Baugenossenschaft
Vrenelisgärtli

JAHRESBERICHT 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3 Vorstand und Verwaltung

Seite 4 Frühling im Vrenelisgärtli

Seite 6 Rückblick auf die ordentliche und die ausserordentliche Generalversammlung 2021

Seite 8 Vrenelis Freunde

Seite 10 Bau

Seite 12 Wohnen und Zusammenleben

Seite 13 Strategie und Nachhaltigkeit

Seite 14 Details zu den Liegenschaften

Seite 15 Geschäftsführung

Seite 16 Finanzen

Seite 17 Jahresrechnung 2021

Seite 20 Anhang zur Jahresrechnung

Seite 21 Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Seite 22 Bericht der Revisionsstelle

Seite 23 Budget 2021/2022

Impressum

Herausgeberin	Baugenossenschaft Vrenelisgärtli Hofwiesenstrasse 55 8057 Zürich
Gestaltung und Realisation	Giger Grafik, Zürich
Fotos	Gruppe Vrenelis Freunde, Thomas Kamber, Adobe Stock
Druck	Schneider Druck AG, Zürich

VORSTAND

Amtsdauer 2020 – 2023

Präsident	* Thomas Kamber Wachterweg 3 thomas.kamber@vrenelisgaertli.ch
Wohnen/ Zusammenleben/ Kommunikation	* Claudia Zebib-Brunner Seminarstrasse 98 claudia.zebib@vrenelisgaertli.ch
Bau	+ David Müller Hofwiesenstrasse 89 david.mueller@vrenelisgaertli.ch
Aktuariat	*/+ Ruth Sanchez Wachterweg 1 ruth.sanchez@vrenelisgaertli.ch
Finanzen	Philippe Hungerbühler Hofwiesenstrasse 57 philippe.hungerbuehler@vrenelisgaertli.ch
Strategie und Nachhaltigkeit	+ Christian Höchli Seminarstrasse 98 christian.hoechli@vrenelisgaertli.ch
Delegierter der Stadt Zürich	+ Ueli Lindt, dipl. Architekt ETH/SIA Stadt Zürich Amt für Hochbauten der Stadt Zürich ueli.lindt@zuerich.ch

* Vermietungskommission
\+ Baukommission

VERWALTUNG

Büro	Hofwiesenstrasse 55 (Eingang am Laubiweg) 044 362 63 22 info@vrenelisgaertli.ch
Geschäftsführung	*/+ Kaspar Birchler bis 31.03.2021 */+ Beatrice Schneebeli bis 31.05.2021 */+ Monika Sprecher ad interim bis 31.10.2021 */+ Prisca Peter ab 01.11.2021 prisca.peter@vrenelisgaertli.ch
Geschäftsstelle	Jelena Alonso jelena.alonso@vrenelisgaertli.ch Erika Meier bis 30.11.2021 Gisela Lippmann ab 01.12.2021 gisela.lippmann@vrenelisgaertli.ch + Monika Sprecher monika.sprecher@vrenelisgaertli.ch + Tiziana Werlen Oberti tiziana.werlen@vrenelisgaertli.ch
Öffnungszeiten	Montag 09.00 – 12.00 Uhr Dienstag 14.00 – 17.30 Uhr Donnerstag 09.00 – 12.00 Uhr Mittwoch und Freitag geschlossen
Website	www.vrenelisgaertli.ch
Revisionsstelle	BDO AG, Wirtschaftsprüfung Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich
Werkstatt/ Hauswart	Lino Lopomo Hauswart Hofwiesenstrasse 77 (Eingang auf der Rückseite) 044 364 07 66 lino.lopomo@vrenelisgaertli.ch

FRÜHLING IM «VRENELISGÄRTLI»

Unabhängig davon, wie dunkel und kalt der Winter war: Der nächste Frühling kommt bestimmt! Das zeigen die beiden Fotos, aufgenommen vor einem Jahr in unserer Baugenossenschaft. Es tut gut, wenn die Farben ins Leben zurückkehren, wenn uns wieder eine wohlige Wärme durchflutet. Es braucht keine Jacke mehr, wenn man das Haus verlässt. Es tut gut, wieder Leben zu spüren: Die Tage werden länger, intensiver, die Natur regt und entwickelt sich. Das Wachsen und das Licht prägen auch die Menschen: Sie werden freundlicher, grosszügiger. Sie lachen mehr, sehen viele Dinge nicht mehr so eng.

Frühling im Vorstand

Frühling ist es auch im Vorstand: Bedingt einerseits durch den neuen Frühlingswind, den Claudia Zebib-Brunner und Christian Höchli in den Vorstand gebracht haben, und andererseits durch den Umstand, dass wir bauen und in Zukunft mehr Wohnungen anbieten können, haben wir unsere Strukturen angepasst. Neu erledigen die einzelnen Vorstandsmitglieder nicht einfach «Aufgaben», sondern sie leiten Ressorts. Natürlich gab es bisher schon die Ressorts «Bau», «Finanzen», «Aktuariat». Neu hingegen sind die Ressorts «Wohnen und Zusammenleben» und «Strategie und Nachhaltigkeit». Bisher lagen einige Aufgaben beim Vorstand, die eigentlich in die Kompetenz der Geschäftsstelle gehören und nun dort angesiedelt sind. Der Vor-stand ist für die Strategie verantwortlich, für die Stossrichtung, in die sich die Baugenossenschaft hin entwickeln soll, die Geschäftsstelle regelt und erledigt den operativen Teil, das Alltagsgeschäft.

In den Vorstand integriert arbeitet unser städtischer Vertreter Ueli Lindt: Wir sind dankbar und glücklich, dass sich Ueli Lindt nochmals für eine Amtsperiode als städtischer Vertreter zur Verfügung stellt. Er ist nicht nur ein Profi, was das allgemeine Wissen angeht, er ist auch mit der Funktionsweise von Baugenossenschaften vertraut. Und er hat viel Erfahrungen mit Um- und Neubauten. Er gehört zu uns, er ist jedoch zugleich auch ein Aussenstehender, der oft einen anderen Blick auf unsere Baugenossenschaft wirft, als wir vom Vorstand es tun. Er bringt zusätzliche Aspekte in unsere Diskussionen. Er ist ein Querdenker im positiven Sinn. Er stellt die richtigen Fragen, zwingt uns, unseren Blickwinkel zu erweitern.

Frühling im «TOKEH»

Unser Angebot an Wohnungen wird in Zukunft vielfältiger sein: Wir werden nicht einfach nur mehr Wohnungen anbieten, sondern es werden, von der Grösse und der Anzahl Zimmer her, andere Wohnungen sein. So wird sich auch der MieterInnenmix ändern. Zusätzlich gibt's neue Hobbyräume, Zusatzzimmer, Musikzimmer, Büros. Neue Räume bedingen ein neues Vermietungsreglement. Wir sind nun daran, dieses Reglement zu überarbeiten und an die neuen Bedürfnisse anzupassen.

Frühling in der Kommunikation

«Corona» hatte uns etwas träge gemacht in Bezug auf die Kommunikation mit Ihnen. Wir mussten erkennen, dass in solchen aussergewöhnlichen Situationen eine gute Kommunikation noch wichtiger ist als sonst.

Wir haben uns deshalb Gedanken zu unserer Informationspolitik gemacht und haben neue Gefässe entwickelt: Ein «Q&A Vrenelisgärtli» oder fallweise Workshops. Das Ziel ist es, mit Informationskanälen zu arbeiten, die auch in schwierigen Situationen, wie die «Coronazeit» eine ist, gut funktionieren. Natürlich werden wir die verbesserte Informationspolitik auch nach «Corona» beibehalten.

Danke! Und willkommen!

Es ist mir eine besondere Freude, die neue Geschäftsführerin, Prisca Peter, und unsere neue Buchhalterin, Gisela Lippmann, im «Vrenelisgärtli» willkommen zu heissen. Monika Sprecher, die interimistisch die Geschäftsführung übernommen und später Prisca Peter eingearbeitet hatte, kann sich nun wieder auf ihre Aufgabe als Bauherrenvertreterin konzentrieren. Unsere Bewirtschafterin Jelena Alonso und unser Hauswart Lino Lopomo arbeiten schon länger für uns, sie muss ich nicht mehr vorstellen. Sowohl Jelena Alonso als auch Lino Lopomo arbeiten gut und zuverlässig. All diesen Personen gebührt ein herzliches «Dankeschön!». Wenn die Mitarbeitenden gute Arbeit leisten, entlastet das auch den Vorstand.

Und natürlich danke ich auch Ihnen, die Sie in unserer Baugenossenschaft wohnen: Unsere Baugenossenschaft funktioniert auch deshalb so gut, weil Sie uns wohlgesinnt sind und wir mit Ihrer Unterstützung und auch mit Ihren kritischen Einschätzungen rechnen können.

Nun wünsche ich Ihnen viel Spass beim Lesen des Jahresberichtes. Melden Sie sich, falls Sie Fragen oder Anregungen haben.

Ihr Präsident
Thomas Kamber

RÜCKBLICK AUF DIE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 26. MAI 2021 UND DIE A. O. GENERAL-VERSAMMLUNG VOM 7. SEPTEMBER 2021

Die ordentliche Generalversammlung 2021 der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli konnte leider, aufgrund der Corona-Pandemie, wiederholt nicht plangemäss durchgeführt werden. Der Vorstand hatte angesichts der Erlasse des Bundesrates, der COVID-19 Verordnungen 2 und 3, zum Schutz der Gesundheit der GenossenschafterInnen an seiner 3. Sitzung vom 16. März 2021 beschlossen, die Generalversammlung **schriftlich** durchzuführen.

Der Jahresbericht 2020 (inkl. Jahresrechnung 2020 und Bericht der Kontrollstelle) wurde den GenossenschafterInnen inkl. Traktandenliste und Stimmunterlagen am 6. Mai 2021 zugestellt und ist ausserdem auf unserer Internetseite publiziert.

Für Fragen zum Vorgehen, zum Jahresbericht oder zur Jahresrechnung hatte der Vorstand den Bewohnerinnen und Bewohnern der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli am 17. Mai 2021 um 18.30 Uhr ein Zoom-Meeting angeboten.

Die Stimmberechtigten übten ihr Stimmrecht ausschliesslich auf schriftlichem Weg aus. Von 216 versandten Stimmunterlagen sind 90 Stimmrechtsausweise eingegangen. Drei Stimmzettel waren ungültig. Es lagen keine Anträge von GenossenschafterInnen vor. Das Protokoll der Generalversammlung gibt nur die Ergebnisse der schriftlichen Abstimmungen wieder.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Dezember 2020

Das **Protokoll der ordentlichen Generalversammlung** vom 8. Dezember 2020 wurde mit 83 Ja-Stimmen gegen 1 Nein- und 3 Leer-Stimmen angenommen.

Jahresbericht und Jahresrechnung 2020

Der **Jahresbericht 2020** wurde mit 85 Ja-Stimmen gegen 1 Nein- und 1 Leer-Stimme angenommen. Die **Jahresrechnung 2020** wurde mit 86 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme angenommen.

Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Das **Jahresergebnis 2020** (Jahresgewinn von CHF 141'630.96) und dessen Verrechnung mit dem Verlustvortrag von 2019 (ergibt einen Verlustvortrag auf die neue Rechnung von CHF -757.08) wurde von der Generalversammlung mit 85 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen angenommen.

Entlastung des Vorstands

Die Generalversammlung nahm den **Revisionsbericht der BDO AG** und den **Jahresbericht** zur Kenntnis und **erteilte dem Vorstand** mit 83 Ja-Stimmen gegen 1 Nein- und 3 Leer-Stimmen **Décharge.**

Rückblick auf die ausserordentliche Generalversammlung vom Dienstag, 7. September 2021, 19.00 Uhr bis 19.45 Uhr

Nach langer Versammlungspause konnten am **7. September 2021** GenossenschafterInnen, Angehörige und Gäste **zur ausserordentlichen GV** im Hotel Landhus Seebach, Katzenbachstrasse 10, 8052 Zürich zusammentreffen. Es waren 66 Personen mit 55 Stimmrechten (44 GenossenschafterInnen mit 11 Vertretungen) anwesend.

Präsident Thomas Kamber begrüsste die Anwesenden. Besonders freute es ihn, unsere neue Geschäftsführerin Prisca Peter (seit 1.11.2021) begrüssen zu dürfen. Sie wurde von der Generalversammlung mit Applaus empfangen. Die neuen Vorstandsmitglieder Claudia Zebib-Brunner (Ressort Wohnen und Zusammenleben sowie Mitglied der Vermietungskommission) und Christian Höchli (Ressort Strategie und Nachhaltigkeit sowie Mitglied der Baukommission) stellten sich kurz vor und bedankten sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Thomas Kamber richtete sein Dankeschön an die vielen interessierten GenossenschafterInnen, die an der Vernissage und der Ausstellung (vom 1.9. bis 6.9.2021) im Vorlauf zur a. o. Generalversammlung teilgenommen hatten.

Rückblick

David Müller, Vizepräsident und Präsident der Baukommission, begrüsste die Anwesenden. Der Antrag mit Projektbeschreibung TOKEH wurde an alle GenossenschafterInnen mit der Einladung verteilt.

Im Jahr 2019 fand die erste a. o. GV für den Planungskredit auf der Basis des Wettbewerbs statt. In der Zwischenzeit hat sich einiges getan. Die Überbauung erhält einen breit gefächerten Wohnungsspiegel von 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen mit Loggien. Auch ein grosszügiger, vermietbarer Gemeinschaftsraum wird entstehen. Der **Holzbau** wird an der Decke und am Boden sichtbar, die Wände erhalten einen weissen Putz. Es wird Stoffstoren zur Beschattung und in den Schlafzimmern Klappläden zur Verdunklung geben. Im **Aussenraum** sollen Alt- und Neubestand möglichst verbunden werden.

Anlässlich der Infoveranstaltung und im Antrag wurde bereits mitgeteilt, dass der Vorstand sich dazu entscheiden musste, eine relativ kleine **Tiefgarage** anzubieten. 23 Parkplätze, davon 6 Besucherparkplätze, werden gebaut. 17 Parkplätze werden den Bewohnenden zur Verfügung stehen. Die gesamte Bebauung wurde mit einem Mobilitätskonzept eingereicht, das die geringe Anzahl an Autos unterstützt. Eine grössere Tiefgarage wäre an den Kosten von CHF 400 bis 500 pro PP und Monat gescheitert. Die vorgesehene Parkplatzmiete von CHF 270 pro PP und Monat kann nur deshalb tief gehalten werden, weil die Betriebsquote (d. h. die Kosten für Verwaltung und Unterhalt) reduziert ist. Glücklicherweise ist die Genossenschaft jedoch sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Wir versuchen, weitere unterstützende Massnahmen wie **Cargovelos** anzubieten und das **Carsharing-Angebot** auszubauen.

Deutliche Kostensteigerungen erfolgten aufgrund der Hanglage und der Gesteinsformation. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit haben wir von einem Massiv- auf einen Holzbau gewechselt. Der Aussenraum und der Vollausbau der Photovoltaikanlage ist ebenfalls etwas teurer geworden. David Müller erläuterte das Raumprogramm, die Erstellungskosten und die Veränderungen gegenüber dem Projektkredit vom Januar 2019 sowie die daraus resultierenden ungefähren Mittelwerte der Nettomietzinsen (siehe Antrag mit Projektbeschreibung). Die definitiven Mietpreise werden u. a. aufgrund von Ausrichtung und Stockwerk bewertet werden. Die Erstellungskosten liegen bei CHF 48,5 Mio. zuzüglich einer Reserve von CHF 3 Mio. = CHF 51,5 Mio.

Termine: Die Baueingabe ist erfolgt. Im Frühjahr 2022 laufen die Mietverträge in der 3. Etappe aus. Wir sollten bis dahin die Baubewilligung erhalten, sodass wir mit dem Bau beginnen können.

Ab 2024 wird man sich für die einzelnen Wohnungen bewerben können. Es wird eine grosse logistische Herausforderung sein, die 83 Wohnungen im Neubau und die Wohnungen im Altbau, die durch den Umzug frei werden, wieder zu belegen.

Gemäss Terminprogramm sollen die Wohnungen 2025 fertig erstellt und bezugsbereit sein. Ein neues Vermietungsreglement ist in Vorbereitung.

Abstimmung: Antrag Genehmigung Baukredit Ersatzneubau 3. Etappe (Seminarstr. 91–103/Rötelstr. 94)
Unter der Leitung von Präsident Thomas Kamber folgte die Abstimmung. Die Generalversammlung nahm den Antrag für das vorliegende Projekt **«TOKEH – Ersatzneubau der 3. Etappe»** mit einem **Baukredit von CHF 51,5 Mio. einstimmig an** und beauftragte damit den Vorstand mit der Realisierung des Projekts.

Präsident Thomas Kamber war sehr erfreut über das Abstimmungsresultat und dankte für das Vertrauen, das die GenossenschafterInnen dem Vorstand entgegenbringen.

Nach der Versammlung konnten sich die Anwesenden bei einem gemeinsamen Apéro austauschen.

Ruth Sánchez

VRENELIS FREUNDE

Und wieder wurden wir ausgebremst und konnten unser Genossenschaftsfest nicht durchführen. Es war für alle eine schwierige Entscheidung, aber wir konnten und wollten kein Risiko eingehen.

Am 28. Mai konnten wir den Tag der Nachbarn nicht so feiern wie geplant, dafür hatten wir die Idee, die Nachbarschaft zu überraschen. So starteten wir mit einer Wichtelaktion, bei der jede und jeder mitmachen durfte. Es wurde ausgelost, wer wen überraschen sollte. So kamen zahlreiche neue Bekanntschaften zustande. Denn obwohl man meinte, alle zu kennen, merkte man, dass man doch nicht alle kennt. Es wurde gebacken und gebastelt und im Geheimen oder auch ganz offiziell vorbeigebracht. Am Samstag hatten alle die Möglichkeit, den Wachterweg zum Thema Nachbarschaft zu bemalen. Die Kinder nahmen an dieser Stelle die Führungsrolle ein.

Im Herbst haben wir einen tollen Flohmarkt und ein Erntedankfest durchgeführt. Der Flohmarkt bot von Kinderspielsachen über Bilder und Kleidung alles an, was man unbedingt braucht oder haben möchte. Die Kinder verhandelten mit Geschick und füllten so ihr Kässeli und verzierten ihre Arme mit tollen Glitzertattoos. Und die Erwachsenen überwachten das Kaufverhalten ihrer Kinder – man will ja nicht mehr nach Hause nehmen, als man gebracht hat.

Kaum war der Flohmarkt abgeräumt, wurde bereits für das Erntedankfest, das gleich im Anschluss stattfand, aufgetischt. Dafür wurden Leckereien gebracht, die mit dem Gartenjahr zu tun hatten. Kürbissuppe, Zucchiniwähe, Bierbrot und vieles mehr stand auf den Tischen bereit. Alle durften sich bedienen und so wurde auch hier bei einem Glas Wein oder einem Bier geplaudert und viele Gartentipps für die Hochbeete ausgetauscht.

Kurzfristig kam die Ankündigung, dass der Marroniplausch stattfindet. Es kamen am 30. Oktober sehr viele GenossenschafterInnen zum Spielplatz beim TRAPEZ. Obwohl es ab und zu etwas nieselte, hielten alle durch und so mussten wir nicht in den Gemeinschaftsraum umziehen. Die Marroni wurden mit grosser Freude und Genuss gegessen, und auch der Punch und der Glühwein flossen warm die durstigen Kehlen hinunter.

Im November konnten wir dann mit den angemeldeten Kindern einen tollen Bastelnachmittag verbringen. Es wurden Vasen mit farbigen Schnüren eingewickelt und Zündholzschachteln mit Filz und farbigen Knöpfen beklebt. Die Kinder wurden in zwei Gruppen aufgeteilt, sodass wir alle genügend Zeit hatten, um zu helfen.

Am Montag, 6. Dezember wurden wir beim Christbaum vom Samichlaus und seinem treuen Gehilfen, dem Schmutzli, besucht. Leider konnten wir aus bekannten Gründen nicht musizieren und Weihnachtslieder singen, auch keinen Glühwein oder Punsch geniessen, aber der Samichlaus erzählte eine schöne Weihnachtsgeschichte. Danach durften alle Kinder beim Schmutzli einen Grittibänz mit Schoggistängeli holen, der von vielen praktisch sofort mit Genuss verzehrt wurde. Nachdem sich Samichlaus und Schmutzli verabschiedet hatten, spielten die Kinder trotz Kälte Versteckis und die Eltern genossen die bereitgestellten Mandarinli, Nüssli und Schöggeli.

Vom Team der Vrenelis Freunde ein herzliches Dankeschön an Claudia Ammann, Alexandra Fehr, Sandra Küenzi und Nicole Schwyzer.

Für die Vrenelis Freunde
Tiziana Werlen Oberti

AUS DER GENOSSENSCHAFT

Folgende Geburten sind innerhalb der Siedlungen im Jahr 2021 gemeldet worden.

30. März
Jules Tremonte

4. November
Noé Mattia Hungerbühler

9. November
Vivienne Alexandra Huwyler-Senn

26. Dezember
Leni Louisa Iten

Wir heissen die neue Erdenbürgerinnen und Erdenbürger im Vrenelisgärtli herzlich willkommen!

BAU

Auf die Plätze – fertig – los! Und vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Ein Jahr mit vielen entscheidenden Wegmarken liegt hinter uns. Der Zeitplan der Projektierung bis zur Baueingabe im Juni 2021 konnte gut eingehalten werden. Alle vorgängigen Abklärungen wurden abgeschlossen, die kritischen Punkte konnten im Austausch mit den städtischen und kantonalen Ämtern befriedigend gelöst werden. Danach galt es, die Auflagefrist abzuwarten, um das Rekursrisiko nach dem Bauentscheid abschätzen zu können. Alles Wünschen hat geholfen – die drei Parteien, die den Bauentscheid anforderten, haben dies aus eigenem Interesse getan, ohne das Projekt behindern zu wollen.

Das war auch der Stand der Dinge, als wir zur Infoveranstaltung eingeladen haben, um im September 2021 an einer ausserordentlichen GV den Baukredit bis zur Fertigstellung des Baus im Winter 2024/25 beantragen zu können. Auf grosses Interesse stiessen bei den unterschiedlichen Veranstaltungen die Wohnungszuschnitte und -verteilung, der Innenausbau und die Gemeinschaftsflächen sowie der Aussenraum. Vielen Dank an dieser Stelle nochmals für Ihr Vertrauen, das Sie dem Vorstand, der Baukommission und dem Planungsteam entgegengebracht haben. Der Kreditantrag wurde ohne Gegenstimmen angenommen.

Zum Glück haben Vorstand und Geschäftsführung schon im Jahr 2017 die Umsiedlung aus der 3. Etappe initiiert und damit schon früh mit ersten Gesprächen mit GenossenschafterInnen zur Umsiedlung begonnen. Erfreulicherweise konnte für alle GenossenschafterInnen eine gute Lösung gefunden werden. Für einige konnte intern eine attraktive Alternative gefunden werden, andere GenossenschafterInnen fanden extern eine gute Wohnlösung und möchten in den Ersatzneubau zurückkehren. Ein grosser Dank bei der Umsetzung der Umsiedlungsstrategie geht auch an unsere Partner von der Stiftung Domicil und der Juwo, die uns mit kurz- und mittelfristigen Zwischenmieten einen grossen Teil der Arbeit innerhalb dieser drei bis vier Jahre abnehmen konnten und einen fast nahtlosen Übergang zum Bau ermöglicht haben.

Bis zur Baubewilligung konnte sich das Planerteam um die Ausschreibung und Vergabe der ersten Arbeiten kümmern. Es wurden einzelne Gespräche mit NachbarInnen geführt und eine Exkursion zu verschiedenen Objekten in der näheren und weiteren Umgebung haben uns der Lösung der Fassadenausbildung nähergebracht. Gegen Ende Jahr haben wir den Austausch mit der Stadt Zürich intensiviert, um von Stadtrat Odermatt ein verbindliches Datum für die Baubewilligung erwirken zu können, da die einzelnen Fachstellen das stark erhöhte Antragsvolumen kaum bewältigen konnten.

Nachdem die Baubewilligung seit Februar nun endlich vorliegt, muss alles darangesetzt werden, dass die Baufreigabe in einzelnen Teilabschnitten erteilt werden kann. Dies vor allem deshalb, weil der Auszug und damit der Baustart Anfang April 2022 schon kurz bevorstand.

Ein kleiner Rück- und Ausblick über die Arbeiten nach Baustart: Zuerst müssen in einer Schadstoffsanierung bei allen Gebäuden die betroffenen Bauteile rückgebaut werden, bevor dann der eigentliche Rückbau der Häuser beginnen kann. Danach werden die Baugruben erstellt, die zum Teil riesige Ausmasse annehmen und mit aufwendigen Sicherungsmassnahmen selbst zu eigenen Spektakeln werden. Nach der Fertigstellung des Untergeschosses an der Rötelstrasse wird hier die Tiefgarage entstehen. Die anderen Untergeschosse nehmen die Technik, den Velokeller und die Kellerabteile der Bewohnenden auf.

Im Bereich der Aussenräume werden dann die Erdsonden gebohrt, welche die Quelle des Heizsystems sind. Eine Wärmepumpe holt die Wärme aus der Tiefe, um damit dann die Wohnungen zu heizen.

Das kommende Jahr wird im Bereich der 3. Etappe also viel Abwechslung bringen, und wir sind gespannt und bereit für die Herausforderungen, welche der Start der Baustelle für uns bereithält.

David Müller

WOHNEN UND ZUSAMMENLEBEN

Im Januar 2021 habe ich das neu geschaffene Ressort «Wohnen und Zusammenleben» übernommen. Unser genossenschaftliches Wohnen und Zusammenleben war zu diesem Zeitpunkt geprägt von der Pandemie: Kontakte wurden beschränkt und viele Bewohnende befanden sich im Homeoffice. Uns alle stellte diese Situation immer wieder vor neue Herausforderungen. In solchen Zeiten bekommt gerade genossenschaftliches Wohnen einen wichtigeren Stellenwert, denn es bedeutet, sich sicher zu fühlen, aufgehoben zu sein, sich in einer Gemeinschaft einbringen, aber auch sich zurückziehen zu können mit der Gewissheit, zu einem späteren Zeitpunkt wieder am aktiven Zusammenleben teilzunehmen. Es wurde uns einmal mehr bewusst, wie Baugenossenschaften und deren Mitglieder gutes Zusammenleben fördern können.

So war die erste Hälfte des Jahres 2021 auch für mich als neues Vorstandsmitglied eine lehrreiche und herausfordernde Phase. Ich durfte die Arbeitsgruppe «Zusammenleben» ins Leben rufen, die sich eingehend mit dem Pilotprojekt «Siedlungscoach» befasste. Die enge Zusammenarbeit mit unserem jetzigen Siedlungscoach hat mich davon überzeugt, wie wichtig gezielte Prävention und Begleitung ist, um Probleme beim Zusammenleben zu minimieren oder sogar zu verhindern. Dabei spielt gute Kommunikation auch immer eine herausragende Rolle. Der Vorstand stellte sich 2021 selbstkritische Fragen im Zusammenhang mit der Kommunikation in der Baugenossenschaft. Ist unsere Kommunikation zeitgemäss? Wie kommunizieren der Vorstand und die Geschäftsstelle untereinander und mit den GenossenschafterInnen? Wie können Missverständnisse vermieden und Unklarheiten beseitigt werden? Das war die Geburtsstunde einer weiteren Arbeitsgruppe, die mein Vorstandskollege Christian Höchli und ich angestossen haben. Die Arbeitsgruppe «Kommunikation» plant, unter anderem ein Kommunikationskonzept für die Genossenschaft auszuarbeiten.

In der zweiten Hälfte des Jahres war ein aktiverer Austausch mit den GenossenschafterInnen wieder zunehmend möglich. Der von der Arbeitsgruppe «Zusammenleben» organisierte Workshop «Zusammenleben im Vrenelisgärtli» vom 30. Oktober hätte dann auch das Highlight des Austausches zwischen GenossenschafterInnen und Vorstandmitgliedern werden sollen. Leider erhielten wir nur wenige Anmeldungen und konnten deshalb den Workshop nicht im geplanten Rahmen und mit einer professionellen Moderation abhalten. Christian Höchli und ich trafen uns trotzdem mit den angemeldeten GenossenschafterInnen zu einem Austausch, um Anregungen, Vorschläge und konstruktive Kritik entgegenzunehmen. Wir hätten uns gewünscht, dass mehr GenossenschafterInnen mitgemacht hätten, um ein klareres Bild des aktiven Zusammenlebens in der Genossenschaft zu erhalten. Im Nachhinein fragen wir uns aber auch, ob die geringe Teilnahme vielleicht ein gutes Zeichen gewesen ist. Funktioniert das Zusammenleben bereits so gut, dass es keinen solchen Anlass braucht? Vielleicht finden wir die Antwort 2022.

Ein interessantes erstes Jahr der Vorstandstätigkeit habe ich nun hinter mir gelassen, um 2022 mit neuem Schwung alte und neue Projekte mit anzustossen. Neben der Stärkung und dem Ausbau von Vrenelis Freunden hat das Projekt Siedlungscoach einen wichtigen Stellenwert im Ressort «Wohnen und Zusammenleben». Neue Projekte wie die «Willkommenskultur» und «Helfen Ausleihen Tauschen» stecken noch in den Kinderschuhen und warten auf mehr aktive Teilnehmende. Das neue Kommunikationskonzept steht auch ganz oben auf der «To do»-Liste der Arbeitsgruppe. Ich freue mich deshalb auf die neuen Herausforderungen und die Zusammenarbeit mit GenossenschafterInnen, KollegInnen und der Geschäftsstelle.

Claudia Zebib-Brunner

STRATEGIE UND NACHHALTIGKEIT

Das erste Jahr als gewähltes Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft war herausfordernd, jedoch ist die Freude am Amt geblieben. Ich bedanke mich für das Vertrauen.

Das Ausscheiden der beiden Vorstandsmitglieder Tiziana Werlen Oberti und Lars Massüger nahm der Vorstand zum Anlass, die Ressorts neu zu organisieren. Dies mit dem Gedanken, die Geschäftsstelle bei den operativen Aufgaben zu stärken. So sind nun Aufgaben wie die Heizölbestellung und -überwachung sowie die Pflege des Aussenraums an die Geschäftsstelle übergegangen. Die Reorganisation führte dazu, dass ich ein neu geschaffenes, sehr diverses Ressort übernehmen durfte. Neu sind die Themen Strategie, Aussenraum, Nachhaltigkeit und IT in einem Ressort zusammengefasst.

Strategisch hat der Vorstand im vergangenen Jahr zwei grosse Themen in Angriff genommen: Einerseits sollen die Grundsätze einer guten Geschäftsführung (Neudeutsch «Corporate Governance») gestärkt werden. Dies, indem wir im Vorstand z. B. eine Mehrjahresplanung etablieren und uns verstärkt mit dem Risikomanagement auseinandersetzen. Das zweite Thema betrifft die Vorbereitung auf den Bezug des Neubaus «TOKEH»: Der Bezug des Ersatzneubaus wird die Geschäftsstelle und den Vorstand fordern, worauf wir uns vorbereiten möchten. Das «Dazustossen» von über achtzig neuen Haushalten wird aber auch von uns als Genossenschaft zusätzliches Engagement verlangen, denn die neuen GenossenschafterInnen werden sich auf ein Zusammenleben freuen und mit neuen Ideen und Vorstellungen zu uns kommen. Für diese Ausgangslage möchte der Vorstand die GenossenschafterInnen sensibilisieren.

2021 hat unseren **Aussenraum** geprägt. Der starke Schneefall im Januar und der heftige Sturm im Juli haben vielen Bäumen und Sträuchern zugesetzt. Auch mussten Bäume aufgrund von Pilzbefall gefällt werden. Der Verlust von alten Bäumen schmerzt sehr. Wie eingangs erwähnt, wird die Pflege des Aussenraums neu von der Geschäftsstelle betreut. Als strategischer Rahmen wird nun 2022 ein Konzept erstellt, das die Ziele der Aussenraumgestaltung und -pflege definiert. Die Ausarbeitung des Konzepts bietet ebenfalls die Gelegenheit, sich über vorhandene und fehlende Qualitäten Gedanken zu machen. Ein weiteres Anliegen ist das städtische Strassenprojekt auf der Seminarstrasse. Die Stadt beabsichtigt die Verlängerung der Begegnungszone bis zum Johannes-Ott-Weg. Dies ist für die Genossenschaft ein Glücksfall, denn es gibt uns die Möglichkeit, den Strassenraum vermehrt auch als Spiel- und Aufenthaltsort zu nutzen und unsere Siedlungsteile beidseits der Strasse besser zu verbinden. Deshalb haben wir in einer Studie Massnahmen geprüft, welche die Aufenthaltsqualität im Aussenraum entlang der Strasse verbessern und zu einer Belebung beitragen können. Im Rahmen des Aussenraumkonzeptes sollen diese Massnahmen weiter ausgearbeitet werden. Selbstverständlich ist auch geplant, die GenossenschafterInnen einzubeziehen, damit auch die Bedürfnisse und Ideen der NutzerInnen einfliessen können. Wir freuen uns auf eine rege Beteiligung. Die im Jahr 2021 verlorenen Bäume und Sträucher bieten also nun den Raum, Neues entstehen zu lassen.

Das Thema **Nachhaltigkeit** ist in den Statuten verankert. Mit dem Ressort soll die Bedeutung in der täglichen Arbeit gestärkt werden. Als Holzbau mit hohen energetischen Anforderungen wird das Projekt «TOKEH» dem Thema Nachhaltigkeit gerecht. Im Zuge der Erarbeitung des Aussenraumprojektes ist zudem die ökologische Aufwertung ein beabsichtigtes Ziel.

Christian Höchli

DETAILS ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen										Ladenlokal	Hobbyräume	Garagen
		Total	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2 ½-Zimmer	3-Zimmer	3 ½-Zimmer	4-Zimmer	4 ½-Zimmer	5½-Zimmer			
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	47					36		11			1	12	14
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstrasse 96–112	1931	107					64		42		1		31	6
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	46					32		12		2		18	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	28		4	1	3	1	11		2	6			
Total		228	0	4	1	3	133	11	65	2	9	1	61	20

Etappe	Bezugsjahr	Gebäude-versicherungswert	Nettoanlage-kosten	Hypotheken	Hypothekar-Gläubiger (in Mio. CHF)	
		CHF	CHF	CHF	ZKB	EGW
1. Etappe Hofwiesenstrasse 55–79	1930	16'327'000	8'214'000	9'200'000	9,2	
2. Etappe Hofwiesenstrasse 83–89 Wachterweg 1–25 Seminarstr. 96–112	1931	35'058'000	17'538'000	10'000'000		10,0
3. Etappe Seminarstrasse 91–103 Rötelstrasse 94	1933	13'640'000	4'220'000	750'000	0,75	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	11'590'000	14'145 287	10'000'000	10,0	
Total		76'615'000	44'117'287	29'950'000	19,95	10,0

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im November 2021 durfte ich mich meiner neuen Herausforderung im Vrenelisgärtli stellen. Eine tolle Einführung sowie Übergabe erhielt ich von Monika Sprecher, welche die Stelle seit Mai 2021 ad interim innehatte. Zum Glück bleibt sie dem Vrenelisgärtli als Bauherrenvertreterin für das Ersatzneubauprojekt TOKEH erhalten, sodass wir alle weiterhin von ihrem enormen Wissen profitieren können.

Einen Monat später, im Dezember 2021, hat Gisela Lippmann ihre Stelle in der Buchhaltung und Personaladministration angetreten. Sie hat sich schon gut eingearbeitet und ist bereits jetzt eine grosse Stütze. Wir arbeiten uns in unsere neuen Funktionen ein und freuen uns auf viele Begegnungen mit Ihnen im neuen Jahr. Aufgrund der Personalwechsel durfte das Vrenelisgärtli während des Jahres auf externe Unterstützung zählen, damit ein reibungsloser Geschäftsgang möglich war.

Jelena Alonso hat uns während des Jahres als Bewirtschafterin zuverlässig unterstützt und unser Hauswart Lino Lopomo kümmerte sich das ganze Jahr um die technischen Anliegen und um die Häuser und hat seine Aufgaben gewissenhaft ausgeführt. Beide hatten stets ein offenes Ohr für Sie und uns.

2021 gab es insgesamt 22 Wohnungswechsel, was ungewöhnlich viel ist. Die meisten GenossenschafterInnen aus der 3. Etappe konnten während des Jahres in eine neue Wohnung innerhalb vom Vrenelisgärtli umsiedeln oder haben eine neue Wohnung ausserhalb gefunden. Fast alle Wechsel fanden deshalb auch in der 3. Etappe statt, wo das Jugendwohnnetz Juwo und die Stiftung Domicil stets kurzfristig Mietverhältnisse der ausziehenden Parteien in der 3. Etappe für ihre Mitglieder übernommen haben. Zusätzlich konnten wir der Nachbargenossenschaft Geho nach dem Brandfall mit dem temporären Angebot von zwei Wohnungen unkompliziert helfen.

Das kommende Jahr wird bestimmt viele neue Herausforderungen mit sich bringen. Wir freuen uns darauf und bedanken uns für Ihr Vertrauen und Ihre stete Unterstützung.

Ihre Prisca Peter

FINANZEN

Die Jahresrechnungen der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli sind in gewöhnlichen Zeiten stabil und relativ gut planbar, denn die grössten Positionen in der Erfolgsrechnung – also in jener Rechnung zur Bestimmung des Gewinns resp. des Verlusts – sind bereits im Voraus grösstenteils Teils fixiert. So machen beispielsweise die Mietzinseinnahmen von Wohnungen über 96 % der Erträge in der Jahresrechnung von 2021 aus. Die restlichen Erträge stammen aus der Vermietung von Parkplätzen, Garagen, Hobbyräumen, einem Gewerbelokal, den Weiterverrechnungen an die Mieter und diversen Erträgen. Zwar ist auf der Ausgabenseite der Mix viel homogener, aber nicht zwingend weniger gut prognostizierbar: Grösster Posten stellt der Liegenschaftsaufwand dar. Abschreibungen und Finanzaufwand sind weitere grosse Positionen. Personalaufwand sowie übrige Aufwendungen bilden die betragsmässig kleinsten Positionen.

Die Einnahmeseite ist abgesehen von Leerständen oder Mietzinsänderungen, z. B. aufgrund von Referenzsatzzins-Schwankungen, fixiert. Auch auf der Ausgabeseite sind die Schwankungen von Jahr zu Jahr gering: Einerseits sind die gewichtigen Posten entweder gesetzlich reglementiert, wie bspw. Abschreibungen oder Einlagen in den Erneuerungsfonds, oder anderweitig definiert. So sind alle Hypotheken der Baugenossenschaft langfristig fixiert und dementsprechend nicht abhängig von kurzfristigen Zinsänderungen.

Mit dem Neubauprojekt TOKEH sind nun die gewöhnlichen Zeiten definitiv vorbei. Denn jedes Bauprojekt ist mit einer gewissen Unsicherheit und einem Risiko verbunden. Zwar werden die Erstellungskosten aktiviert, also in der Bilanz ausgewiesen, und sind daher nicht erfolgsrelevant, jedoch haben sie einen Einfluss auf die Mietzinse der neugebauten Wohnungen.

Höhere und unvorhergesehene Leerstände und damit weniger gut planbare Mietzinseinnahmen sind bei den Wohnungen, die dem Neubau weichen müssen, nicht vermeidbar. Insofern ist das Budget für 2022 mit einer leicht grösseren Unsicherheit als in vergangenen Jahren behaftet.

Das Vrenelisgärtli weist für das Geschäftsjahr 2021 gleichwohl einen unvorhergesehenen Verlust aus. Zwar blieben Überraschungen bei den grossen Positionen aus – Leerstände blieben vernachlässigbar und die ausserordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds waren bereits im Budgetierungsprozess bekannt. Ausschlaggebend für den Verlust waren kleinere, unvorhergesehene Aufwendungen. Erwähnenswert sind die höheren Ausgaben für «Entschädigung an Dritte», «Büro- und Verwaltungsaufwand» sowie «Unterhalt Garten und Umgebung». Erstere zwei Positionen hängen mit dem personellen Umbruch auf der Geschäftsstelle zusammen. Die zusätzlich entstandenen Kosten bei Neubesetzungen der Positionen der Geschäftsführerin sowie der Sachbearbeitung Finanzen sind im «Büro- und Verwaltungsaufwand» verbucht und machen einen beträchtlichen Teil der erhöhten Aufwendungen aus. Ausserdem wurde während der Übergangsphase auf die Hilfe von externen Mitarbeitenden zurückgegriffen, deren Kosten im Konto «Entschädigung an Dritte» verbucht wurde. Die erhöhten Ausgaben im Posten «Unterhalt Garten und Umgebung» sind auf den heftigen Sturm im Juli zurückzuführen.

Der Verlust ist aber keinesfalls besorgniserregend. Einerseits sind die unvorhergesehenen zusätzlichen Aufwendungen einmaliger Natur und anderseits ist die 3. Etappe nun beinahe komplett abgeschrieben, sodass bis zum Baustart TOKEH nur noch ein kleiner Betrag abgeschrieben werden muss. Das Vrenelisgärtli nimmt insofern das Neubauprojekt TOKEH mit einer stabilen finanziellen Verfassung in Angriff.

Philippe Hungerbühler

JAHRESRECHNUNG 2021

Bilanz per 31. Dezember 2021

	2021 CHF	2020 CHF	Position im im Anhang
Aktiven			
Kasse	1'960.10	469.45	
PostFinance	345'394.07	218'543.56	
Bank	321'424.79	1'373'600.46	
Flüssige Mittel	**668'778.96**	**1'592'613.47**	
Mieterdebitoren	1'068.00	2'446.00	
Übrige Debitoren	-	90.72	
Übrige kurzfristige Forderungen	**1'068.00**	**2'536.72**	
Vorausbezahlte Aufwendungen	60'386.85	460.10	
Aufgelaufene Nebenkosten	198'409.20	106'949.90	
Aktive Rechnungsabgrenzung	**258'796.05**	**107'410.00**	
UMLAUFVERMÖGEN	928'643.01	1'702'560.19	
Finanzanlagen	**5'000.00**	**5'000.00**	**2.1**
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
./. Wertberichtigung 1. Etappe	- 2'453'626.00	- 2'371'486.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
./. Wertberichtigung 2. Etappe	- 4'510'608.00	- 4'335'228.00	
Liegenschaften 3. Etappe	4'220'000.00	4'220'000.00	
./. Wertberichtigung 3. Etappe	- 1'877'446.00	- 1'835'246.00	
Liegenschaften TRAPEZ	14'153'899.97	14'153'899.97	
./. Wertberichtigung TRAPEZ	- 848'000.00	- 706'500.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./. Wertberichtigung FRESCO	- 1'232'000.00	- 1'210'000.00	
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Baukonto Ersatzneubau 3. Etappe	4'649'763.05	2'997'712.60	
Diverse Baukonten	-	-	
Liegenschaften	**41'004'983.02**	**39'816'152.57**	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	**41'004'984.02**	**39'816'153.57**	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	0.00	
ANLAGEVERMÖGEN	41'009'984.02	39'821'153.57	
AKTIVEN	41'938'627.03	41'523'713.76	

JAHRESRECHNUNG 2021

Bilanz per 31. Dezember 2021

	2021 CHF	2020 CHF	Position im im Anhang
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317'458.49	17'335.95	
Verbindlichkeiten Mieter	0.00	0.00	
Hypothek	750'000.00	1'000'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'067'458.49	1'017'335.95	
Passive Rechnungsabgrenzungen	53'858.57	82'427.30	
Vorauszahlungen Mietzinse	211'318.60	248'323.10	
Akontozahlungen Nebenkosten	155'500.00	155'430.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	420'677.17	486'180.40	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'488'135.66	1'503'516.35	
Hypotheken 1. Etappe	9'200'000.00	9'200'000.00	
Hypotheken 2. Etappe	10'000'000.00	10'000'000.00	
Hypotheken 3. Etappe	0.00	750'000.00	
Hypotheken TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	3'612'996.73	3'249'958.03	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	32'812'996.73	33'199'958.03	
Rückstellungen Heizkosten	4'585.00	3'100.00	
Erneuerungsfonds 1. Etappe	1'050'056.48	886'786.48	
Erneuerungsfonds 2. Etappe	2'401'165.90	2'050'585.90	
Erneuerungsfonds 3. Etappe	2'259'880.00	1'970'480.00	
Erneuerungsfonds TRAPEZ	695'400.00	579'500.00	
Total Rückstellungen	6'411'087.38	5'490'452.38	
Langfristiges Fremdkapital	39'224'084.11	38'690'410.41	
FREMDKAPITAL	40'712'219.77	40'193'926.76	
Genossenschaftskapital	1'168'900.00	1'202'900.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlustvortrag	-757.10	- 142'388.06	
Jahresergebnis (+Gewinn / - Verlust)	- 69'379.74	141'630.96	
EIGENKAPITAL	1'226'407.26	1'329'787.00	
PASSIVEN	41'938'627.03	41'523'713.76	

JAHRESRECHNUNG 2021

Erfolgsrechnung

	2021 CHF	2020 CHF	Position im im Anhang
Erlöse			
Mietzinse	3'089'306.45	3'127'404.00	
Diverse Einnahmen	11'165.00	3'250.00	
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'100'471.45	3'130'654.00	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 58'109.35	- 98'729.90	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 232'208.70	- 156'527.56	
Unterhalt Garten und Umgebung	- 183'498.90	- 124'950.80	
Investitionsunterhalt	0.00	- 7'948.60	
Gebäudeversicherung	- 24'526.40	- 35'909.45	
Strom, Wasser, Entsorgung	- 140'299.65	- 154'995.30	
Einlage Erneuerungsfonds	- 919'150.00	- 919'150.00	2.2
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'557'793.00	- 1'498'211.61	
Personalaufwand	- 291'343.77	- 290'854.30	
Honorare Vorstand	- 76'100.00	- 79'700.00	
Sozialleistungen Vorstand	- 14'472.25	- 16'835.70	
Honorar Revisionsstelle	- 6'462.00	- 10'231.50	
Entschädigungen Dritte	- 133'814.60	- 21'221.40	
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 125'339.71	- 70'956.48	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 356'188.56	- 198'945.08	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	895'146.12	1'142'643.01	
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 22'000.00	- 22'000.00	
Abschreibung Liegenschaften	- 441'220.00	- 441'220.00	
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 463'220.00	- 463'220.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	431'926.12	679'423.01	
Finanzaufwand	- 499'395.11	- 536'565.48	
Finanzertrag	0.00	895.28	
Ausserordentlicher Ertrag	98.15	0.00	2.3
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	
Betriebsergebnis vor Steuern	- 67'370.84	143'752.81	
Direkte Steuern	- 2'008.90	- 2'121.85	
JAHRESERGEBNIS (+Gewinn/-Verlust)	- 69'379.74	141'630.96	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Hofwiesenstrasse 55, 8057 Zürich

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Forderungen/Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert.

Liegenschaften

Zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Bauetappe, da die einzelnen Gebäude einer Bauetappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst wurden.

Darlehen und Hypotheken

Diese werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Depositenkasse

Da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, erfolgt der Ausweis unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Die minimale Einlagedauer beträgt in jedem Fall sechs Monate.

Erneuerungsfonds

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage beträgt gemäss den Vorschriften des Rechnungsreglements der Stadt Zürich 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltenden Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

	2021 CHF	2020 CHF
2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
2.1 Finanzanlagen		
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Total Finanzanlagen	5'000	5'000
2.2. Einlage Erneuerungsfonds		
Zusätzliche Einlage in den Erneuerungfonds 3. Etappe infolge Neubauprojekt	194'400	194'400
2.3 Ausserordentlicher Ertrag		
CO_2-Gutschrift SVA Zürich	98	-
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	5'790	-
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (inkl. Baukonto)	40'980'918	39'816'152
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	38'300'000	38'300'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	29'950'000	30'950'000
Anzahl Mitarbeitende und Anzahl Vollzeitstellen		
Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beschäftigte im Berichtsjahr vier Personen mit einem Gesamtumfang von 290 Stellenprozenten.		
Entschädigung der Gremien		
Vorstand		
Entschädigung Vorstandsmitglieder	76'100	76'100
Entschädigung Vorstandsbeisitzer	-	3'600
Baukommission		
Ersatzneubau 3. Etappe	20'405	20'830
Sozialleistungen (Vorstand inkl. Baukommission)	14'472	16'835
Total Entschädigung der Gremien	110'977	117'365
Eventualverpflichtungen	keine	keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis wie folgt zu verwenden.	2021 CHF	2020 CHF
Verlustvortrag	-757.08	- 142'388.04
Jahresverlust	-69'379.74	141'630.96
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	-70'136.82	-757.08

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

zur eingeschränkten Revision

Tel. +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli 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 nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 08. März 2022

BDO AG

Monica González del Campo
Zugelassene Revisionsexpertin

ppa. Marco Blöchlinger
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

BUDGET 2021/2022

Erfolgsrechnung

	Budget 2021	Ist 2021	Abweichung	Budget 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinse	3'088'700	3'089'306	606	2'688'600
Diverse Einnahmen	2'000	11'165	9'165	2'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	**3'090'700**	**3'100'471**	**9'771**	**2'690'600**
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 95'000	- 54'482	40'518	- 40'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 145'000	- 235'836	- 90'836	- 120'000
Unterhalt Garten und Umgebung	- 100'000	- 183'499	- 83'499	- 140'000
Gebäudeversicherung	- 36'000	- 24'526	11'474	- 25'000
Strom, Wasser, Entsorgung	- 150'000	- 140'300	9'700	- 110'000
Einlage Erneuerungsfonds	- 955'000	- 919'150	35'850	- 702'000
Total Liegenschaftenaufwand	**- 1'481'000**	**- 1'557'793**	**- 76'793**	**- 1'137'000**
Personalaufwand	**- 344'000**	**- 291'344**	**52'656**	**- 280'000**
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	- 140'000	- 90'572	49'428	- 140'000
Entschädigungen Dritte	- 40'000	- 140'277	- 100'277	- 65'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 70'000	- 125'340	- 55'340	- 75'000
Übriger betrieblicher Aufwand	**- 250'000**	**- 356'189**	**- 106'189**	**- 280'000**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	**1'015'700**	**895'146**	**- 120'554**	**993'600**
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 22'000	-22'000	-	- 22'000
Abschreibung Liegenschaften	- 440'700	- 441'220	- 520	- 410'000
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	**- 462'700**	**- 463'220**	**- 520**	**- 432'000**
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	**553'000**	**431'926**	**- 121'074**	**561'600**
Finanzaufwand	- 551'000	- 499'395	51'605	- 561'000
Finanzertrag	-	98	98	-
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	-	-	-	-
Betriebsergebnis vor Steuern	**2'000**	**- 67'371**	**- 69'371**	**600**
Direkte Steuern	**- 2'000**	**- 2'009**	**-9**	**- 2'000**
JAHRESERGEBNIS (+Gewinn/-Verlust)	**-**	**- 69'380**	**- 69'380**	**- 1'400**

Auf ganze Franken gerundet.

Baugenossenschaft
Vrenelisgärtli

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

044 362 63 22
info@vrenelisgaertli.ch
www.vrenelisgaertli.ch