



JAHRESBERICHT 2019



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3	Vorstand und Verwaltung
Seite 4	Traktanden zur ordentlichen Generalversammlung
Seite 5	Nachhaltigkeit
Seite 8	Rückblick auf die ausserordentliche und ordentliche Generalversammlung 2019
Seite 10	Aus der Genossenschaft
Seite 11	Nachhaltiger Konsum
Seite 12	Vrenelis Freunde
Seite 13	Soziales
Seite 14	Bau
Seite 15	Heizung und Gebäudereinigung
Seite 16	Garten
Seite 17	Details zu den Liegenschaften
Seite 18	Geschäftsführung
Seite 19	Finanzen
Seite 20	Jahresrechnung 2019
Seite 23	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 24	Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses
Seite 25	Bericht der Revisionsstelle
Seite 26	Budget 2019/2020

VORSTAND

Amtsdauer 2017–2020

Präsident	* Thomas Kamber Wachterweg 3 044 362 31 77 thomas.kamber@hotmail.ch
Vizepräsidentin/ Garten/Soziales	*/+ Tiziana Werlen Oberti Hofwiesenstrasse 57 079 312 12 06 tizianawerlen@gmx.ch
Bau	* David Müller Hofwiesenstrasse 89 077 431 94 01 davidomueller@gmx.de
Aktuariat	*/+ Ruth Sánchez Wachterweg 1 044 361 90 62 sanchez4@bluewin.ch
Finanzen	Philippe Hungerbühler Wachterweg 23 079 697 31 69 phil_hungi@yahoo.de
Heizung/ Gebäudereinigung	Lars Massüger Ligusterstrasse 3 8057 Zürich 044 380 68 58 lars@massueger.ch
Delegierter der Stadt Zürich	* Ueli Lindt, dipl. Architekt ETH/SIA Amt für Hochbauten der Stadt Zürich 044 412 21 67 ueli.lindt@zuerich.ch

- * Vermietungskommission
- * Baukommission

VERWALTUNG

Büro	Hofwiesenstrasse 55 (Eingang am Laubiweg) 044 362 63 22 info@vreneliswaertli.ch
Geschäftsführer	*/+ Kaspar Birchler kaspar.birchler@vreneliswaertli.ch
Geschäftsstelle	Erika Meier erika.meier@vreneliswaertli.ch
Öffnungszeiten	Montag bis Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr 13:30 – 17:00 Uhr Freitag geschlossen
Website	www.vreneliswaertli.ch
Revisionsstelle	BDO AG, Wirtschaftsprüfung Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich 044 444 35 55
Werkstatt/ Hauswart	Lino Lopomo Hofwiesenstrasse 77 (Eingang auf der Rückseite) 044 364 07 66 lino.lopomo@vreneliswaertli.ch

TRAKTANDEN ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Das GV-Datum wird mit einer separaten Einladung zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden
(gleichzeitig Protokollprüferinnen und Protokollprüfer)
und der Leitung des Wahlbüros
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung
vom 23. Mai 2019
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2019
Kenntnisnahme vom Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme des Jahresberichts und der
Jahresrechnung 2019 sowie Beschlussfassung über
die Verwendung des Jahresergebnisses
6. Entlastung des Vorstands
7. Budget 2020, Kenntnisnahme
8. Wahlen 2020–2023
 - a. Vorstand
 - b. Präsidium
 - c. Revisionsstelle
9. Informationen zum Stand Erneuerungsprozess
3. Etappe
10. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter
haben das Wort: Beantwortung von Fragen,
Entgegennahme von Anregungen

Nach der Generalversammlung folgt ein Abendessen (Anmeldung erforderlich). Angehörige sind herzlich willkommen.

Der gelbe Mitgliederausweis ist zur Ausübung des Stimmrechts unbedingt mitzubringen. Ohne gültigen Mitgliederausweis kein Stimmrecht! Stellvertretung ist gemäss Art. 241 der Statuten möglich.

Die Bücher der Genossenschaft mit der Erfolgsrechnung und der Bilanz per Ende 2019 können von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bis zur Generalversammlung nach Voranmeldung im Büro an der Hofwiesenstrasse 55 eingesehen werden.

NACHHALTIGKEIT

Der Begriff «Nachhaltigkeit» ist in aller Munde. Dieser Begriff war auch am Samstag, 26. Oktober 2019 an der Retraite des Vorstands das Hauptthema. Was bedeutet dieses Wort im Allgemeinen, was bedeutet es für unsere Genossenschaft, wie gross ist unser Handlungsspielraum, sind wir auf dem richtigen Weg? Doch zuerst müssen wir uns generell die Frage stellen: Möchten wir für unsere Baugenossenschaft überhaupt Nachhaltigkeit, ist sie nicht zu teuer und zu aufwendig?

Als Baugenossenschaft können wir in vielen Bereichen nicht frei entscheiden, wir müssen uns an die verschiedensten Vorgaben halten. Für eine Baugenossenschaft ist eine langfristige Betrachtungsweise wichtig, es zählen andere Kriterien als der schnelle Gewinn mit Wohnungen, die der Spekulation dienen. Genau deshalb gibt's für Baugenossenschaften spezielle Vorschriften, die der Seriosität und der Ausrichtung in die Zukunft Rechnung tragen. Da diese Langfristigkeit nur möglich ist, wenn weit in die Zukunft hineingedacht wird, liegt es auf der Hand, dass für uns «Nachhaltigkeit» schon immer selbstverständlich war.

Bereits in unserem Leitbild finden sich viele Sätze und Richtlinien, die das aufzeigen. Hier drei Textbeispiele: «Wir erhalten, pflegen, erneuern oder ersetzen den vorhandenen Wohnraum.» «Wir bilden eine gemeinnützige,

dem Menschen, der Gesellschaft und einer gesunden Umwelt verpflichtete Gemeinschaft.» «Wir handeln sozialverträglich, umweltgerecht, verantwortungsbewusst und verpflichten uns, unsere Ressourcen **nachhaltig** und ökonomisch einzusetzen und zu bewirtschaften.» Im letzten Textbeispiel wird das Wort **nachhaltig** sogar explizit erwähnt.

Nachhaltigkeit bedeutet, zukunftsgerichtet zu handeln. Sie bedeutet die Bewahrung des Ökosystems und der Umwelt, zugleich auch die Steigerung des wirtschaftlichen Nutzens der Gebäude – zum Nutzen für Menschen und Gesellschaft. Die Nachhaltigkeit verbindet somit das Heute mit dem Morgen, die Gegenwart mit der Zukunft. Sie entsteht erst durch das Zusammenwirken der Faktoren «Gesellschaft», «Umwelt» und «Wirtschaft». Dabei kann nicht jeder Aspekt gleich gewichtet werden. Wir müssen in jedem einzelnen Fall beurteilen, wie stark wir die einzelnen Kriterien gewichten sollen. Es ist nicht möglich, alle Punkte gleich zu berücksichtigen, einzelne Massnahmen

«Wir erhalten, pflegen, erneuern oder ersetzen den vorhandenen Wohnraum.»

können sich sogar gegenseitig im Weg stehen: So ist eine Holzbaukonstruktion, wie wir sie für TOKEH vorgesehen haben, ressourcenschonend mit wenig grauer Energie. Die Bauweise ist schnell, das Raumklima gut. Allerdings wäre es finanziell vorteilhafter, einen Massivbau zu erstellen. Es kann auch Situationen geben, in denen bei einer nachhaltigen Variante die erwarteten Ergebnisse so gering sind,



dass sich der Aufwand nicht lohnt. Oder dass Vorschriften ein gewünschtes Handeln verbieten.

Was genau beinhalten nun die Faktoren «Gesellschaft», «Umwelt» und «Wirtschaft»?

Wirtschaft (= ökonomische Qualität): Bei der Betrachtung des ökonomischen Aspekts (= Finanzwesen) im Sinne der Nachhaltigkeit werden nicht nur die Investitionskosten für den Bauprozess, das heisst die eigentlichen Baukosten betrachtet, sondern Gebäude werden auf der Grundlage ihres gesamten Lebenszyklus beurteilt. Neben den Investitionskosten für den Bauprozess werden auch die Betriebskosten (Kosten für Heizwärme, Strom, Warmwasser, Wasser, Abwasser etc.) und die gebäude- und bauteilspezifischen Kosten zum Beispiel für Reinigung, Pflege und Instandhaltung, aber auch die Kosten für den Rückbau eingeschlossen.

Der wirtschaftliche Faktor ist am leichtesten zu erfüllen, da es sich vorwiegend um Zahlen handelt, die in verschiedenen Varianten durchgespielt werden.

Für weitere Informationen zum Thema «Nachhaltigkeit im Finanzbereich» verweise ich auf den Text unseren Finanzchefs

Philippe Hungerbühler weiter hinten in diesem Jahresbericht.

Umwelt (= ökologische Qualität): Die ökologische Qualität beinhaltet die Aspekte Ressourcenschonung, Schutz der globalen und lokalen Umwelt und die Reduzierung des Gesamtenergiebedarfs des Gebäudes. Die Berücksichtigung dieser Faktoren ist aufgrund des Klimawandels, steigender Energiepreise und schwindender Ressourcenvorräte von grosser Bedeutung. Ein nachhaltiges Gebäude ist auf Dauerhaftigkeit ausgelegt. Bei den ökologischen Faktoren sind vor allem die Baukonstruktion und die Baumaterialien wichtig. Ist eine Mehrfachnutzung möglich? Lässt sich ein Gebäude ohne allzu grossen baulichen Aufwand an veränderte Nutzungsarten anpassen? Wenn eine Wohnung zu klein ist, kann man zusätzliche Gästezimmer hinzumieten, wie es beim Projekt «TOKEH» geplant ist. Ich gehe davon aus, dass in Zukunft die Autos wieder kleiner werden und die Anzahl der Autos zurückgehen wird. Das Vrenelisgärtli ist ideal gelegen, um sich mit dem öffentlichen Verkehr fortzubewegen: Was geschieht dann mit den zu viel gebauten Garagenplätzen? Lassen sie sich mit wenig Aufwand in Lagerräume, Kellerabteile oder Gästezimmer verwandeln?

Weitere wichtige Aspekte bei der ökologischen Bauweise sind die Gebäudeform, die Baustoffe, die Dämmung, der Wärmeschutz und die Energieträger. Die Zukunft gehört den erneuerbaren Energieträgern und der Reduzierung des Energiebedarfes. Alle diese und noch viele weitere Überlegungen lassen wir bei unserem Neubauprojekt «TOKEH» einfließen.



Gesellschaft (= soziokulturelle und funktionale Qualität):

Diese Säule der Nachhaltigkeit zeigt sich in der Akzeptanz und Wertschätzung eines Gebäudes durch seine Nutzer, also durch **SIE** und durch die Gesellschaft als Ganzes. Dabei zählen soziale Werte wie Integration, Gesundheit, Lebensqualität und Mobilität. Bei der soziokulturellen und funktionalen Qualität kommt uns entgegen, dass unsere Baugenossenschaft hervorragend mit dem ÖV erschlossen ist, dass es gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe gibt und Naherholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar sind. Uns ist es wichtig, dass wir diese hervorragende Ausgangslage nutzen und mit guten Wohnsituationen verstärken. Solche Überlegungen spielen natürlich auch bei der Planung des Projekts «TOKEH» eine Rolle.

Fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner bei uns wohl? Lesen Sie dazu auch den Text von Tiziana Werlen Oberti zum Thema «Soziales».

Nachhaltigkeit beginnt im Kleinen. Als Beispiel aus aktuellem Anlass, wie Nachhaltigkeit im Alltag aussehen kann, hier einige Gedanken zum «Urban Gardening». Das Thema habe ich gewählt, weil es im «Vrenelisgärtli» aktuell ist: Unter der Federführung von Tiziana Werlen Oberti und Annika Hossain sind wir daran, «Urban Gardening» einzuführen. Solche städtischen Gärten bieten viele Vorteile: Sie dienen der Verwertung organischer Abfälle, sie reichern die Luft mit Feuchtigkeit an und fangen Regenwasser auf, das sonst ungenutzt in die Kanalisation fließen würde. Sie beleben den öffentlichen Raum, schaffen neue Orte der Begegnung und des Austauschs. Nachbarinnen und Nachbarn, die sonst nicht zusammenkommen, lernen sich besser kennen. Solche Grünflächen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Luftqualität. Die Zukunft wird sein, dass in den Stadtgärten gezielt Nahrungsmittel angepflanzt werden, wodurch Transporte von Nahrungsmitteln eingespart werden können und wir Nahrungsmittel essen, von denen wir wissen, wie sie behandelt wurden, und bei denen wir die Garantie haben, dass sie frisch sind.

Die Nachhaltigkeit in der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli soll wachsen wie die Pflanzen beim «Urban Gardening».

Ein herzliches Dankeschön

Auch im abgelaufenen Jahr gibt es viele Personen, die ein aufrichtiges und herzliches «Dankeschön» verdient haben.

Zuerst natürlich meine Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand zusammen mit dem städtischen Vertreter Ueli Lindt. Im Weiteren der Geschäftsführer Kaspar Birchler, die Assistentin Erika Meier, der Hauswart Lino Lopomo und die Bauherrenvertreterin Monika Sprecher.

Alle diese Personen sind mit viel Herzblut und Begeisterung bei der Arbeit. Sie leisten im Alltag grossartige, nachhaltige Arbeit. Dafür ein grosses, herzliches «Dankeschön».

Und dann gibt's natürlich die vielen Bewohnerinnen und Bewohner unserer Baugenossenschaft, die sich nachhaltig in die Genossenschaft einbringen. **Danke, dass Sie tagtäglich mithelfen, dass der Vrenelisgärtli-Geist am Leben bleibt.**

Ihr Präsident
Thomas Kamber

RÜCKBLICK AUF DIE A. O. GV VOM 31. JANUAR 2019 UND DIE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 23. MAI 2019

Am **31. Januar 2019** versammeln sich mehr als 100 Personen zur **ausserordentlichen Generalversammlung** in der Freien Katholischen Schule Zürich an der Sumatrastrasse 31. Direkt oder durch Stellvertretung sind 79 Stimmrechte repräsentiert.

Abstimmung

Unter der Leitung von Präsident Thomas Kamber stimmt die Generalversammlung an diesem Abend einstimmig für die beiden Anträge:

1. **Planungskredit** (Leistungen bis und mit Baubewilligung) von CHF 4 Mio. für die Planung des Ersatzneubaus der 3. Etappe (inklusive Reserve).
2. Der **Vorstand wird beauftragt**, das Neubauprojekt gemäss vorliegendem Siegerprojekt «TOKEH» aus der Jurierung von Baumann Roserens Architekten zu planen, und, wenn das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag vorliegt, dieses der GV zu unterbreiten.

Rückblick 2018

- Die Baukommission wurde unter dem Vorsitz von David Müller gegründet.
- Es fand ein zweistufiges Mitwirkungsverfahren mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern statt.
- Der Projektwettbewerb wurde durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich vorbereitet und begleitet. Aus 67 Bewerbungen wurden zehn Teams zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen. Ende letzten Jahres entschied das Preisgericht und im Januar 2019 wurden die Sieger veröffentlicht: Baumann Roserens Architekten AG und für die Landschaftsarchitektur das Laboratorium KLG. Baubeginn der rund 85 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen im Minergie-PECO-Standard soll 2021 sein.

Ordentliche Generalversammlung vom 23. Mai 2019 im Hotel-Restaurant Landhus, Zürich-Seebach

Präsident Thomas Kamber begrüsst die Anwesenden und zieht Bilanz nach einem Jahr als Präsident der BGV. Die Geschäfte konnten nach der Übergabe von Ursula Solenthaler in gewohnt guten und ruhigen Bahnen weiterlaufen. Er dankt für die Unterstützung und die hervorragende Arbeit aller Beteiligten.

Gemäss Präsenzliste sind gesamthaft 62 Stimmen vertreten. Zusammen mit den Angehörigen und den Gästen nehmen total 102 Personen an der GV teil. 16 Genossenschafterinnen und Genossenschaffter haben sich entschuldigt.

Annahme der Protokolle der Generalversammlungen 2018/2019

Die Generalversammlung genehmigt das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2018 ebenso einstimmig wie das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 31. Januar 2019.

Jahresbericht

Der Vorstand informiert die Bewohnerinnen und Bewohner laufend via Infoblätter, weshalb Präsident Kamber lediglich auf die einzelnen Berichte im Jahresbericht verweist.

Die Anwesenden erheben sich in ehrendem Gedenken an die Verstorbenen, die im Jahr zuvor leider verschieden sind:

Frau Gioia Coletta, Wachterweg 7

Herr und Frau Otto und Sonja Liechti-Hofmann, Hofwiesenstr. 73

Jahresrechnung und Anhang zur Jahresrechnung

Mit dem Neubau TRAPEZ und der Renovation FRESCO haben wir zwei grosse Projekte hinter uns – ein noch grösseres, der Ersatzneubau, liegt vor uns. Den Jahresgewinn erzielten wir dadurch, dass einerseits Unterhalt und Reparaturen der Wohnungen wesentlich kleiner ausfielen als budgetiert, und andererseits, weil wir aus Garantiefällen aus den Projekten TRAPEZ und FRESCO Gelder erhielten. Den Gewinn geschmälert hat eine zusätzliche Einlage in den Erneuerungsfonds der 3. Etappe.

Finanzen

Die Zahlen der Bilanz sind sehr konstant, ähnlich wie im Jahr zuvor. Neu werden die Amortisationskonti und der Erneuerungsfonds auf die einzelnen Bauetappen aufgeteilt.

Jahresbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2018

Der Jahresbericht 2018 und die Jahresrechnung 2018 sowie das Jahresergebnis 2018 (Gewinn von CHF 54'064.69) und dessen Verrechnung mit dem Verlustvortrag von 2017 (ergibt einen Verlustvortrag auf die neue Rechnung von CHF -187'339.32) werden von der Generalversammlung einstimmig angenommen.

Die Generalversammlung nimmt den Bericht der Kontrollstelle zur Kenntnis und erteilt dem Vorstand einstimmig Décharge.

Budget 2019

Das Budget 2019 ist vom Vorstand an der Sitzung vom 18. Dezember 2018 genehmigt und von der Generalversammlung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen worden.

Erneuerungsprozess 3. Etappe

Bauchef David Müller fasst zusammen

Am Wohnungsspiegel wurde weitergearbeitet, ausserdem konnte eine kleine Gewerbefläche und ein Musikzimmer zum Üben integriert werden. Die Volumetrie wurde etwas bereinigt, womit Energetik und Baustatik deutlich vereinfacht werden konnten.

Für alle Veröffentlichungen zum Neubau werden wir folgendes Logo verwenden.



Der Architektentwurf lehnt sich stark an die vorgefundene Situation an. Dort, wo die alten Häuser stehen, werden auch die Stirnseiten der neuen Häuser stehen. Es wird viel gemeinschaftliche Fläche geben. Die Wohnungen haben einen grosszügigen Eingangsbereich. Die Individualzimmer sowie Toiletten/Nasszellen liegen um einen Korridor, an dessen Ende sich der Wohn-/Essbereich befindet. Die Wohnzimmer schliessen an die abtrennbaren Küchen an. Die Loggien sind zweiseitig offen und zweiseitig verglast. Dank dieser Lösung

verfügen die Wohnungen über eine räumliche Grosszügigkeit, obwohl sie relativ knapp bemessene Grundrisse haben.

Im Sommer 2024 soll die Überbauung fertiggestellt werden, sodass der Kindergarten auf das neue Schuljahr hin übergeben werden kann. Allerdings ist der Zeitplan sehr knapp bemessen.

Umsiedlung

Bis März 2021 muss die Umsiedlung vollzogen sein. Wir sind weiterhin bemüht, für alle Mieterinnen und Mieter der 3. Etappe eine Umsiedlung zu ermöglichen, können aber nicht garantieren, dass wir allen eine Wohnung anbieten können. Daher sollen sich alle Betroffenen eigenständig um eine Wohnung bemühen. Bewohnerinnen und Bewohner einer 4-Zimmer-Wohnung (alle Etappen), die in eine 3-Zimmer-Wohnung wechseln möchten, sollen sich bitte bei der Geschäftsstelle melden.

Vorstandstätigkeit

Vor einem Jahr hat die Generalversammlung Thomas Kamber zum Präsidenten ad interim bis 2020 gewählt. Da die BGV eine Amtszeitbeschränkung vorsieht, wird es bei den nächsten Wahlen im Jahr 2020 zwei Vakanzen geben. Präsident Kamber bittet die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sich zu überlegen, ob sie an der Vorstandsarbeit interessiert wären.

Da die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Gäste keine Einwände gegen die Verhandlungsführung haben und mit den getroffenen Beschlüssen einverstanden sind, bedankt sich Präsident Thomas Kamber und beschliesst um 19:50 Uhr den offiziellen Teil der ordentlichen Generalversammlung 2019.

Er wünscht allen «än Guetä», einen schönen Abend und gute Heimkehr.

Ruth Sánchez

AUS DER GENOSSENSCHAFT

2019 sind verstorben

11. Februar 2019

Robert Monn

Wachterweg 3

8. Juni 2019

Elisabeth Horvath

Seminarstrasse 91

16. Juni 2019

Marianne Tschanz

Hofwiesenstrasse 85

Wir bitten Sie, den Verstorbenen ein ehrendes
Andenken zu bewahren.

Folgende Geburten wurden uns gemeldet

16. März 2019

Antonia Werlen

Seminarstrasse 103

1. April 2019

Eliah Lurati

Wachterweg 21

29. November 2019

William Rudolf Brunner

Hofwiesenstrasse 83

Wir heissen die neue Erdenbürgerin und die
neuen Erdenbürger im Vrenelsgärtli herzlich
willkommen!

NACHHALTIGER KONSUM

Der Konsum von Produkten trägt massgeblich zum Ressourcenverbrauch und zur damit verbundenen Umweltbelastung bei. Um den Ressourcenverbrauch des Konsums auf ein nachhaltiges Mass zu senken, sind verschiedene Ansätze nötig. Dabei ist es wichtig, dass der Ressourcenverbrauch über den gesamten Produkt-Lebenszyklus berücksichtigt wird. So zumindest definiert das Bundesamt für Umwelt den nachhaltigen Konsum. Dazu ein paar spannende Zahlen:

- Pro Woche werden in einem Schweizer Haushalt durchschnittlich 2 kg Lebensmittel weggeworfen. Rüstabfälle sind dabei nicht gemeint. Wenn der etwas runzelige Apfel im Kompost oder Grünabfall landet, ist das zwar besser als im Kehrachtsack, es wird aber trotzdem ein wertvolles Lebensmittel weggeworfen und damit auch viel Energie aus der Produktion vernichtet.
- Ein Smartphone hat gemäss Angaben der Hersteller eine durchschnittliche Lebensdauer von rund vier Jahren. In der Schweiz wurden im Jahr 2017 3,2 Millionen Smartphones verkauft. Die Bevölkerung in der Schweiz betrug im Jahr 2017 8,484 Millionen. Daraus lässt sich schliessen, dass ein grösserer Teil der Bevölkerung sich fast jährlich ein neues Smartphone kauft bzw. mehrere davon besitzt. Wenn man dann noch annimmt, dass Babys und kleinere Kinder sowie auch ältere Menschen noch kein Smartphone nutzen, wird die Zahl entsprechend höher.
- Bewohnende in Mitteleuropa kaufen sich pro Jahr durchschnittlich 60 Kleidungsstücke. Davon werden 20 nie getragen und landen dann im besten Fall in der Altkleidersammlung.

Es liessen sich noch viele weitere Zahlen und Vergleiche aufführen: Das Thema nachhaltiger Konsum ist im Moment in den Medien sehr präsent. Und das ist gut so. Nicht nur die Unternehmen und damit auch die Baugenossenschaften, sondern jeder von uns ist dazu aufgerufen, die eigenen Konsumgewohnheiten zu überdenken und wenn immer möglich und nötig zu ändern. Und es gibt bereits auch eine ganze Reihe von Apps, die dabei helfen, nachhaltiger zu konsumieren und weniger Abfall zu produzieren.

Das Thema Verpackung ist zum Beispiel ein geeigneter erster Schritt für einen nachhaltigeren Konsum. In verschiedenen umliegenden Ländern sind Plastiktüten beim Einkauf bereits nicht mehr erlaubt. Noch besser: Immer eine Tasche dabei haben, wenn man einkauft. Das gilt auch für die Netze, mit welchen man Gemüse und Früchte kaufen kann und mit denen man Kartonschalen und Plastik spart.

Verschiedene Take-away-Angebote werben bereits mit Mehrwegbechern und -behältern. Damit kann Abfall vermieden werden. Und häufig wird der Einkauf sogar vergünstigt. Obwohl man jedes Mal sparen kann, hat sich dieses Verhalten noch nicht stark verbreitet. Immerhin beginnen die Grossverteiler bereits, über Konzepte mit Mehrwegbehältern nachzudenken – z. B. auch für den Einkauf von Reis, Tee und vielem mehr. Bei der Verpackung gilt es aber immer, das ganze Produkt anzuschauen. Wenn ich Verpackung vermeide, dafür aber nicht saisonal einkaufe, ist mein Konsum nicht nachhaltiger.

Klein anzufangen, ist besser, als gar nichts zu tun oder zu argumentieren, dass die eigene Nachhaltigkeit nicht einmal ein Tropfen auf einem heissen Stein sei. Gerade die Baugenossenschaften haben in ihrer Geschichte bewiesen, dass viele Einzelne sehr wohl etwas bewirken können, sogar etwas Grosses. In diesem Sinn wünsche ich Ihnen eine interessante Entdeckungsreise ins Land des nachhaltigen Konsums. Was ich Ihnen dabei versprechen kann: Sie werden ganz viel Spannendes lernen. Und falls Sie besondere Tipps zum nachhaltigen Konsum haben, freue ich mich über eine Nachricht.

Monika Sprecher

Projektleitung Betrieb ENB Seminarstrasse

VRENELIS FREUNDE

Die neu gegründete Gruppe «Kontakte» gab kurz nach Beginn aus Zeitgründen wieder auf, es fanden sich mit viel Glück fünf motivierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die der Idee neuen Schub gaben und mit dem aktuellen Namen «Vrenelis Freunde» motivierten.



und auch einige Gedichte vorgetragen, sodass der Samichlaus sich freute und allen Kindern einen leckeren Grittibänz schenkte.

Den Abschluss der diversen Veranstaltungen machte Mitte Dezember das Seniorenkafi. Im Gemeinschaftsraum war alles weihnächtlich gedeckt mit Tannenzweigen, Kerzen und mit schönen Servietten. Gipfeli, Grittibänze, selbst gemachte Weihnachtsguetzli und Kuchen standen zum Verzehr bereit. Die kleine, aber lustige Runde unterhielt sich angeregt und kam überein, dass man sich in Zukunft über mehr Teilnehmende freuen würde.

Für Vrenelis Freunde
Tiziana Werlen Oberti

Die Motivation hält nach wie vor an, das Seniorenkafi wurde umgesetzt, der versprochene Zmittag mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Baugenossenschaft Waidberg wurde durchgeführt. Kurz nach Ende der Sommerferien organisierten Vrenelis Freunde auf dem Spielplatz ein kleines Sommerfest, bei dem zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zusammenkamen, um zu grillieren, zu lachen und sich auszutauschen. Dabei konnte zum Beispiel das Datum für das allseits beliebte Genossenschaftsfest fixiert werden: 22. August 2020.

Im Oktober fand auf dem TRAPEZ-Spielplatz das beliebte Marroniessen statt, das, gemäss des Zitats eines Teilnehmers, ein unaufgeregtes Zusammensein ermöglicht, bei dem man miteinander plaudern und die Hände an den Marroni wärmen kann. Der Abend war trocken, der Anlass konnte draussen durchgeführt werden. Am 6. Dezember fand am Nachmittag das weihnächtliche Basteln statt und abends kam der Samichlaus. Der Einladung folgten ca. 30 Kinder und alle machten begeistert beim Basteln mit, fanden sich beim hell erleuchteten Christbaum ein und warteten gespannt auf den Samichlaus. Es wurden Lieder



SOZIALES

«Wie wollen wir wohnen?», lautete der Name der Ausstellung in der Villa Bellerive, bei der mittels diverser Veranstaltungsreihen gemeinnütziges Wohnen erlebbar gemacht wurde. Die Ausstellung fand im Rahmen des hundertjährigen Jubiläums der Wohnbaugenossenschaften Zürich statt.

Haben Sie sich diese Frage auch schon gestellt? Bei deren Beantwortung geht es weniger um günstige Mieten, sondern vielmehr um die Art und Weise des Zusammenlebens: Will ich in der Gemeinschaft mitarbeiten, neue Projekte aufgreifen, das Thema Nachhaltigkeit fördern? Will ich, dass die Genossenschaft, in der ich wohne, auch ein Stück Heimat ist? In unserem Vrenelisgärtli wird das oben Genannte wirklich gelebt. Immer wieder höre ich von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Aussagen wie: «Hier fühlen wir uns aufgehoben», «bei uns findet das Zusammensein statt» oder «wir haben Zeit füreinander und helfen uns untereinander».

In unserem Vrenelisgärtli haben wir, was wir brauchen, und für viele von uns gibt es keinen besseren Ort. Im Vrenelisgärtli wird auch Nachhaltigkeit gelebt. Sie steckt zwar noch in den Kinderschuhen, aber mit dem Projekt «Urban Gardening» – auf Deutsch städtische Gartenarbeit – kommen wir der ganzen Sache einen Schritt näher. Die geplanten Hochbeete sind auch ein grosser Beitrag an die Vrenelisgärtli-Gemeinschaft. Möchte man ein Teil davon sein, hat man seinen eigenen kleinen Garten, aber in der Gemeinschaft kann man sich untereinander mit Giessen oder Tipps unterstützen und austauschen. Das ist das genossenschaftliche Wohnen, das wir leben und in der Zukunft weiterentwickeln möchten.

Tiziana Werlen Oberti



BAU



Der Weg ist das Ziel

Die Planung ist in vollem Gange und das Projekt ist weiter genau auf Kurs. Einige Schwierigkeiten bei der baurechtlichen Einpassung konnten dank der akribischen Arbeit unseres Architektenteams gelöst werden und die benötigte Zeit kann bis zur Baueingabe wieder aufgeholt werden.

Hierzu ein kleines Baurechtsquiz, welches die geänderte baurechtliche Bewilligungspraxis beschreibt.

Ein Einfamilienhaus mit 500 m³ Volumen steht auf einem leicht abschüssigen Grundstück. Zur besseren Belichtung muss etwas Terrain abgegraben werden. Wie viele cm Abgrabungen werden als geringfügig angesehen und sind damit baurechtskonform?

A) 10 B) 30 C) 60

Unsere Ersatzneubauten werden als Arealüberbauung ein oberirdisches Volumen von deutlich über 35'000 m³ aufweisen. Zur Belichtung und besseren Geländeeinpassung werden Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig werden. Wie viele cm Abgrabungen werden hier grundsätzlich bewilligt?

A) 30 B) 60 C) 120

Lösung: jeweils 30 cm. Das führt bei vielen Beteiligten seit der Änderung der Bewilligungspraxis regelmässig zu Kopfschütteln, denn das über 70 Mal grössere Volumen an einem stark geneigten Hang mit einem durch die Vorgängerbauten stark veränderten Terrain wird genau gleich behandelt wie

das Einfamilienhaus. Vorher galt für grosse Überbauungen wie unsere die nachvollziehbare Aufhebung der strengen Regeln.



Der Wettbewerbsbeitrag liegt bei der Weiterbearbeitung dabei natürlich als robustes Gerüst zugrunde. Lediglich das Haus an der Rötelstrasse musste nochmals von Grund auf neu gedacht werden. Insbesondere die Lärmmissionen der Strasse haben zu einer stärkeren strassenseitigen Akzentuierung des Baukörpers geführt. Diese Lösung verspricht, sämtlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, und verbessert gleichzeitig die städtebauliche Situation mit Tiefgaragenzufahrt, neuer Bushaltestelle und einem kleinen Atelier im Sockelgeschoss.

Gegenüber dem Wettbewerb wurde auch die konstruktive Ausbildung weiterentwickelt. War damals noch ein hybrides System mit Betondecken und Holzwänden angedacht, sind wir in der weiteren Bearbeitung zum Schluss gekommen, alle Obergeschosse als reinen Holzbau auszubilden und damit dem Thema Nachhaltigkeit noch stärkeres Gewicht zu verleihen. Holz hat die Fähigkeit, CO₂ zu speichern, das heisst, durch die Baustoffwahl können in hohem Mass Treibhausgase eingespart werden. Konsequenterweise werden wir hier auch auf die Rohstoffherkunft achten, denn die Verwendung regionaler Materialien in lokalen Wirtschaftskreisläufen macht Sinn und stiftet vielfältigen Nutzen in allen Bereichen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Anders als angedacht, werden wir auch nicht auf eine Lüftungsanlage verzichten, somit also weiter auf Technik setzen. Allerdings stützen wir uns hier auf unsere Erfahrungen aus dem TRAPEZ ab und werden keine Einzelraumlüftung mehr installieren. Vielmehr werden wir die Systeme, also konstruktive Elemente sowie Installationen, möglichst trennen und die Verteilung über Verbundlüfter in den Türen erreichen. Dies hat den Vorteil, dass wir auf viele Verteilleitungen verzichten und damit Material und Geld sparen können.

David Müller



HEIZUNG UND GEBÄUDEREINIGUNG

Ich denke, Sie alle pflichten mir bei, dass es längst an der Zeit ist, uns wo immer möglich von fossilen Energieträgern zu verabschieden und unser Leben so nachhaltig wie möglich im Bereich unserer Möglichkeiten zu gestalten. Dies ist nicht nur in unserem Sinne, aber besonders auch für alle kommende Generationen folgerichtig.

Lars Massüger

Werte Genossenschafter und Genossenschafterinnen, Anfang des Jahres gab es, wie unsere Bewohner und Bewohnerinnen des FRESCO's wahrscheinlich mittlerweile festgestellt haben, eine Änderung bei der Treppenhausreinigung. Wir haben uns entschieden, obwohl die Arbeit der Firma Gallo meistens zufriedenstellend war, einer kleinen Firma aus der Region eine Chance zu geben. Es geht uns dabei vor allem darum, den direkten Kontakt mit den Verantwortlichen zu halten sowie Probleme schnell und ohne Umwege ansprechen und somit speditiv lösen zu können. Wir sind überzeugt mit diesem Schritt für alle Beteiligten eine bessere Lösung bei gleichbleibenden Kosten gefunden zu haben.

Die Retraite des Vorstand Ende letzten Jahres begann mit einem Referat zum Thema nachhaltiges Bauen und ging danach fließend in eine Diskussion über Nachhaltigkeit in unserem Alltag über. Der Vorstand hat und wird sich weiterhin Gedanken machen, was in unserer Gemeinschaft noch mehr in diese Richtung bewegt werden kann. Ein zentraler Punkt in Sachen Nachhaltigkeit ist natürlich unsere Ölheizung. Zusätzlich ist es eine Konsequenz aus dem Entscheid, die 3. Etappe durch den Ersatzneubau TOKEH zu realisieren, sodass wir mit dessen Fertigstellung auf einen Schlag ungefähr die Hälfte der heutigen Heizleistung für Wärme und Warmwasser nicht mehr benötigen werden. Auch ist unsere jetzige Heizung seit mehr als 20 Jahren ununterbrochen in Betrieb und damit in die Jahre gekommen, deshalb müssen wir vermehrt mit Störungen und Ausfällen rechnen. Es ist auch der ideale Zeitpunkt gekommen, um uns konkrete Gedanken zu machen, wie die Wärme für die Häuser des FRESCO's in Zukunft erzeugt werden soll.

GARTEN



Dieses Jahr war die Umgestaltung des Spielplatzes am Wachterweg das Hauptthema. Beim Mitwirkungsverfahren fand sich leider nur eine kleine Gruppe Kinder und Eltern ein. Sie machten die fehlende Grösse mit ihrer Motivation jedoch mehr als wett.

Der bestehende Rasen bildete nach vielen Jahren und unzähligen Fussballspielen das dringendste Projekt. So machte sich die Gartenfirma DBU ans Werk. Es wurde alles umgegraben und neu gesät. Nach einer scheinbar unendlich langen Zeit wurde dann die Absperrung entfernt und bereits das erste Mal der Rasen gemäht. Kurz darauf wurde der neue Tischtennistisch geliefert und ca. zwei Wochen später die lang ersehnten Fussballtore. Zusätzlich wurden die bestehenden Schaukeln aufgerüstet und der Fallschutz nachgeschüttet.

Der zweite Teil der Umgestaltung des Spielplatzes wird im Frühjahr 2020 in Angriff genommen. Reckstangen und Klettergerüst sind die Wünsche, die wir umsetzen wollen. Man darf gespannt sein.

Für die gute Zusammenarbeit mit der Firma DBU möchten wir dem ganzen Team einen grossen Dank aussprechen. Unkraut zupfen, Rasen mähen, Pflanzen und Bäume pflegen, egal ob bei Sonnenschein oder Regen: Wir schätzen den Einsatz der unermüdlichen Mitarbeiter sehr.

Tiziana Werlen Oberti

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 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- versicherungs- wert CHF	Nettoanlage- kosten CHF	Hypotheken CHF	Hypothekar-Gläubiger (in Mio. 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 Seminarstrasse 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	2'500'000	2,5	
TRAPEZ Hofwiesenstrasse 45/47 Laubiweg 44/46	2015	11'590'000	14'153'899	10'000'000	10,0	
Total		76'615'000	44'125'899	31'700'000	21,7	10,0

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im Berichtsjahr konnten wir eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation in den FRESCO-Wohnungen verzeichnen. Durch diese frei gewordenen Wohnungen konnten per Ende Jahr rund die Hälfte der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der 3. Etappe in eine interne oder externe Wohnung umgesiedelt werden. Dies ist für mich ein erfreulicher Zwischenstand. In der kommenden Zeit hoffe ich, dass wir noch weitere Wohnungen für die Umsiedlung erhalten, um sie unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern anbieten zu können. Damit möchten wir möglichst vielen Personen einen Verbleib im Vrenelisgärtli ermöglichen.

Trotz diesem guten Stand der Umsiedlung empfehle ich den Betroffenen weiterhin, sich auch nach externen Lösungen umzusehen.

2019 ist das Projekt Ersatzneubau weiter fortgeschritten. Die anfallenden Arbeiten und Aufgaben sind einerseits intensiv und fordernd. Auf der anderen Seite ist es auch höchst interessant und spannend mitzuerleben, wie ein Projekt von dieser Dimension Gestalt annimmt. Für mich ist es nach wie vor eine Freude, zusammen mit dem Projektteam das TOKEH im Sinne der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli zu entwickeln. Ich bin überzeugt, dass in Zukunft mit Begeisterung auf das Projekt geschaut werden kann, welches das zukünftige Erscheinungsbild vom Vrenelisgärtli prägen wird.

Um die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli rund um das Thema Nachhaltigkeit fit für die Zukunft zu machen, hat sich der Vorstand im Oktober intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Es sind spannende Erkenntnisse und Projektideen entstanden. Der Vorstand und die Geschäftsstelle werden diese Themen weiterverfolgen. Wir hoffen, im Verlauf des kommenden Jahres auch unsere Genossenschafterinnen und

Genossenschafter in diesen Prozess einbinden und so sinnvolle Projekte für die Baugenossenschaft realisieren zu können. Wie gewohnt werden wir zu gegebener Zeit wieder informieren.

Im Mai hat unsere langjährige Mitarbeiterin Lorenza Balmelli die Geschäftsstelle verlassen, um sich neuen Herausforderungen zu stellen. Die Neubesetzung der Bewirtschaftungsstelle erwies sich als schwierig. Dennoch konnte im August Darko Bernet als neuer Mitarbeiter gewonnen werden. Er brachte mit seiner Persönlichkeit sowie seinem Fachwissen neuen Schwung in die Geschäftsstelle. Bedauerlicherweise haben sich seine beruflichen Projekte nicht wie geplant entwickelt, was dazu führte, dass Darko Bernet das Vrenelisgärtli per Ende September bereits wieder verlassen hat. Es zeigte sich erneut, dass die Personalsuche schwierig ist. Bis Ende Jahr konnte diese offene Stelle noch nicht neu besetzt werden und es musste auf eine Ad-interim-Lösung zurückgegriffen werden. Ich bleibe jedoch zuversichtlich, dass im kommenden Jahr eine passende Person gefunden werden kann.

Während der Sommerferien wurde unsere Geschäftsstelle umgebaut und so bestmöglich an die aktuellen und kommenden Bedürfnisse sowie Anforderungen angepasst. Mit der Neugestaltung konnten die räumliche Aufteilung optimiert und ein offeneres Büro sowie ein zusätzlicher Arbeitsplatz realisiert werden. Nach den Umzugsstrapazen sowie der Eingewöhnungszeit fühlen wir uns nun in den erneuerten Räumlichkeiten wohl und heissen jede interessierte Person gerne willkommen.

Ihr Geschäftsführer
Kaspar Birchler

FINANZEN

Gemäss Bundesamt für Umwelt gilt ein Finanzsystem als nachhaltig, «wenn seine Finanzierungs- und Investitionsentscheide eine Wirtschaftsweise fördern, welche die Knappheit begrenzter natürlicher Ressourcen und die Regenerationsfähigkeit erneuerbarer Ressourcen berücksichtigt». Der Einbezug von Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitions- und Finanzierungsentscheidungen ist demzufolge eine zwingende Voraussetzung für ein nachhaltiges Finanzsystem. Darüber hinaus wird der Gesetzgeber bei der Regulation von Banken einen solchen Einbezug von Nachhaltigkeitsfaktoren in Zukunft vorschreiben.

Die gegenwärtige Umsetzung bei den einzelnen Akteuren im Finanzsektor erfolgt aber stark unterschiedlich – auch weil ein Standard fehlt. Die zwei am weitesten verbreiteten Varianten sind das Ausschlussverfahren und der sogenannte Best-in-Class-Ansatz. Während beim Ausschlussverfahren gänzlich auf Investitionen respektive Finanzierungen in gewissen Branchen (z. B. Waffenproduzenten oder Alkohol- und Tabakfirmen) verzichtet wird, ist beim Best-in-Class-Ansatz eine Investition oder Finanzierung in allen Branchen möglich, jedoch nur in die nachhaltigsten Firmen der Branchen (also auch in «die Besten der Schlechten»).

Als Wohnbaugenossenschaft, die ihre Immobilien grösstenteils durch Banken und andere Akteure der Finanzbranche fremdfinanziert hat, sind wir darauf angewiesen, Kredite zu erhalten, selbst wenn Banken in ihren Kreditentscheiden Nachhaltigkeitsfaktoren anwenden – auf freiwilliger Basis oder durch den Regulator erzwungen. Allerdings besteht keine Gefahr, dass die BGV aufgrund solcher Nachhaltigkeitsüberlegungen keine Kredite mehr erhält. Denn als Wohnbaugenossenschaft betreiben wir keine Geschäfte, die üblicherweise als nicht nachhaltig betrachtet werden. Auch bei der Anwendung von einem Best-in-

Class-Ansatz würde die BGV überdurchschnittlich abschneiden, denn die BGV würde mit gewinnorientierten Schweizer Immobiliengesellschaften – wie beispielsweise einer Swiss Prime Site, PSP Swiss Property, Allreal oder Mobimo – verglichen. Das ist beruhigend. Denn 2020 stehen die Verhandlungen im Zusammenhang mit der Finanzierung des Ersatzneubaus an.

Auch bei einer Betrachtung aus der Mikroperspektive kann festgehalten werden, dass die Finanzen der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli auf einer sehr nachhaltigen Basis beruhen. So decken die Mieteinnahmen die Ausgaben und Abschreibungen langfristig. Dies ist wenig erstaunlich, da die Einnahmen sehr gut planbar und die Ausgaben gut budgetierbar sind; umso mehr im Jahr 2019, in dem keine grossen Bauprojekte anstanden. Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung grösstenteils über langjährige Festhypotheken. Deshalb wird es auch bei einem unerwarteten Zinsanstieg keine gravierenden finanziellen Überraschungen geben. Dieser Strategie bleibt die Genossenschaft auch in Zukunft treu und wird bei der Finanzierung des Ersatzneubaus die Sicherheit und die Planbarkeit über die kurzfristige Gewinnoptimierung stellen.

Philippe Hungerbühler

JAHRESRECHNUNG 2019

Bilanz per 31. Dezember 2019

	2019 CHF	2018 CHF	Position im im Anhang
Aktiven			
Kasse	1'858.50	774.65	
PostFinance	289'206.12	249'011.29	
Bank	2'131'723.90	2'423'997.10	
Flüssige Mittel	2'422'788.52	2'673'783.04	
Mieterdebitoren	0.00	50.00	
Übrige Debitoren	78.40	61.60	
Übrige kurzfristige Forderungen	78.40	111.60	
Vorausbezahlte Aufwendungen	1'775.75	-	
Aufgelaufene Nebenkosten	150'199.95	180'641.20	
Aktive Rechnungsabgrenzung	151'975.70	180'641.20	
UMLAUFVERMÖGEN	2'574'842.62	2'854'535.84	
Finanzanlagen	14'000.00	14'000.00	2.1
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
./.. Wertberichtigung 1. Etappe	- 2'289'346.00	- 2'207'206.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
./.. Wertberichtigung 2. Etappe	- 4'159'848.00	- 3'984'468.00	
Liegenschaften 3. Etappe	4'220'000.00	4'220'000.00	
./.. Wertberichtigung 3. Etappe	- 1'793'046.00	1'750'846.00	
Liegenschaften TRAPEZ	14'153'899.97	14'153'899.97	
./.. Wertberichtigung TRAPEZ	- 565'000.00	- 423'500.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./.. Wertberichtigung FRESCO	- 1'188'000.00	- 1'166'000.00	
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Baukonto Ersatzneubau 3. Etappe	1'474'758.79	481'286.70	
Diverse Baukonten	-	-	
Liegenschaften	38'756'418.76	38'226'166.67	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	38'756'419.76	38'226'167.67	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	0.00	
ANLAGEVERMÖGEN	38'770'419.76	38'240'167.67	
AKTIVEN	41'345'262.38	41'094'703.51	

JAHRESRECHNUNG 2019

Bilanz per 31. Dezember 2019

	2019 CHF	2018 CHF	Position im im Anhang
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275'777.78	195'937.70	
Verbindlichkeiten Mieter	0.00	0.00	
Hypothek	1'500'000.00	2'600'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'775'777.78	2'795'937.70	
Passive Rechnungsabgrenzungen	53'509.05	44'679.95	
Vorauszahlungen Mietzinsen	259'656.65	267'720.45	
Akontozahlungen Nebenkosten	155'570.00	156'370.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	468'735.70	468'770.40	
Kurzfristiges Fremdkapital	2'244'513.48	3'264'708.10	
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	1'000'000.00	1'500'000.00	
Hypotheken TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	3'107'290.48	2'299'538.25	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	33'307'290.48	32'999'538.25	
Rückstellungen Heizkosten	3'100.00	3'100.00	
Erneuerungsfonds 1. Etappe	723'516.48	560'246.48	
Erneuerungsfonds 2. Etappe	1'700'005.90	1'349'425.90	
Erneuerungsfonds 3. Etappe	1'681'080.00	1'350'280.00	
Erneuerungsfonds TRAPEZ	463'600.00	347'700.00	
Total Rückstellungen	4'571'302.38	3'610'752.38	
Langfristiges Fremdkapital	37'878'592.86	36'610'290.63	
FREMDKAPITAL	40'123'106.34	39'874'998.73	
Genossenschaftskapital	1'236'900.00	1'279'400.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlustvortrag	- 187'339.32	- 241'404.01	
Jahresgewinn	44'951.26	54'064.69	
EIGENKAPITAL	1'222'156.04	1'219'704.78	
PASSIVEN	41'345'262.38	41'094'703.51	

JAHRESRECHNUNG 2019

Erfolgsrechnung

	2019 CHF	2018 CHF	Position im im Anhang
Erlöse			
Mietzinsen	3'175'889.50	3'186'839.05	
Diverse Einnahmen	4'365.50	2'471.00	
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'180'255.00	3'189'310.05	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 83'867.85	- 49'024.65	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 185'837.76	- 181'696.24	
Unterhalt Garten und Umgebung	- 96'941.45	- 103'066.00	
Investitionsunterhalt	- 103'608.80	- 232'223.30	
Gebäudeversicherung	- 35'907.40	- 35'899.85	
Strom, Wasser, Entsorgung	- 144'305.25	- 141'837.45	
Einlage Erneuerungsfonds	- 960'550.00	- 960'550.00	2.2
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'611'018.51	- 1'704'297.49	
Personalaufwand	- 283'520.20	- 303'487.60	
Honorare Vorstand	- 76'100.00	- 76'100.00	
Entschädigungen Baukommission	0.00	- 19'010.00	
Sozialleistungen Vorstand	- 14'997.20	- 14'878.15	
Honorar Revisionsstelle	- 10'769.90	- 10'770.00	
Entschädigungen Dritte	- 31'844.25	- 15'162.70	
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 91'360.23	- 94'899.23	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 225'071.58	- 230'820.08	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'060'644.71	950'704.88	
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	597'424.71	487'484.88	
Finanzaufwand	- 555'850.25	- 547'780.84	
Finanzertrag	48.00	41.60	
Ausserordentlicher Ertrag	5'561.50	116'975.90	2.3
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	
Betriebsergebnis vor Steuern	47'183.96	56'721.54	
Direkte Steuern	- 2'232.70	- 2'656.85	
JAHRESGEWINN	44'951.26	54'064.69	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

Baugenossenschaft Vrenelsgärtli, 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 kurzfristige 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.

	2019 CHF	2018 CHF
2. Angaben und Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
2.1 Finanzanlagen		
1 Anteilschein Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
8 Fondsanteile ZKB, Steuerwert je 1'158.23	9'000	9'000
Total Finanzanlagen	14'000	14'000

2.2. Einlage Erneuerungsfonds		
Zusätzliche Einlage in den Erneuerungsfonds 3. Etappe infolge Neubauprojekt	194'400	194'400
2.3 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag		
Vergütungen Garantiefälle Sanierung FRESCO	5'561.50	116'976
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	-	-
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (2019 inkl. Baukonto)	38'756'419	38'226'166
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	38'300'000	38'300'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	31'700'000	33'300'000
Anzahl Mitarbeitende/Anzahl Vollzeitstellen		
Die Baugenossenschaft Vrenelisingärtli beschäftigte im Berichtsjahr vier Personen mit einem Gesamtumfang von 270 Stellenprozent.		
Entschädigung der Gremien		
Vorstand		
(Gemäss Richtlinien der Stadt Zürich, zulasten Erfolgsrechnung. Die Richtlinien wurden eingehalten.)	76'100	76'100
Baukommission		
Ersatzneubau 3. Etappe	15'090	19'010
Sozialleistungen (Vorstand inkl. Baukommission)	14'997	14'878
Total Entschädigung der Gremien	106'187	109'988
Eventualverpflichtungen	keine	keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Ergebnisse der 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:	2019	2018
	CHF	CHF
Verlustvortrag	- 187'339.32	- 241'404.01
Jahresgewinn	44'951.26	54'064.69
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	- 142'388.06	- 187'339.32

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 Vrenelispärtli, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Vrenelispärtli für das am 31. Dezember 2019 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, 25. Februar 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Bucherer

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung

BUDGET 2019/2020

Erfolgsrechnung

	Budget 2019 CHF	Ist 2019 CHF	Abweichung CHF	Budget 2020 CHF
Mietzinsen	3'185'000	3'175'890	-9'111	3'175'000
Diverse Einnahmen	2'000	4'366	2'366	2'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'187'000	3'180'255	-6'745	3'177'000
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	-155'000	-83'868	-71'132	-100'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	-150'000	-185'838	35'838	-165'000
Unterhalt Garten und Umgebung	-120'000	-96'941	-23'059	-120'000
Investitionsunterhalt	-195'000	-103'609	-91'391	-
Gebäudeversicherung	-36'000	-35'907	-93	-36'000
Strom, Wasser, Entsorgung	-165'300	-144'305	-20'995	-165'300
Einlage Erneuerungsfonds	-766'000	-960'550	194'550	-960'000
Total Liegenschaftenaufwand	-1'587'300	-1'611'019	23'719	-1'546'300
Personalaufwand	-300'000	-283'520	16'480	-325'000
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	-140'000	-91'097	-48'903	-140'000
Entschädigungen Dritte	-50'000	-42'614	-7'386	-50'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	-100'000	-91'360	-8'640	-100'000
Übriger betrieblicher Aufwand	-290'000	-225'072	-64'928	-290'000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'009'700	1'060'645	50'945	1'015'700
Abschreibung energiesparende Investitionen FRESCO	-22'000	-22'000	-	-22'000
Abschreibung Liegenschaften	-440'700	-441'220	520	-440'700
Total Abschreibungen auf Anlagevermögen	-462'700	-463'220	520	-462'700
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	547'000	597'425	50'425	553'000
Finanzaufwand	-545'000	-555'850	10'850	-551'000
Finanzertrag	-	48	48	-
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	-	5'562	5'562	-
Betriebsergebnis vor Steuern	2'000	47'184	45'184	2'000
Direkte Steuern	-2'000	-2'233	233	-2'000
JAHRESERGEBNIS (+ GEWINN / - VERLUST)	-	44'951	44'951	-

Auf ganze Franken gerundet.

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

Gestaltung und Realisation

Giger Grafik, Zürich

Fotos

Peter Fischli
Gruppe Kontakte
Shutterstock, iStockphoto, Adobe Stock

Illustrationen TOKEH

Lorenz Baumann, Baumann Roserens Architekten

Druck

Schneider Druck AG, Zürich

