Baugenossenschaft
Vrenelisgärtli

JAHRESBERICHT 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3 Vorstand und Verwaltung

Seite 4 Leinen los!

Seite 6 Rückblick auf die ordentliche Generalversammlung 2022

Seite 8 Vrenelis Freunde

Seite 10 Bau

Seite 12 Zusammenleben und Kommunikation

Seite 13 Nachhaltigkeit und Aussenraum

Seite 14 Details zu den Liegenschaften

Seite 15 Geschäftsführung

Seite 16 Finanzbericht

Seite 17 Bilanz

Seite 19 Erfolgsrechnung

Seite 20 Anhang zur Jahresrechnung

Seite 21 Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Seite 22 Bericht der Revisionsstelle

Seite 23 Budget 2022/2023

Impressum

Herausgeberin	Baugenossenschaft Vrenelisgärtli Hofwiesenstrasse 55 8057 Zürich
Gestaltung und Realisation	gestalten AG, Zürich
Fotos	Gruppe Vrenelis Freunde, Nelio Ronner, Prisca Peter, Irene Bopp, Monika Sprecher
Druck	Schneider Druck AG, Zürich

VORSTAND

Amtsdauer 2020 – 2023

Präsident

* Thomas Kamber bis 9.6.2022

*/_ Christian Höchli ab 10.6.2022
Seminarstrasse 98
christian.hoechli@vrenelisgaertli.ch

Zusammenleben und Kommunikation

* Claudia Zebib-Brunner
Seminarstrasse 98
claudia.zebib@vrenelisgaertli.ch

Bau

_ David Müller
Hofwiesenstrasse 89
david.mueller@vrenelisgaertli.ch

Aktuariat

*/_ Ruth Sánchez bis 9.6.2022

* Regina Broger ab 10.6.2022
Seminarstrasse 106
regina.broger@vrenelisgaertli.ch

Finanzen

Philippe Hungerbühler
Hofwiesenstrasse 57
philippe.hungerbuehler@vrenelisgaertli.ch

Nachhaltigkeit und Aussenraum

_ Christian Höchli bis 9.6.2022
Nicole Schwyzer ab 10.6.2022
Hofwiesenstrasse 89
nicole.schwyzer@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

*/_ Prisca Peter
prisca.peter@vrenelisgaertli.ch

Geschäftsstelle

Jelena Alonso bis 31.3.2023
Gisela Lippmann
gisela.lippmann@vrenelisgaertli.ch
_ Monika Sprecher
monika.sprecher@vrenelisgaertli.ch
_ Tiziana Werlen Oberti bis 9.6.2022

Öffnungszeiten

Montag	09.00 – 11.30 Uhr
Dienstag	09.00 – 11.30 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

LEINEN LOS!

2022 war in mancher Weise ein Jahr des Aufbruchs für das Vrenelisgärtli. Zwar ist der Zürichsee kein Weltmeer und das Vrenelisgärtli in der Wohnbaugenossenschaftswelt auch eher ein Kutter als ein Tanker. «Leinen los und auf zu neuen Ufern» war aber ein Motto, das sich durch das Vrenelisgärtli-Jahr hindurchzog.

Vor allem hiess es beim Ersatzneubau der 3. Etappe endlich «Anker lichten», und nach Jahren der Planung konnte mit der Baustelle gestartet werden. Lange Jahre der abstrakten Vorbereitungen werden nun Tag für Tag auf der Baustelle endlich konkreter. Gestartet wurde vor über 10 Jahren mit dem Entscheid des Ersatzes der Häuser der 3. Etappe. Jahre der Planung und der Umsiedlung von BewohnerInnen folgten. Bis jetzt hat alles geklappt, und wir können stolz sein auf das Erreichte und uns auf die neuen Häuser freuen. Allen Beteiligten und insbesondere dem Planerteam möchte ich für den Einsatz und die sorgfältige Arbeit danken. Nur mit ihrem unermüdlichen Einsatz können wir nun beobachten, wie «TOKEH» wächst.

Ein Aufbruch in neue Gewässer war das Jahr 2022 auch für den Vorstand. Mit dem Rücktritt von Ruth Sánchez und Thomas Kamber gingen zwei langjährige und erfahrene Mitglieder von Bord. Für ihren langen Einsatz möchte ich mich bei beiden herzlich bedanken. Neu gewählt wurden an der GV im Juni Regina Broger und Nicole Schwyzer. Beide übernahmen mit Enthusiasmus ihre Ressorts und bringen ihre Erfahrungen und ihre Ideen gewinnbringend in die Vostandsarbeit ein. Der Vorstand konnte seine Tätigkeit dank ihrem Einsatz nahtlos und ohne Unterbruch weiterführen. Für mich hat sich die Vorstandsarbeit selbstverständlich auch verändert. Ich freue mich sehr, Präsident eines so tollen Vorstandes zu sein und die Baugenossenschaft mitzugestalten. Ganz herzlichen Dank für das Vertrauen, das die Genossenschaft in meine und die Arbeit des Gesamtvorstands steckt.

Der Ersatzneubau TOKEH wird das Vrenelisgärtli prägen. Nicht nur durch die Gestaltung der neuen Gebäude, sondern auch wegen dem Wachstum im Wohnungsangebot und den vielen neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die Ende 2024/Anfang 2025 einziehen werden. Der Vorstand möchte dies nicht einfach geschehen lassen, sondern hat sich zum Ziel gesetzt, die Veränderungen frühzeitig zu begleiten. Auch in diesem Zusammenhang war das 2022 ein Jahr des Aufbruchs. An der GV wurde in einer Konsultativabstimmung der Schaffung einer Stelle eines Siedlungscoaches zugestimmt. Der Siedlungscoach soll verschiedene Aufgaben übernehmen. Neben der Unterstützung der Geschäftsführung im Mieterwesen wünscht sich der Vorstand vor allem Impulse bei der Art und Weise, wie die Genossenschaft das Zusammenleben pflegt. Wir haben zwar eine sehr aktive Gruppe «Vrenelis Freunde», die ein abwechslungsreiches und tolles Veranstaltungsprogramm organisiert. Daneben würde sich der Vorstand aber über ein aktiveres «Miteinander» und «Füreinander» freuen. Es ist die Stärke des genossenschaftlichen Wohnens in einer überschaubaren Siedlung, das uns vom «Standard-Mieten» unterscheidet und das einen wichtigen Halt in gesellschaftlich unsicheren Zeiten bieten kann. Diesen Vorteil möchten wir pflegen. Im Hinblick auf den Bezug von TOKEH werden auch Ideen zu einer gelebten Willkommenskultur gesucht, damit sich das «alte» und das «neue» Vrenelisgärtli rasch kennenlernen und vermischen können.

Neue Impulse startete der Vorstand auch mit den Arbeiten an einem ganzheitlichen Aussenraumkonzept und in der Kommunikation. Diese Arbeiten sind nicht beendet, sondern gehen auch 2023 weiter.

Und nicht zuletzt war 2022 auch für die Geschäftsstelle ein Jahr des «Loslegens». Prisca Peter übernahm im November 2021 nach stürmischen Monaten die Geschäftsführung, umschiffte 2022 geschickt viele Klippen und führte Vrenelisgärli sicher in ruhigere Gewässer. Auch neu an Bord ist Gisela Lippmann, die für die Buchhaltung verantwortlich ist. Ergänzt durch Jelena Alonso, die uns leider per 31. März 2023 verlassen wird, und durch Lino Lopomo wird die Geschäftsstelle nun durch ein kompetentes und engagiertes Team geführt, das ihren Job sehr gut macht und unserer Genossenschaft gut schaut. Auch dem ganzen Team in der Geschäftsstelle gebührt deshalb ein grosses Dankeschön.

Für das Vertrauen in unsere Arbeit bedanke ich mich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

Christian Höchli

RÜCKBLICK AUF DIE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 9. JUNI 2022, 19.00 UHR

Am 9. Juni 2022 versammeln sich 95 Personen, davon 63 GenossenschafterInnen, zur ordentlichen Generalversammlung im Restaurant Landhus, Katzenbachstr. 10, 8052 Zürich. Direkt oder durch Stellvertretung sind 73 Stimmrechte repräsentiert. 11 GenossenschafterInnen haben sich entschuldigt.

Annahme Protokolle der ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2021 (schriftliche Durchführung) sowie der ausserordentlichen Generalversammlung vom 7. September 2021

Die Generalversammlung genehmigt das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2021 ebenso einstimmig wie das Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 7. September 2021.

Jahresbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2021

Der Jahresbericht 2021, die Jahresrechnung 2021 sowie das Jahresergebnis 2021 (Verlust von -CHF 69'379.74) und dessen Verrechnung mit dem Verlustvortrag von 2020 (ergibt einen Verlustvortrag auf die neue Rechnung von -CHF 70'136.82) werden von der Generalversammlung einstimmig angenommen. Die Generalversammlung nimmt den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis und erteilt dem Vorstand einstimmig Décharge.

Budget 2022

Das Budget 2022 ist vom Vorstand an der Sitzung vom 8. Februar 2022 genehmigt worden. Es wird von der Generalversammlung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

Antrag Ersatz Heizung FRESCO 2023/2024

Der Antrag des Vorstands der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, den Heizungsersatz FRESCO durch einen Fernwärmeanschluss der Stadt Zürich und die Durchführung mit einem Kredit von total CHF 1.62 Mio. zu genehmigen und den Vorstand mit der Realisierung per 2024 zu beauftragen, wird von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Konsultativabstimmung zum Siedlungscoach

Der Siedlungscoach unterstützt u.a. das gute nachbarschaftliche Zusammenleben, die Arbeit von Vrenelis Freunde und arbeitet im Projekt «Willkommenskultur» mit. Nach Bezug des Ersatzneubaus erwarten wir 83 neue Parteien und gleichzeitig eine grosse Umsiedlung innerhalb der Genossenschaft. Ein soziokultureller Hintergrund und Erfahrungen im Konfliktmanagement sind für diese Festanstellung mit vorerst 20% wichtig. Der Antrag des Vorstands der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli für die Schaffung der Stelle eines Siedlungscoachs mit Besetzung als NichtgenossenschafterIn sowie NichtbewohnerIn im Vrenelisgärtli wird von der Generalversammlung bei 3 Gegenstimmen und einer Enthaltung angenommen.

Antrag Amtszeitbeschränkung Vorstand – Statutenänderung

Der Antrag des Vorstands der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli auf Anpassung von Art. 26, Absatz 4 der Statuten mit ersatzloser Streichung des dritten Satzes wird von der Generalversammlung bei 2 Enthaltungen angenommen: «Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die maximale Amtszeit beträgt vier aufeinanderfolgende volle Amtsdauern.»

Ersatzwahlen Vorstand und Präsidium

Thomas Kamber (Präsident) und Ruth Sánchez (Aktuarin) haben ihren Rücktritt per GV 2022 angekündigt. David Müller verdankt ihr jahrelanges Wirken und übergibt beiden einen Blumenstrauss mit Karte und ein Geschenk. In den 4 Jahren seiner Präsidentschaft hat Thomas Kamber sein Wissen und Können für die Genossenschaft eingesetzt. Thomas Kamber dankt für die Unterstützung. Er wird seine Zeit im Vorstand und als Präsident in guter Erinnerung behalten. Auch Ruth Sánchez bedankt sich herzlich für die schöne und interessante Zeit im Vorstand des Vrenelisgärtli.

Zwei neue Vorstandsmitglieder für die Amtszeit 2022/2023

Präsident Kamber freut sich, für die Vorstandstätigkeit die beiden Kandidatinnen Regina Broger, Seminarstrasse 106 (Ressort Aktuariat) und Nicole Schwyzer, Hofwiesenstrasse 89 (Ressort Nachhaltigkeit und Aussenraum) zur Wahl vorzuschlagen. Beide stellen sich kurz persönlich vor und werden anschliessend von der Generalversammlung für die restliche Amtsdauer 2022–2023 einstimmig gewählt.

Ersatzwahl Präsidium

Christian Höchli, Seminarstrasse 98, seit 2020 Vorstandsmitglied mit Ressort Strategie und Nachhaltigkeit stellt sich für die Wahl für die Amtsdauer bis 2023 zur Verfügung. Er stellt einige Vorsätze / Gedanken für sein Präsidium vor und wird sodann von der Generalversammlung für die restliche Amtsdauer 2022–2023 einstimmig zum Präsidenten der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli gewählt.

Thomas Kamber gratuliert den Gewählten und dankt ihnen, dass sie sich für die Ämter zur Verfügung stellen.

Diverses

- Verstorbene GenossenschafterInnen

Die Anwesenden gedenken in einer stillen Minute der vier Verstorbenen, die uns leider im vergangenen Jahr verlassen haben.

- Geburten

Die im Berichtsjahr neugeborenen Kinder werden im Vrenelisgärtli herzlich willkommen geheissen.

- Info Stand TOKEH

David Müller informiert u.a. über den aktuellen Kostenstand (CHF 600'000 unter dem KV). Allerdings schlägt die weltwirtschaftliche Lage zu Buche. Harte Preisverhandlungen werden geführt.

- Info Stand Aussenraum

Christian Höchli informiert über den Mitwirkungs-Workshop vom Samstag, 2. Juli 2022.

- Vorstellung Geschäftsstelle

David Müller stellt die Geschäftsstelle vor: Prisca Peter (Geschäftsführung), Jelena Alonso (Bewirtschaftung), Gisela Lippmann (Buchhaltung), Lino Lopomo (Hauswartung), dankt auch im Namen des Vorstands für ihre gute Arbeit und überreicht allen einen Blumenstrauss und ein Geschenk.

- Verabschiedung Siedlungscoach Tiziana Werlen

Nach ihrer 12-jährigen Vorstandstätigkeit hat Tiziana Werlen gut 1,5 Jahre als Siedlungscoach gearbeitet. Claudia Zebib dankt ihr auch im Namen des Vorstands für ihren Einsatz und überreicht ihr einen Blumenstrauss mit Karte und einem Geschenk. Tiziana Werlen dankt für das Vertrauen in den 14 Jahren ihrer Tätigkeit.

- Vorstellung Vrenelis Freunde

Claudia Zebib dankt dem Team und allen, die punktuell mitgemacht haben, für die tollen Anlässe und überreicht Tiziana Werlen, Claudia Ammann, Alexandra Fehr, Sandra Küenzi, Nicole Schwyzer und Vera Wenger einen Blumenstrauss.

Thomas Kamber dankt allen herzlich fürs Kommen und schliesst die Generalversammlung um 20.55 Uhr.

Ruth Sánchez

VRENELIS FREUNDE

Dieses Jahr haben wir von Vrenelis Freunde uns dafür entschieden, einige neue Anlässe anzubieten, um herauszufinden, was bei den GenossenschafterInnen auf Interesse stösst und uns so für die nächsten Jahre auszurichten. So kamen zu bewährten Anlässen auch neue Veranstaltungen dazu. Den Start machten wir im Mai mit einem spannenden Kulturprogramm, das rund um die Oper «Girl with a Pearl Earring» aufgebaut war. Die Gruppe Kulturinteressierte las das Buch, auf dem die Oper basiert, schaute sich gemeinsam die Film-Version an, erhielt eine Werkeinführung und besuchte abschliessend die Vorstellung im Opernhaus. Am 21. Mai folgte der «Tag der Nachbarn», den wir bei sommerlichen Temperaturen auf dem Bödeli bei der Geschäftsstelle feierten. Es gab salzige Snacks, Kuchen und Getränke, die wir beim gemütlichen Beisammensein geniessen konnten. Besonders erfreut waren an diesem Anlass die Kinder, da im liebevoll dekorierten Gemeinschaftsraum eine Kinderdisco stattfand. Im Licht von Discokugeln wurde zu Hits wie «Macarena» und «Jerusalema» getanzt. Mitte Juni fand sich eine kleine Gruppe Sportfreunde zum gemeinsamen Biken oder Joggen bzw. Walken ein. Es wurde geradelt, gelaufen, gehüpft, gekräftigt und stets etwas Wettbewerb für die Kinder eingebaut. Am 9. Juli fand der Kreisflohmi im Kreis 6 statt, dem wir uns anschlossen. Auf dem Bödeli bei der Geschäftsstelle fanden sich einige GenossenschafterInnen ein, um alte Schätze weiterzuverkaufen. Direkt nach den Schulsommerferien, am 27. August, durfte endlich wieder das «Gnossifäscht» stattfinden. Das Programm startete am Nachmittag mit einer tollen Spiel- und Sportolympiade. Die TeilnehmerInnen konnten in Teams ihre Geschicklichkeit an verschiedenen Rätsel-, Spiel- und Spassposten unter Beweis stellen und lässige Preise gewinnen. Am Abend wurden im grossen Zelt beim Werkstattbödeli feine Grillwaren und Salate gegessen, es wurde angestossen, geschwatzt, gelacht und gespielt. Anschliessend konnten sich alle an einem reichhaltigen Dessertbuffet bedienen. Highlights waren die Versteigerung der alten Seminarstrasse-Hausnummern und die Feuershow, die viele Augen zum Leuchten brachte. Das «Gnossifäscht» war ein grosser Erfolg, und wir bedanken uns ganz herzlich bei den vielen HelferInnen, die uns mit Muskelkraft, Kuchen- oder Salatspenden, Einsätzen an der Kasse, dem Buffet oder Posten an der Olympiade tatkräftig unterstützt haben. Am 29. Oktober organisierten wir den alljährlichen «Marroniplausch» auf dem Spielplatz beim Trapez, der auch dieses Jahr sehr gut besucht wurde und an dem, wie immer, eine sehr fröhliche Stimmung herrschte. Neben feinen Marroni wurden Punsch und Glühwein angeboten. Im November fand der Weihnachtsbastelnachmittag für Kinder statt. Die anwesenden Kinder bemalten mit viel Sorgfalt und Konzentration ihre Porzellanuntersetzer mit Korkrahmen und stüpferleten schöne weihnachtliche Formen in goldige und silberne Prägefolie. Alle gingen zufrieden und mit vielen fertigen Weihnachtsgeschenken nach Hause. Unser letzter Anlass im Jahr fand am 6. Dezember statt. Bei unserem Gnossi-Christbaum wurden wir vom Samichlaus und Schmutzli besucht. Es standen Mandarinli, Nüssli und Schöggeli sowie Getränke bereit. Der Samichlaus erzählte den Anwesenden eine schöne Geschichte, hörte sich die Sprüchli der Kinder an und verteilte ihnen einen Grittibänz mit Schoggistängeli.

Für Vrenelis Freunde, Vera Wenger

Vrenelis Freunde: Claudia Ammann, Alexandra Fehr, Sandra Küenzi, Nicole Schwyzer, René Vogel, Vera Wenger und Tiziana Werlen

AUS DER GENOSSENSCHAFT

Folgende Geburten sind innerhalb der Siedlungen im Jahr 2022 gemeldet worden.

30. Juni
Juri Zimmermann

5. Juli
Robin Rudolf Brunner

20. Juli
Alena Hug

25. September
Sebastián Müller

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

BAU

Ein Drittel aller Mietwohnungen in Zürich soll bis 2050 gemeinnützig sein. Das hat die Bevölkerung der Stadt 2011 beschlossen. Ihr Anteil liegt heute bei etwas unter 30 % aller Mietwohnungen, die meisten davon gehören Wohnbaugenossenschaften und der Stadt Zürich.

Die Gemeinnützigkeit ergibt sich daraus, dass mit der Vermietung der Wohnungen auf Dauer kein Gewinn erwirtschaftet wird. Wer keinen Gewinn erwirtschaftet, vermietet seine Wohnungen zur sogenannten Kostenmiete – die Miete deckt also nur die Kosten, die bei der Genossenschaft dafür anfallen.

Die Stadt Zürich hat im Mietzinsreglement festgelegt, wie die Kostenmiete berechnet wird. Da viele Wohnbaugenossenschaften von der Stadt Zürich Land gekauft haben, Land im Baurecht haben oder die Stadt Anteilscheine an der Genossenschaft hält, ist die Stadt berechtigt, ein delegiertes Vorstandsmitglied zu stellen, im Vrenelisgärtli seit Jahrzehnten Ueli Lindt, und andererseits die Kostenmiete einzufordern.

Die Kostenmiete besteht aus zwei Teilen: den Kosten für die Finanzierung und den Kosten für den Betrieb. Die Finanzierung deckt alle Kosten, die das Land, der Bau und die wertvermehrenden Investitionen kosten. Zur Berechnung werden die Anlagekosten mit dem jeweils gültigen Referenzzinssatz multipliziert. Abhängig wie sich dieser Zinssatz entwickelt, steigen oder sinken die Mieten. Der zweite Teil der Formel, der Betrieb, deckt alle laufenden Kosten – die Verwaltung, den Unterhalt und den Betrieb unserer Wohnungen. So zum Beispiel Reparaturen, Erneuerungen, Abschreibungen und Löhne. Für die Berechnung der Betriebskosten wird der Gebäudeversicherungswert mit der Betriebsquote im Mietzinsreglement der Stadt Zürich (3.25 %) multipliziert. Wenn also der Gebäudeversicherungswert steigt, zum Beispiel nach einer Neubewertung, steigen auch unsere Mieten.

Da die Erstellungskosten während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes massgeblich für die Mietzinsberechnung der Wohnungen sind, ist es uns ein grosses Anliegen, diese so gering wie möglich zu halten.

Unter sehr schwierigen Rahmenbedingungen, die Preise im Bau waren infolge des Krieges in der Ukraine, aufgrund der anhaltenden Lieferengpässe und vor dem Hintergrund der Energieknappheit geradezu explodiert, konnten bis auf wenige Ausnahmen die Vergaben für das Ersatzneubauprojekt TOKEH zufriedenstellend erfolgen. Trotz grosser Anstrengungen, die viel Aufwand generiert und auch Zeit gekostet haben, müssen wir uns wahrscheinlich bis zuletzt sehr anstrengen, um den Kreditrahmen einzuhalten.

Mit der Grundsteinlegung im Oktober 2022 konnte ein weiterer grosser Meilenstein auf dem Weg von der strategischen Planung bis zum Bezug des Ersatzneubaus der 3. Etappe erreicht werden. Bei wunderschönem Herbstwetter wurde unter Beisein der VertreterInnen der Genossenschaft, dem Planungsteam und Vertretern des Baumeisters eine Kiste mit Erinnerungsstücken an die heutige Genossenschaft und die Planung im Boden versenkt. Am nächsten Tag konnten sich dann interessierte GenossenschafterInnen die neuesten Infos zu Projekt und Baustelle erklären lassen.

David Müller

ZUSAMMENLEBEN UND KOMMUNIKATION

Das Ressort Zusammenleben und Kommunikation ist – wie es der Name schon andeutet – auf gegenseitigen Austausch angewiesen, um seine Aufgaben zur Zufriedenheit möglichst aller involvierten Personen wahrzunehmen. Es war deshalb eine Erleichterung, als wir uns Ende März wieder ohne durch die Pandemie bedingte Einschränkungen treffen und austauschen konnten. Die ruhigere Zeit der ersten drei Monate haben wir genutzt, um laufende Projekte zu evaluieren und neue anzustossen.

Nachdem die Arbeitsgruppe «Zusammenleben» im stillen Kämmerlein zusammen mit einer Fachperson das Pilotprojekt «Siedlungscoach» sorgfältig evaluiert hatte, konnten wir uns endlich am 30. April mit interessierten GenossenschafterInnen und Mietenden treffen, um unsere Erfahrungen aus dem Pilotprojekt mitzuteilen und die weitere Strategie für die Stellenschaffung zu erläutern. Die danach entstandene Diskussion mit den Teilnehmenden war angeregt, konstruktiv und positiv. Die Konsultativabstimmung an der Generalversammlung vom Juni 2022 fiel mit einer grossen Mehrheit zugunsten einer Stellenschaffung aus. Das in uns gesetzte Vertrauen freute uns, und unsere Geschäftsführerin Prisca Peter erhielt grünes Licht, um mit der Suche nach einer geeigneten externen Person anzufangen. Das Pilotprojekt mit Tiziana Werlen-Oberti kam demzufolge am 30. Juni 2022 zu einem erfolgreichen Ende.

In der zweiten Hälfte des Jahres war «Kommunikation» vor allem im Fokus des Ressorts und der gleichnamigen Arbeitsgruppe. Mit der Neukonstituierung des Vorstandes haben wir bewusst das Ressort umbenannt: Von «Wohnen und Zusammenleben» in «Zusammenleben und Kommunikation». Gute, transparente Kommunikation ist die Grundlage erfolgreicher Vorstandsarbeit und sollte deshalb in einem Ressort verankert sein. Selbstverständlich beschränkt sich die Kommunikation nicht nur auf ein Ressort, sondern umfasst alle Organe: den Gesamtvorstand, die Geschäftsleitung und nicht zuletzt die Bewohnenden des Vrenelisgärtli. Aus diesem Grund nahmen der neu konstituierte Vorstand und die Geschäftsleitung an einem Workshop zu diesem Thema teil, und die Arbeitsgruppe arbeitete zusammen mit einer Fachperson ein Kommunikationskonzept für das Vrenelisgärtli aus. Wir wollen unter anderem neue, moderne Kommunikationswege finden, die den Austausch erleichtern und den Aufwand in der Geschäftsleitung reduzieren sollen. Gleichzeitig wollen wir den Ansprüchen möglichst aller Bewohnenden gerecht werden; auch derjenigen, die nicht über moderne Kommunikationsmittel verfügen. Eine wichtige Aufgabe wartet auf uns.

So darf ich 2022 mit Dankbarkeit und Zufriedenheit beenden und bin umso gespannter auf die Aufgaben des Jahres 2023. Mit dem Stellenantritt des neuen Siedlungscoaches wird auch die Arbeitsgruppe «Zusammenleben» neue Impulse erhalten. Für die Arbeitsgruppe «Kommunikation» werden die Umsetzung des Kommunikationskonzeptes und die schrittweise Einführung auf der Tagesordnung stehen.

Ich bin sicher, das neue Jahr 2023 wird mindestens so spannend und herausfordernd wie 2022, und ich freue mich auf den Austausch mit GenossenschafterInnen, KollegInnen und der Geschäftsstelle.

Claudia Zebib-Brunner

NACHHALTIGKEIT UND AUSSENRAUM

Laut der neusten Umfrage zu Sorgen, Vertrauen und Identität der Schweizer Stimmbevölkerung des Forschungsinstituts gfs.bern steht das Thema Umwelt 2022 an erster Stelle der Sorgen der Schweizerinnen und Schweizer. Dass der Klimawandel und der Verlust der biologischen Vielfalt eine Bedrohung für die Menschheit darstellen und die grundsätzliche Ursache beider Krisen unsere nicht nachhaltige Lebensweise ist, stellt kaum jemand mehr in Frage. Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli verpflichtet sich in ihren Statuten einer ökologisch nachhaltigen Tätigkeit. Um diesem Thema in der täglichen Arbeit weiteres Gewicht zu verleihen, beschloss der Vorstand, im Rahmen seiner Erneuerung und Reorganisation 2022 ein eigenes Ressort «Nachhaltigkeit und Aussenraum» zu schaffen. Im Sommer 2022 durfte ich die Aufgabe übernehmen, im Vorstand bei allen Entscheiden den Fokus auf die ökologische Nachhaltigkeit zu lenken und nach und nach im Rahmen des Möglichen entsprechende Verbesserungen in Bau und Bewirtschaftung mitzutragen oder anzustossen – eine dankbare Aufgabe, angesichts des hohen Bewusstseins für Fragen der Nachhaltigkeit im Gesamtvorstand und in der Geschäftsstelle. Langfristig will ich zudem den Dialog mit und in der Bewohnerschaft anregen, Sensibilisierungsarbeit leisten, Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und so auch auf der individuellen Ebene einen nachhaltigeren Umgang mit unseren Ressourcen fördern.

Dass die GenossenschafterInnen und Genossenschafter ein offenes Ohr haben für «grüne» Anliegen, zeigte das 2022 in Zusammenarbeit mit der planikum ag durchgeführte Partizipationsverfahren zum Aussenraum im Siedlungsteil «FRESCO» des Vrenelisgärtlis. Am ersten Mitwirkungs-Workshop am 2. Juli wurden das Nutzungsverhalten und die Bedürfnisse und Anliegen der Bewohnerschaft eruiert. An vier Tischen diskutierten diese in Gruppen die Themen «Bepflanzung und Biodiversität», «Schaffung von Aufenthaltsräumen», «Neugestaltung der Seminarstrasse» und «Aufwertungspotentiale am Wachterweg». Am zweiten Workshop vom 19. November stellte die Landschaftsarchitektin Eva Trüb von planikum AG das auf Basis des ersten Workshops erarbeitete Grundkonzept mit der gesamten «Massnahmen-Wunschliste» vor und veranschaulichte diese mit einem Rundgang durch die Siedlung. Anschliessend konnten alle im Gemeinschaftsraum auf einem «Prioritätsbarometer» angeben, welchen Wichtigkeitsgrad die einzelnen Massnahmen aus ihrer Sicht haben. Die weitaus höchste Priorität erhielten dabei konzeptionelle Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und Förderung der biologischen Vielfalt im Aussenraum der Siedlung. Dies spiegelte das bereits im ersten Workshop zum Ausdruck gekommene grosse Problembewusstsein und Wissen der Bewohnerschaft zum Thema Biodiversität wider. Entsprechend der im Mitwirkungsverfahren erfolgten Priorisierung widmet sich die Arbeitsgruppe Aussenraum derzeit als erste Massnahme der Erarbeitung eines konkreten Unterhalts-, Bepflanzungs- und Faunaförderungskonzeptes, das voraussichtlich ab Ende 2023 nach und nach bei der Aussenraumbewirtschaftung im Rahmen des laufenden Unterhalts umgesetzt werden soll. Als ebenfalls erwünscht, jedoch etwas weniger prioritär, erwies sich die Einrichtung von Aufenthalts- und Begegnungsorten im Freien für Erwachsene mit Sonnen- und Sichtschutz. Deren Umsetzung soll erst ab 2024 angedacht werden. Vorerst ausgeklammert bleiben Vorschläge für Massnahmen am Wachterweg, welche derzeit zur Parkierung genutzte Flächen betreffen würden. Diese sollen erst nach Bezug der Parkgarage im Neubau TOKEH und nach einer sorgfältigen Abklärung und Diskussion der Parkplatzsituation unter Mitwirkung der Bewohnerschaft erwogen werden. Im Zuge des Erstbezugs im TOKEH ist auch mit einigen Mieterwechseln im FRESCO zu rechnen. Deshalb wird auch mindestens bis 2025 zugewartet mit Massnahmen für Aussenräume, welche im Grundkonzept von planikum für die halbprivate Nutzung durch die einzelnen Hausgemeinschaften vorgesehen sind. Diese sollen in ihrer neuen Zusammensetzung mitentscheiden können.

Nicole Schwyzer

DETAILS ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

Etappe	Bezugsjahr	Anzahl Wohnungen										Ladenlokal	Hobbyräume	Garagen
		Total	1-Zimmer	1½-Zimmer	2-Zimmer	2½-Zimmer	3-Zimmer	3½-Zimmer	4-Zimmer	4½-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 bis 31.3.2022 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 bis 31.3.2022 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

Das erste ganze Jahr im Vrenelisgärtli ist mit vielen Eindrücken und neu Erlerntem im Nu verflogen. Es war ein spannendes Jahr – begonnen mit der Organisation des Auszugs der 3. Etappe. Innerhalb von zwei Tagen sind insgesamt 46 Mietparteien ausgezogen, und ausser bei einer Wohnung hat alles prima geklappt. Dies auch dank der JUWO, die einmal mehr sehr professionell und unterstützend mitwirkte. Mit der ordentlichen Generalversammlung haben Sie positiv konsultativ für eine feste Anstellung eines Siedlungscoaches gestimmt, was uns sehr freut. Das Pilotprojekt mit Tiziana Werlen als Siedlungscoach wurde somit beendet. Ich konnte während meiner Einführungszeit von ihren immensen Erfahrungen mit der Genossenschaft profitieren, wofür ich Tiziana sehr dankbar bin. Mittlerweile konnten wir mit Franziska Stähli einen neuen Siedlungscoach gewinnen. Franziska startete im Januar 2023, arbeitet mit einem Pensum von 20% und ist grundsätzlich jeweils am Montag in der Geschäftsstelle anzutreffen. Wir wünschen ihr Erfüllung und interessante Projekte für und mit der Genossenschaft Vrenelisgärtli, auch vorausschauend fürs Ersatzneubauprojekt TOKEH. Im Juni hat sich auch der Vorstand neu konstituiert und mit Regina Broger und Nicole Schwyzer sind zwei tolle neue Vorstandsmitglieder gewählt worden. Durch die neue Konstituierung und Organisation sind auch diverse Arbeitsgruppen entstanden, in denen die Geschäftsstelle mitwirken darf: wie z. B. beim Kommunikationskonzept, im Aussenraum oder für das gewünschte, angepasste Vermietungsreglement. Auch Gisela Lippmann, welche die Buchhaltung und Personaladministration innehat, kann auf ein erstes ganzes Jahr im Vrenelisgärtli zurückblicken. Sie ist bei uns der ruhende Pol im Team, hat immer und für alle einen Ratschlag und erledigt ihre Arbeit tadellos. Wir sind sehr froh, Gisela im Team zu wissen und danken ihr herzlich für die geleistete Arbeit. Lino Lopomo hat bereits 10 Jahre Erfahrung im Vrenelisgärtli und ist täglich für Sie im Einsatz. Lino und auch Jelena Alonso, die sich entschieden hat, sich beruflich neu auszurichten, ein herzliches Dankeschön für die immerzu tolle Arbeit.

Im Sommer haben wir uns einen Teamtag gegönnt, der uns bei wunderbarem Wetter in den Atzmännig führte. Dort haben wir mit Töfflis die Gold Trophy absolviert und an allen Posten die jeweilige Aufgabe, entweder alleine oder im Team, gemeistert. Es war ein gelungener und toller Tag.

Mittlerweile sind wir an der Planung der Erstvermietung vom TOKEH, was in diesem Jahr bestimmt eine grosse Herausforderung sein wird. Nicht nur Verträge, auch Reglemente müssen angepasst oder erstellt werden, da im TOKEH zusätzliche Nutzungen wie Gäste, Zusatzzimmer oder Arbeitsplätze zur Verfügung stehen werden. Das Ziel ist, bis Ende Jahr Ihnen als GenossenschafterInnen Ihre allfällige Wunschwohnung zu vermieten, sodass wir im 2024 die externe Vermietung starten können. Zum Schluss bedanke ich mich bei Ihnen für Ihr Vertrauen und für den stets offenen Dialog. Wir freuen uns auf die kommenden Begegnungen mit Ihnen.

Ihre Prisca Peter

FINANZBERICHT

Im Jahr 2022 war es nun endlich soweit, und das Neubauprojekt TOKEH wurde in Angriff genommen. Bagger und Lastwagen kamen und rissen die Häuser der 3. Bauetappe ab, sodass es für jeden sichtbar wurde, dass an der Seminarstrasse etwas Neues entsteht. Wie Sie, werte GenossenschafterInnen, wissen, lief die Planung dafür schon lange, aber zumindest für Aussenstehende war das Projekt erst nach der Aussteckung sichtbar.

Auch die Finanzierung bedarf einer gewissen Vorlaufzeit. Wenn auch nicht ganz so lange im Voraus fanden erste Gespräche jedoch bereits 2019 statt. Richtig konkret wurde es dann im Jahr 2021, und die Kreditverträge wurden Anfang letzten Jahres abgeschlossen. Dass die Finanzierung erst kurz vor Baustart vertraglich fixiert wurde, liegt unter anderem daran, dass Banken eine rechtskräftige Baubewilligung benötigen, bevor ein Baukredit gesprochen werden kann.

Als BewohnerIn einer Baugenossenschaft schlossen wohl die wenigsten bereits einmal eine Hypothek ab. Dennoch werden vielen grob die Regeln der Banken für die Vergabe von Hypotheken bekannt sein. So ist oftmals von mindestens 20% Eigenkapital die Rede, entsprechend wird eine Hypothek maximal über 80% des Wertes der Immobilie gewährt. Im Falle von TOKEH würde dies bedeuten, dass bei einer Bausumme von ca. CHF 50 Mio. rund CHF 10 Mio. aus Eigenmitteln aufgebracht werden müsste.

Zum Eigenkapital der Genossenschaft gehört das Genossenschaftskapital – also die Anteilscheine, die jede/r GenossenschafterIn gezeichnet hat – die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven sowie die akkumulierten Gewinne und Verluste. Bei einem Blick in die Jahresrechnung fällt nun aber auf, dass die Eigenkapitalquote bei rund 3% liegt. Müssen Sie sich als GenossenschafterIn daher Sorgen machen und wie kommt es dazu, dass uns ein Baukredit gewährt wurde?

Ich kann Sie beruhigen, die Genossenschaft steht finanziell auf gesunden Beinen. Das liegt unter anderem an den Stillen Reserven. Stille Reserven sind gemäss Wikipedia «nicht aus der Bilanz ersichtliche Bestandteile des Eigenkapitals» und können durch eine Unterbewertung von Vermögen oder durch eine Überbewertung von Schulden entstehen. In der BGV ist ersteres der Fall: So wird in der Jahresrechnung das Land zu Einstandspreisen bilanziert. Da in den letzten gut 90 Jahren eine enorme Wertsteigerung der Bodenpreise stattfand, schlummern da entsprechend grosse Reserven. Auch bei den Liegenschaften sind Reserven vorhanden. Denn diese sind, vereinfacht gesagt, zu Erstellungskosten, abzüglich Abschreibungen, bilanziert und nicht zu Marktpreisen. Folglich ist die Eigenkapitalquote bedeutend höher und entsprechend solid ist die Genossenschaft finanziert.

Dennoch gab es erstaunlicherweise je nach Institut grosse Unterschiede, bis zu welcher Höhe der Baukredit gewährt werden würde. So reichten die Angebote zwischen knapp 80% bis 100% inkl. Reserven. Dies liegt aber in der unterschiedlichen Methodik der Schätzung des Objektwertes. So wurde teilweise der Wert mittels der erwarteten Mietzinseinnahmen geschätzt und aufgrund unserer günstigen Mietzinsen resultierte eine tiefe Schätzung. Wir haben uns schliesslich aus verschiedenen Gründen für die Zürcher Kantonalbank, die das gesamte Projekt zu 100% inkl. Reserven finanzieren würde, entschieden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, die Genossenschaft steht auf einem finanziell sehr soliden Fundament, und die Finanzierung für TOKEH ist gesichert.

Philippe Hungerbühler

BILANZ

Per 31. Dezember 2022

	2022 CHF	2021 CHF	Position im im Anhang
Aktiven			
Kasse	1'783.55	1'960.10	
PostFinance	487'975.61	345'394.07	
Bank	373'949.60	321'424.79	
Flüssige Mittel	**863'708.76**	**668'778.96**	
Mieterdebitoren	1'474.25	1'068.00	
Übrige Debitoren	-	-	
Übrige kurzfristige Forderungen	**1'474.25**	**1'068.00**	
Vorausbezahlte Aufwendungen	30'087.77	60'386.85	
Aufgelaufene Nebenkosten	241'457.55	198'409.20	
Aktive Rechnungsabgrenzung	**271'545.32**	**258'796.05**	
UMLAUFVERMÖGEN	1'136'728.33	928'643.01	
Finanzanlagen	**6'000.00**	**5'000.00**	**2.1**
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
./. Wertberichtigung 1. Etappe	- 2'535'766.00	- 2'453'626.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
./. Wertberichtigung 2. Etappe	- 4'685'988.00	- 4'510'608.00	
Liegenschaften 3. Etappe	-	4'220'000.00	
./. Wertberichtigung 3. Etappe	-	- 1'877'446.00	
Liegenschaften TOKEH	14'470'691.34	4'645'763.05	
./. Wertberichtigung TOKEH	-	-	
Liegenschaften TRAPEZ	14'153'899.97	14'153'899.97	
./. Wertberichtigung TRAPEZ	- 989'500.00	- 848'000.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./. Wertberichtigung FRESCO	- 1'254'000.00	- 1'232'000.00	
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Liegenschaften	**48'062'337.31**	**41'004'983.02**	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	**48'062'338.31**	**41'004'984.02**	
ANLAGEVERMÖGEN	48'068'338.31	41'009'984.02	
AKTIVEN	49'205'066.64	41'938'627.03	

BILANZ

Per 31. Dezember 2022

	2022 CHF	2021 CHF	Position im im Anhang
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'469'468.95	317'458.49	
Hypothek	0.00	750'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'469'468.95	1'067'458.49	
Passive Rechnungsabgrenzungen	30'415.15	53'858.57	
Vorauszahlungen Mietzinsen	219'278.70	211'318.60	
Akontozahlungen Nebenkosten	123'620.00	155'500.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	373'313.85	420'677.17	
Kurzfristiges Fremdkapital	2'842'782.80	1'488'135.66	
Hypotheken 1. Etappe	9'200'000.00	9'200'000.00	
Hypotheken 2. Etappe	10'000'000.00	10'000'000.00	
Hypotheken TOKEH	7'250'000.00	0.00	
Hypotheken TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	3'749'104.63	3'612'996.73	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	40'199'104.63	32'812'996.73	
Rückstellungen Heizkosten	6'165.00	4'585.00	
Erneuerungsfonds 1. Etappe	1'213'326.48	1'050'056.48	
Erneuerungsfonds 2. Etappe	2'751'745.90	2'401'165.90	
Erneuerungsfonds 3. Etappe	0.00	2'259'880.00	
Erneuerungsfonds TRAPEZ	811'300.00	695'400.00	
Total Rückstellungen	4'782'537.38	6'411'087.38	
Langfristiges Fremdkapital	44'981'642.01	39'224'084.11	
FREMDKAPITAL	47'824'424.81	40'712'219.77	
Genossenschaftskapital	1'166'900.00	1'168'900.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlustvortrag	- 70'136.84	- 757.10	
Jahresergebnis (+Gewinn / - Verlust)	156'234.57	- 69'379.74	
EIGENKAPITAL	1'380'641.83	1'226'407.26	
PASSIVEN	49'205'066.64	41'938'627.03	

ERFOLGSRECHNUNG

2022

	2022 CHF	2021 CHF	Position im im Anhang
Erlöse			
Mietzinsen	2'704'947.45	3'089'306.45	
Diverse Einnahmen	1'296.40	11'165.00	
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'706'243.85	3'100'471.45	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 78'615.17	- 58'109.35	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 109'805.73	- 232'208.70	
Unterhalt Garten und Umgebung	- 123'436.78	- 183'498.90	
Gebäudeversicherung	- 24'526.40	- 24'526.40	
Strom, Wasser, Entsorgung	- 77'237.06	- 140'299.65	
Einlage Erneuerungsfonds	- 701'874.00	- 919'150.00	2.2
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'115'495.14	- 1'557'793.00	
Personalaufwand	- 302'598.81	- 291'343.77	
Honorare Vorstand	- 76'100.00	- 76'100.00	
Sozialleistungen Vorstand	- 15'422.40	- 14'472.25	
Honorar Revisionsstelle	- 12'385.50	- 6'462.00	
Entschädigungen Dritte	- 6'534.70	- 133'814.60	
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 114'456.15	- 125'339.71	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 224 898.75	- 356'188.56	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'063'251.15	895'146.12	
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	- 22'000.00	- 22'000.00	
Abschreibung Liegenschaften	- 409'570.00	- 441'220.00	
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 431'570.00	- 463'220.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	631'681.15	431'926.12	
Finanzaufwand	- 474'046.48	- 499'395.11	
Ausserordentlicher Ertrag	961.00	98.15	2.3
Ausserordentlicher Aufwand	6.80	0.00	2.3
Betriebsergebnis vor Steuern	158'588.87	- 67'370.84	
Direkte Steuern	- 2'354.30	- 2'008.90	
JAHRESERGEBNIS (+Gewinn/-Verlust)	156'234.57	- 69'379.74	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2022

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.

Darlehenskasse

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 werterhaltende Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

	2022 CHF	2021 CHF	
2. Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung			
2.1 Finanzanlagen			
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000	5'000	
1 Anteilschein Idée Cooperative	1'000	-	
Total Finanzanlagen	**6'000**	**5'000**	
2.2. Einlage Erneuerungsfonds			
Zusätzliche Einlage in den Erneuerungfonds 3. Etappe infolge Neubauprojekt	38'250.00	153'000.00	2.2
2.3. Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand			
CO_2-Gutschrift SVA Zürich	-	98.00	2.3
Mietzinsgutschrift 2021	961.00	-	
Ausbuchung Nebenkosten Abrechnungsjahr 2021/2022	- 7.00	-	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen			
Pensionskasse der Stadt Zürich	5'793.00	5'790.00	
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen			
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (inkl. Baukonto)	47'111'337.00	40'980'918.00	
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	34'100'000.00	38'300'000.00	
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	36'450'000.00	29'950'000.00	
Anzahl Mitarbeitende und Anzahl Vollzeitstellen			
Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beschäftigte im Berichtsjahr vier Personen mit einem Gesamtumfang von 270 Stellenprozent.			
Entschädigung der Gremien			
Vorstand			
Entschädigung Vorstandsmitglieder	76'100.00	76'100.00	
Entschädigung Vorstandsbeisitzer	-	-	
Baukommission			
Ersatzneubau 3. Etappe	16'115.00	20'405.00	
Sozialleistungen (Vorstand inkl. Baukommission)	15'422.00	14'472.00	
Total Entschädigung der Gremien	**107'637.00**	**110'977.00**	
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:	2022 CHF	2021 CHF
Verlustvortrag	- 70'136.82	- 757.08
Jahresgewinn/Jahresverlust	156'234.57	- 69'379.74
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	**86'097.75**	**- 70'136.82**
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve	7'900.00	
Gewinnvortrag	78'197.75	

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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Zürich, 16. März 2023

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 2022/2023

	Budget 2022	Ist 2022	Abweichung	Budget 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen	2'688'600	2'704'947	16'347	2'780'000
Diverse Einnahmen	2'000	1'296	- 704	2'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	2'690'600	2'706'244	15'644	2'782'000
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 40'000	- 71'295	32'295	- 40'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 120'000	- 117'126	- 2'874	- 100'000
Unterhalt Garten und Umgebung	- 140'000	- 123'437	- 16'563	- 180'000
Gebäudeversicherung	- 25'000	- 24'526	- 474	- 20'000
Strom, Wasser, Entsorgung	- 110'000	- 77'237	32'763	- 80'000
Einlage Erneuerungsfonds	- 702'000	- 701'874	- 126	- 69'000
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'137'000	- 1'115'495	- 21'505	- 1'110'000
Personalaufwand	- 280'000	- 302'599	22'599	- 340'000
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	- 140'000	- 91'522	- 48'478	- 140'000
Entschädigungen Dritte	- 65'000	- 18'920	- 46'080	- 40'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 75'000	- 114'456	39'456	- 140'000
Übriger betrieblicher Aufwand	- 280'000	- 224'899	- 55'101	- 320'000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	993'600	1'063'251	69'651	1'012'000
Abschreibung energiesparende Investitionen	- 22'000	-22'000	-	- 22'000
FRESCO				
Abschreibung Liegenschaften	- 410'000	- 409'570	- 430	- 400'000
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	- 432'000	431'570	- 430	- 422'000
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	561'600	631'681	- 70'081	590'000
Finanzaufwand	- 561'600	- 474'046	- 86'954	- 561'600
Finanzertrag	-	-	-	-
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	-	954	954	-
Betriebsergebnis vor Steuern	600	158'589	157'989	29'000
Direkte Steuern	- 2'000	- 2'354	354	- 2'000
JAHRESERGEBNIS (+Gewinn/-Verlust)	- 1'400	156'235	157'635	27'000

Auf ganze Franken gerundet.

Baugenossenschaft
Vrenelisgärtli

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

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