Schönau
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

2022

JAHRESBERICHT

DER BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU ZÜRICH

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

03 **VORWORT**
BERICHT DES PRÄSIDENTEN

04 **CHRONIK**
75 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT SCHÖNAU

08 **GENERALVERSAMMLUNG 2022**
PROTOKOLL

10 **a.o. GENERALVERSAMMLUNG 2022**
PROTOKOLL

12 **ALTER KINDERGARTEN**
RÜCKBLICK

14 **IMPRESSIONEN DES JUBILÄUMSJAHRES**
FOTOSCHAU

31 **REVISIONSBERICHT**
2022

32 **FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG**
2022

42 **BUDGET**
2023

43 **EREIGNISSE**
JUBILARE/GEBURTEN/TODESFÄLLE

44 **VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE**
2022

46 **WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT**
2022

47 **TRAKTANDENLISTE**
FÜR GV VOM 17. JUNI 2023

UNSERE APP

ANDROID iOS

VORWORT

Das Jubiläumsjahr

75 Jahre sind seit der Gründung der Schönau vergangen und wir blicken optimistisch in die Zukunft. Mit den in den letzten Jahren durchgeführten und den geplanten Projekten ist sie sehr gut gerüstet, um selbstsicher vorwärtszuschauen. Unsere Liegenschaften sind modern und gut unterhalten. Das Genossenschaftsleben funktioniert und der Genossenschaftsgeist lebt.

Das Jubiläum wird nicht traditionell mit einem grossen Fest gefeiert, sondern mit Anlässen für Gross und Klein und der abschliessenden Präsentation des Schönau-Films. Mit viel Fantasie und Kreativität hat das OK um Thomas Jordi, Corinne Gartmann und Simone Silva einen wunderbaren Mix an abwechslungsreichen Veranstaltungen geplant und durchgeführt. Es ist schwierig einen Höhepunkt auszumachen, für jeden Geschmack und alle Altersgruppen wurde etwas geboten. An der Premiere unseres Schönau-Films waren nur zufriedene Gesichter zu sehen und viele Komplimente zu hören. Ein grosses Dankeschön geht an unseren Genossenschafter und Filmemacher Richi Dall'O, der uns über die letzten zwei Jahre mit seiner Kamera begleitet hat und das Leben und den Geist der Schönau mit viel Engagement und Einfühlungsvermögen dokumentiert hat.

Mit dem Ukrainekonflikt kam nach Corona aber plötzlich ein neues Thema auf, Flüchtlinge und Strommangellage beherrschten nun die Medien. Auch die Schönau hat eine ukrainische Familie aufgenommen und unterstützt diese noch immer. Dank unserer vorausschauender Energieplanung ist der Grossteil unserer Genossenschafter*innen von den massiven Energiepreissteigerungen verschont.

Mit dem Ersatzneubau Teilareal B konnte im April endlich begonnen werden. Nun läuft es mit «Volldampf» und dem geplanten Bezug auf Frühjahr 2025 sollte nichts mehr im Wege stehen. Die Kostenlage hat sich etwas entspannt, wir sind aber noch nicht ganz dort, wo wir gerne sein möchten.

Die neuen Veloboxen bei den EFH fügen sich prächtig in die Umgebung ein und man könnte meinen sie ständen schon ewig dort. Das Thema um die Kanalisation beim Hochhaus ist noch nicht abgeschlossen und im ersten Halbjahr 2023 sollten wir wissen, wie es weiter geht.

Neben dem Ersatzneubau wird uns 2023 die Umsetzung des Farbkonzepts und die einheitliche Beschattung der EFH beschäftigen. Im Weiteren müssen wir uns Gedanken zur Fassade Riedenholz, die uns immer wieder Probleme bereitet, und die anstehende Erneuerung des Hochhauses machen.

An der hoffentlich letztmals schriftlich durchgeführten GV standen nur die statutarischen Traktanden an und alle Anträge des Vorstandes wurden mit grossem Mehr angenommen. Erfreulich gross war die Teilnahme an der a.o. GV im Schönausaal. Diese ist wohl eher auf das Traktandum Waschzeiten und nicht auf das Hauptthema, Statutenrevision zurückzuführen. Die Statuten wurden mit kleineren Anpassungen und der Verpflichtung des Vorstands betreffend Stimmrecht innerhalb des gleichen Haushalts nochmals Abklärungen vorzunehmen, bewilligt. An der ordentlichen GV 2023 soll darüber informiert werden. Betreffend Waschzeiten haben die Initiantinnen ihren Antrag auf Ausweitung oder Abschaffung ausführlich begründet. Nach längerer Diskussion und entgegen dem Antrag des Vorstandes wurde dem Antrag auf Aufhebung der limitierten Waschzeiten mit grossem Mehr zugestimmt.

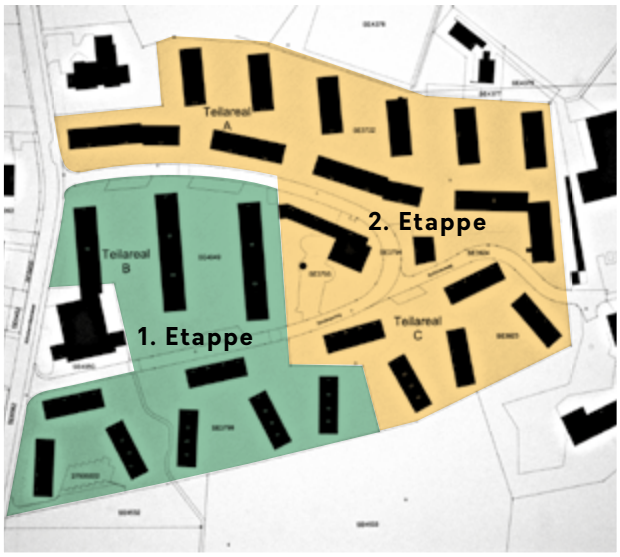
Das Jubiläumsjahr mit vielen frohen und glücklichen Gesichtern liegt hinter uns und ich danke allen, sei es im Vorstand, der Verwaltung oder als stiller Helfer im Hintergrund, die sich in diesem Jahr wieder mit so viel Engagement für die Schönau eingesetzt haben.

-Beat Mörgeli

CHRONIK

75 Jahre Baugenossenschaft 1947–2022

Start erste Etappe EFH	**1947**	Gründung BSZ
Start zweite Etappe EFH und Blöcke Schönauring	**1949**	
	1950	Eröffnung Laden im Schönauring, heutiger Standort des Saals
Erstellung 1. Spielplatz, frühere Lage von Schönauring 83	**1955**	Erste Samichlausfeier
	1961	Erste Busverbindung, 75-er nach Seebach
Start Hochhaus und Schwelli-Häuser	**1962**	
	1964	GV bewilligt eigene Gemeinschaftsantenne für die Schönau. Schliessung Laden im Schönauring
REFH werden an Zentralheizung angeschlossen	**1966**	Erster Altersausflug mit Ziel Hallau, schon damals fuhren die Jungen für die Alten
	1968	Aufhebung der Schönau eigenen Telefonkabine, kein Bedarf mehr
	1970	Umstellung vom «Ochsner-Kübel» auf Container
	1971	Irene Umiker wird als erste Frau in den Vorstand gewählt



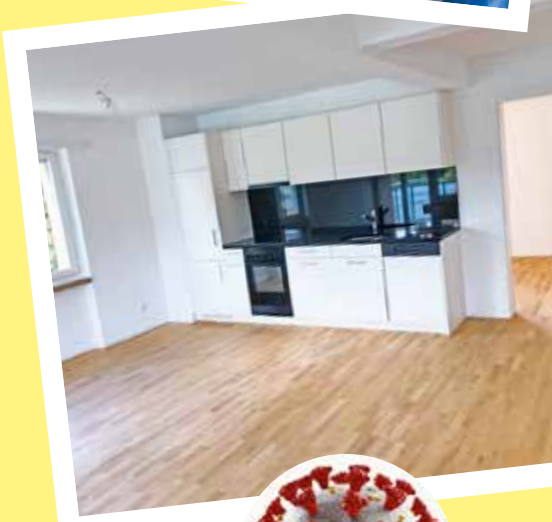
Schönau

Ablehnung der Küchensanierung und Balkonanbauten Schönauring	**1975**	
Im zweiten Anlauf Küchen-sanierung bewilligt	**1976**	
Erneuerung Bäder, Fassaden-isolation und Balkonanbauten Schönauring	**1981**	
	1984	Mögliche Massnahmen zur Ver-kehrsberuhigung Schönauring mit Stadt diskutiert. Kosten für Schwellen zu hoch und die Um-wandlung in eine Wohnstrasse wurde nicht weiterverfolgt
Start Sanierung MFH Schwelli inkl. Aufsetzten der Giebeldächer	**1986**	
	1989	Erstes Festzelt für den Genossen-schaftstag
	1990	Hypothekarzins steigt auf 8,25%
Totalsanierung Hochhaus	**1994**	
Bau Tiefgarage Hochhaus/ Schwelli	**1996**	
	1997	50 Jahre BSZ mit Jubiläumsabend im Zirkus Conelli

CHRONIK

	2000	Antrag auf Katzenhaltung wird von der GV mit grossem Mehr abgelehnt
Start Neubau Stählimatt Riedenholzstrasse 22–30	**2005**	
Balkonvergrösserung Schwelli	**2007**	Erste Verwalterin in der Schönau Bezug Erstvermietung Riedenholz
	2008	Aufschaltung der BSZ-Homepage Erste GV im Landhus, da Platz im Saal nicht mehr reicht
Vorstand startet Projekt Gesamterneuerung Schönauring und initiiert eine Arbeitsgruppe zur Erlangung eines langfristigen Konzepts	**2009**	
Anschluss Hochhaus und Schwelli an Fernwärmenetz der Stadt Zürich	**2010**	Ankündigung Vergrösserung Spielplatzangebot beim Hochhaus führt zu heftigen Reaktionen. Projekt wird nicht weiterverfolgt
Bezug Neubau Köschenrütistr. 95, ehemals Busschlaufe Inbetriebnahme der ersten Photovoltaikanlage Riedenholzstr. 26+28	**2011**	Erhaltene Anträge betreffend Vorstandswahlen führten dazu, dass das Thema Wahlen durch einen externen Vertreter und Juristen des Verbands geleitet wird
Start Erneuerung REFH	**2013**	
Start Ersatzneubau Teilareal A, Schönauring	**2015**	Grundsteinlegung mit Baggertag für Gross und Klein

Bezug Ersatzneubau Teilareal A, Schönauring	**2017**	
	2018	Eröffnung Bistro Schönau Erneute Ablehnung Antrag zur Haltung von Hunden und Katzen
Start Erneuerung Wohnungen Schwelli mit Anpassung der Grundrisse	**2019**	Finanzierung zu 0,3%
Bewilligung erhalten zur Einrichtung einer Begegnungszone im Schönauring mit Tempo 20, Umsetzung nach Abschluss Teil B	**2020**	Corona – das Leben steht still Erstmals findet GV schriftlich statt BSZ-App wird eingerichtet
	2021	Einrichtung erste E-Ladestationen Schriftliche GV
Start Ersatzneubau Schönauring Teilareal B	**2022**	75 Jahre BSZ, mit Veranstaltungen über das ganze Jahr. Schriftliche GV
	2023	



Protokoll

Protokoll der 75. GV

Generalversammlung vom Mittwoch, 29. Juni 2022, 10:30 bis 10:50 Uhr
Schriftliche GV, Restversammlung im Schönausaal, 8052 Zürich

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Aufgrund der weiterhin aktuellen COVID-Situation hat der Vorstand entschieden die GV erneut schriftlich durchzuführen.

Im Namen des Vorstandes begrüsst der Präsident Herr Beat Mörgeli zur Restversammlung zur GV der Schönau. Die ordentliche GV wurde in schriftlicher Form abgehalten. Die GV-Unterlagen wurden fristgerecht zugestellt, so dass die GV in schriftlicher und einer Restversammlung zur Feststellung der Abstimmungsresultate abgehalten werden kann.

Als Stimmenzähler wurden gewählt: Anton Oppliger, Alexandra Perone und Joanna Lefebvre. Unter der Leitung von Anton Oppliger wurden die Couverts geöffnet und ausgezählt. Das Resultat der Stimmenauszählung wird an die Teilnehmer der Restversammlung übermittelt und hier festgehalten.

2. Protokoll der 74. Generalversammlung vom 29. Mai 2021

Das Protokoll der 74. Generalversammlung wurde allen Genossenschafter*innen zugestellt und kann jederzeit auf der Webseite der BSZ eingesehen werden. Es sind keine Änderungsanträge eingegangen. Der Vorstand empfiehlt, das Protokoll zu genehmigen. Das Protokoll wurde mit 111 Stimmen genehmigt.

3. Jahresbericht 2021

Der Jahresbericht wurde am 15. Juni 2022 zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Genossenschafter*innen verteilt. Der Vorstand empfiehlt den Jahresbericht zu genehmigen. Der Jahresbericht wurde mit 111 Stimmen genehmigt.

4. Jahresrechnung 2021

Die detaillierte Jahresrechnung inkl. Finanzbericht ist im Jahresbericht 2021.
Die Jahresrechnung 2021 wurde von den Revisoren geprüft und wird zur Annahme empfohlen. Der Vorstand empfiehlt die Jahresrechnung zu genehmigen.
Die Jahresrechnung wurde mit 111 Stimmen genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Im Jahresbericht ist die Empfehlung des Vorstandes zuhanden der GV enthalten. Der Vorstand empfiehlt das Anteilscheinkapital zu 1,25 % zu verzinsen, was der maximal erlaubten Verzinsung gemäss unseren Statuten entspricht. Wir bitten Sie um Genehmigung des Antrages zur Gewinnverwendung.

Gewinnvortrag per 1.1.2021	CHF	711’863.70
Gewinn 2021	CHF	49’783.36
Zur Verfügung der Generalversammlung per 31.12.2021	CHF	761’647.06

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Einlage in den Reservefonds	CHF	0.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	CHF	28’722.30
Vortrag auf die neue Rechnung	**CHF**	**732’924.76**

Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde mit 111 Stimmen genehmigt.

6. Entlastung des Vorstands

Die Jahresrechnung ist von den Revisoren geprüft und zur Annahme empfohlen worden. Auch sind seitens Genossenschafter*innen keine Voten eingegangen. Damit spricht nichts dagegen den Verantwortlichen Entlastung auszusprechen. Der Entlastung des Vorstandes wurde mit 107 Stimmen zugestimmt.

7. Info über das Betriebsbudget 2022

Das Betriebsbudget 2022 ist im zugestellten Jahresbericht aufgeführt. Die angebrachten Fussnoten erläutern die Details selbsterklärend.

8. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

9. Diverses

Einsprachen/Berichtigungen gegen das Protokoll sind innert zwei Monaten ab Zustellung schriftlich an die Verwaltung zu richten. Erfolgen keine Einwendungen gilt das Protokoll als genehmigt (ZGB Art. 75 und OR Art. 891, Anfechtung von Beschlüssen die das Gesetz oder die Statuten betreffen).

Protokoll

Protokoll der a.o. Generalversammlung

Ausserordentliche Generalversammlung vom Mittwoch, 7. Dezember 2022, 19.30 bis 21.00 Uhr im Schönausaal, 8052 Zürich

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Die ordentliche Generalversammlung 2022 wurde aufgrund der COVID-Situation zum zweiten Mal schriftlich durchgeführt.

Diese ausserordentliche Generalversammlung findet statt, um über die zwei eingegangenen Anträge abzustimmen, da es dem Vorstand wichtig war eine Diskussion zu führen.

Als Stimmenzähler werden Cathrein Limacher und Jann Deiss bestimmt und gewählt.

2. Statutenrevision inkl. Antrag Philipp Meier auf Wohnsitzpflicht aller Vorstandsmitglieder in der BSZ

Mit Schreiben, datiert vom 7. November 2022 sind allen Genossenschafter*innen die zur Behandlung stehenden Statuten schriftlich zugestellt worden. Darin ersichtlich sind die Anpassungen, die vom Vorstand zur Annahme empfohlen werden.

Der Antrag von Philipp Meier auf Wohnsitzpflicht aller Vorstandmitglieder in der BSZ ist ersichtlich in Art. 25, Abs. 1, Variante B der zugestellten Statutenrevision.

Der Vorstand empfiehlt den Antrag von Philipp Meier abzulehnen.

Abstimmung

Der Präsident führt durch die Statuten und erklärt, wo nötig, die Gründe, die zur Änderung führten. Bis auf Art 20, wurde den Vorschlägen zu den Anpassungen der Statutenänderung mit vereinzelten Enthaltungen und Gegenstimmen zugestimmt.

Art. 20, Abs. l wurde nach kurzer Diskussion separat abgestimmt. Mit 35 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen und 48 Enthaltungen wurde die Frist für die Anträge auf den 31. März des Kalenderjahres belassen. Die Anpassung auf eine Frist von 60 Tage vor der GV wurde abgelehnt.

Art. 22, Abs. 2) Betreffend Stimmrecht innerhalb des gleichen Haushaltes gab es einige Voten und es standen sich die rechtlichen Grundlagen und der praktische Umgang gegenüber. Dem Artikel wird zugestimmt. Der Vorstand verpflichtet sich jedoch nochmals abzuklären, wie die Vertretung innerhalb des gleichen Haushaltes einfacher geregelt werden kann. Es wird vereinbart, dass der Vorstand an der nächsten GV darauf zurückkommt und, wenn möglich, einen Vorschlag für eine neue Formulierung des Art. zur Abstimmung vorlegt.

Art. 25, Abs. 1) wurde separat und gemäss Antrag von Philipp Meier abgestimmt. Ph. Meier und der Vorstand haben ihre Anträge nochmals begründet. Nach kurzer Diskussion folgte die Abstimmung. Variante A, der Gegenvorschlag von Vorstand wurde mit 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen angenommen. Folglich wurde über den Antrag von Philipp Meier nicht mehr abgestimmt.

3. Antrag von Karen Blumenstein, Riedenholzstr. 30 – Freigabe Waschzeiten mit Anpassung der Hausordnung

Karen Blumenstein beantragt aus diversen Gründen eine Änderung der Waschzeiten in der Anpassung der Hausordnung. Dafür werden zwei Varianten vorgeschlagen, eine gänzliche Befreiung von Zeiten oder die Benutzung von Waschmaschine und Tumbler zwischen 06.00 und 22.00 Uhr werktags, inkl. Samstag. Sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 09.00 und 20.00 Uhr

Der Vorstand ist den Antragstellern soweit entgegengekommen, dass die Waschzeiten in der Liegenschaft Riedenholzstrasse 30 versuchsweise auf 07.00 bis 22.00 Uhr ausgedehnt wurden, das Waschen an Sonn- und Feiertagen aber weiterhin untersagt bleibt. Auch käme die gewünschte Ausdehnung der Antragsteller in Konflikt mit der allgemeinen Polizeiverordnung.

Dieser Antrag gab ebenfalls zum Anlass, gleich die ganze Hausordnung zu überarbeiten und diese an der ordentlichen GV 2023 zur Abstimmung zu bringen.

In diesem Sinne empfehlt der Vorstand den Antrag von Karen Blumenstein abzulehnen.

Abstimmung

Karen Blumenstein und Fabienne Hämmerli erläutern ihre Motivation für diese Änderung vor der Versammlung. Einige Genossenschafter*innen melden sich zu Wort bevor über die beiden vorgenannten Vorschläge abgestimmt wird. Der Vorschlag für freie Waschzeiten wird mit einer eindeutigen Mehrheit von 65 Ja-Stimmen, 25 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen befürwortet.

ABSCHIED VOM ALTEN KINDERGARTEN

Kindergarten

Mit dem Rückbau des Teilareals B haben nicht nur Wohnungen, sondern vor allem Lebensgeschichten ein Ende gefunden. Räume, in denen viel Emotionen gelebt wurden und Menschen ein schönes Zuhause genossen, gehören nun der Vergangenheit an.

Ganz besonders im Kindergarten haben viele Lebensgeschichten ihren Anfang genommen. Zahlreiche Kinder haben an diesem Ort die ersten Stunden in der Obhut anderer Autoritätspersonen verbracht und damit ihren Start in die erste Selbständigkeit und in das Schulsystem gefunden. Für einige waren diese Anfänge mit Freude erfüllt für andere mit viel Respekt. So hat jeder seine individuellen Erfahrungen und Erinnerungen an die Kindergartenzeit.

Der Kindergarten Schönauring öffnete seine Tore im Mai 1950 und schloss diese im Februar 2022. Das 72-jährige Bestehen war geprägt von den Kindergartenlehrerinnen Frau Frei und Frau Gubler. Sie waren beide viele Jahre im Einsatz, jede auf ihre eigene Art und Weise und im Grossen und Ganzen sehr positiv. Um das Jahr 2000 kehrte dann ein moderneres Konzept mit Teilzeitlehrerinnen ein, wobei viele gute Fachpersonen die Kinder aus der Umgebung unterrichteten und begleiteten.

Ich glaube, ich spreche für die grosse Mehrheit, wenn ich sage, dass die Besucher des Kindergartens Schönauring, ganz gleich in welchem Jahr, einen guten Einstieg ins Leben genossen. Der Kindergarten war stets harmonisch, ein wundervoller Garten des Gedeihens inmitten des Schönaurings.

Wir verabschieden diesen mit viel Dankbarkeit und freuen uns nun auf einen neuen und zeitgemässen Kindergarten, welcher den Bedürfnissen der zukünftigen Generationen wiederum lange Zeit gerecht wird.

—Sonia Meier

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Impressionen des Jubiläumsjahres

Töggeliturnier

Mir gönd in Zoo

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Velowerkstatt

Pumptrack

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Ping-Pong-Turnier und Flohmarkt

Karaoke-Abend

Spanischer Abend

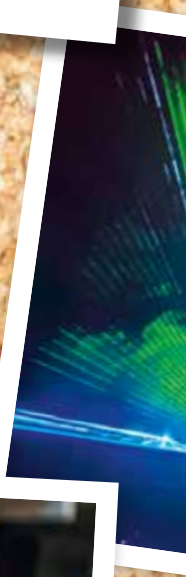
75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Rooftop-Bar

Schönau-Olympiade

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

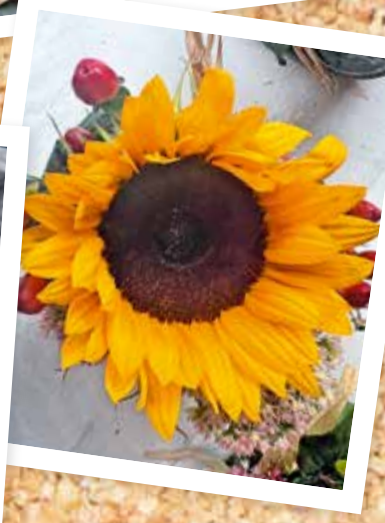
Genossenschaftstag XXL



INFO

POP CORN

DESIGNED IN WANAKA, NEW ZEALAND



75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Bistro

Kinderbasteln

Adventsbasteln

Samichlaus

75 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

BSZ

BSZ-Jubiläumsfilm

BSZ

Samstag, 4. Februar 2023 - Arena Cinemas Sihlcity - Kalanderplatz 8 - 8045 Zürich - ab 9:00 Uhr

QR Code und Passwort: BSZ_Trailer

Eine Genossenschaft – 75 Jahre Geschichte

Schönau
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

2022

Damit Sie sich an Ihrem Wohnort wohlfühlen…

…sind wir für Sie am Puls.

Ein grosses Dankeschön gebührt unserem Genossenschafter Richi Dall'O, der uns während der letzten zwei Jahre mit seiner Kamera begleitet und das Leben und den Geist der Schönau mit viel Engagement und Einfühlungsvermögen dokumentiert hat.

Entstanden ist ein wunderbarer und spannender Film von 96 Minuten Länge über die Geschichte 75 Jahre Baugenossenschaft Schönau.

Danke Richi, grossartig gemacht.

Baldo Sacchet,
Geschäftsleitung

Schönau
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

REVISIONSBERICHT 2022

SCHWEIZERISCHE REVISIONSGESELLSCHAFT

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Schönau, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 12. April 2023

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Bernhard Grimm
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Heinz Dutler
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

2022 Finanzbericht

ZUM GESCHÄFTSJAHR

Der Neubau im Schönauring ist gestartet. Die Verspätungen wegen der verzögerten Baufreigabe sowie die doch erhebliche Jahresteuerung 2022 belasten die Reserven im Baubudget. Wegen der verzögerten Baufreigabe konnten im Berichtsjahr zudem nicht alle geplanten Arbeiten ausgeführt werden, diese verschieben sich nun ins Folgejahr. Das in Auftrag gegebene Gutachten, wegen mangelhaften Arbeiten an den Kanalisationsleitungen bei den Schwelli-Liegenschaften, ist technisch zu unseren Gunsten ausgegangen. Die Kosten der ersetzten Leitung wurden von der Baufirma übernommen. Der Fall ist jedoch rechtlich noch nicht abgeschlossen. Wir rechnen nicht damit, dass wir kostenmässig belangt werden. Der Ersatz der beiden Lifte in den Liegenschaften Riedenholzstrasse 28 und 30 erfolgte planmässig. Ebenso erstellt worden sind gleich zwei Etappen der Veloboxen für die REFH, was die Mehrkosten gegenüber Budget begründet. Die vielen verschiedenen Festanlässe sowie der Film zum 75-Jahr-Jubiläum konnten zum grossen Teil mit den in den Vorjahren getätigten Rückstellungen verbucht werden.

ZUR BILANZ

Der Liegenschaften-Bestand ist mit CHF 84’807’980 unverändert. In den Ersatzneubau sind im Berichtsjahr weitere CHF 3’475’135 investiert worden. Der Ersatzneubau weist unter der Bilanzposition Liegenschaften im Bau einen Bilanzwert von CHF 5’652’742 aus. Das beanspruchte Fremdkapital für den Ersatzneubau beträgt per Jahresende CHF 985’032. Von der Rückstellung im Betrag von CHF 175’000 für das 75 Jahr BSZ-Jubiläum sind im Berichtsjahr CHF 120’000 aufgelöst worden. Stehen gelassen worden sind CHF 55’000, was der Grössenordnung an Kosten entspricht, welche im Jahr 2023 noch anfallen. Die Details zur Bilanz wie auch zur Erfolgsrechnung sind im Anhang zur Jahresrechnung unter der jeweiligen Anhang-Nummer übersichtlich dargestellt. Zur Verwendung des Bilanzgewinnes steht der Generalversammlung ein Betrag von CHF 796’284.47 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt der GV das Anteilscheinkapital wie im Vorjahr mit 1,25% zu verzinsen und den Rest auf die neue Rechnung vorzutragen.

ZUR ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen bewegen sich mit rund 4,5 Mio. ziemlich genau im budgetierten Bereich. Die Details zu den einzelnen Ausgabenpositionen sind im Anhang unter den in der Erfolgsrechnung aufgeführten Anhangnummern selbsterklärend aufgelistet. Spürbar auf das Ergebnis wirkt sich der Mietzinswegfall im Berichtsjahr sowie auch in den späteren Baujahren aus. Dass in diese Zeitperiode noch die Zinswende mit eintretender Inflation eintritt, fordert zusätzlich einen behutsamen und prioritären Einsatz unserer Mittel. Entgegen kommt uns, dass in den Vorjahren viel erledigt wurde und die Cashflow-Mittel aktuell und auch in den nächsten Jahren schwergewichtig zur Amortisation von Hypotheken verwendet werden können, was wiederum zu stabilen Mietzinsen beiträgt. Nach Vornahme aller Einlagen in die Erneuerungs-/Amortisations- und Heimfallfonds kann ein Jahresgewinn von CHF 63'359.71 ausgewiesen werden.

ZUM BUDGET 2023

Das Budget 2023 ist geprägt vom Ersatzneubau auf dem Teilareal B, innerer Schönauring. Geplant ist, dass bis zum Jahresende der Rohbau steht. Wir rechnen 2023 mit Investitionen von ungefähr CHF 12 Millionen. Diese Investitionen werden aktiviert. Unter der Position Sanierungen/Projekte enthalten sind die Kosten für die energetisch sinnvolle Umrüstung auf LED bei der Liegenschaft Riedenholzstrasse, die Umsetzung des Farbkonzeptes inkl. neuer Beschattung bei den REFH, den Bau des provisorischen Kinderspielplatzes und nebst kleineren Projekten die Expertisen für unsere beiden Liegenschaften Hochhaus und Riedenholzstrasse. Die bereits beauftragte Expertise zum Hochhaus soll uns aufzeigen, welche Auflagen und Kosten bei einer zukünftigen Sanierung auf uns zukommen. Bei der Expertise zur Liegenschaft Riedenholzstrasse suchen wir nach kosteneffizienten Lösungen gegen die Feuchtigkeitsschäden hinter der Fassade. Beide Resultate erwarten wir in der zweiten Jahreshälfte und lassen diese in die langfristige Finanz- und Bauplanung einfliessen.

In das Budget 2023 bereits eingeflossen ist die Erhöhung des Zinssatzes der Nationalbank auf 1,5%. Vorbehalten, dass keine weiteren Zinserhöhungen erfolgen, ist es unsere Absicht, 2023 keine Mietzinserhöhung vorzunehmen. Zum Ausgleich des Budget 2023 werden CHF 130'000 an stillen Reserven aufgelöst. Die Einlagen in den Amortisationsfonds werden unverändert in voller Höhe beibehalten, denn da geht es um die langfristige gesunde Substanz der Genossenschaft, wo wir nach wie vor sehr gut positioniert sind und es auch langfristig bleiben wollen. Mit CHF 29'000 kann dennoch ein moderater Jahresgewinn budgetiert werden.

HERZLICHEN DANK

Wiederum ist die gute Zahlungsmoral der Genossenschafter und Genossenschafterinnen sehr erfreulich. Wir bedanken uns recht herzlich bei Ihnen.

—Peter Mnoşek

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022 | CHF

AKTIVEN	Detail im Anhang-Nr.	2022	2021
Flüssige Mittel		336’465	450’559
Übrige kurzfristige Forderungen		83’498	40’926
Aufgelaufene Heizkosten		115’723	128’944
Ausstehende Mietzinszahlungen		7’078	5’703
Aktive Rechnungsabgrenzungen		26’267	49’050
Wertschriften		0	500’000
Total Umlaufvermögen		**569’031**	**1’175’182**
Finanzanlagen		5’200	5’200
Mobiliar, EDV, Fahrzeuge		3	3
Total Anlagewert Liegenschaften (brutto)	1)	84’807’980	84’807’980
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-14’480’184	-13’360’184
Heimfallfonds (Baurecht-Lieg. Riedenholzstr. 22-30)	3)	-1’069’500	-998’200
Total Anlagewert Liegenschaften (netto)		69’258’296	70’449’596
Liegenschaften im Bau – Ersatzneubau Teilareal B	1)	5’652’742	2’177’607
Total Anlagevermögen		**74’916’241**	**72’632’406**
Total Aktiven		**75’485’272**	**73’807’588**

PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		104’138	421’609
Mietzins-Vorauszahlungen		346’221	302’651
Akontozahlungen Mieter für Heiz-und Nebenkosten		189’115	167’651
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		27’741	25’407
Passive Rechnungsabgrenzungen		60’361	156’843
Rückstellung 75-Jahr-BSZ-Jubiläum		55’000	175’000
Hypotheken kurzfristig, verzinslich	4)	115’300	90’300
Total Fremdkapital kurzfristig		**897’876**	**1’339’461**
Liegenschaften im Bau - Fremdkapital		985’032	0
Hypotheken langfristig, verzinslich	4)	61’412’850	60’283’150
Rückstellung Erneuerungsfonds	5)	8’503’930	8’527’930
Total Fremdkapital langfristig		**70’901’812**	**68’811’080**
Total Fremdkapital		**71’799’688**	**70’150’541**
Anteilscheinkapital		2’239’300	2’245’400
Reservefonds		650’000	650’000
Gewinnvortrag		732’925	711’864
Jahresgewinn		63’359	49’783
Total Eigenkapital		**3’685’584**	**3’657’047**
Total Passiven		**75’485’272**	**73’807’588**

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.-31.12.2022 | CHF

	Detail im Anhang-Nr.	2022	Budget 2022	2021
Mietzinserträge netto		4'506'186	4'490'000	4'967'261
Diverse Einnahmen		9'170	10'000	21'582
Total Liegenschaftenertrag		**4'515'356**	**4'500'000**	**4'988'843**
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-481'190	-537'000	-549'771
Sanierungen, Projekte		-1'354'796	-1'166'000	-5'012'812
Ersatzneubau Teilareal B		-3'475'135	-5'500'000	
Entnahme Erneuerungsfonds	5)	872'000	825'000	942'000
Aktivierung Lieg.-REFH, Schwelli und Lieg. im Bau	1)	3'475'135	5'500'000	3'568'740
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-128'467	-190'000	-204'754
Versicherungsaufwand		-82'119	-85'000	-80'532
Einlage in Erneuerungsfonds	5)	-848'000	-658'000	-789'000
Total Liegenschaftenaufwand		**-2'022'572**	**-1'811'000**	**-2'126'129**
Total Liegenschaftenerfolg		**2'492'784**	**2'689'000**	**2'862'714**
Personalaufwand	6)	-374'732	-373'000	-368'950
Beratungs- und Revisionsaufwand		-23'089	-21'000	-19'711
Post-/Bankspesen		-13'323	-14'000	-14'060
IT/Bürokosten/Hompage		-23'402	-26'000	-20'603
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht	-23'424	-192'770	-232'000	-128'889
75 Jahre BSZ	-169'346			
Allgemeine Unkosten		-14'955	-15'000	-13'873
Total Verwaltungskosten		**-642'271**	**-681'000**	**-566'086**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		**1'850'513**	**2'008'000**	**2'296'628**
Einlage in Amortisationsfonds	2)	-1'120'000	-1'380'000	-1'575'695
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstr.	3)	-71'300	-71'000	-71'300
Total Abschreibungen		**-1'191'300**	**-1'451'000**	**-1'646'995**
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg		**659'213**	**557'000**	**649'633**
Hypothekarzinsen		-579'461	-561'000	-516'172
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
Total Finanzaufwand		**-710'461**	**-692'000**	**-647'172**
Finanzertrag		3'304	12'000	12'504
Betriebsergebnis vor Steuern		**-47'944**	**-123'000**	**14'965**
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		0	0	59'819
Periodenfremder Aufwand			175'000	-4'290
Teilaufl. Rückstell. 75 Jahre BSZ		120'000		
Unternehmensergebnis vor Steuern		**72'056**	**52'000**	**70'494**
Steuern		-8'697	-18'000	-20'711
Jahresgewinn		**63'359**	**34'000**	**49'783**

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2022 | CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Anlagevermögen/Amortisationen/Erneuerungsfonds
Den Werteinbussen der Liegenschaften wird wie folgt Rechnung getragen:

Amortisationsfonds (Abschreibungen)

Zuweisung erfolgt aufgrund mutmasslicher Nutzungsdauer.

Erneuerungsfonds

Jährliche Zuweisung von 1% der Gebäudeversicherungssummen bis zum Wert von 15% des Gesamtwerts (Grundlage: Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21.12.2005).

Heimfallfonds

Zuweisung von 0,5% der Nettoanlagekosten (Grundlage: Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger).

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Einstandswerten oder tieferen Kurswerten ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)

Anlagewert Liegenschaften (brutto)		Anhang-Nr. 1)	Grundstück Baukosten VJ	2022 Zu-/Abgang	**2022**	**2021**
Lieg. Schönauring - Teilareal A	Grundstück Baukosten		180’000 34’709’000		34’889’000	34’889’000
Lieg. Schönauring - Teilareal B	Grundstück Baukosten		120’000		120’000	120’000
Lieg. Schönauring - Teilareal C	Grundstück Baukosten		185’000 8’295’488		8’480’488	8’480’488
Lieg. Schwelli	Grundstück Baukosten		75’000 12’462’612		12’537’612	12’537’612
Lieg. Hochhaus	Grundstück Baukosten		75’000 8’793’898		8’868’898	8’868’898
Lieg. Riedenholzstr. 22–30	Grundstück Baukosten		Baurecht 13’760’066		13’760’066	13’760’066
Köschenrütistrasse 95	Grundstück Baukosten		15’000 3’908’916		3’923’916	3’923’916
Lieg. Schönauring 78 (Saal)	Grundstück Baukosten		0 2’228’000		2’228’000	2’228’000
	Grundstück *Baukosten*		*650’000* *84’157’980*	*0*	*84’807’980*	*84’807’980*
Lieg. im Bau, Ersatzneubau Teilareal B			2’177’607	3’475’135	5’652’742	2’177’607
Total Anlagewert Lieg. (brutto)					**90’460’722**	**86’985’587**

Amortisationsfonds	2)	Einlagen	Bezüge	**2022**	**2021**
Lieg. Schönauring - Teilareal A		450’000		3’145’000	2’695’000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (abgebrochen, Ersatz im Bau)		0		0	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		120’000		3’049’041	2’929’041
Lieg. Schwellistrasse		240’000		3’409’952	3’169’952
Lieg. Hochhaus		230’000		4’024’191	3’794’191
Lieg. Köschenrütistrasse 95		60’000		631’000	571’000
Lieg. Schönauring - Saal		20’000		221’000	201’000
Saldo am 31. Dezember		**1’120’000**	**0**	**14’480’184**	**13’360’184**

Heimfallfonds (Riedenholzstr. 22-30)	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	**2022**	2021
Lieg. Riedenholzstrasse 22-30	3)	71’300	0	1’069’500	998’200

Hypotheken	4)	Zugang	Amort.	2022	2021
Schönauring - Teilareal A		1’000’000		30’200’000	29’200’000
Schönauring - Teilareal B				1’500’000	1’500’000
Schönauring - Teilaral C				8’240’000	8’240’000
Schwelli / Hochhaus				13’700’000	13’700’000
Riedenholzstrasse 22-30		270’000	115’300	7’888’150	7’733’450
Köschenrütistrasse 95				0	0
Saldo am 31. Dezember		**1’270’000**	**115’300**	**61’528’150**	**60’373’450**
Abzüglich kurzfristige Hypotheken (jährliche Amort.)				115’300	90’300
				61’412’850	60’283’150

Erneuerungsfonds	5)	Einlagen	Bezüge	2022	2021
Lieg. Schönauring - Teilareal A		300’000		1’569’000	1’269’000
Lieg. Schönauring - Teilareal B (Ersatzneubau im Gange)		0	0	0	0
Lieg. Schönauring - Teilareal C		50’000	686’000	1’835’126	2’471’126
Lieg. Schwellistrasse		159’000		203’273	44’273
Lieg. Hochhaus		145’000		2’155’931	2’010’931
Lieg. Riedenholzstrasse 22-30		169’000	186’000	2’274’300	2’291’300
Lieg. Köschenrütistrasse 95		20’000	0	401’300	381’300
Lieg. Schönauring - Saal		5’000		65’000	60’000
Saldo am 31. Dezember		*848’000*	*872’000*	**8’503’930**	**8’527’930**

Personalaufwand	6)	2022	2021
Vorstandsentschädigung		74’680	71’110
Geschäftsstelle		206’184	206’330
Sozialversicherungen		93’868	91’510
Total		**374’732**	**368’950**

	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	2022	2021
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg					
Teilauflösung Rückstellung BSZ-Jubiläum				120’000	0
Rückvergütung Beitrag Photovoltaik Teil A				0	-59’819
AHV-Nachtrag Vorperiode				0	4’290
Total				**120’000**	**-55’529**

Weitere Angaben zur Jahresrechnung

Baukommission					
Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission				19’500	18’300
Anzahl Mitarbeiter					
Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt				x	x
> 10 bis 50 Vollzeitstellen					
> 50 bis 250 Vollzeitstellen					
> 250 Vollzeitstellen					
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt					
Liegenschaften (Einstandswert)	1)			84’807’980	84’807’980
Liegenschaften im Bau - Teilareal B, Ersatzneubau	1)			5’652’742	2’177’607
				90’460’722	**86’985’587**
Hypothekarische Belastungen	4)			61’528’150	60’373’450
Hypothekarische Belastungen Liegenschaften im Bau				985’032	0
Total hypothekarische Belastungen				62’513’182	60’373’450

Langfristige vertragliche Verpflichtungen der BSZ
Lieg. Riedenholzstr. 22–30, Baurechtsvertrag über 62 Jahre ab HR-Eintrag 7.10.2005, läuft bis 2067

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS | CHF

	31.12.2022	Vorjahr
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	732’924.76	711’863.70
Jahresgewinn	63’359.71	49’783.36
Total zur Verfügung der Generalversammlung	**796’284.47**	**761’647.06**
Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Einlage in den Reservefonds	0.00	0.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	27’980.85	28’722.30
Vortrag auf neue Rechnung	**768’303.62**	**732’924.76**

AUSGABENVERGLEICH | CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
Passiv-/Baurecht-Zins	686’749	704’936	680’254	647’172	710’461
Gebäudeunterhalt					
Schreiner/Bodenleger	60’472	44’663	50’562	33’874	35’758
Dachdecker	16’312	17’221	22’211	22’192	20’959
Elektriker	12’543	10’371	15’367	17’260	14’050
Maler	60’768	18’328	82’497	78’745	49’065
Maurer/Kanalisation	13’676	18’558	21’445	21’513	23’831
Sanitär/Schlosser/Storen	35’802	41’680	45’460	43’404	39’997
Grünanlagen	63’357	61’686	75’147	72’006	83’323
Hauswartungen	113’645	133’689	149’608	151’047	143’352
Allgemein	51’598	91’667	113’401	109’730	70’855
Reparaturen/Unterhalt	***428’173***	***437’863***	***575’698***	***549’771***	***481’190***
Lieg. Unterhalt/Projekte*	655’252	2’404’516	5’285’302	5’012’812	1’354’796
Ersatzneubau Teil B	0	0	0	0	3’475’135
Entnahme Erneuerungsfonds	-16’700	-1’560’000	-2’028’000	-942’000	-872’000
Aktivierung Liegenschaften	-16’700	-1’560’000	-2’700’000	-3’568’740	-3’475’135
Gebäudeunterhalt	**1’050’025**	**-277’621**	**1’133’000**	**1’051’843**	**963’986**
Werkgebühren	212’397	198’401	209’086	204’754	128’467
Steuern	35’061	17’652	78’811	20’711	8’697
Verwaltungskosten	305’565	350’555	371’730	388’661	397’821
Unkosten	211’431	196’976	217’040	257’957	326’569
Fondseinlagen	2’188’633	2’245’600	2’348’300	2’435’995	2’039’300
Zwischentotal Aufwand	***4’689’861***	***3’436’499***	***5’038’221***	***5’007’093***	***4’575’301***
Jahresgewinn	107’493	42’556	70’255	49’783	63’359
Total	**4’797’354**	**3’479’055**	**5’108’476**	**5’056’876**	**4’638’660**

*Detailangaben zu Position Liegenschaftenunterhalt/ Projekte	Planung Schwelli, Hochhaus TG Schimmel saniert und Beleuchtung optimiert, Teilareal A Windschutz, Umgebung aufgefrischt, Videoüber-wachung in TG	Sanierung Schwelli, Planung Ersatzneubau Teilareal B, Windschutz, Sonnenschutz, Kleinkinder-spielplatz, UG-Böden Teilareal A	Sanierung Schwelli, Aus-arbeitung Projekt Teilareal B für GV-Entscheid, Fenster Rieden-holzstrasse, Geräteersatz Hochhaus und Riedenholzstrasse, Reinigungs-maschine für TG	Planung Ersatz-neubau Areal B, Kanalisation Schwelli, Heizung REFH, Ersatz Rasen REFH, Ausrüstung Luftschutzkeller Teil A, Windschutz Schönauring 95, Elektro-PP	Erstellung Veloboxen REFH, Heizung REFH, Ersatz Lifte Riedenholz 28+30, Erneuerung WC-Anlage Schwelli-Gehring, Containerplatz Schwelli

HYPOTHEKENVERZEICHNIS | CHF
STAND 31. DEZEMBER 2022

Etappe	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	davon Hypothek kurzfristg	Total
Teilareal A	ZKB	1		Saron		11’000’000		
	ZKB	1	1,10%	fest	31.03.2032	3’200’000		
	St. Galler KB	1	0,95%	fest	31.03.2027	2’000’000		
	St. Galler KB	1	1,05%	fest	31.03.2029	2’000’000		
	St. Galler KB	1	1,08%	fest	31.03.2032	2’000’000		
	St. Galler KB	1		Saron		5’000’000		
	EGW	2	0,3%	fest	25.11.2039	5’000’000		**30’200’000**
Teilareal B	ZKB	1		Saron		1’500’000		**1’500’000**
Teilareal C	ZKB	1	2,02%	fest	29.03.2024	2’600’000		
	ZKB	1	2,40%	fest	28.08.2023	1’500’000		
	ZKB	1	0,72%	fest	23.08.2030	2’000’000		
	ZKB	1		Saron		2’140’000		**8’240’000**
Schwelli/HH	Raiffeisen	1	1,46%	fest	12.10.2030	4’700’000		
	Raiffeisen	1	1,73%	fest	12.10.2038	4’000’000		
	EGW	2	0,32%	fest	09.05.2036	5’000’000		**13’700’000**
Riedenholz	ZKB	1	1,10%	fest	04.03.2032	1’975’000	25’000	
	ZKB	1		Saron		1’000’000		
	UBS	1		Saron		4’000’000		
	PK Stadt ZH	2	0,75%	variabel		750’000	25’000	
	WBG (SVW)	3	1,0%	variabel		163’150	65’300	**7’888’150**
Kösch-Str. 95	pfandfrei					0		**0**
Total Hypotheken						**61’528’150**	**115’300**	**61’528’150**
						61’412’850		
Ersatzneubau Schönauring, Teilareal B								
Baukonto						-14’968		
ZKB, Saron						1’000’000		
Total Fremdkapital Ersatzneubau						985’032		**985’032**
Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital								**62’513’182**

WERTSCHRIFTEN UND SONSTIGE KAPITALANLAGEN | CHF
STAND 31. DEZEMBER 2022

Obligationen	Laufzeit	Kurswert	Nominalwert	Vorjahr
2,5% Kanton Genf	2010 – 2022	zurückbezahlt		
Total Wertschriften			**0**	**0**

Weitere Geldanlagen		
Anteilschein Nr. 778 EGW (Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger)	5’000	5’000
Anteilschein Raiffeisenbank Züri-Unterland-Genossenschaft	200	200
Total weitere Geldanlagen	**5’200**	5’200

BUDGET 2023 | CHF

	Fussnote	Budget 2023	Budget 2022	Rechnung 2022
Mietzinserträge netto		4’490’000	4’490’000	4’506’186
Diverse Einnahmen		10’000	10’000	9’170
Total Liegenschaftenertrag		**4’500’000**	**4’500’000**	**4’515’356**
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-528’000	-537’000	-481’190
Sanierungen, Projekte	1)	-695’000	-1’166’000	-1’354’796
Ersatzneubau Teilareal B	2)	-12’000’000	-5’500’000	-3’475’135
Entnahme Erneuerungsfonds	3)	395’000	825’000	872’000
Aktivierung Ersatzneubau Teil B	2)	12’000’000	5’500’000	3’475’135
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-155’000	-190’000	-128’467
Versicherungsaufwand		-80’000	-85’000	-82’119
Einlage in Erneuerungsfonds		-785’000	-658’000	-848’000
Total Liegenschaftenaufwand		**-1’848’000**	**-1’811’000**	**-2’022’572**
Betrieblicher Nettoerfolg		**2’652’000**	**2’689’000**	**2’492’784**
Verwaltungs-/Revisions-/inkl. Sozialaufwand		-402’000	-394’000	-397’821
Post-/Bankspesen		-14’000	-14’000	-13’323
IT/Bürokosten/Hompagekosten		-26’000	-26’000	-23’402
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-75’000	-57’000	-23’424
75 Jahre BSZ		-55’000	-175’000	-169’346
Allgemeine Unkosten		-15’000	-15’000	-14’955
Total Verwaltungskosten		**-587’000**	**-681’000**	**-642’271**
Einlage in Amortisationsfonds		-1’120’000	-1’380’000	-1’120’000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenholzstrasse		-71’000	-71’000	-71’300
Total Abschreibungen		**-1’191’000**	**-1’451’000**	**-1’191’300**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		**874’000**	**557’000**	**659’213**
Hypothekarzinsen		-890’000	-561’000	-579’461
Baurechtszinsen		-131’000	-131’000	-131’000
Total Finanzaufwand		**-1’021’000**	**-692’000**	**-710’561**
Finanzertrag		0	12’000	3’304
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	4)	185’000	175’000	120’000
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	0
Jahresergebnis vor Steuern		**38’000**	**52’000**	**72’056**
Steuern		-9’000	-18’000	-8’697
Jahresgewinn		**29’000**	**34’000**	**63’359**

Bemerkungen zum Budget 2023

1) Enthält die Umrüstung auf LED der Lieg. Riedenholzstrasse Treppenhäuser/Zugangswege/Tiefgarage, bei den REFH die Umsetzung Farbkonzept einer ersten Etappe mit Beschattung, die Verlegung des prov. Kinderspielplatzes, diverse kleinere Projekte sowie die Expertisen Hochhaus und Riedenholzstrasse.

2) Erstellungskosten Rohbau Ersatzneubau Teilareal B. Die anfallenden Kosten werden aktiviert.

3) Entnahme Erneuerungsfonds, Kosten REFH Farbkonzept und Beschattung, Kosten der Expertisen Hochhaus und Riedenholzstrasse sowie Kosten Umrüstung auf LED Riedenholzstrasse.

4) Restauflösung Rückstellung 75-Jahr-Jubiläum BSZ von CHF 55’000 sowie Auflösung stiller Reserven im Sinne des Genossenschaftsgedankens von CHF 130’000 als Ausgleich gestiegener Hypothekarzinsen zur Vermeidung einer MZ-Erhöhung während Ausfall MZ-Einnahmen auf Teilareal B.

Jubilare

40 JAHRE EINTRITT 1982

Kuhn, Hermann

25 JAHRE EINTRITT 1997

Meier, René,
Mendez, Miguel
Mrosek, Simone
Stassi-Torri, Nives
Zenhäusern, Maria
Peter, Rodney

10 JAHRE EINTRITT 2011

Zgraggen, Philipp

Geburten

2022

Kindername	Geburtsdatum	Eltern
Zayn	04.01.2022	Familie Bajra
Vincent Gerret	19.03.2022	Familie Haas / Ka Bou Lam
Benaja	06.08.2022	Familie Alasu
Ella Sue	19.10.2022	Familie Gartmann / Thüring
Oliver	04.11.2022	Familie Zgraggen

Todesfälle

2022

Todestag	Geburtsdatum	Nachname	Vorname
30.01.2022	27.06.1933	Maljkovic	Branko
04.02.2022	01.07.1950	Meier	Angelo
07.02.2022	08.04.1932	Schwager	Josef
09.02.2022	01.05.1943	Frei	Heinz
21.05.2022	11.07.1958	Häfeli-Melc	Vera
17.06.2022	09.07.1935	Wirth	Guido
25.12.2022	23.05.1941	Kroker	Horst

VORSTAND 2022

Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönau besteht neu aus sieben Mitgliedern der Genossenschaft. Der Vorstand trifft sich monatlich zu den regulären Vorstandsitzungen. Zusätzlich finden regelmässig Sitzungen zum Bauprojekt Teilareal B statt.

Beat Mörgeli
PRÄSIDENT
beat.moergeli@bsz-schoenau.ch

Juan Siuret
BAU
juan.siuret@bsz-schoenau.ch

Peter Mrosek
FINANZEN
peter.mrosek@bsz-schoenau.ch

Corinne Gartmann
SOZIALES
corinne.gartmann@bsz-schoenau.ch

Sonia Meier
PROTOKOLLE
sonia.meier@bsz-schoenau.ch

Stefan Hess
BEISITZER
stefan.hess@bsz-schoenau.ch

Thomas Jordi
BEISITZER
thomas.jordi@bsz-schoenau.ch

GESCHÄFTSSTELLE 2022

Baldo Sacchet
GESCHÄFTSLEITUNG
baldo.sacchet@bsz-schoenau.ch

Manuela Meier
SEKRETARIAT
manuela.meier@bsz-schoenau.ch

Simone Silva
SEKRETARIAT
simone.silva@bsz-schoenau.ch

Philipp Manser
HAUSWARTUNG
philipp.manser@bsz-schoenau.ch

Samuel Oberli
HAUSWARTUNG
samuel.oberli@bsz-schoenau.ch

Die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft besteht aus dem Geschäftsführer, zwei Teilzeit-Assistentinnen und zwei Hauswarten.

WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT 2022

	Wohnungsbestand per 31. Dez. 2022										Parkplätze								
	1½ Zimmer	2½ Zimmer	3 Zimmer	3½ Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	4 Zi-REFH	5 Zi-REFH	**Total Whg**	Anteil in %	Aussen-PP	Tiefgarage-PP	Garagen	Besucher-PP	Bezugsjahr	Anlagewert CHF	GVZ-Wert CHF	Eigene Grundstücke m²	Hypotheken CHF
Teilareal A Schönauring		12		24		36	6			78	29,5		80		11	2017	34’889’000	38’960’196	12’094	30’200’000
Teilareal B (Ersatz in Bau)			0							0	0,0					2025	120’000	0	8’277	1’500’000
Teilareal C (saniert 2014)								16	32	48	18,2	5		13		1949/ 2014	8’480’488	19’773’154	12’446	8’240’000
Hochhaus	1		44							45	17,1	31	63		5	1964	8’868’898	14’596’315	9’860	13’700’000
Schwelli (saniert 2020)			17	12	19					48	18,2	9				1962/ 2020	12’537’612	15’963’346		
Riedenholzstr. 22–30				6		20	11			37	14,0		39		4	2007	13’760’066	16’994’142	Baurecht	7’888’150
Köschenrütistr. 95				6		2				8	3,0	1	7		1	2011	3’923’916	3’845’253	1’110	0
Gemeinschaftssaal Schöauring										0						2017	2’228’000	1’433’171		0
Gesamttotal	**1**	**12**	**109**		**77**		**17**	**48**		**264**	**100**	**46**	**189**	**13**	**21**		**84’807’980**	**111’565’577**	**43’787**	**61’528’150**
	0,4%	4,5%	41,3%		29,2%		6,4%	18,2%		100%			269							
	122				142															
	46%				54%															

TRAKTANDENLISTE

Einladung zur 76. Generalversammlung

am Samstag, 17. Juni 2023
19 Uhr
im Hotel «Landhus»
Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler*innen
2. Protokolle
   2.1. Protokoll der 75. GV vom 29. Juni 2022
   2.2. Protokoll der a.o. GV vom 7. Dezember 2022
3. Jahresbericht 2022
4. Jahresrechnung 2022
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung Vorstand
7. Info über das Betriebsbudget 2023
8. Wahlen
   8.1. Wahl der Vorstandsmitglieder
   zur Wiederwahl stellen sich
   Beat Mörgeli, Peter Mrosek
   Juan Siuret, Corinne Gartmann
   Stefan Hess, Thomas Jordi
   8.2. Ersatzwahl in Vorstand
   Austritt Sonia Meier
   8.3. Wahl des Präsidenten
   zur Wiederwahl stellt sich Beat Mörgeli
   8.4. Wahl der Kontrollstelle
   der Vorstand beantragt Wiederwahl
9. Anträge
   Es sind keine Anträge eingegangen
10. Diverses
   10.1. Info über Art. 22, Abs. 2 der neuen Statuten
   10.2. Beschlussfassung über neue Hausordnung
   10.3. Übriges

Türöffnung um 18.30 Uhr

Als Stimmausweis gilt die beigelegte Stimmkarte.

Der Vorstand heisst Sie zur Versammlung sowie zum anschliessenden gemütlichen Teil herzlich willkommen.

Der Vorstand

Schönau
BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

Geschäftsstelle und Kontakt:
BSZ, Köschenrütistrasse 95, 8052 Zürich

Telefon: 044 301 23 34 | Mail: info@bsz-schoenau.ch
Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag, 9.00 – 11.00 Uhr
Revisionsstelle: SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG