Nach wie vor waren wir gezwungen, viele Bereiche des täglichen Lebens anders anzugehen und Alternativen zu suchen und konnten uns so nicht der vorherrschenden Corona-Pandemie entziehen. So mussten im Berichtsjahr wichtige Veranstaltungen wie Siedlungsversammlungen abgesagt oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden und zum ersten Mal in der bald 72-jährigen Geschichte der bgnzwo musste eine Generalversammlung auf dem schriftlichen Weg stattfinden.

Neben den vielen Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigten sich weiter dunkle Wolken am Horizont ab. Die «Energiekrise» erreichte im Herbst einen Höhepunkt: die Gas-, Erdöl- und Strompreise erreichten Spitzenpreise, die auch von den «Fachleuten» nicht in dieser Masse angesagt wurden. Eine Entwicklung, die sich noch weiter zuspitzen und uns allen eine Preissteigerung ins Haus bringen wird. Umso mehr war und ist es wichtig, die Energiestrategie frühzeitig in der bgnzwo anzugehen und auch konsequent weiter umzusetzen.

Unerfreulich war die Entwicklung des Verwaltungsmandats der Elicere Real Estate Management AG. Frühzeitig nahm der Vorstand die sich abzeichnende unbefriedigende Situation für unsere Genossenschaften zur Kenntnis und lotete verschiedene Optionen für eine neue Geschäftsstelle aus.

Erfreulich hingegen war der pünktliche Start am 1. Juli 2021 der 1. Etappe des Ersatzneubaus in der Zwischenbächen. Auch muss und darf die erfolgreiche und sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner/innen der Zwischenbächen erwähnt werden.

Wie schon angekündigt, werde ich nach neun Jahren das Amt als Präsident an der Generalversammlung abgeben und in jüngere Hände übergeben. Ilja Langmair (Vorstandsmitglied) wird sich zur Wahl als Präsident der bgnzwo zur Verfügung stellen. Selber werde ich noch im Vorstand verbleiben um mit meinen Erfahrungen den Vorstand in seiner Arbeit zu unterstützen.

Wir alle haben im 2021 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

Vorsitz: Genossenschafts- und Kulturkommission

Ilja Langmair

Winzerhalde 76, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Kreshnik Peci

Segantinistrasse 134, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Saied Rahmani

Winzerhalde 78, 8049 Zürich

Mitglied der Verwaltung

Einsitz: Baukommission

Raphael Risi

Culmannstrasse 19, 8006 Zürich

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

T 044 298 88 44

BETRIEBSDIENST / HAUSWARTUNG

Büro Zwischenbächen 92, 8048 Zürich
T 044 431 00 95

Leitung Erich Koller

GESCHÄFTSSTELLE / VERWALTUNGSMANDAT

Adresse **Elicere Real Estate Management AG**
Schulstrasse 2, 8952 Schlieren
T 044 755 71 97

E-Mail verwaltung@bgnzwo.ch

Postadresse Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen
Zwischenbächen 94
Postfach
8048 Zürich

Homepage www.bgnzwo.ch

BERICHT VORSTAND (VS)

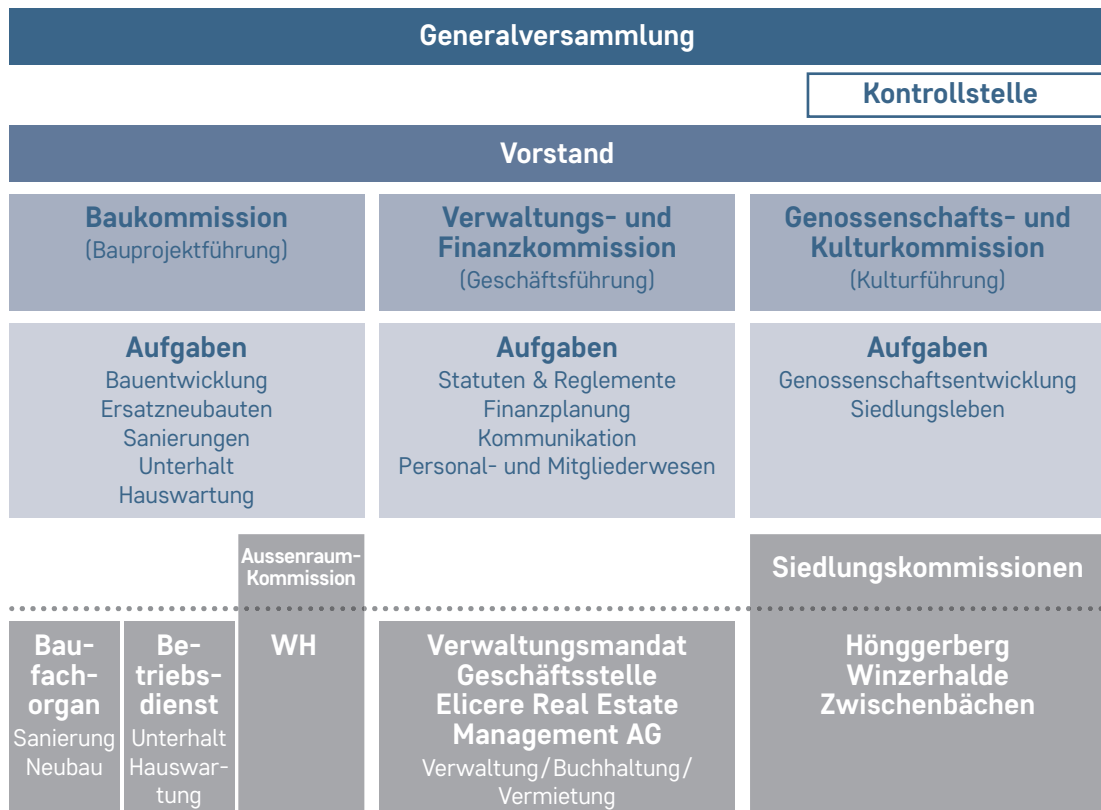
Markus Steiner, Michelle Curti, Ilja Langmair, Kreshnik Peci, Saied Rahmani, Raphael Risi

Personelles

Unser Vorstandsmitglied Herr Raphael Risi wohnt nicht mehr in der bgnzwo und hat angekündigt auf die Generalversammlung 2022 seinen Rücktritt aus dem Vorstand zu geben. Wir freuen uns aber sehr, dass Raphael Risi bei der Umsetzung der Bauprojekte uns weiterhin als Mitglied der Baukommission mit seinem Fachwissen als Architekt unterstützt.

Mit der Teilnahme an den Vorstandssitzungen (nicht stimmberechtigtes Mitglied!), signalisiert Tim Wendel sein Interesse an der Arbeit im Vorstand. Er stellt sich an der Generalversammlung 2022 zu Wahl.

Für eine erfolgreiche Entwicklung ist die Kontinuität im Vorstand ein wichtiger Bestandteil. Die Nachfolgeregelung und die Suche neuer aktiver Vorstandsmitglieder aus den eigenen Reihen hat eine hohe Priorität. Die von uns gesteckten Ziele im personellen Bereich des Vorstandes und der Kommissionen wurden erreicht und wir freuen uns, ihnen neben Tim Wendel zwei weitere Genossenschaftsmitglieder vorstellen zu dürfen, Herr Igor Balta und Florian Widmer, die sich an der Generalversammlung auch zur Wahl stellen.



Vorstandsstrukturen

Das von uns weiterentwickelte und verfeinerte Kommissionsmodell hat auch während der Corona-Pandemie bestens funktioniert und sich als krisenresistent bewährt. Es ist erfreulich festzustellen, dass verschiedene Genossenschaften dieses Modell der Führung nun auch umsetzen werden.

Sitzungen

An fünf Vorstandssitzungen behandelte der Vorstand unter anderem folgende Geschäfte:

- Aufnahme gesuche von neuen Genossenschaftlern
- Auswirkung der Corona-Pandemie auf die bgnzwo (Schutzkonzepte)
- Finanzierung (Ersatzneubau Zwischenbächen)
- Führung der Depositenkasse (Zinsentwicklung)
- Geschäftsstelle (Evaluation, Vertragsabschluss)
- Kommunikation (nöis vo öis, Webseite, Strategie Siedlungs-App)
- Mietzinsentwicklung (Mietzinsharmonisierung / Kostenmiete)
- Personelles (Vorstand / Kommissionen)
- Statuten & Reglemente (Nachführung)
- Vorbereitung der Generalversammlung (Geschäftsbericht, Revisionsstelle)
- Organisation und Durchführung der Generalversammlung (Briefliche Abstimmung)

Umgang mit der Corona-Pandemie

Das von unserem Verband (wbg) ausgearbeitete Schutzkonzept wurde, bis zur Aufhebung der Verordnung durch den Bund, laufend vom Vorstand für den Einsatz in der bgnzwo angepasst und zur Umsetzung an die Geschäftsstelle, den Betriebsdienst und die SIKO's verteilt.

Geschäftsstelle

Leider musste der Vorstand im November 2021 zur Kenntnis nehmen, dass eine weitere Schlüsselperson bei der «Geschäftsstelle» Elicere Real Estate Management AG, die Firma verlässt. Frau Ute Markendorf war mit der Führung unserer Buchhaltung betraut. Ein Schock – unsere ungunstigen Vorahnungen wurden bald bestätigt. Die Durchführung der Tagesgeschäfte erfüllten den Standard nicht mehr! Der Vorstand übernahm sofort die Kontrolle über die Finanzen, das heisst, die noch verbleibenden Personen auf der Geschäftsstelle konnten keine Zahlungen ohne die Freigabe durch ein Vorstandsmitglied durchführen. Die finanzielle Basis der bgnzwo wurde durch diese früh eingeleitete Massnahme gesichert. Die Kündigung und Auflösung der Zusammenarbeit wurde vertragskonform auf den 30.06.2022 ausgesprochen.

Markus Steiner

BERICHT BAUKOMMISSION (BK)

Markus Steiner, Kreshnik Peci, Raphael Risi, Saied Rahmani

PERSONELLES

Sitzungen

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

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

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

Am 01.07.2021 konnte die Baukommission termingerecht den Siedlungsteil Zwischenbächen Süd zum Abbruch an die ARGE übergeben.

ARBEITSGRUPPEN UND KOMMISSIONEN (BK UNTERSTELLT)

Aussenraumkommission Winzerhalde

- Karla Haemmig
- Britt (Birgitta) Meyer
- Barbara Imhof (ab 24.09.2021)
- Gaby Hugematter (bis 23.09.2021)
- Sandra Moser (bis 23.09.2021)
- Martin Schempp (bis 23.09.2021)

Arbeitsgruppe Höggerberg (Ersatzneubau HB)

- Anna Kessler
- Myrta Papastergios
- Erich Koller
- Miguel Lopez
- Marco Nüssli (bis Mai 2021)
- Michelle Wendel

Arbeitsgruppe Zwischenbächen (Ersatzneubau ZB)

- Selvet Jusufi
- Heidi Soldera

SIEDLUNG HÖNGGERBERG

Projekt ZeitRaum – So geht es weiter

Nach der Auswertung der Potentialanalyse für die Siedlung Höggerberg, wurde das bestehende Wettbewerbsprogramm aus dem Jahr 2017 überarbeitet und in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Höggerberg die Vorgaben für den Ersatzneubau Höggerberg aktualisiert.

An der Siedlungsversammlung vom 2. September 2021 wurde der Antrag: Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern in der Siedlung Höggerberg und die Durchführung eines Architekturwettbewerbes, einstimmig von den Genossenschafter/innen der Siedlung Höggerberg angenommen. Um ein ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogenes und städtebaulich-architektonisch wegweisendes Projekt zu erhalten, wurde ein einstufiger Projektwettbewerb durchgeführt.

Zur Teilnahme am Projektwettbewerb wurden 10 Teams (Architekt/innen und Landschaftsarchitekt/innen) eingeladen. Die Teams begannen am 05. Oktober 2021 mit ihrer Arbeit und werden die Ergebnisse Mitte April 2022 einreichen.

- Adrian Streich Architekten AG, Zürich
- Armon Semadeni Architekten, Zürich
- Baumann Roserens Architekten AG, Zürich
- Camponovo Baumgartner Architekten, Zürich
- Esch Sintzel Architekten, Zürich
- ARGE Fiederling Habersang Architekten / Nigg & Raffainer Architekten, Zürich
- Graber Pulver Architekten, Zürich
- Helle Architektur GmbH, Zürich
- Knorr & Purckhauer Architekten AG, Zürich
- Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich

SIEDLUNG WINZERHALDE

Projekt Aussenraum – 2. Anlauf

Der Vorstand erhielt den Auftrag, in Zusammenarbeit mit der Aussenraumkommission und der SIKO, das Projekt Aussenraum zu überarbeiten und die Kosten bei den wertvermehrenden Investitionen stark zu reduzieren. Das überarbeitete Projekt, welches an der Siedlungsversammlung 2021 vorgestellt wurde, hält sich weiterhin an das von der Siedlungsversammlung 2019 verabschiedete Aussenraumkonzept und wurde weiter verfeinert und auf das Wesentliche fokussiert. Mit sicheren Wegen, besserer Beleuchtung, mehr Platz und Schutz für Velos,

der Aufwertung des Spielplatzes in der Winzerhalde II und einem Musikraum wurde das neue Projekt von der Siedlungsversammlung Winzerhalde bewilligt. Die Baueingabe erfolgte im 2022 und die Ausführung sollte bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

SIEDLUNG ZWISCHENBÄCHEN

Ersatzneubau Zwischenbächen – Nachhaltigkeit in allen Phasen

Im Sommer 2021 haben die Abbrucharbeiten im Siedlungsteil Süd der Zwischenbächen begonnen. Die Wiederverwendung, das Recycling, von Bauteilen war dabei ein zentrales Thema. In Zusammenarbeit mit dem Baubüro in situ und der Stiftung Chance (Kompetenzzentrum für berufliche Integration) konnten über 35 Forsterküchen (22-jährig) und eine grosse Anzahl von Fenstern ausgebaut und für eine Wiederverwendung gesichert werden. Auch wurden alle neueren Geräte (Waschmaschinen, Tumbler, Boiler, etc.) durch den Betriebsdienst der bgnzwo ausgebaut und werden als Austauschgeräte einem weiteren «Leben» innerhalb der bgnzwo zugeführt.

Auf den letzten möglichen Termin konnte noch eine Umplanung durchgeführt werden. Die Verhandlungen mit dem ewz führten zu einem erfolgreichen Abschluss und die Siedlung Zwischenbächen wird an den Energieverbund Altstetten und Höngg angeschlossen. Die bisher ungenutzte Abwärme aus dem Klärwerk Werdhölzli versorgt im Endausbau rund 30'000 Haushalte mit erneuerbarer und lokaler Wärme und Kälte. Der Energieverbund Altstetten und Höngg ist der grösste seiner Art in der Schweiz und ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer fossilfreien Wärmeversorgung.

Weil die Produktion von Zement hohe Treibhausgasemissionen verursacht, gilt Beton als Klimakiller. Deshalb setzt die Baukommission auf eine neue Beton-Qualität. Der Hersteller Kibag bezeichnet seinen KIBECO-Baustoff als «umweltfreundlichsten Schweizer Beton». Für die erste Etappe der Zwischenbächen-Überbauung werden damit etwa 350 Tonnen CO₂ eingespart; für das gesamte Bauwerk werden es mehr als doppelt so viel sein, da KIBECO die CO₂-Speicherung noch deutlich erhöhen will. Zudem wird ein ressourcenschonender, CO₂-reduzierter Zement, verschnitten mit Mischgranulat, eingesetzt.

Damit auch beim Fassadensystem die Ökologie und Nachhaltigkeit eingehalten wird erfolgte die Wahl auf das Zweischichtenmauerwerk KISMur. Ein Fassadensystem mit reiner Backsteindämmung. Schweizer Tonprodukt = kurze Transportwege, Langlebigkeit des Mauerwerks, energiesparende und langfristig kostensparende Bauweise, keine chemischen Zusatzstoffe nötig (reines Tonprodukt), tiefe CO₂-Bilanz dank Langlebigkeit und Resilienz, einfacher Rückbau ohne Sondermüll.

HAUSWARTUNG BGNZWO

Unter der Leitung von Erich Koller (Betriebsdienst) konnten unsere Treppenhäuser und Allgeminräume 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. Für die Siedlung Winzerhalde I & II besteht ein von der Aussenraumkommission in Zusammenarbeit mit den Bewohner/innen erstelltes Mähkonzept. Die Förderung der Biodiversität wird in allen Siedlungen umgesetzt.

Diese sehr gute und bewährte Zusammenarbeit mit Casaserv GmbH wird in die Reorganisation ab 2022 einfließen und nach der Pensionierung von Erich Koller wird die Hauswartung durch Casaserv GmbH, unter der Leitung von Marco Iannaccone weiterhin ausgeführt. Selbstverständlich bleiben die Stellenprozente der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Nebenamt auch in Zukunft erhalten.

MITARBEITER IM NEBENAMT HAUSWARTUNG

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER IM NEBENAMT TREPPENHAUSREINIGUNG

HÖNGGERBERG	WINZERHALDE	ZWISCHENBÄCHEN
Zeliah Dagdelen Sultan Kesler Hava Meral	Karin Bolliger Virginia Gomez Daria Lopez Josefa Novoa-Martinez Maria Salgueiredo	Endina Bajra Arta Jusufi

Markus Steiner

BERICHT GENOSSENSCHAFTS- UND KULTURKOMMISSION (GKK)

Ilja Langmair, Raphael Risi (bis 25.6.2021), Maja Bürkli, Timo Kern, Igor Balta, Tim Wendel, Florian Widmer

Die Genossenschafts- und Kulturkommission traf sich im Jahr 2021 zu insgesamt sechs Sitzungen. Das Team bestand aus Ilja Langmair (Vorstandsmitglied), Raphael Risi (Vorstandsmitglied), die Vertretungen der jeweiligen SIKO`s Timo Kern (Winzerhalde), Maja Bürkli (Hönggerberg) und Sabina Alija (Zwischenbächen), sowie Tim Wendel, Igor Balta und Florian Widmer. Ein wichtiges Geschäft der GKK im Jahr 2021 war, das Leitbild aus dem Jahre 2014 den neuen Statuten und den heutigen Anforderungen anzupassen und zu überarbeiten. Dieser Prozess wurde an einer Retraite von Mia Vorburger vom Rechtsdienst der wbg Schweiz moderiert und begleitet. Weitere Schritte bis zur Einführung des neuen Leitbildes der BGNZWO stehen im Verlauf dieses Jahres an.

Weiterhin änderte sich im Jahr 2021 die personelle Situation der SIKO Winzerhalde. Sie besteht heute aus Timo Kern, Florian Widmer und Harald Heinstein. Nach Baubeginn und erster Umsiedlungsphase in der Siedlung Zwischenbächen, bildete sich dort eine neue SIKO und übernahm die Aufgaben ad interim. Die SIKO Zwischenbächen besteht zurzeit aus Sabina Alija, Marco Soldero, Selvet Jusufi, Sultan Kesler und Monika Brand-Infantes. Die pandemische Situation führte dazu, dass die für den Frühling 2021 angesetzten Siedlungsversammlungen am HB und in der ZB abgesagt wurden. Im vergangenen September fand eine ausserordentliche Siedlungsversammlung der Siedlung Hönggerberg statt. Dort wurde das Wettbewerbsprogramm und die Freigabe des Vorprojektes zum Neubau der Siedlung Hönggerberg stattgegeben. Die SIKO Winzerhalde verschob ihre Siedlungsversammlung vom Frühling 2021 in den Herbst und führte diese unter den damals geltenden Covid Rahmenbedingungen durch. Wichtige Geschäfte, welche an der Siedlungsversammlung Winzerhalde zur Abstimmung kamen, waren das überarbeitete Aussenraumprojekt, sowie die Raumrochaden (Home-Office Büro, Werkraum und Bandraum).

Die Vermietung der neuen Gästewohnung der Siedlung Winzerhalde startete ab Beginn 2021. Etwas später, konnte auch mit der Vermietung der Gästewohnung der Siedlung Hönggerberg begonnen werden. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 85 Besucher- und Besucherinnen in den Gästewohnungen Winzerhalde und Hönggerberg begrüsst. Es kam zu 42 Vermietungen und insgesamt 243 Übernachtungen. Dies war sehr überraschend, da es pandemiebedingt immer wieder zu kurzfristigen Absagen kam. Auch wurden die Gästewohnungen HB und WH dieses Jahr erstmals vermietet und es fehlte an einer Stammkundschaft. Die Belegungszahlen zeigen aber deutlich, dass die Gästewohnungen in den jeweiligen Siedlungen ein Bedürfnis der Genossenschafter abdecken. Erfreulicherweise erwiesen sich die Gästewohnungen im letzten Jahr als finanziell selbsttragend.

Jürg und Christine Frischknecht übernahmen neu auch die verwaltungstechnischen und organisatorischen Aufgaben für die beiden neuen, zusätzlichen Gästewohnungen. Ein Dank geht an die jeweilige Crew vor Ort, welche mit Reinigungen und Übergaben den täglichen Betrieb sicherstellten.

Im Namen der Genossenschaftskulturkommission möchte ich mich bei all den engagierten Menschen bedanken, welche sich aktiv bei uns für die Allgemeinheit einsetzen und damit einen wichtigen Beitrag zum guten Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft leisten.

SIKO HÖNGGERBERG	SIKO WINZERHALDE	SIKO ZWISCHENBÄCHEN
Cornelia Aurelio Maja Bürkli Erich Koller Bernadette Kuhn Myrta Papastergios Natasa Zamora	Harald Heinstein Christian Lüdi Timo Kern Florian Widmer	Marco Soldera Sabina Alija (ab Juni 2021) Selvet Jusufi (ab Juni 2021) Sultan Kesler (ab Juni 2021) Igor Balta (bis Mai 2021) Charlotte Hering (bis Mai 2021) Semir Nuhija (bis Mai 2021)

Ilja Langmair

BERICHT VERWALTUNGS- UND FINANZKOMMISSION (VFK)

Markus Steiner, Michelle Curti, Ilia Langmair, Florence Hunziker

Das Jahr 2021 war für alle eine erneute Herausforderung. Analog dem Jahr 2020 konnten wir keine physischen Sitzungen durchführen und haben diese online abgehalten. Der Austausch war daher um einiges unpersönlicher aber trotzdem immer sehr produktiv und effizient.

Anfang des Jahres 2021 war die VFK mit der Aufgleisung der Zahlungsabwicklung für den Ersatzneubau Zwischenbächen beschäftigt. Die Offerten für die Finanzierung mussten analysiert und dem Gesamtvorstand vorgestellt werden. Unser bereits bestehender Finanzdienstleistungspartner, die St.Galler Kantonalbank, konnte uns hervorragende Dienste und Abläufe garantieren und hat den Zuschlag erhalten. Doch nicht nur die Finanzierung, sondern auch die Umsiedlung der Mieter in den Zwischenbächen musste geplant werden. Die von langer Hand gut vorbereitete Umsiedlung wurde erfolgreich umgesetzt und so konnte der Rückbau des Siedlungsteils Süd pünktlich ab 1. Juli 2021 erfolgen.

Bereits vor einiger Zeit wurde das Kostenmietmodell aufgegleist. Im ersten Semester 2021 hat sich die VFK intensiv mit der Kostenanalyse der Winzerhalde auseinandergesetzt. Dabei wurden die Mietzinse vereinheitlicht und kostengerecht neu berechnet. Primär ging es in diesem Schritt um eine erste grobe Harmonisierung im Bereich Kleinwohnungen und Etagen- ausgleich. Für die nahe Zukunft sind noch weitere Detaillierungsgrade bzw. Harmonisierungen geplant.

Parallel zum laufenden Geschäft musste sich die VFK mit personellen Veränderungen auf der Geschäftsstelle auseinandersetzen. Die personellen Abgänge und die veränderte Situation bei der Elicere Real Estate Management AG haben uns dazu bewogen, die Kündigung der Geschäftsstelle per 30.06.2022 auszusprechen. Um einen reibungslosen Übergang und die Sicherstellung des Know-how zu gewährleisten, haben wir bereits früh im 2. Semester 2021 angefangen, verschiedene Offerten einzuholen und Abklärungen zu treffen. Es war uns sehr wichtig, dass eine gute Basis für eine neue und langfristige Zusammenarbeit vorhanden ist und so haben wir viele Gespräche mit potenziellen neuen Geschäftsstellen geführt. Wir haben Wert daraufgelegt, dass eine neue Geschäftsstelle auf die Feinheiten und Spezialitäten einer Genossenschaftsverwaltung sensibilisiert ist und auch bereits Erfahrung mitbringt. Noch gegen Ende Jahr hat sich der Gesamtvorstand aufgrund der Empfehlung der VFK für die Offerte des Wohnbaugenossenschaftsverbandes Region Zürich ausgesprochen.

Folgend noch eine kleine Auflistung mit Fakten und Zahlen:

Per 31.12.2021

- 1 Vollzeitangestellter
- Depositenkasse Zinssatz 01.01.21-31.12.21 => 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
Tavernier	Sylvia	12.02.2021	Zwischenbächen
Perez	Emilio	05.03.2021	Winzerhalde
Füchslin	Xaver	01.04.2021	Winzerhalde
Wettstein	Adalbert	11.07.2021	Winzerhalde
Tonolla	Sonja	05.08.2021	Winzerhalde

Geburten in den Siedlungen

Wir gratulieren der Familie ganz herzlich.

Name	Vorname	Geburtsdatum	Siedlung
Peci	Duena	21.07.2021	Hönggerberg

Wohnungswechsel

Liegenschaft	Anzahl Wohnungen	Wechsel 2019	Wechsel 2020	Wechsel 2021
Hönggerberg	80	6	13	12
Winzerhalde I	145	10	11	24
Winzerhalde II	60	6	8	12
Zwischenbächen	*38	9	17	14 **34
Total	323	31	49	62

*Ab 01.07.2021 Abbruch von 48 Wohnungen. Bestand am 31.12.2021 = 38 Wohnungen.

** Wegzug von 34 Mietparteien mit befristeten Mietverträgen

Mitgliederbestand Ende 2021 = 476 (davon 26 extern)

Michelle Curti

Jahresrechnung 2021

KOMMENTAR ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

UMLAUFVERMÖGEN

Aufgrund der hohen Summen in den Rechnungen für den Neubau müssen jeweils auch hohe Summen an Liquidität vorhanden sein. Zudem wurden viele Rechnungen leider per Ende Jahr nicht bezahlt und somit sind die flüssigen Mittel höher als letztes Jahr.

ANLAGEVERMÖGEN

Bei den Anlagepositionen wie Landwerte und Gebäude gab es keine Veränderungen. Die Wertberichtigungspositionen wurden gemäss Steuergesetz abgeschrieben. Auf den Neubau-positionen dürfen noch keine Wertberichtigungen erfolgen. Die Rückstellung für Rückbauten wurde halbiert, da die erste Tranche der Bewohner an der Zwischenbächen erfolgreich umplatziert und entschädigt wurde.

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

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Neben den Heizkostenkonto ist die grösste Position innerhalb der kurzfristigen Fremdkapitalien die Kreditorensumme von 382'681.12 CHF. Viele Rechnungen sind am 31. Dezember 2021 noch offen und wurden erst zu einem späteren Zeitpunkt bezahlt bzw. ausgeglichen. Bei den Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern ist der Unterschied zum Vorjahr dass per 31.12.21 keine offenen Schulden von Anteilscheinrückzahlungen pendent sind.

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Im 2021 durften keine Einzahlungen mehr in die Depositenkasse erfolgen. Es wurden rund 273'00.– CHF an Depositenkassengelder zurückbezahlt. Bei den Hypotheken wurden 3.5 Mio neu aufgenommen. Die Gelder werden für den Neubau Zwischenbächen benötigt. Wir sind sehr darum bemüht, soviel wie möglich aus den eigenen finanziellen Mitteln zu begleichen. Für die Veränderung des Erneuerungsfonds und der Rückstellungen verweisen wir Sie auf den Anhang zur Jahresrechnung.

EIGENKAPITAL

Im Jahr 2021 wurden einige Mieter zu Genossenschaftlern und so konnte das Eigenkapital leicht erhöht werden. Neu wird der Genossenschaftsfonds im Eigenkapital geführt, welcher erstmalig mit ordentlichen Einlagen geäufnet wurde. Es wurden insgesamt Kosten von knapp 29'000.– CHF direkt durch diese Einlagen gedeckt.

MIETZINSERTRAG

Durch die aktuellen Bauvorhaben haben wir eine Erhöhung der Leerstände zum Jahr 2020 von rund 20'000.– CHF. Viele Wohnungen sind aufgrund der Ersatzneubauten Zwischenbächen und Höggerberg nur befristet vermietet worden. Aufgrund des Teilabrisses der Liegenschaft Zwischenbächen konnte automatisch weniger Sollmietertrag generiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dadurch rund 220'000.– CHF weniger an potenziellem Mietertrag erwirtschaftet werden.

LIEGENSCHAFTENUNTERHALT

Der Liegenschaftunterhalt beinhaltet die Kosten für den direkten Unterhaltsaufwand, die Personalkosten im Unterhaltsbereich und kleine Gebühren/Abgaben/Versicherungen. Der Liegenschaftunterhalt ist um rund 400'000.– CHF tiefer als im Jahr 2020. Im Vorjahr wurden viele Instandstellungen der Wohnungen durchgeführt (langjährige Mieter mussten aufgrund von Bautätigkeiten umziehen).

VERWALTUNGSaufWAND

Betreffend Vorstandsentschädigungen und Verwaltungskosten verweisen wir auf den Anhang zur Jahresrechnung.

Durch die separaten Genossenschaftsfonds können einzelne Positionen separat abgerechnet werden und sind nicht mehr in der Gesamtbuchhaltung massgebend.

ABSCHREIBUNGEN

Das mobile und immobile Anlagevermögen wurde mit den steuerrechtlich höchstmöglichen Abschreibungssätzen abgeschrieben. Bei den Liegenschaften Winzerhalde I und II wurden die Abschreibungen im ähnlichen Umfang wie in den Vorjahren vorgenommen. Bei diesen Liegenschaften werden nicht die maximalen Abschreibungssätze vorgenommen. Mit dieser Handhabung wird das jährliche Ergebnis gleichmässig dargestellt.

DIREKTE STEUERN

Der Steueraufwand weist die zu erwartenden Steuern für das Geschäftsjahr 2021 aus.

JAHRESGEWINN

Der Jahresgewinn ist leicht höher gegenüber dem Vorjahr. Auch in diesem Jahr können für die Liegenschaften Zwischenbächen und Höggerberg sogar wie keine Abschreibungen vorgenommen werden da die jeweiligen Erneuerungsfonds auf dem steuerlichen Maximum sind. Für den Neubau Zwischenbächen sind schon rund 9 Millionen aufgewendet worden, jedoch dürften aktuell noch keine Abschreibungen vorgenommen werden. Somit kann automatisch weniger Aufwand als normalerweise in der Buchhaltung aufgeführt werden.

Michelle Curti

Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	918'378.51	193'031.60
Depositenkasse Allg. Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	0.00	2'071'787.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	32'813.05	4'027.95
./. Delkredere	-3'600.00	0.00
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.00	358.24
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	564'313.03	528'250.90
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	22'612.10	8'330.75
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	1'534'516.69	2'805'786.84
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen		
Finanzanlagen (Festgelder, Anteile anderer Wohnbauträger)	80'000.00	80'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	33'801.28	44'410.43
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	-28'607'479.82	-28'006'378.00
./. Rückstellung für Rückbauten	-100'000.00	-200'000.00
- Liegenschaften im Bau, Baukonten	9'801'610.90	3'905'225.20
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	58'900.00	6'900.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	54'033'109.88	48'596'435.15
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	55'567'626.57	51'402'221.99
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Bilanz per 31. Dezember	2021	2020
Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	382'681.12	545'627.79
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern	1'840.00	52'840.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		
- Vorauszahlungen Mieten	129'317.35	131'677.30
- Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	546'392.75	613'324.85
- übrige	67'354.25	19'055.15
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'127'585.47	1'362'525.09
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mietern (Pflichtdarlehen)	815'615.00	716'265.00
- gegenüber Genossenschaftern (Depositenkasse)	2'752'336.00	3'025'367.10
- Hypotheken / Darlehen / Anleihen	33'600'000.00	30'100'000.00
Erneuerungsfonds	14'676'661.00	13'766'661.00
Total langfristiges Fremdkapital	51'844'612.00	47'608'293.10
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile	1'736'900.00	1'664'700.00
Gesetzliche Gewinnreserven	366'000.00	366'000.00
Statutarischer Genossenschaftsfonds	10'476.85	712.50
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	399'991.30	326'135.58
- Jahresgewinn	82'060.95	73'855.72
Total Eigenkapital	2'595'429.10	2'431'403.80
Total Passiven	55'567'626.57	51'402'221.99

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2021	2020
Verweis im Anhang	CHF	CHF
Sollmietertrag	4'156'081.95	4'377'023.10
./. Leerstandsaufwand	-87'887.70	-67'134.40
./. Mietzinsausfälle / Anpassung Delkredere	-3'600.00	-248.40
Übriger betrieblicher Ertrag	42'871.23	25'708.55
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	4'107'465.48	4'335'348.85
Liegenschaftunterhalt	-1'231'141.06	-1'623'406.14
Einlagen Erneuerungsfonds ³⁾	-910'000.00	-644'190.00
Personalkosten Liegenschaftunterhalt	-169'878.17	-172'502.15
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-102'675.20	-101'661.80
Betrieblicher Nettoerfolg	1'693'771.05	1'793'588.76
Personalaufwand Verwaltung, Vorstandsentschädigung ⁷⁾	-95'846.35	-78'120.85
Büro- und Verwaltungsaufwendungen ⁶⁾	-379'980.27	-416'640.27
Genossenschafteraufwand, Kommunikation	-58'830.42	-105'281.16
Übriger betrieblicher Aufwand	-7'677.75	-7'465.90
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
- Immobilien	-601'101.82	-584'500.00
- Mobilien	-14'715.00	-19'186.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	535'619.44	582'394.58
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-422'809.59	-443'697.31
Finanzertrag	987.50	1'023.60
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg ⁸⁾	-11'200.30	-50'866.30
Jahresergebnis vor Steuern	102'597.05	88'854.57
Direkte Steuern	-20'536.10	-14'998.85
Jahresgewinn	82'060.95	73'855.72

Anhang zur Jahresrechnung**2021****2020**

CHF

CHF

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 Jahresrechnung1) Rückstellung für Rückbauten

Stand am 1. Januar	200'000.00	0.00
Einlagen	0.00	200'000.00
Entnahmen		
- Umzugsentschädigungen an Mietende	-30'000.00	0.00
- Deckung von Leerständen infolge Bautätigkeit	-70'000.00	0.00
Stand am 31. Dezember	100'000.00	200'000.00

2) Depositenkasse

Stand am 1. Januar	3'025'367.10	5'928'100.75
Ein- / Auszahlungen	-287'235.80	-2'939'023.10
Zinsen	14'204.70	36'289.45
Stand am 31. Dezember	2'752'336.00	3'025'367.10

3) Erneuerungsfonds

Stand am 1. Januar	13'766'661.00	13'241'842.45
Ordentliche Einlagen	910'000.00	644'190.00
Entnahmen		
- Sanierung Winzerhalde I inkl. Aussenraum	0.00	-87'827.95
- Sanierung Winzerhalde II inkl. Aussenraum	0.00	-29'606.90
- Garagensanierungen Winzerhalde	0.00	-1'936.60
Stand am 31. Dezember	14'676'661.00	13'766'661.00

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
4) <u>Genossenschaftsanteile</u>		
Mitgliedschaftsanteile (Art. 7 der Statuten)	47'600.00	44'900.00
Wohnungsanteile (Art. 16 der Statuten)	1'679'200.00	1'608'900.00
Freiwillige Anteile	10'100.00	10'900.00
Total Genossenschaftsanteile	1'736'900.00	1'664'700.00
5) <u>Statutarischer Genossenschaftsfonds</u>		
Stand am 1. Januar	712.50	0.00
Ordentliche Einlagen	37'663.35	0.00
Spenden, freiwillige Einlagen	1'008.00	712.50
Entnahmen		
- Beiträge an die Siedlungskommissionen	-20'983.00	0.00
- Beitrag Solidaritätsfonds WBG, Zookarten, Spenden	-7'924.00	0.00
Stand am 31. Dezember	10'476.85	712.50
6) <u>Büro- und Verwaltungsaufwendungen</u>		
Raumkosten Verwaltung	3'806.55	4'252.05
Rechts-, übrige Beratungen	12'749.30	11'910.00
Verwaltungshonorar	312'330.00	312'330.00
Büromaterial, EDV, übrige Verwaltungskosten	51'094.42	88'148.22
Total Büro- und Verwaltungsaufwendungen	379'980.27	416'640.27
7) <u>Anzahl Vollzeitstellen</u> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	2'231.40	1'975.75
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	44'058'797.70	44'559'899.52
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	125'820'000.00	60'190'000.00
- hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	111'700'000.00	30'100'000.00
- unbelastete Grundpfandtitel	14'120'000.00	30'090'000.00
in Anspruch genommene Kredite Dritter	33'600'000.00	30'100'000.00
Für die Finanzierung der Bautätigkeit wurden die Grundpfandrechte auf der Siedlung Zwischenbächen erhöht.		

Anhang zur Jahresrechnung**2021****2020**

CHF

CHF

8) Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

Zusätzliche Reinigungskosten und Massnahmen gegen die Verbreitung von COVID-19

11'200.30

50'866.30

Total

11'200.30

50'866.30

Weitere statutarisch vorgeschriebene AngabenArt. 25 der Statuten, Entschädigung der Organe**7) Vorstandsentschädigungen (Bruttoentschädigung)**

Vorstandsentschädigung

(im Personalaufwand enthalten)

74'750.00

63'600.00

Entschädigung für Bautätigkeit

(in den Baukonten enthalten)

38'700.00

30'700.00

Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben (Mitarbeit in Kommissionen etc.)

(in diversen Positionen enthalten)

11'500.00

14'520.85

124'950.00

108'820.85

Entschädigung Revisionsstelle (Treuhandgesellschaft)
(betrifft jeweils die Prüfung der Vorjahresrechnung)

6'838.95

7'700.55

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2021	2020
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	399'991.30	326'135.58
Jahresgewinn	82'060.95	73'855.72
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>482'052.25</u>	<u>399'991.30</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	a)	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		482'052.25	399'991.30
Total verfügbarer Bilanzgewinn		<u>482'052.25</u>	<u>399'991.30</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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. August 2022

Beilage:

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

 MITGLIED VON EXPERTSUISSE

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

Liegenschaftenverzeichnis

Liegenschaft	Baujahr	Wohnungen Anzahl Zimmer					Total	Bastel räume	Einstell plätze
		1 - 1½	2 - 2½	3 - 3½	4 - 4½	5 - 5½			
*Zwischenbächen	1950	0	0	16	22	0	38	1	1
Hönggerberg	1953	2	0	49	26	3	80	1	32
Winzerhalde I	1960-1964	0	25	78	34	8	145	0	36
Winzerhalde II	1980	6	18	22	14	0	60	0	68
Total Objekte		8	43	165	96	11	323	1	137

*Ab 01.07.2021 Abbruch von 48 Wohnungen. Bestand am 31.12.2021 = 38 Wohnungen.

Liegenschaften Wertberichtigungen per 31.12.2021

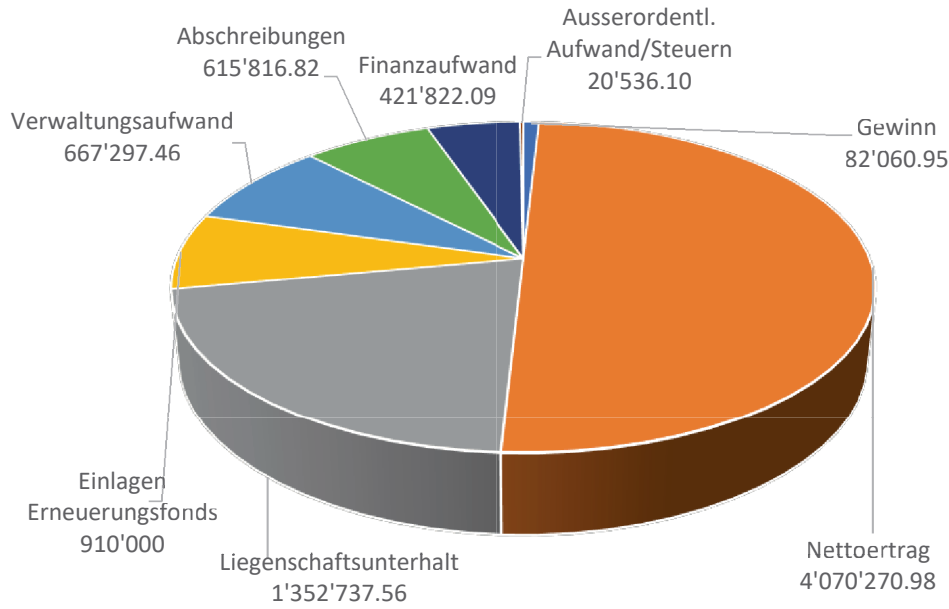
Liegenschaft	Zwischen bächen	Höngger berg	Winzer halde I	Winzer halde II	Total
Gebäudewert	7'033'260	7'195'138	44'214'114	11'515'456	69'957'968
Landwert	408'340	644'200	1'265'320	740'000	3'057'860
Anlagewert	7'441'600	7'839'338	45'479'434	12'255'456	736'015'828
<i>WB Total per 01.01.2021</i>	<i>-4'449'500</i>	<i>-4'220'400</i>	<i>-15'547'478</i>	<i>-3'531'400</i>	<i>-27'748'778</i>
Buchwert per 01.01.2021	2'992'100	3'604'337	29'931'956	8'724'056	45'252'449
Abschreibung ordentlich 1.5%	-	-14'601	-455'000	-128'000	-597'601
<i>WB Total per 31.12.2021</i>	<i>-4'449'500</i>	<i>-4'235'001</i>	<i>-16'002'478</i>	<i>-3'659'400</i>	<i>-28'346'379</i>
Buchwert per 31.12.2021	2'992'100	3'604'337	29'476'956	8'596'056	44'669'449

Verzeichnis Hypotheken

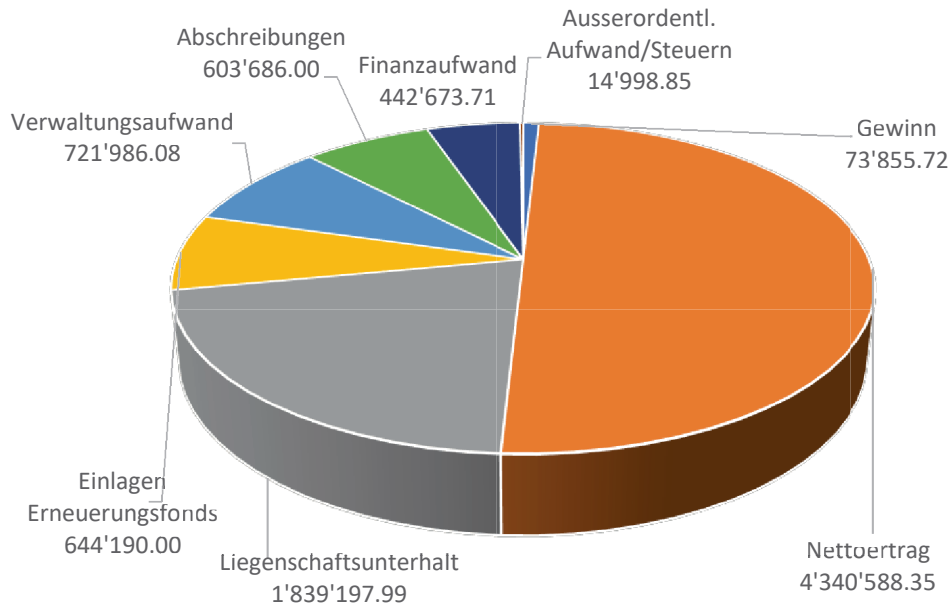
Institution	Zins	Stand 01.01.2021	Veränderung 2021	Stand 31.12.2021
Emissionszentrale für gemein- nützige Wohnbauträger EGW	1.75%	23'500'000	-	23'500'000
SGKB	0.70%	4'600'000	500'000	5'100'000
SGKB	1.35%	2'000'000	-	2'000'000
SGKB	0.5%	-	3'000'000	3'000'000
Total		30'100'000	3'500'000	33'600'000

AUFWANDSPOSITIONEN

2021



2020



IMPRESSUM

Herausgeber: **Baugenossenschaft
für neuzeitliches Wohnen**
Zwischenbächen 94
8048 Zürich

Mail: verwaltung@bgnzwo.ch

Web: www.bgnzwo.ch

Redaktion: Markus Steiner

Texte: Michelle Curti
Ilja Langmair
Markus Steiner

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

Auflage: 600 Ex. / August 2022

**Baugenossenschaft für
neuzeitliches Wohnen**

info@bgnzwo.ch
www.bgnzwo.ch