



JAHRESBERICHT 2020



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3	Vorstand und Verwaltung
Seite 4	Traktanden zur ordentlichen Generalversammlung
Seite 5	Wohnen in Zeiten der Pandemie
Seite 8	Rückblick auf die ordentliche Generalversammlung 2020
Seite 9	Aus der Genossenschaft
Seite 10	Wann ist eine Stadt smart?
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 2020
Seite 23	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 24	Antrag über die Verwendung des Jahresergebnisses
Seite 25	Bericht der Revisionsstelle
Seite 26	Budget 2020/2021

VORSTAND

Amtsduer 2020–2023

Präsident	* Thomas Kamber Wachterweg 3 044 362 31 77 thomas.kamber@hotmail.ch
Wohnen / Zusammenleben	* Claudia Zebib Seminarstrasse 98 078 865 89 84 claudiazebib@gmail.com
Bau	* David Müller Hofwiesenstrasse 89 077 431 94 01 davidomueller@gmx.de
Aktuarat	* Ruth Sánchez Wachterweg 1 044 361 90 62 sanchez4@bluewin.ch
Finanzen	Philippe Hungerbühler Hofwiesenstrasse 57 079 697 31 69 phil_hungi@yahoo.de
Strategie / Nachhaltigkeit	* Christian Höchli Seminarstrasse 98 079 218 44 63 chhoechli@gmx.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@vrenelisaertli.ch
Geschäftsführer	* Kaspar Birchler bis 31.3.2021 info@vrenelisaertli.ch
Geschäftsführerin	* Beatrice Schneebeli ab 1.4.2021 beatrice.schneebeli@vrenelisaertli.ch
Geschäftsstelle	Erika Meier erika.meier@vrenelisaertli.ch Jelena Alonso jelena.alonso@vrenelisaertli.ch
Öffnungszeiten	Montag bis Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr 13:30 – 17:00 Uhr Freitag geschlossen
Website	www.vrenelisaertli.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@vrenelisaertli.ch

EINLADUNG UND TRAKTANDEN ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Die GV wird aufgrund der Weisung des BAG sowie der COVID-19 Verordnung am 26. Mai 2021 schriftlich durchgeführt.

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählenden (gleichzeitig Protokollprüferinnen und Protokollprüfer) und der Leitung des Wahlbüros
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 8. Dezember 2020
4. Jahresbericht und Jahresrechnung 2020
Kenntnisnahme vom Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung 2020 sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
6. Entlastung des Vorstands
7. Budget 2021, Kenntnisnahme
8. Information Stand Erneuerungsprozess 3. Etappe
9. Anträge
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. 24 Absatz 1 der Statuten möglich.

Die Bücher der Genossenschaft mit der Erfolgsrechnung und der Bilanz per Ende 2020 können von den Genossenschafterinnen und Genossenschafteern bis zur Generalversammlung nach Voranmeldung im Büro an der Hofwiesenstrasse 55 eingesehen werden.

WOHNEN IN ZEITEN DER PANDEMIE

Endlich wieder mehr Zeit haben, um die Wohnung geniessen zu können, um vermehrt seinen Hobbys nachgehen zu können, um sich mit anderen Genossenschafterinnen und Genossenschafteern zu treffen, um gute Gespräche zu führen, um zu relaxen, um sich öfters draussen in der freien Natur zu bewegen: Auch das ist «Corona». Erstaunlich oft höre ich die Aussage, dass der Zwang, das Leben etwas langsamer angehen zu müssen, den Rhythmus zurückzufahren, einem entgegenkommt und eigentlich eine gute Sache sei.

Ein schönes, gemütliches Zuhause ist ein Grundbedürfnis von uns Menschen. Auch wenn die Welt Kopf steht und aus den Angeln fällt: Die Wohnung ist ein Rückzugsort, den man nicht einfach so aufgibt. Im Gegenteil: Ein schönes Zuhause wird wichtiger, je mehr es draussen in der Welt stürmt. In Zeiten der Pandemie ist es deshalb noch wichtiger als sonst, sich in den eigenen vier Wänden wohlfühlen. Denn plötzlich sind mehr Leute gleichzeitig zu Hause, man benötigt Platz für sein Homeoffice, für das Verbringen der Arbeits- und Freizeit in den eigenen vier Wänden. Bestehen dazu noch Ausgangsbeschränkungen wird es plötzlich schwierig, einfach so die Wohnung zu verlassen, wenn es einem zu eng wird, wenn man das Gefühl hat, dass einem die Decke auf den Kopf fällt. Es wird von den einzelnen Personen mehr Toleranz verlangt als sonst, weil man auf die

Mitbewohnenden noch mehr Rücksicht nehmen muss als bisher, da man ja den ganzen Tag auf sie angewiesen ist und sie somit nicht zu stark verärgern sollte.



Für eine Baugenossenschaft ist eine Pandemie eine besondere Herausforderung:

Bewohnerinnen und Bewohner einer Baugenossenschaft sollten nicht nur Mieterinnen und Mieter sein, die günstig wohnen möchten, sondern sie müssen eine Gemeinschaft bilden, in der die einzelnen Personen miteinander in Kontakt sind, zusammen reden und sich gegenseitig unterstützen. Während einer Pandemie wie der jetzigen zeigt sich, ob in den Wohnungen Menschen leben, die sich um ihre Nachbarinnen und Nachbarn kümmern, die sich gegenseitig helfen, denen das Schicksal der anderen nicht gleichgültig ist. Ich masse mir nicht an zu urteilen, ob das im «Vrenelisgärtli» funktioniert, dieses Urteil überlasse ich Ihnen.

Wie Sie wissen, haben wir die GV 2020 brieflich durchgeführt. Ich hatte mich lange dagegengestellt, die GV auf diese Weise durchzuführen, und hatte gehofft, dass sich die Lage soweit beruhigen würde, dass wir die GV im üblichen Rahmen abhalten können. Für mich ersetzt eine briefliche GV nie das Erlebnis einer Veranstaltung vor Ort. Ich schätze den persönlichen Kontakt zu Ihnen, die Begegnungen, die Gespräche, die Möglichkeiten, aus dem direkten Kontakt zu Ihnen Nutzen ziehen zu können, Ideen für die Zukunft zu erhalten. Doch irgendwann musste ich nachgeben: Denn die Geschäfte häufen sich an und das Ziel kann es nicht sein, an einer der folgenden GVs zu viele Geschäfte behandeln zu müssen.

Während einer Pandemie verschiebt sich nicht nur beim einzelnen Menschen der Alltag, sondern auch innerhalb eines Gremiums: Nachhaltigkeit und Urban Gardening zum Beispiel, die im letzten Jah-



resbericht einen wichtigen Stellenwert eingenommen haben und von denen wir Vorstandsmitglieder angenommen hatten, dass sie sich wie ein roter Faden durch unseren Alltag ziehen und uns immer mehr beschäftigen werden, rückten plötzlich in den Hintergrund. Im letztjährigen Jahres-

bericht hatte ich geschrieben, dass für eine Baugenossenschaft eine langfristige Betrachtungsweise wichtig ist, dass wir nachhaltig denken und handeln müssen, dass wir das Ökosystem und die Umwelt bewahren müssen, und zugleich die Steigerung des wirtschaftlichen Nutzens der Gebäude zum Nutzen für Mensch und Gesellschaft im Auge behalten müssen. **Nachhaltigkeit bedeutet, zukunftsgerichtet zu handeln, das Heute mit dem Morgen, die Gegenwart mit der Zukunft zu verbinden.**

Natürlich stimmt das immer noch. Doch «Corona» macht den Blick in die Zukunft schwieriger: **Wie sollen wir langfristig denken und handeln, wenn wir nicht einmal wissen, was in einem, was in zwei Monaten sein wird, wie die Genossenschaftswelt in einem halben Jahr aussehen wird?**

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 inklusive dem städtischen Vertreter Ueli Lindt. Bei dieser Gelegenheit ein besonderes «herzlich willkommen» den beiden Neuen im Vorstand – Christian Höchli und Claudia Zebib. Für diese beiden neu gewählten Vorstandsmitglieder ist die Vorstandsarbeit nicht wirklich neu, denn sie waren schon einige Monate vor ihrer Wahl im Vorstand als «Beisitzer» im Einsatz. **Im Weiteren geht mein Dank an den Geschäftsführer Kaspar Birchler, der leider in Zukunft das Amt des Geschäftsführers nicht mehr ausüben wird. Wir werden seine Kompetenz, seine sachliche, überlegte Art, seine fachlichen Ausführungen, seinen Fleiss, seinen Einsatz vermissen.**

Tiziana Werlen Oberti, die wegen der Amtszeitbeschränkung für Vorstandsmitglieder aufhören muss, wird unserer Baugenossenschaft mit ihrem enormen Fachwissen und mit ihrer riesigen Erfahrung als Siedlungscoach erhalten bleiben. Mein Dank geht natürlich auch an die Assistentinnen Erika Meier und Jelena Alonso, an den Hauswart Lino Lopomo und an die Bauherrenvertreterin Monika Sprecher. Alle diese Personen sind mit viel Herzblut und Begeisterung bei der Arbeit und tragen mit ihrem grossartigen Einsatz und mit ihrer Begeisterung dazu bei, dass ich ohne zu übertreiben sagen kann: Wir sind ein «Dream-Team»! Dafür ein grosses, herzliches «Dankeschön».

Und dann gibt's natürlich auch Sie: Die 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

«In der Pandemie sind die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler gefordert – gerade jetzt ist es wichtig, sich gegenseitig zu unterstützen und zu helfen, wo Hilfe gebraucht wird.»



RÜCKBLICK AUF DIE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG, 8. DEZEMBER 2020

Die ordentliche Generalversammlung 2020 der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht plangemäss durchgeführt werden. Der Vorstand hatte daher angesichts der Erlasse des Bundesrates, der CO-VID-19-Verordnungen 2 und 3 und zum Schutze der Gesundheit der Genossenschafter und Genossenschafterinnen an seiner 10. Sitzung vom 20. Oktober 2020 beschlossen, die Generalversammlung am 8. Dezember 2020 **schriftlich** durchzuführen.

Der Jahresbericht 2019 wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern am 6. Mai 2020 zugestellt und ist ausserdem auf unserer Internetseite publiziert.

Die Stimmberechtigten übten ihr Stimmrecht ausschliesslich auf schriftlichen Weg aus. Von 223 versandten Stimmunterlagen sind 110 Stimmcouverts mit 110 Stimmrechtsausweisen eingegangen. Es lagen keine Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vor. Das Protokoll der Generalversammlung gibt nur die Ergebnisse der schriftlichen Abstimmungen und der Wahlen wieder.

Annahme Protokoll der Generalversammlung 2019

Die Generalversammlung genehmigte das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2019 einstimmig.

Geschäftsbericht, Jahresrechnung und Jahresergebnis 2019

Der **Geschäfts-/Jahresbericht 2019** wurde einstimmig **angenommen**. Die **Jahresrechnung 2019** wurde mit 109 Ja-Stimmen bei 1 Leer-Stimme **angenommen**.

Das **Jahresergebnis 2019** (Gewinn von CHF 44'951.26) und dessen Verrechnung mit dem Verlustvortrag von 2018 (ergibt einen Verlustvortrag auf die neue Rechnung von CHF -142'388.06) wurde von der Generalversammlung mit 108 Ja-Stimmen gegen 1 Nein- und 1 Leer-Stimme **angenommen**.

Die Generalversammlung nahm den **Revisionsbericht der BDO AG** zur Kenntnis und erteilte dem Vorstand mit 105 Ja-Stimmen gegen 2 Nein- und 3 Leer-Stimmen **Décharge**.

Wahlen für die Amtsdauer 2020–2023

Wahl des Vorstands

Infolge Amtszeitbeschränkung von **Tiziana Werlen Oberti** sowie dem vorzeitigen Rücktritt von **Lars Massüger** mussten zwei neue Vorstandsmitglieder gewählt werden.

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt (Statuten Art. 25 Abs. 5).

Die Auszählung ergab folgendes Resultat:

Sánchez Ruth (bisher)	107 Ja	1 Nein	2 Leer
Müller David (bisher)	108 Ja	0 Nein	2 Leer
Kamber Thomas (bisher)	105 Ja	3 Nein	2 Leer
Hungerbühler Philippe (bisher)	109 Ja	0 Nein	1 Leer
Zebib Claudia (neu)	108 Ja	0 Nein	2 Leer
Höchli Christian (neu)	107 Ja	0 Nein	3 Leer

Alle vorgeschlagenen KandidatInnen wurden von der Generalversammlung für die **Amtsdauer 2020–2023 im ersten Wahlgang gewählt**. Auch der städtische Vertreter, Ueli Lindt, wird uns erfreulicherweise durch die nächste Amtsperiode begleiten.

Wahl des Präsidiums

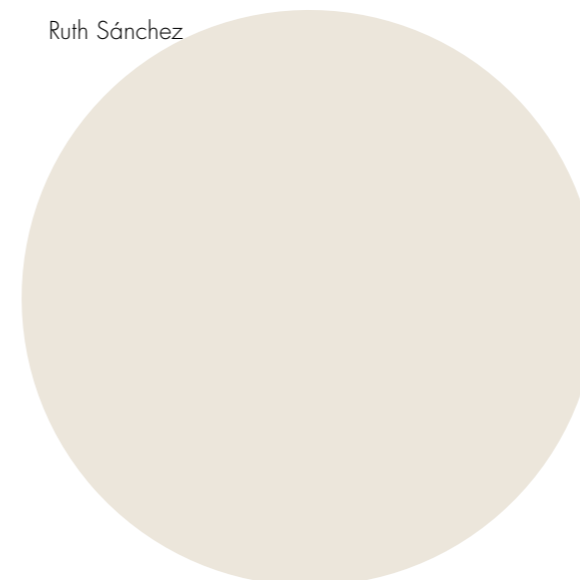
Thomas Kamber wurde für die **Amtsdauer 2020–2023** mit 101 Ja-Stimmen gegen 5 Nein- und 4 Leer-Stimmen **im ersten Wahlgang zum Präsidenten der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli gewählt**.

Wahl der Kontrollstelle

Die **Firma BDO AG**, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich wurde mit 109 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme für die **Amtsdauer 2020-2023 im ersten Wahlgang gewählt**.

Dauer der Versammlung: 08.45–10.25 Uhr

Ruth Sánchez



AUS DER GENOSSENSCHAFT

2020 ist verstorben:

21. Oktober

Klara Wanner

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

Folgende Geburten wurden uns gemeldet:

1. September 2020

Yanis Djelid

16. Dezember 2020

Julian Hug

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

WANN IST EINE STADT SMART?

«In einer smarten Stadt werden gute Ideen entwickelt und umgesetzt. Smart City Zürich steht für Innovation in der Stadtverwaltung Zürich. Durch Testen, Lernen und Fördern von innovativen Vorhaben nutzt Smart City Zürich den digitalen Wandel als Chance für die Stadt. Das Ziel ist es, heute und in Zukunft die hohe Lebensqualität in Zürich zu erhalten und weiter auszubauen, die nachhaltige Entwicklung zu fördern und Zürich als Innovations- und Wirtschaftsstandort zu stärken.»

Zitat Smart City Zürich: www.stadt-zuerich.ch/smartcity

Es gibt bisher keine genaue Definition von Smart City. Meistens geht es aber um digitalisierte Bürgerkontakte, aber auch um die Verteilung von Kameras und Sensoren, die alles Mögliche permanent überwachen – von Mülleimern bis zum Verkehr – und die die gesammelten Daten nutzen sollen, um für reibungslose Abläufe zu sorgen.

Gerade in diesen Zeiten haben wir in Videokonferenzen gelernt, dass uns die Digitalisierung als Kommunikationsmittel trotz «social distancing» gute Dienste leistet.

Doch wie erleben Sie die Digitalisierung? Wie viele Sensoren und Kameras, wie viele Softwarepakete und Autorisierungskennwörter braucht der Mensch zum Glückseligkeit? Wo liegt der Grenznutzen der Digitalisierung und wo kippt das System in das Inhumane und Technokratische?

Zürich ist auf dem Weg, den Kontakt zu den Bürgerinnen und Bürgern zunehmend zu digitalisieren; dies macht Sinn, doch es stellt sich die Frage nach der zukünftigen Entwicklung. Sind chinesische Städte unser Vorbild?

Eventuell hat China den Schlüssel zur smarten Stadt der Zukunft gefunden, doch vielleicht wäre es angesichts der heutigen Herausforderungen – vom Klimawandel über Luftverschmutzung bis zum hohen Energieverbrauch – besser, sich auf althergebrachte, «simple» Technologien zu besinnen.

Doch was sind «simple» Technologien?

Antike Technologien für die Stadt der Zukunft

Shoshanna Saxe, Professorin in Toronto, fordert beispielsweise, einen Teil unserer Energie in den Bau «hervorragender dummer Städte» umzuleiten. Sie ist keine, die Technologie grundsätzlich ablehnt. Sie glaubt nur, dass smarte Städte überflüssig sein könnten. «Für viele unserer Herausforderungen brauchen wir keine neuen Technologien oder Ideen. Wir brauchen den Willen, die Weitsicht und den Mut, das Beste aus den alten Ideen zu machen», sagt sie.

Und Saxe hat recht. Sie könnte sogar noch einen Schritt weitergehen. Denn es gibt viele gute, alte Ideen. Gerade für urbane Gegenden, die zunehmend anfällig für Hitzewellen, widriges Wetter, grosse CO₂-Emissionen und eine ungesunde Trennung zwischen Mensch und Natur sind, könnte es sich lohnen, nicht nur auf alte, sondern sogar auf antike Technologien zurückzugreifen.

Es ist ohne Weiteres möglich, altes Wissen zu nutzen, um die Städte der Zukunft zu gestalten – bevor dieses Wissen für immer verloren geht. Wir können unsere Städte teilweise wieder renaturieren und ökologische Low-Tech-Lösungen für Kühlung, Bewässerung, Abwasserbehandlung, lokale Nahrungsmittelproduktion und die Beseitigung von Umweltverschmutzung einsetzen, die seit Tausenden von Jahren für unsere Vorfahren funktioniert haben, ohne dass je elektronische Sensoren, Computerserver oder zusätzliche IT-Unterstützung erforderlich waren.



Häuser aus Holz und Lehm

Holz, Lehm und weitere natürliche Baustoffe sind eine nachhaltige Alternative und werden seit Jahrtausenden auf der ganzen Welt im landschaftlichen Kontext verbaut. Die berechtigte Forderung nach CO₂-Neutralität beim Bauen führt zunehmend auch in der Stadt zum Einsatz von nachhaltigen Baustoffen, welche vielseitig im Aussen- und Innenbereich eingesetzt werden können. In Zug wird momentan ein innovatives Holzhochhaus von 80 m Höhe projektiert. Die V-ZUG Immobilien plant zusammen mit Duplex Architekten (vgl. BG Waidberg) aus Zürich das holzbautechnisch und architektonisch innovative Projekt für sozial durchmischtes und verkehrsaarmes Wohnen.

Städte, die wie Schwämme funktionieren

Die Prinzipien der «Schwammstadt» wurden ursprünglich erdacht, um Überflutungen zu minimieren. Sintflutartige Regenfälle sollten in der Stadt wie in einem Schwamm zurückgehalten und nur langsam wieder an die Gewässer und ins Grundwasser zurückgeleitet werden. Diese Grundidee schont die Kanalisation und kann auch zur Minderung der Klimaerhitzung adaptiert werden. Dabei geht es vor allem um das Zusammenspiel zwischen Regenwasser und dessen Verdunstung über das Stadtgrün sowie um die gleichzeitige Verbesserung der Lebensbedingungen der Strassenbäume.

Auch Zürich hat reagiert; kurz nach der Ablehnung der Initiative zur «Schwammstadt Zürich» hat Stadtrat Wolff im letzten Jahr den Startschuss zur «Schwammstadt Zürich» gegeben.

Im Rahmen eines Pilotprojekts zur Hitzeminderung wurde ein Abschnitt der Giessereistrasse nach Prinzipien der Schwammstadt umgebaut. Dafür brauchte es ein bewusstes System zur Regenwasserbewirtschaftung (Gefälle der Strasse, Strassenbelag, durchlässige Randsteine und verschliessbare Schlammfänger) sowie einen Sicker- und Verdunstungsbereich (grössere Baumgruben und grösserer Vegetationsbereich (grössere Baumgruben und grösserer Vegetationsbereich, wasserspeicherndes Baumsubstrat). Durch diese Konstruktion fliesst das Regenwasser nur noch während der Wintermonate, in denen Streusalz zum Einsatz kommt, in die Kanalisation. In der übrigen Zeit wird das Regenwasser in den Vegetationsbereich umgeleitet, wo es langsamer abfließt und über die Bäume verdunsten kann. Mit der Pflanzung von zusätzlichen

Bäumen wurde der Strassenbereich weiter aufgewertet und die Stadt abgekühlt.

Ein Nahverkehr ganz ohne Navi

Wenn wir uns den «simplen» Verkehr anschauen, so besteht kein Zweifel daran, dass Gehen oder Velofahren (beides gratis) dem Autofahren über kurze städtische Distanzen überlegen ist: Dadurch entstehen weder Umweltverschmutzung noch CO₂-Emissionen. Darüber hinaus verfügt Zürich über eine grosse Anzahl von bewährten Elektromobilen; diese sind blau-weiss, brauchen keine grosse Batterie, stehen nicht auf dem Trottoir im Weg herum und fahren nach Fahrplan.

Photosynthese statt Stromverbrauch

Auch um die Ausbreitung der Energiefresser Klimaanlage einzudämmen, gibt es eine «simple» Lösung, nämlich viel mehr Pflanzen: grosse, kleine, essbare und andere!

Bei der Umwandlung von CO₂ zu Glukose gibt die Pflanze Sauerstoff an die Umgebung ab und konsumiert Wärme. Beides beeinflusst das Mikroklima in der Stadt optimal in der gewünschten Weise. Laut Forschenden der niederländischen Universität Wageningen kann die Kühlleistung eines einzelnen Baumes 20 bis 30 Kilowatt betragen. Eine beachtliche Leistung! Im Vergleich dazu braucht eine Klimaanlage, die einen Raum kühlt, um die 2 Kilowatt. Wie stark Bäume kühlen, ist unter anderem von ihrer Grösse abhängig. Daher ist unter dem breiten Blätterdach eines grossen Baumes der Temperaturunterschied zur Umgebung von mehreren Grad deutlich zu spüren.

Und zum Schluss ...

Die Idee von smarten Städten geht von einer Überlegenheit der Technik gegenüber der Natur aus; was fehlt ist die Vorstellung einer Symbiose. «Das Leben auf der Erde basiert auf Symbiose», sagt die Architektin und Stadtplanerin Julia Watson. Sie schlägt deshalb vor, das darwinistische Prinzip vom «Überleben der Stärksten» zu ersetzen – durch das «Überleben der Symbiotischsten». Das ist vielleicht nicht so eingängig – aber eventuell doch smarter ...

Ueli Lindt
Delegierter der Stadt Zürich

VRENELIS FREUNDE

Mit Freude und vielen schönen und neuen Ideen ist die Gruppe Vrenelis Freunde in das Jahr 2020 gestartet. Bereits waren das Zelt und anderes für das Genossenschaftsfest reserviert und auch für die restlichen kleinen Anlässe war schon einiges in die Wege geleitet worden.

Dann kam der 16. März und plötzlich war alles anders. Mit viel Hoffnung hielten wir an den geplanten Anlässen fest, aber mit den Vorschriften war allen bald klar, dass einiges nicht so wie geplant durchgeführt werden konnte. So planten wir um und hofften und hofften.

Leider mussten wir dann Schritt für Schritt das Osterkafi und das Nachbarschaftsfest absagen, danach den Velotag, den Flohmarkt, und dann auch noch das Genossenschaftsfest, worauf sich alle sehr gefreut hatten. Die Hoffnung blieb, dass wir im Herbst doch noch etwas durchführen durften, aber auch hier sah es noch schlechter aus. So fanden weder ein Seniorenmittag noch der Marronabend oder das Kinderbasteln statt. Die Hoffnung blieb immer noch bestehen, dass im Freien vielleicht der Besuch vom Samichlaus durchgeführt werden konnte, jedoch auch hier mussten wir schweren Herzens passen. So haben wir beschlossen, beim Samichlaus Säckli zu bestellen und diese den Kindern vor die Haustüre zu legen. Diese kleine Geste hat alle Kinder sehr gefreut – genauso wie auch der kleine Frühlingsgruss anstelle vom Nachbarschaftsfest. Nun werden wir sehen, was das Vrenelisgärtlijahr uns bringt, und freuen uns auf tolle Anlässe und Begegnungen.

Für Vrenelis Freunde
Tiziana Werlen Oberti



SOZIALES

Was für ein Jahr! Ein Jahr 2020, welches uns alle gefordert hat. Ein Jahr voller Unsicherheiten, zum Teil auch Einsamkeit und ja, auch Diskussionen innerhalb der Familie. Das Ressort Soziales war daher mehr als sonst gefordert, denn es galt, viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu unterstützen, sei es mit Telefongesprächen oder einem Einkauf. Manchmal waren auch persönliche Gespräche nötig, immer unter Einhaltung der vorgegebenen Schutzmassnahmen. Die Gespräche zeigten, wie gerne alle hier wohnen, aber unter der Situation litten und so viel mehr Reibungspunkte entstanden als sonst. Diskussionen mit den Nachbarinnen und Nachbarn, aber auch viele familiäre Angelegenheiten, welche belastend waren. So wurde versucht, für alle eine Lösung zu finden, damit wieder mehr Harmonie in den Alltag einkehren konnte. Es war nicht immer einfach, aber das Ziel war klar, und so konnte man Schritt für Schritt doch wieder gemeinsam etwas Licht in das Dunkel bringen, damit man sich wieder mit einem Lächeln begegnen konnte.

Zum Glück hat das Wetter mitgespielt und so konnte man sich doch mal auf dem Spielplatz treffen, sich hinter dem Haus austauschen oder Gespräche von Balkon zu Balkon führen. So verging die Zeit und auch die Hoffnung, dass es besser werden konnte. Es kam der Winter und es wurde eher schlimmer, verbunden mit noch mehr Unsicherheiten und der Maskenpflicht.

Zum Glück hat das Vrenelisgärtli schöne Wohnungen, in denen man sich gerne aufhält, und liebe Nachbarinnen und Nachbarn, die jederzeit für einen da sind, und so vergingen die Stunden, die Tage, die Wochen und die Monate.

Das Ressort Soziales hat sich in den letzten Jahren gewandelt. Früher waren es eher Diskussionen wegen der Waschküchenordnung, heute geht es viel tiefer und es braucht Zeit, Geduld und viel Verständnis von allen, um die Problematik zu entschärfen. Dies nicht nur in diesem komplizierten Jahr. So bleibt zu hoffen, dass wir weiterhin in unserem Vrenelisgärtli immer einen Weg und eine Lösung für alle finden.

Tiziana Werlen Oberti



BAU

Zeit ist Geld – manchmal dauert es aber auch länger, weniger Geld auszugeben.

Verantwortungsbewusst mit Geldern der Genossenschaft umzugehen, ist eine Selbstverständlichkeit und auch beim Bauen oberstes Gebot. Und so haben wir nicht schlecht gestaunt, als die Kostenschätzung für das Vorprojekt auf dem Tisch lag. Viele kleine Einzelanforderungen, sei es wegen dem Baurecht, der Geologie oder den Wünschen der Genossenschaft, hatten aus dem Projekt nach und nach ein zu teures werden lassen. Also haben wir einen Halt beschlossen und alle Konzept- und Ausstattungselemente auf den Prüfstand gestellt, denn am Ende geht es um Ihre zukünftigen Mietzinse. Wir wollten wissen, was denn genau wie viel kostet. Und es hat sich gelohnt, genauer hinzuschauen.

Am Ende konnten wir wieder Fahrt aufnehmen und warten nun schon auf die nächsten Untiefen. Dannzumal vielleicht das Bewilligungsverfahren, die Pandemiesituation oder sonstige Unvorhersehbarkeiten, die wir für Sie und hoffentlich in Ihrem Interesse aus dem Weg räumen können.

Wenn wir dabei dann über Kosten reden, dürfen wir aber nicht einfach die Anfangsinvestition anschauen, wir müssen ein Gebäude über seine ganze Lebenszeit betrachten – denn die sogenannten Lebenszykluskosten sind eine entscheidende Grösse. Es geht dabei darum zu wissen, ob sich eine Investition längerfristig lohnt. Manchmal ist es besser, am

Anfang mehr in qualitativ gute Materialien zu investieren, als bereits nach ein paar Jahren wieder reparieren zu müssen.

Auch müssen wir genau hinschauen, was wir bestellen. Wo setzen unsere Überlegungen zum Kosten-Nutzen-Ertragsverhältnis an? Ökologisch setzen wir auf höhere Standards, weil uns dies ein Anliegen ist und eine über neunzigjährige Genossenschaft auch die kommenden Generationen im Blick haben muss.

Es geht dabei aber auch um Bedürfnisgerechtigkeit, die aus heutiger Sicht nur sehr schwer abzuschätzen ist. Wie werden die Gemeinschaftsräume und die Gemeinschaftsterrassen angenommen, wo werden sich die Bewohnenden aufhalten wollen? Welche Angebote stärken den Gemeinsinn oder stören die Allgemeinheit? Wie können wir die verschiedenen Siedlungsteile noch stärker miteinander verknüpfen, wie die neue Begegnungszone einbeziehen? Wo können wir einsparen und verzichten, welche energetischen Standards erreichen wir mit welchen Mitteln? Und woher nehmen wir dafür die Mittel?

Diese Fragen, und noch viele weitere mehr, treiben uns um und diese werden wir mit Freude und nach ausreichender Prüfung gerne für Sie beantworten. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und insbesondere auch für die rege Teilnahme an den Infoveranstaltungen, auch wenn sie im vergangenen Jahr natürlich unter besonderen Bedingungen stattgefunden haben. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

David Müller

HEIZUNG UND GEBÄUDEREINIGUNG

Dies war mit Abstand das aufregendste Jahr seit Beginn meiner Vorstandstätigkeit für das Vrenelisgärtli vor sieben Jahren. Natürlich gilt dies für uns alle, denn da brach anfangs Jahr die Corona-Pandemie über die Welt herein und nichts war wie bisher. Jeden und jede traf es anders. Wir mussten uns alle anpassen und mit der neuen Situationen leben lernen. Auch die Börse spielte verrückt und damit die Ölpreise, der Spuk war allerdings relativ schnell wieder vorbei. Wir konnten ein paar Mal günstig Öl einkaufen und dann stabilisierten sich die Preise auch wieder auf Vorjahresniveau.

In der zweiten Hälfte des Jahres gab das Vrenelisgärtli eine Studie zu alternativen Heizlösungen in Auftrag. Ja, unsere Heizung ist, wie bereits mehrmals erwähnt, sehr in die Jahre gekommen. Dies wurde im Vorstand diskutiert und Sie werden hoffentlich bald mehr darüber hören.

Wie die meisten von Ihnen aufgrund der schriftlich durchgeführten GV wissen, habe ich mich entschlossen, auf Ende Jahr anderen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, welche Interesse an der Mitarbeit im Vorstand haben, Platz zu machen. Ich wohne ja seit einigen Jahren nicht mehr im Vrenelisgärtli und wollte dies eigentlich schon zum Zeitpunkt meines Wegzugs tun. Da aber zu diesem Zeitpunkt die Geschäftsstelle neu besetzt wurde, war ich gerne bereit, noch ein paar Jahre anzuhängen. Daraus wurden deren drei, doch jetzt scheint mir der richtige Zeitpunkt gekommen.

Daher möchte ich Ihnen allen an dieser Stelle herzlich für Ihr Vertrauen danken und wünsche Ihnen alles Gute. Bleiben Sie gesund!

Lars Massüger

GARTEN



Im letztjährigen Jahresbericht wurde besprochen, dass der zweite Teil der Umgestaltung des Spielplatzes im Frühjahr 2020 in Angriff genommen wird. Reckstangen und Klettergerüst waren die Wünsche, welche wir umzusetzen versuchten. Die Vorstellung war, dass man vielleicht gemeinsam mit den Genossenschaftskindern etwas gestalten könnte, aber eben, es kam anders, als man dachte und sich wünschte.

So haben die Mitarbeiter die schweren Arbeiten übernommen und haben rote Reckstangen und eine Slackline montiert. Slacken ist seit einiger Zeit eine Trendsportart, bei der man auf einem Kunstfaserband oder Gurtband balanciert, man kann es auch Seiltanzen nennen. Die Kinder haben sich sehr gefreut und die Spielgeräte sofort in Beschlag genommen, es wurden aber auch Erwachsene gesichtet, welche auf der Slackline balancierten.

Ein Klettergerüst war auch ein Wunsch, aber bald merkte man, dass die aus Sicherheitsgründen geforderten Meter nicht vorhanden waren.

Trotzdem konnte in diesem doch sehr speziellen Sommer der Spielplatz richtig genutzt und genossen werden.

An dieser Stelle ein grosses Danke für die gute Zusammenarbeit mit der Firma DBU, welche mit ihren Mitarbeitern stets bemüht ist, unsere schöne Umgebung zu pflegen.

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	Gebäudeversicherungswert CHF	Nettoanlagekosten 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	1'750'000	1,75	
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	30'950'000	20,95	10,0

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Jahr 2020 stellte die Geschäftsstelle immer wieder vor neue Herausforderungen. Die Neubesetzung der vakanten Stelle in der Bewirtschaftung konnte 2019 nicht abgeschlossen werden und wurde anfangs Jahr wieder aufgenommen. Im ersten Quartal konnte mit Jelena Alonso eine junge, motivierte und engagierte Person gefunden werden. Bereits in den ersten Monaten hat sie sich zu einer wertvollen Stütze entwickelt. Im ersten Semester haben die Auswirkungen der Corona-Pandemie dann auch die Geschäftsstelle erreicht. So wurden der Betrieb der Geschäftsstelle und die Dienstleistungen des Hauswirts reduziert sowie die anfallenden Arbeiten wenn möglich im Homeoffice durchgeführt. Hier gilt mein Dank meinen Mitarbeiterinnen und meinem Mitarbeiter, welche auch in einer solch schwierigen Situation Vororttermine, Reparaturen sowie persönliche Gespräche wahrgenommen haben, und so ein möglichst gewohnter Betrieb erhalten werden konnte. Im Verlauf des Jahres wurden die Arbeits- und Veranstaltungsbedingungen immer wieder an die Weisungen des Bundes angepasst. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass die Generalversammlung abgesagt werden musste, welche fürs Vrenelisgärtli einen wichtigen und vor allem geselligen jährlichen Anlass darstellt. Bis kurz vor Jahresende hatten wir noch Hoffnung, die GV in einem ansprechenden Rahmen durchzuführen. Infolge der jüngsten Pandemie-Entwicklung hatte sich der Vorstand dann aber dazu entschlossen, die Generalversammlung 2020 brieflich durchzuführen. Für uns alle war dies eine Premiere und es freut uns, dass diese erfolgreich umgesetzt und durchgeführt werden konnte. Ebenfalls war es erfreulich, dass die Stimmbeteiligung bei rund 50 Prozent lag, welche mit den letzten Jahren vergleichbar ist.

Ungeachtet der ungewohnten Lage, konnten wir auch in diesem Berichtsjahr eine hohe Fluktuation in den FRESCO- und TRAPEZ-Wohnungen verzeichnen. Durch diese freigewordenen Wohnungen konnten per Ende Jahr die meisten 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 vor allem für die verbliebenen Familien noch Möglichkeiten erhalten, um diesen eine Umsiedlung anbieten zu können. Trotz diesem guten Stand der Umsiedlung sowie wegen der Verzögerung des Baubeginns vom TOKEH empfehle ich den Betroffenen weiterhin, sich auch nach externen Lösungen umzusehen. 2020 ist das Projekt Ersatzneubau weiter fortgeschritten. Die geplanten Informationsanlässe konnten bedauerlicherweise nur in einem reduzierten Ausmass durchgeführt werden. Dies hat für das Organisationsteam eine spezielle Herausforderung dargestellt. Rückblickend sind wir überzeugt, dass die Veranstaltungen trotz den Umständen ein Erfolg waren und den interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern einen guten Einblick in den Projektstand gegeben haben. Im Gegenzug haben wir wertvolle Rückmeldungen von den Teilnehmenden erhalten. Wie gewohnt werden wir zu gegebener Zeit wieder über Neuigkeiten informieren.

Auch das kommende Jahr wird für uns neue Herausforderungen bringen, welche wir mit Sicherheit gut meistern werden. Nicht zuletzt auch dank Ihrer Unterstützung und Ihres Verständnisses für die ungewohnten Ereignisse.

Ihr Geschäftsführer
Kaspar Birchler

FINANZEN

Aus der Perspektive der Finanzen der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli war nicht die Corona-Pandemie, sondern das Neubauprojekt der 3. Etappe das vorherrschende Thema im Jahr 2020. Ganz im Unterschied zur Bevölkerung und Wirtschaft hatte die Pandemie kaum einen Einfluss auf die Finanzaktivitäten der Baugenossenschaft. Das Neubauprojekt dafür umso mehr.

Im März 2020 wurde der hypothekarische Referenzzinssatz um ein Viertelprozent gesenkt. Jedoch war die Senkung des Referenzzinssatzes weniger eine Folge der enormen Geldschwemme der wichtigsten Zentralbanken als Reaktion auf die Pandemie, sondern eine Konsequenz aus den bereits seit längerem bestehenden Trends von fallenden Zinsen. Die getrübt wirtschaftlichen Aussichten aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie sind allerdings ein weiteres Argument, weshalb ein Zinsanstieg noch lange nicht erwartet wird. Die Reduktion des Referenzzinssatzes hatte für Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den willkommenen Effekt von tieferen Mietzinsen einerseits und für die Gläubiger der Darlehenskasse den weniger erfreulichen Effekt von einem reduzierten Verzinsungssatz andererseits.

Dass die Vorbereitungsarbeiten für den Ersatzneubau der 3. Etappe schon seit einiger Zeit am Laufen sind, ist allgemein bekannt. Diese Aktivitäten sind auch bereits in der Jahresrechnung ersichtlich: In der Jahresrechnung 2020 ist in der Bilanz eine Position «Baukonto Ersatzneubau 3. Etappe» zu finden. Dieses Konto hat sich seit dem letzten Jahresabschluss beinahe verdoppelt. Für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die mit dem Rechnungswesen nicht ganz so vertraut sind, mag dies verwunderlich sein, denn vom Neubau ist an der Seminarstrasse noch nichts zu sehen und auch die Gebäude der 3. Etappe stehen nach wie vor. Dass der Ersatzneubau

dennoch bereits in der Jahresrechnung zu finden ist, ist dem Umstand geschuldet, dass nicht erst die fertig gebauten Liegenschaften als Vermögen in der Bilanz ausgewiesen werden, sondern bereits Planungs- und Vorbereitungsarbeiten als Vermögen ausgewiesen werden – oder im Fachjargon aktiviert werden. Bemerkenswert ist insbesondere die Tatsache, dass diese Position – die mit fast 3 Millionen Franken bereits eine beträchtliche Grösse erreicht hat – vollständig aus eigenen Mitteln finanziert wurde. Es musste also weder ein Baukredit aufgenommen noch eine bereits bestehende Hypothek aufgestockt werden. Dies unterstreicht so die sehr solide finanzielle Lage der Baugenossenschaft.

Das dominierende Thema aus finanzieller Sicht der Baugenossenschaft Vrenelisgärtli wird auch in kurz- bis mittelfristiger Zukunft der Ersatzneubau der 3. Etappe sein und es bleibt zu hoffen, dass die Corona-Pandemie auch in anderen genossenschaftlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereichen bald kaum mehr ein Thema sein wird.

Philippe Hungerbühler

JAHRESRECHNUNG 2020

Bilanz per 31. Dezember 2020

	2020 CHF	2019 CHF	Position im im Anhang
Aktiven			
Kasse	469.45	1'858.50	
PostFinance	218'543.56	289'206.12	
Bank	1'373'600.46	2'131'723.90	
Flüssige Mittel	1'592'613.47	2'422'788.52	
Mieterdebitoren	2'446.00	0.00	
Übrige Debitoren	90.72	78.40	
Übrige kurzfristige Forderungen	2'536.72	78.40	
Vorausbezahlte Aufwendungen	460.10	1'775.75	
Aufgelaufene Nebenkosten	106'949.90	150'199.95	
Aktive Rechnungsabgrenzung	107'410.00	151'975.70	
UMLAUFVERMÖGEN	1'702'560.19	2'574'842.62	
Finanzanlagen	5'000.00	14'000.00	2.1
Liegenschaften 1. Etappe	8'214'000.00	8'214'000.00	
./.. Wertberichtigung 1. Etappe	- 2'371'486.00	- 2'289'346.00	
Liegenschaften 2. Etappe	17'538'000.00	17'538'000.00	
./.. Wertberichtigung 2. Etappe	- 4'335'228.00	- 4'159'848.00	
Liegenschaften 3. Etappe	4'220'000.00	4'220'000.00	
./.. Wertberichtigung 3. Etappe	- 1'835'246.00	- 1'793'046.00	
Liegenschaften TRAPEZ	14'153'899.97	14'153'899.97	
./.. Wertberichtigung TRAPEZ	- 706'500.00	- 565'000.00	
Energiesparende Investitionen FRESCO	2'200'000.00	2'200'000.00	
./.. Wertberichtigung FRESCO	- 1'210'000.00	- 1'188'000.00	
Landwerte Liegenschaften (Einstandspreis)	951'000.00	951'000.00	
Baukonto Ersatzneubau 3. Etappe	2'997'712.60	1'474'758.79	
Diverse Baukonten	-	-	
Liegenschaften	39'816'152.57	38'756'418.76	
Mobilien	1.00	1.00	
Sachanlagen	39'816'153.57	38'756'419.76	
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	0.00	
ANLAGEVERMÖGEN	39'821'153.57	38'770'419.76	
AKTIVEN	41'523'713.76	41'345'262.38	

JAHRESRECHNUNG 2020

Bilanz per 31. Dezember 2020

	2020 CHF	2019 CHF	Position im im Anhang
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17'335.95	275'777.78	
Verbindlichkeiten Mieter	0.00	0.00	
Hypothek	1'000'000.00	1'500'000.00	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'017'335.95	1'775'777.78	
Passive Rechnungsabgrenzungen	82'427.30	53'509.05	
Vorauszahlungen Mietzinse	248'323.10	259'656.65	
Akontozahlungen Nebenkosten	155'430.00	155'570.00	
Total Passive Rechnungsabgrenzung	486'180.40	468'735.70	
Kurzfristiges Fremdkapital	1'503'516.35	2'244'513.48	
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	750'000.00	1'000'000.00	
Hypotheken TRAPEZ	10'000'000.00	10'000'000.00	
Darlehenskasse	3'249'958.03	3'107'290.48	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	33'199'958.03	33'307'290.48	
Rückstellungen Heizkosten	3'100.00	3'100.00	
Erneuerungsfonds 1. Etappe	886'786.48	723'516.48	
Erneuerungsfonds 2. Etappe	2'050'585.90	1'700'005.90	
Erneuerungsfonds 3. Etappe	1'970'480.00	1'681'080.00	
Erneuerungsfonds TRAPEZ	579'500.00	463'600.00	
Total Rückstellungen	5'490'452.38	4'571'302.38	
Langfristiges Fremdkapital	38'690'410.41	37'878'592.86	
FREMDKAPITAL	40'193'926.76	40'123'106.34	
Genossenschaftskapital	1'202'900.00	1'236'900.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	120'220.00	120'220.00	
Freiwillige Gewinnreserve (Mietzinsausfallkonto)	7'424.10	7'424.10	
Verlustvortrag	- 142'388.06	- 187'339.32	
Jahresgewinn	141'630.96	44'951.26	
EIGENKAPITAL	1'329'787.00	1'222'156.04	
PASSIVEN	41'523'713.76	41'345'262.38	

JAHRESRECHNUNG 2020

Erfolgsrechnung

	2020 CHF	2019 CHF	Position im im Anhang
Erlöse			
Mietzinse	3'127'404.00	3'175'889.50	
Diverse Einnahmen	3'250.00	4'365.50	
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'130'654.00	3'180'255.00	
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 98'729.90	- 83'867.85	
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 156'527.56	- 185'837.76	
Unterhalt Garten und Umgebung	- 124'950.80	- 96'941.45	
Investitionsunterhalt	- 7'948.60	- 103'608.80	
Gebäudeversicherung	- 35'909.45	- 35'907.40	
Strom, Wasser, Entsorgung	- 154'995.30	- 144'305.25	
Einlage Erneuerungsfonds	- 919'150.00	- 960'550.00	2.2
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'498'211.61	- 1'611'018.51	
Personalaufwand	- 290'854.30	- 283'520.20	
Honorare Vorstand	- 79'700.00	- 76'100.00	
Entschädigungen Baukommission	0.00	0.00	
Sozialleistungen Vorstand	- 16'835.70	- 14'997.20	
Honorar Revisionsstelle	- 10'231.50	- 10'769.90	
Entschädigungen Dritte	- 21'221.40	- 31'844.25	
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 70'956.48	- 91'360.23	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 198'945.08	- 225'071.58	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'142'643.01	1'060'644.71	
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	679'423.01	597'424.71	
Finanzaufwand	- 536'565.48	- 555'850.25	
Finanzertrag	895.28	48.00	
Ausserordentlicher Ertrag	0.00	5'561.50	2.3
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	
Betriebsergebnis vor Steuern	143'752.81	47'183.96	
Direkte Steuern	- 2'121.85	- 2'232.700	
JAHRESGEWINN	141'630.96	44'951.26	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2020

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, Hofwiesenstrasse 55, 8057 Zürich

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Forderungen/Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert.

Liegenschaften

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

Darlehen und Hypotheken

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

Depositenkasse

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

Erneuerungsfonds

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

	2020 CHF	2019 CHF
2. Angaben, 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
Total Finanzanlagen	5'000	14'000

2.2. Einlage Erneuerungsfonds		
Zusätzliche Einlage in den Erneuerungsfonds 3. Etappe infolge Neubauprojekt	153'000	194'400
2.3 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag		
Vergütungen Garantiefälle Sanierung FRESCO	-	5'562
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse der Stadt Zürich	-	-
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften (inkl. Baukonto)	39'816'152	38'756'419
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	38'300'000	38'300'000
Kreditbeanspruchung am Bilanzstichtag	30'950'000	31'700'000
Anzahl Mitarbeitende / Anzahl Vollzeitstellen		
Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli beschäftigte im Berichtsjahr vier Personen mit einem Gesamtumfang von 270 Stellenprozenten.		
Entschädigung der Gremien		
Vorstand		
Entschädigung Vorstandsmitglieder	76'100	76'100
Entschädigung Vorstandsbeisitzer	3'600	-
Baukommission		
Ersatzneubau 3. Etappe	20'830	15'090
Sozialleistungen (Vorstand inkl. Baukommission)	16'835	14'997
Total Entschädigung der Gremien	117'365	106'187
Eventualverpflichtungen	keine	keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine Ereignisse eingetreten, die das Ergebnis 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.	2020	2019
	CHF	CHF
Verlustvortrag	- 142'388.04	- 187'339.30
Jahresgewinn	141'630.96	44'951.26
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	- 757.08	- 142'388.04

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 2020 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, 09. März 2021

BDO AG

M. González
Monica González del Campo

Zugelassene Revisionsexpertin

M. Blöchliger
i.V. Marco Blöchliger

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

BUDGET 2020/2021

Erfolgsrechnung

	Budget 2020 CHF	Ist 2020 CHF	Abweichung CHF	Budget 2021 CHF
Mietzinse	3'175'000	3'127'404	- 47'596	3'088'700
Diverse Einnahmen	2'000	3'250	1'250	2'000
Erlöse aus Lieferungen und Leistungen	3'177'000	3'130'654	- 46'346	3'090'700
Unterhalt und Reparaturen Wohnungen	- 100'000	- 98'730	- 1'270	- 95'000
Unterhalt Gebäude, Haustechnik, Apparate	- 165'000	- 156'528	- 8'472	- 145'000
Unterhalt Garten und Umgebung	- 120'000	- 124'951	4'951	- 100'000
Investitionsunterhalt	-	- 7'949	7'949	-
Gebäudeversicherung	- 36'000	- 35'909	- 91	- 36'000
Strom, Wasser, Entsorgung	- 165'300	- 154'995	- 10'305	- 150'000
Einlage Erneuerungsfonds	- 960'000	- 919'150	- 40'850	- 955'000
Total Liegenschaftenaufwand	- 1'546'300	- 1'498'212	- 48'088	- 1'481'000
Personalaufwand	- 325'000	- 290'854	- 34'146	- 344'000
Honorare Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	- 140'000	- 96'536	- 43'464	- 140'000
Entschädigungen Dritte	- 50'000	- 31'453	- 18'547	- 40'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	- 100'000	- 70'956	- 29'044	- 70'000
Übriger betrieblicher Aufwand	- 290'000	- 198'945	- 91'055	- 250'000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	1'015'700	1'142'643	126'943	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	553'000	679'423	126'423	553'000
Finanzaufwand	- 551'000	- 536'565	- 14'435	- 551'000
Finanzertrag	-	895	895	-
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	-	-	-	-
Betriebsergebnis vor Steuern	2'000	143'753	141'753	2'000
Direkte Steuern	- 2'000	- 2'122	122	- 2'000
JAHRESERGEBNIS (+ GEWINN / - VERLUST)	-	141'631	141'631	-

Auf ganze Franken gerundet.

Impressum

Herausgeberin

Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Hofwiesenstrasse 55
8057 Zürich

Gestaltung und Realisation

Giger Grafik, Zürich

Fotos

Shutterstock, iStockphoto, Adobe Stock

Druck

Schneider Druck AG, Zürich

