



2021

BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich



**Jahresbericht
und
Jahresrechnung**



BDZ

Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Inhaltsverzeichnis

5	Traktanden zur 98. Generalversammlung vom 16. Juni 2022
7	Protokoll der 97. Generalversammlung vom 20. Mai 2021
13	Jahresbericht 2021 des Vorstands
21	Bilanz per 31. Dezember 2021
22	Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021
24	Anhang zur Jahresrechnung
26	Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung
27	Bericht der Revisionsstelle
28	Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto
29	Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2021
30	Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2021
30	Übersicht über das Genossenschaftskapital 2021
30	Bestand Genossenschafter:innen 2021
34	Eintritte und Todesfälle
34	99. ordentliche Generalversammlung 2023
35	Vorstand BDZ 2021

Impressum

Herausgeberin / Bezugsquelle:

Baugenossenschaft
Denzlerstrasse
Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
www.bdz.ch

Redaktion & Grafik:

Peter Keller
Martina Siebert

Korrekturat / Lektorat:

Tina Sander
Marc Huber

Fotos:

Simon Wicht
Martina Siebert
Tina Sander
Yusuf Ayub
Hans Aebli
Christian Beutler

Druck:

Druckerei Otto Ernst
Seefeldstrasse 333
8008 Zürich

Bildbearbeitung:

Martin Obrist
Untere Halde 4
8546 Islikon

Auflage:

500 Exemplare
Mai 2022

Einladung zur 98. ordentlichen Generalversammlung 2022

Donnerstag, 16. Juni 2022

X-Tra Event Location, im grossen Saal, Limmatstrasse 118, 8005 Zürich

Ablauf

18.00 Uhr	Türöffnung
18.30 Uhr	Nachtessen
20.00 Uhr	Beginn der Generalversammlung

Traktanden

Begrüssung und Eröffnung der 98. Generalversammlung

1. Wahl der Stimmenzählenden

2. Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Feststellungsprotokoll)

3. Jahresgeschäfte

- 3.1 Genehmigung Jahresbericht 2021 des Vorstands
- 3.2 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2021
- 3.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands

4. Wahlen

- 4.1 Wahl der Präsidentin / des Präsidenten
Vorschlag des Vorstands: Turnusgemässe Wahl
Bettina Gysi (bisher)
- 4.2 Wahl der Kassierin / des Kassiers
Vorschlag des Vorstands: Turnusgemässe Wahl
Marc Locher (bisher)
- 4.3 Wahl von weiteren Vorstandsmitgliedern
Vorschläge des Vorstands:
 - a) Thomas Lüssi (bisher) Turnusgemässe Wahl
 - b) Gerd Klemp (bisher) Turnusgemässe Wahl
- 4.4 Wahl der Revisionsstelle
Vorschlag des Vorstands: BDO AG (bisher)

5. Anträge

6. Berichte und Informationen

7. Diverses



Das «Nachessen» anlässlich des Abschlusses der schriftlichen Generalversammlung (Foto: Tina Siebert).

Protokoll der 97. Generalversammlung vom 20. Mai 2021

Feststellungsprotokoll der 97. schriftlichen Generalversammlung der
Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich

Datum: 20. Mai 2021 ab 14.00 Uhr
Art: Schriftlich

Vorsitz: Bettina Gysi, Präsidentin
Protokoll: Marc Huber, Aktuar

Weitere Anwesende:

Stimmzählende: Vreni Hunkeler
Werner Stern

Verwaltung: Peter Keller
Martina Siebert

Traktanden

1. Wahl der Stimmzählenden
2. Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2020 (Feststellungsprotokoll)
3. Jahresgeschäfte 2020
 - 3.1 Genehmigung Jahresbericht 2020 des Vorstands
 - 3.2 Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2020
 - 3.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands
4. Wahlen
 - 4.1 Wahl des Vizepräsidenten / der Vizepräsidentin
Vorschlag des Vorstands: Turnusgemässe Wahl
Christian Züger (bisher)
 - 4.2 Wahl des Aktuars / der Aktuarin
Vorschlag des Vorstands: Turnusgemässe Wahl
Marc Huber (bisher)
 - 4.3 Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds
Vorschlag des Vorstands: Turnusgemässe Wahl
Tina Sander (bisher)
5. Anträge
6. Berichte und Informationen
7. Diverses

Ordentliche Geschäfte

Zur heutigen schriftlichen Generalversammlung wurden 459 Stimmrechtsausweise mit allen Unterlagen fristgerecht verschickt.

Es sind bis zum Stichzeitpunkt von heute, dem 20. Mai 2021, 12.00 Uhr, 173 gültige Stimmrechtsausweise eingegangen. Das absolute Mehr wird für jedes Traktandum separat ermittelt.

Traktandum 1: Wahl der Stimmzählenden

Folgende Stimmzählende sind vorgängig durch den Vorstand bestimmt worden:

Vreni Hunkeler, Im Sydefädeli 15, 8037 Zürich
Werner Stern, Denzlerstrasse 31, 8004 Zürich

Traktandum 2: Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2020

Das Protokoll der ordentlichen GV 2020 wurde im Jahresbericht 2020 ab Seite 7 publiziert und mit der Einladung versandt.

Antrag Vorstand: Genehmigung des Protokolls (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	173
Davon leere/ungültige	0
Gültige Stimmen	173
Absolutes Mehr ($\frac{1}{2}$ plus 1)	87

Davon:

Ja-Stimmen	173
Nein-Stimmen	0

Das Protokoll wird mit 173 Stimmen genehmigt.

Traktandum 3: Jahresgeschäfte 2020

Traktandum 3.1: Genehmigung Jahresbericht 2020 des Vorstands

Der Jahresbericht 2020 des Vorstands wurde im Jahresbericht auf den Seiten 13–19 publiziert und mit der Einladung versandt.

Antrag Vorstand: Genehmigung Jahresbericht 2020 des Vorstands (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	173
Davon leere/ungültige	1
Gültige Stimmen	172
Absolutes Mehr ($\frac{1}{2}$ plus 1)	87

Davon:

Ja-Stimmen	171
Nein-Stimmen	1

Der Jahresbericht wird mit 171 Stimmen genehmigt.

Traktandum 3.2: Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2020

Der Bericht der Revisionsstelle BDO wurde auf Seite 27 und die Jahresrechnung auf den Seiten 21–25 im Jahresbericht 2020 publiziert und mit der Einladung versandt.

Antrag Vorstand: Abnahme der Jahresrechnung 2020 (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	173
Davon leere/ungültige	4
Gültige Stimmen	169
Absolutes Mehr (1/2 plus 1)	86

Davon:

Ja-Stimmen	166
Nein-Stimmen	3

Die Jahresrechnung 2020 und der Revisionsbericht werden mit 171 Stimmen genehmigt.

Traktandum 3.3: Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrags und Entlastung des Vorstands

Der Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung wurde auf Seite 26 im Jahresbericht 2020 publiziert und mit der Einladung versandt. Verzinsung der Anteilscheine zu 1,5%.

Antrag Vorstand: Genehmigung der Verwendung des Reinertrags gemäss Antrag Gewinnverwendung auf Seite 26 im Jahresbericht 2020 und Entlastung des Vorstands (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	173
Davon leere/ungültige	2
Gültige Stimmen	171
Absolutes Mehr (1/2 plus 1)	87

Davon:

Ja-Stimmen	167
Nein-Stimmen	4

Der Antrag über die Gewinnverwendung sowie die Verzinsung der Anteilscheine mit 1,5% wird mit 167 Stimmen genehmigt.

Traktandum 4: Wahlen

Gemäss unseren Statuten werden die Vorstandsmitglieder alle zwei Jahre abwechslungsweise für zwei Amtsjahre gewählt. In diesem Jahr ist der ordentliche Turnus bei der Wahl des Vizepräsidenten / der Vizepräsidentin, des Aktuars / der Aktuarin und eines weiteren Vorstandsmitglieds.

Traktandum 4.1: Wahl der Vizepräsidentin / des Vizepräsidenten

Antrag Vorstand: Wiederwahl von Christian Züger als Vizepräsident für eine weitere Amtsperiode von zwei Jahren (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	164
Davon leere/ungültige	10
Gültige Stimmen	154
Absolutes Mehr ($\frac{1}{2}$ plus 1)	83

Davon:

Stimmen an	Christian Züger	152
Stimmen an	Verschiedene	2

Gewählt ist Christian Züger.

Traktandum 4.2: Wahl der Aktuarin / des Aktuars

Antrag Vorstand: Wiederwahl von Marc Huber als Aktuar für eine weitere Amtsperiode von zwei Jahren (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	168
Davon leere/ungültige	5
Gültige Stimmen	163
Absolutes Mehr ($\frac{1}{2}$ plus 1)	85

Davon:

Stimmen an	Marc Huber	163
Stimmen an	Verschiedene	0

Gewählt ist Marc Huber.

Traktandum 4.3: Wahl eines weiteren Vorstandsmitglieds

Antrag Vorstand: Wiederwahl von Tina Sander als Vorstandsmitglied für eine weitere Amtsperiode von zwei Jahren (Zustimmung)

Eingegangene Stimmkarten	169
Davon leere/ungültige	10
Gültige Stimmen	159
Absolutes Mehr ($\frac{1}{2}$ plus 1)	85

Davon:

Stimmen an	Tina Sander	158
Stimmen an	Verschiedene	1

Gewählt ist Tina Sander.

Traktandum 5: Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

Traktandum 6: Berichte und Informationen

Keine.

Traktandum 7: Diverses

Die 98. ordentliche Generalversammlung findet am Donnerstag, 19. Mai 2022, statt.

Für die Baugenossenschaft Denzlerstrasse Zürich:

Zürich, 20. Mai 2021

Bettina Gysi
Präsidentin und Vorsitzende

Marc Huber
Aktuar und Protokollführer



Für die Richtigkeit des

Feststellungsprotokolls sowie der Wahl- und Stimmergebnisse:

Zürich, 20. Mai 2021



Vreni Hunkeler
Stimmzählerin



Werner Stern
Stimmzähler



Apéro **nach** der Auszählung der schriftlichen Generalversammlung 2021 (Foto: Tina Siebert).

Jahresbericht 2021 des Vorstands

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Das Geschäftsjahr 2021 starteten wir mit grossen Einschränkungen aufgrund des Coronavirus. Der Neujahrsapéro musste abgesagt werden. Dafür kamen Neujahrsgrüsse per Videobotschaft und einem Schokoladengruss – dem «Tsüri Leu» – an die Mieter:innen der BDZ. Wir erhielten viele positive Reaktionen, was uns sehr freute.

Niemand wusste, wie es weiter gehen wird. Viel Neues kam auf uns alle zu und ungewohnte Situationen waren zu meistern. Die eingeschränkten persönlichen Kontakte belasteten viele Beziehungen. Die Angst, sich oder andere anzustecken, war gross und die Ungewissheit, wie der Körper darauf reagiert, ob milde oder tödlich, nagte an den Nerven.

Präsidium

Aufgrund der Covid-Massnahmen musste sich die Verwaltung bereits Mitte Dezember 2020 ins Homeoffice zurückziehen. Einzig die Hauswarte blieben mit den nötigen Schutzmassnahmen vor Ort.

Im März kündigten wir an, dass auch im Jahr 2021 die GV schriftlich stattfinden wird. Anstelle des Nachtessens liessen wir allen teilnehmenden Genossenschafter:innen einen Gutschein der Pizzeria Modo – unserem neuen Mieter von der Breitensteinstrasse 14 – zukommen. Die einzige Voraussetzung war eine korrekte schriftliche Teilnahme an der GV.

Die Homeoffice-Pflicht wurde erst Ende Juni 2021 aufgehoben. So kehrte auch unsere Geschäftsstelle wieder ins Büro zurück. Weiterhin mussten die Schutzmassnahmen eingehalten werden, was Anlässe nur in kleinem Rahmen ermöglichte. So konnte sich unsere Gemeinschaft nur sehr eingeschränkt treffen und auf vieles musste verzichtet werden.

Personelles aus Vorstand und Verwaltung

Nach der Kündigung unseres Buchhalters Thomas Vonwil per 31. März 2021 wurde die Stelle sofort ausgeschrieben. Da Thomas Vonwil dann krankheitsbedingt ausfiel und die termingerechte Erledigung der Abschlussarbeiten in Gefahr gerieten, fragten wir Pia Lienhard (ehemalige Buchhalterin der BDZ) an, ob sie als Treuhänderin bereit wäre, einzuspringen und uns zu unterstützen. Dies übernahm sie gerne und arbeitete mit Unterstützung von Bettina Gysi die Buchhaltung auf und erstellte den Jahresabschluss 2020.

Die Suche nach einer Buchhalterin / einem Buchhalter lief weiter und verschiedene Alternativen wurden geprüft. Es gab geeignete Bewerbungen, doch diese entschieden sich für ehemalige Arbeitgeber. Die Organisation innerhalb der Verwaltung wurde analysiert und mit der Verwaltung und dem Vorstand besprochen. Dies führte dazu, dass die Aufgaben neu organisiert wurden und Pia Lienhard die BDZ weiterhin als Buchhalterin unterstützt.

Am 31. August 2021 trat unser Hauswart Hampi Schönenberger in den wohlverdienten Ruhestand und wurde bei einem schönen Essen verabschiedet.

Leitung, Vorstand

Im vergangenen Geschäftsjahr traf sich der Vorstand zu elf Vorstandssitzungen: Eine Telefonkonferenz, sieben Videokonferenzen und drei Präsenzkonferenzen im Gemeinschaftsraum. Jedes Ressort verfolgte seine Projekte – nach den gegebenen Möglichkeiten – weiter. Übrigens: Unser Finanzvorstand Marc Locher hat im 2021 den umfangreichen WBG-Finanzlehrgang erfolgreich abgeschlossen. Wir haben somit ein mit frischen Finanz-Genossenschaftswissen ausgestattetes Vorstandsmitglied. Herzliche Gratulation!

Wie im letzten Jahresbericht kommuniziert, hatte sich die Kommunikation der erarbeiteten Gesamtstrategie 2035 verzögert. Diese Leitlinien, die als Unternehmenshandbuch dienen und Ausdruck unserer altbewährten Grundsätze sind, konnten Ende Mai 2021 versandt werden. Gleichzeitig luden wir zu drei Infoveranstaltungen ein, wovon zwei stattfanden; am 28. Juni und 13. Juli 2021. Wir konnten verschiedene Fragen beantworten und haben wertvolle Rückmeldungen erhalten.

Die Vorbereitungen für eine massvolle Expansion gehen weiter. Da der Austausch und die Diskussion zu neuen Statuten im Jahr 2021 unmöglich waren, wollen wir uns im Jahr 2022 darauf konzentrieren. Der Vorstand hat im Dezember 2021 mit der Ausarbeitung der neuen Statuten begonnen und die Vorbereitungen für die Information und den Austausch mit den Genossenschafter:innen sind in Arbeit.

Bettina Gysi

Finanzen und Finanzierung

Für den folgenden Kurzbericht verzichte ich bewusst auf genaue Zahlennennung, weil diese der Erfolgsrechnung und Bilanz entnommen werden können.

Im Jahr 2021 lag das Schwergewicht im Bereich «Finanzen» bei der «finanziellen Sicherheit». Einerseits ging es darum, dass die finanzielle Handlungsfreiheit für die BDZ im erneuten Pandemiejahr jederzeit gewährleistet ist, andererseits darum, dass geplante Projekte (u.a. erste Balkonsanierungsetappe) abgerechnet werden konnten.

Aus finanzieller Sicht war das Jahr 2021 erfreulich und die Liquidität war jederzeit gewährleistet. Nebst den konstanten Einnahmen (hierfür herzlichen Dank an alle Genossenschafter:innen und Gewerbemietler:innen) hielten sich die Ausgaben, aufgrund der Projektplanung, in Grenzen. Dank dem Sorgetragen zu den Wohnungen inkl. den Aussenräumen, hatte es keine grossen unvorhergesehenen Belastungen auf der Aufwandseite zur Folge.

Speziell erwähnenswert in der Aufwandseite sind einerseits der in etwa gleich hohe Unterhaltsaufwand (dies aufgrund von Fassadeninstandhaltung) und die höheren Verwaltungskosten (externe Rechtsberatung der Garantarbeiten), andererseits die ersten Ausgaben für das Jubiläum 100 Jahre Genossenschaft BDZ – dies aus der Prämisse der finanziellen Stabilität.

Für das Finanzjahr 2022 stehen nebst dem laufenden Betrieb (Verwaltungstätigkeiten, Unterhaltsarbeiten und Hausdienst) unter anderem die Abschlussarbeiten der zweiten Phase der Balkonsanierung an der Denzlerstrasse an. So liegt mein Fokus sowohl beim Betrieb als auch auf der Einhaltung der Kosten bei den Projekten. Ziel ist, dass die BDZ auch weiterhin kurz- und mittelfristig eine gesunde und ausgewogene Finanzstabilität aufweisen kann.

Marc Locher

Mietwesen und Wohnen

Allgemeine Situation

Auch hier stand das 2021 unter dem Schatten des Coronavirus. Dies ist auch die Erklärung dafür, dass keine nennenswerten Ereignisse innerhalb der BDZ-Gemeinschaft stattgefunden haben. Zu erwähnen ist, dass es allgemein weniger Kündigungen und somit auch weniger neue Genossenschafter:innen als im Vorjahr gab. Sicher ist es auf den Umstand zurückzuführen, dass auch Genossenschafter:innen nach Sicherheit und Stabilität suchten. Wir hoffen, wir konnten euch dies von unserer Seite her geben.

Gewerbeeinheiten

Viele unserer Gewerbler:innen hatten im 2021 nochmals mit der schwierigen Situation zu kämpfen. Glücklicherweise gab es trotzdem keine Kündigungen in diesem Zusammenhang. Unter dem Motto «Mehrwert für die Genossenschafter:innen» haben sich die Neuen gut bei uns eingelebt.

An der Breitensteinstrasse 14 hat das neue Restaurant «Modo» im Oktober 2021 die Türen geöffnet. Es freut uns, etwas gefunden zu haben, das auch unseren Genossenschafter:innen einen Mehrwert bietet. An der Agnesstrasse 33 hat sich «anuar», die Massage-Therapie-Praxis, gut etabliert. Erfreulicherweise haben diverse BDZler:innen das neue Angebot bereits in Anspruch genommen.

Der im Herbst 2019 an der Badenerstrasse befristet eingezogene Schaumstoffladen gab das Geschäft auf. Wir hatten Glück im Unglück, dass eine junge Nachfolgerin, Frau Rania Al-Salihi, zur Stelle war und das angestammte Geschäft Ende 2021 komplett übernahm. Sie bietet das Zuschneiden von Schaumstoff, Polster- und Näharbeiten sowie den Verkauf dieser Produkte an. Die Eröffnung ist auf Anfang 2022 geplant.

Expansion

Wie bereits mehrmals bei verschiedenen Gelegenheiten angedeutet, befassten wir uns mit der Expansion der BDZ. Wir besichtigten diverse kleine Objekte in unmittelbarer Nähe und eine grössere Siedlung. Ziel war es, uns eine Meinung über mögliche Objekte zu bilden, Kriterien für die Bewertung festzulegen sowie ein Gewichtungsraster zu erarbeiten. Uns ist es wichtig, dass neue Objekte zu uns passen und effektiv das wert sind, was sie kosten. Mit diesem sachten Herantasten an eine mögliche Erweiterung der Genossenschaft konnten wir uns eine ungefähre Marktübersicht verschaffen. Die Preise waren und sind sehr hoch und es gab bis jetzt noch kein Objekt, das zu uns passen würde. Wir bereiten uns weiter sorgfältig darauf vor.

Unterbelegung

Einen möglichen Ablauf zur Regelung von unterbelegten Wohnungen inklusive Ankündigungsschreiben an die betroffenen Genossenschafter:innen wurde erarbeitet. In der Regel gilt für die Belegung: «Anzahl ganze Zimmer minus eins» ergibt die Anzahl Personen, die in einer Wohnung leben sollen. Die Umsetzung dieser Regel wurde unter Berücksichtigung der einzelnen Verhältnisse vorgenommen.

Gerd Klemp

Bauen und Unterhalt

Das grösste und sichtbarste Projekt aus dem Ressort «Bauen und Unterhalt» im Jahr 2021 war die Balkon-erneuerung an der Denzlerstrasse 32/34. Nach eingehenden Abklärungen mit den Baubehörden durften die Balkone nicht so tief wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite, jedoch etwas breiter gebaut werden. Die Balkone bieten auch so noch die Möglichkeit, einen Tisch für vier Personen auf dem Balkon zu platzieren. Der Baustart erfolgte im Sommer 2021.

Die Dachziegel an der Denzlerstrasse 32 und 34 hatten nach über 95 Jahren ihre Lebensdauer erreicht. Deshalb war es an der Zeit, die Dachziegel vollständig auszuwechseln und durch neue Ziegel zu ersetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite wurden die Ziegel schon beim Ausbau der Dachgeschosse ersetzt. Dem heutigen Standard folgend wurde zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes ein 80 mm starkes Weichfaserunterdach eingebaut. Genau diese Verbesserung hatte durch die Lieferknappheit von Holzprodukten eine Verzögerung von rund eineinhalb Monaten zur Folge. Für den Zugang zum Velounterstand mussten die Zugangstore gewechselt werden. Zum Abschluss setzten wir den Garten wieder in Stand. Als letzte sichtbare Baumassnahme wurden die Veloabstellplätze auf beiden Seiten der Denzlerstrasse erstellt.

Nicht nur grosse Projekte wurden realisiert, sondern auch kleinere, nicht ganz so spektakuläre. So wurden die kränkelnden Bäume im Baufeld 1 in Wipkingen ausgewechselt. Der Grund dafür waren die zu kleinen Baumgruben, welche mit Wasser gefüllt waren. Ebenfalls wurde ein Gartenzugang mit Treppe neben dem Haus Hönggerstrasse 70 angelegt.

Zu erwähnen sind noch die periodischen und die bei einem Wohnungswechsel vorgenommenen Maler- und Sanierungsarbeiten, die durch die Verwaltung veranlasst wurden. Unsere Wohnungen sind somit auch im 2021 bestens in Stand gehalten worden.

Christian Züger

Genossenschaft leben / Kommunikation und Partizipation

Das Ressort «Genossenschaft leben» und das Ressort «Kommunikation und Partizipation» haben im Jahr 2021 einige Projekte gemeinsam angerissen und durchgeführt:

Es wurde eine Gruppe Siedlungskontakt BDZ (SiKo) mit sieben Siedlungskontakten gegründet, die neu für Mieter:innen der Genossenschaft als Ansprechpersonen fungieren. Gemeinsam wurde ein Leistungsauftrag verfasst und eine Vorstellung für das «Bi ois Dehei» im Februar 2022 geplant. Die SiKo agiert selbständig und trifft sich (je nach Bedürfnis) zwei- bis viermal pro Jahr mit den Ressorts «Genossenschaft leben» und «Kommunikation und Partizipation».



Von links nach rechts: Sarah Meili, Pascal Leuenberger, Helena Kälin, Stephan Lütolf, Dominik Schläpfer, Andrea Hirsiger, Katharina Seckel nicht auf dem Foto (Foto: Thomas Lüssi).

Weiter haben wir gemeinsam das Projekt «Eine App für die BDZ» in Angriff genommen und die Grundsteine (Projektplanung etc.) für eine saubere Einführung der App «flink» im Jahr 2022 geplant. Hier folgen eine ausführliche Information und Kommunikation inkl. möglichen Workshops etc. im Jahr 2022. Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren.

Genossenschaft leben

Es wurden Vorschläge zum Jubiläumsjahr 2023 zusammengetragen und auch ein Aufruf zur Mitarbeit unter den Genossenschafter:innen gestartet. Eine erste Sitzung fand bereits im Dezember 2021 statt. Weiter wurden im Aussenraum mobile Tische und Stühle platziert, welche zwar miteinander verkabelt sind, aber doch verschoben werden können (als Sicherung vor Diebstahl). Hier wurden die Tische und Stühle extra so platziert, dass diese möglichst verschiedenen Generationen und deren Bedürfnissen in der Genossenschaft gerecht werden. (Foto: Tina Siebert).



Kommunikation und Partizipation

Das «Bi ois Dehei» wurde im Jahr 2021 zweimal herausgegeben. Des Weiteren wurde im Herbst 2021 ein «Kummerkasten» ins Leben gerufen, der für offene und anonyme Hinweise und sonstige Anliegen der Genossenschafter:innen «ein offenes Ohr» hat. Dieser Briefkasten von «Herr und Frau Kummerkasten» befindet sich an der Denzlerstrasse 33, Heizungseingang im Hof, wie auch an der Hönggerstrasse 69. Ebenfalls dürfen jederzeit auf die Adresse: kommunikation@bdz.ch Anliegen an oder für den Vorstand mitgeteilt werden.

Thomas Lüssi und Tina Sander

Geschäftsstelle / Verwaltung und Betriebsunterhalt

Nebst den Routinearbeiten wurde der Arbeitsalltag der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle durch viele Nebenarbeiten aufgeheilt, aber auch in einigen Fällen erschwert und manchmal emotional überschattet.

Aufgrund der Homeoffice-Pflicht arbeitete die Verwaltung zeitweise von zu Hause aus. So kam der direkte Kontakt mit den Mieter:innen ein weiteres Jahr zu kurz. Dank allseitigem Verständnis, auch wenn die Nerven ab und zu auf die Probe gestellt wurden, konnten wir unsere Arbeit, wenn auch mit einigen Einschränkungen im Dienstleistungsbereich, ausführen.

Leider musste eine Mieterin aus der Genossenschaft ausgeschlossen und aus der Wohnung gewiesen werden, was zu einigen Schlichtungs- und Gerichtsverhandlungen führte. Das ganze Prozedere dauerte über ein Jahr und der Aufwand für den ganzen Ausweisungsprozess war enorm. Ein solcher Einzelfall ist eine unangenehme Angelegenheit, konnte aber nicht vermieden werden.



Obwohl sämtliche geplanten Genossenschaftsanlässe auch im Jahr 2021 der Pandemie zum Opfer fielen, so wurden doch einige kleinere Anlässe durch Eigeninitiativen der Genossenschafter:innen organisiert. Beispiele dafür sind Treppenhaus-Apéros, der «Montagsgrill», Senioren/Seniorinnen-Treffen an den neuen Gartentischen bei schönem Wetter, Hausflohmärkte und vieles mehr. Wir hoffen, dass diese Anlässe auch nach der Pandemie weitergeführt werden und vielleicht noch einige dazukommen.

Foto links: Treppenhaus-Apéro bei M. Marquart (Foto: Hans Aebli).

Durch die engere Zusammenarbeit mit den einzelnen Vorstandsmitgliedern und dem Präsidium konnte das gegenseitige Verständnis gegenüber den unterschiedlichen Zuständigkeiten und Aufgaben gefestigt werden. Es stehen verschiedene Projekte wie die bevorstehende Statutenrevision mit den dazu auszuarbeitenden Reglementen, die schrittweise Umsetzung der Strategie der BDZ und Vorbereitungsarbeiten zu weiteren grossartigen Vorhaben an. Dazu gehören die Festivitäten zum baldigen 100-Jahre-Jubiläum unserer Genossenschaft und die Mithilfe beim Erstellen der Chronik. Diese Vorbereitungen verstärken die gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Verwaltung noch mehr.

Per Ende 2021 können wir mit Freude berichten, dass unser Team der Geschäftsstelle der BDZ wieder vollständig ist. Nebst dem Geschäftsstellenleiter Peter Keller mit einem 100%–Pensum steht nach wie vor Martina Siebert mit einem 60%–Pensum und als Rückkehrerin Pia Lienhard im Bereich «Treuhand und Buchhaltung» mit einem 15%–Pensum zur Verfügung.

Im Bereich «Betriebsunterhalt, Hauswartung» konnten wir per April 2022 mit Nikola Mitrovic einen jungen und motivierten Mitarbeiter gewinnen, der an der Denzlerstrasse wohnt und in der Siedlung Wipkingen aufgewachsen ist.

Das Team der BDZ-Geschäftsstelle: Verwaltung und Betriebsunterhalt



Geschäftsstellenleiter

100%–Pensum

Peter Keller
044 271 09 25
p.keller@bdz.ch



Betriebsverwalterin

60%–Pensum

Martina Siebert
044 271 09 25
m.siebert@bdz.ch



Buchhalterin / Treuhänderin

15%–Pensum

Pia Lienhard
044 271 09 25
p.lienhard@bdz.ch



Leiter Betriebsunterhalt

100%–Pensum

Yusuf Ayub
044 271 26 40
hauswart@bdz.ch



Fachmann Betriebsunterhalt

100%–Pensum (ab 1. April 2022)

Nikola Mitrovic
044 271 26 40
hauswart@bdz.ch

Wir danken an dieser Stelle einerseits der Mieterschaft für die entgegengebrachte Geduld und andererseits unserem Fachmann Betriebsunterhalt Yusuf Ayub, der noch bis Ende März 2022 beide Siedlungen – nahezu alleine und dies inklusive Notfalldienst – betreuen wird.

Nun freuen wir uns darauf, ein weiteres Jahr für und in dieser tollen Genossenschaft arbeiten zu dürfen, den Bedürfnissen der Genossenschaftler:innen bestmöglich gerecht zu werden und dabei die Weisungen des motivierten und innovativen Vorstandes der BDZ einzuhalten.

Peter Keller, Leiter Geschäftsstelle

Schlusswort

Das spezielle und auf vielen Ebenen verzögernde Jahr 2021 ist zu Ende. Langsam lichtet sich die ausserordentliche Lage: Seit Februar 2022 gibt es grössere Lockerungen und die Maskenpflicht beim Betreten von Läden und Restaurants ist aufgehoben. Hoffen wir, dass dies so bleibt und wir uns bald wieder «wie früher» frei bewegen und treffen können.

Trotz Hindernissen in diesem Jahr wurde wieder viel geleistet. Ich danke allen Arbeitsgruppen und engagierten Genossenschafter:innen für ihren freiwilligen Arbeitseinsatz und ihren Beitrag für ein gutes Zusammenleben. Die Nachbarschaftshilfe und Solidarität füreinander war im vergangenen Jahr wieder besonders wichtig.

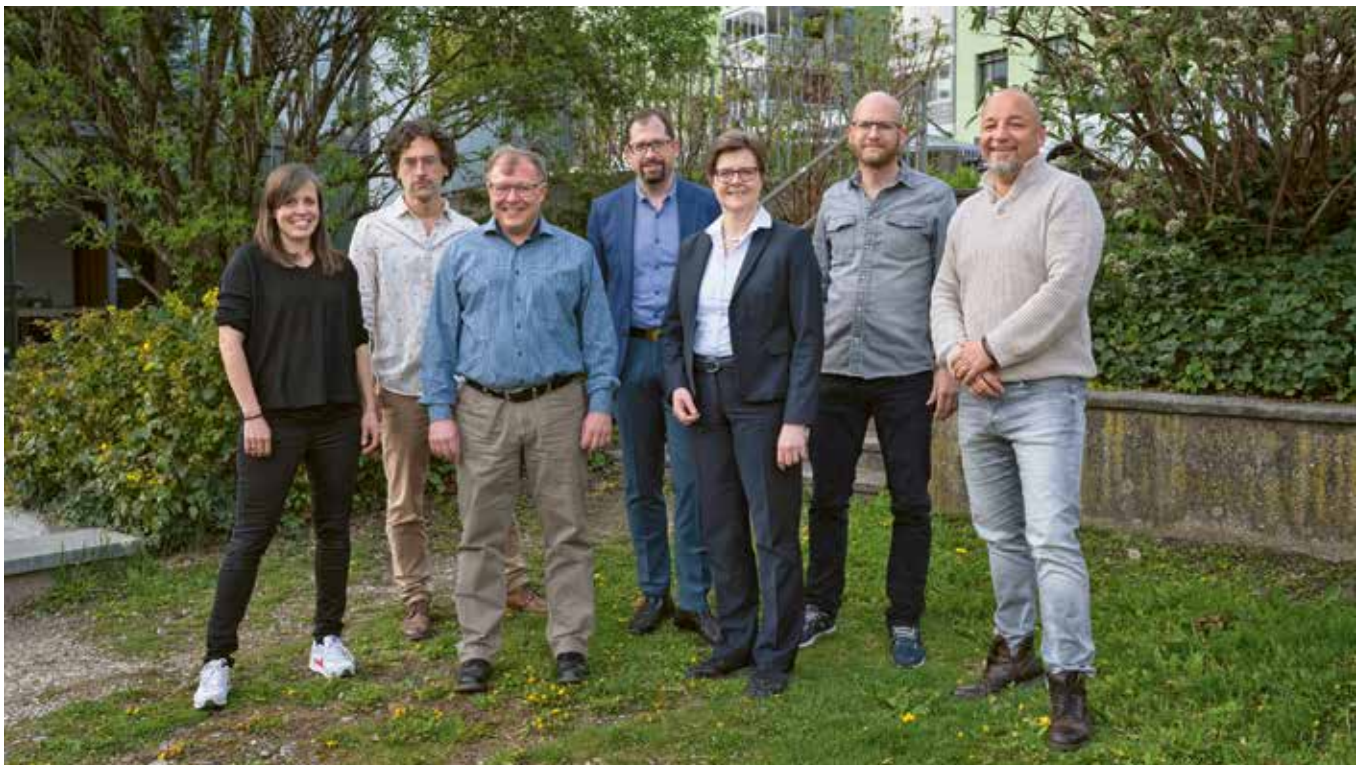
Ein besonderer Dank geht an unsere Geschäftsstelle. Die Verwaltung und die Hauswartung haben im 2021 viel aushalten und leisten müssen. Viele Sorgen und Nöte, aber auch freudige Mitteilungen und Überraschungen kamen auf sie zu. Der Vorstand dankt der Verwaltung für die gute Zusammenarbeit: Ihr habt die Herausforderungen wieder bestens gemeistert.

Meinen Vorstandskollegen und meiner Vorstandskollegin danke ich für die wertvollen Ideen, die Umsetzung der geplanten Projekte und das gegenseitige Verständnis. Die breit abgestützten Meinungen können wir konstruktiv zusammenfügen und so entsteht eine gute Zusammenarbeit. Es ist nicht selbstverständlich, sich neben der beruflichen und familiären Belastung für die Angelegenheiten einer Genossenschaft einzusetzen: So danke ich auch im Namen unserer Genossenschafter:innen für eure geleistete Arbeit.

Das 2022 ist da. Pflegen und fördern wir unsere Gemeinschaft weiter, schauen wir gut zu unseren Aussenräumen und gestalten wir die Zukunft der Genossenschaft gemeinsam weiter. Ich freue mich auf die wieder möglichen Begegnungen und Gespräche im 2022.



Bettina Gysi, Präsidentin



Gruppenbild Vorstand der BDZ 2021 (Foto: Christian Beutler).



Treppenhausapéro zum Jahreswechsel an der Hönningerstrasse 69 (Foto: Hans Aebli).

Bilanz per 31. Dezember 2021

AKTIVEN	2021	2020	Veränderung abs.
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	2'254'002.75	2'370'635.34	-116'632.59
Wertschriften	813'719.75	787'058.97	26'660.78
Forderungen aus Leistungen			
- Guthaben gegenüber Mieter:innen	2'341.35	3'995.60	-1'654.25
Übrige Forderungen (übrige Debitoren)	12'777.70	10'870.00	1'907.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorausbezahlte Aufwendungen (Transitorische Aktiven)	23'149.70	24'604.75	-1'455.05
- Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten (Verrechnungskonto Nebenkosten)	121'827.45	119'092.10	2'735.35
	3'227'818.70 3.46%	3'316'256.76 3.50%	-88'438.06
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	10'000.00	10'000.00	0.00
Mobilien, Fahrzeuge, Einrichtungen (Mobilien)	1.00	1.00	0.00
Immobilien			
- Landwerte der bebauten Liegenschaften	290'460.00	290'460.00	0.00
- Gebäude auf eigenem Land	85'470'000.00	85'470'000.00	0.00
- Landwert und Gebäude - noch nicht aufgeteilt (Liegenschaften)	11'201'000.00	10'750'000.00	451'000.00
- Balkonsanierung Siedlung Denzlerstrasse	905'631.86	1'789'109.86	-883'478.00
./. Wertberichtigung (Amortisationskto.-Abschreibungskto.)	-7'934'960.00	-6'996'270.00	-938'690.00
	89'942'132.86 96.54%	91'313'300.86 96.50%	-1'371'168.00
Bilanzsumme	93'169'951.56 100%	94'629'557.62 100%	-1'459'606.06
PASSIVEN	2021	2020	Veränderung abs.
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten (Kreditoren)	171'873.20	193'628.05	-21'754.85
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Mieter:innen (Kautionen)	0.00	0.00	0.00
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	805'000.00	805'000.00	-0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- gegenüber Mieter:innen (Mietervorauszahlungen)	377'269.45	406'541.35	-29'271.90
- Aufwandabgrenzung (Transitorische Passiven)	262'969.75	186'927.85	76'041.90
- Vorausbezahlte Heizkosten (Akonti) von Mieter:innen	126'425.50	126'186.80	238.70
	1'743'537.90 1.87%	1'718'284.05 1.81%	25'253.85
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Baukredit / Feste Vorschüsse)	0.00	0.00	0.00
- Hypothekendarlehen	81'948'000.00	83'148'000.00	1'200'000.00
Rückstellungen			
- Erneuerungsfonds	5'956'330.00	6'316'530.00	-360'200.00
- Mietzinsreservefonds	50'000.00	50'000.00	0.00
- Rückstellung Bauschäden Dritte	0.00	600.00	-600.00
	87'954'330.00 94.40%	89'515'130.00 94.60%	1'560'800.00
Total Fremdkapital	89'697'867.90 96.27%	91'233'414.05 96.41%	-1'535'546.15
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder (Gezeichnetes Genossenschaftskapital)	2'220'150.00	2'247'150.00	-27'000.00
Reserven			
- gesetzliche Gewinnreserven (Gesetzliche Reserven)	202'800.00	196'900.00	5'900.00
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag (Gewinnvortrag Vorjahr)	912'249.42	835'001.94	77'247.48
- Jahresgewinn (Betriebsvorschlag)	136'884.24	117'091.63	19'792.61
Total Eigenkapital	3'472'083.66 3.73%	3'396'143.57 3.59%	75'940.09
Bilanzsumme	93'169'951.56 100%	94'629'557.62 100%	-1'459'606.06

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020	Veränderung abs.
Sollmietertrag (Mietzinseinnahmen)			
- Nettomieten Wohnungen	3'933'452.40	4'044'926.40	-111'474.00
- Nettomieten Gewerberäume	281'368.80	277'778.20	3'590.60
- Mieten Garagen und Parkplätze	174'990.00	171'185.00	3'805.00
	4'389'811.20	4'493'889.60	-104'078.40
./. Leerstände (Ertragsminderung durch Leerstände)	18'421.85	18'765.05	-343.20
./. Mietzinsnachlass (Covid-19, Diverses)	486.85	12'513.40	-12'026.55
Übrige Erträge			
- Treppenhausreinigung	90'197.30	90'096.70	100.60
- Allg. Strom	13'793.80	13'858.90	-65.10
- Einnahmen Plakataushang	2'400.00	1'928.00	472.00
- Sonstiger neutraler Ertrag	63'733.13	55'906.94	7'826.19
	170'124.23	161'790.54	8'333.69
Nettoerlös aus Leistungen	4'541'026.73	4'624'401.69	
./. Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen, wovon	732'943.54	783'488.55	-50'545.01
- Unterhalt an Gebäuden	146'064.83	150'404.40	-4'339.57
- Dachdecker- und Spenglerarbeit	7'853.40	10'010.10	-2'156.70
- Innenrenovierungen	37'828.92	56'343.85	-18'514.93
- Einnahmen/Weiterverrechnung	-485.95	-840.25	354.30
- Erneuerung von Böden	7'296.90	9'434.75	-2'137.85
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-2'878.20	2'878.20
- Waschautomaten und Tumbler	33'950.15	74'347.30	-40'397.15
- Kühlschränke, Kochherde, Geschirrspüler	61'259.72	65'502.85	-4'243.13
- diverse sanitäre Installationen	38'233.20	20'548.55	17'684.65
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-896.95	896.95
- diverse Elektroanlagen	38'528.81	13'834.00	24'694.81
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-35.40	35.40
- Aufzugsanlagen (Lifte)	49'258.20	58'719.40	-9'461.20
- Heizungs- / Lüftungsanlagen	66'945.26	99'641.17	-32'695.91
- Aussenanlagen	73'023.00	78'443.95	-5'420.95
- diverses Unterhalt und Reparaturen	194'006.49	170'171.18	23'835.31
- Einnahmen/Weiterverrechnung	-20'819.39	-19'262.15	-1'557.24
Einlage Erneuerungsfonds	984'800.00	980'250.00	4'550.00
Energie, Ver- und Entsorgung, Versicherungsprämien, wovon	226'142.88	241'074.92	-14'932.04
- Elektrizität	62'679.10	66'510.40	-3'831.30
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	-25.00	25.00
- Wasserversorgung	71'775.95	82'156.25	-10'380.30
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
- Kehrichtabfuhr	22'992.65	22'806.70	185.95
- Reinigungsmaterial	0.00	0.00	0.00
- Einnahmen/Weiterverrechnung	0.00	0.00	0.00
- Ersatzmaterial	0.00	0.00	0.00
- Unterhalt/Ersatzteile für Masch., Geräte	0.00	0.00	0.00
- Unterhalt Strassenfahrzeugbetrieb	5'500.42	7'846.65	-2'346.23
- Waschküchenbetrieb Aufwand	2'550.23	1'486.69	1'063.54
- Sachversicherungen	27'815.00	28'088.40	-273.40
- Gebäudeversicherungen	31'554.25	31'368.00	186.25
- Nebenkosten der Leerstände	1'275.28	836.83	438.45
	1'943'886.42	2'004'813.47	-60'927.05

	2021	2020	Veränderung abs.
./. Personalaufwand			
- Lohnaufwand	271'606.85	274'808.05	-3'201.20
- Leistung Sozialversicherungen	-2'530.70	-1'992.40	-538.30
- AHV/IV/EO/ALV-Beiträge Arbeitgeber	26'153.10	25'757.45	395.65
- Krankenversicherung	3'223.40	3'156.00	67.40
- Unfallversicherung	6'272.50	5'918.55	353.95
- Pensionsversicherung	32'451.30	31'913.10	538.20
- übrige Personalkosten	3'287.90	6'285.15	-2'997.25
	340'464.35	345'845.90	-5'381.55
Betrieblicher Nettoerfolg	2'256'675.96	2'273'742.32	
./. Übriger betrieblicher Aufwand			
Verwaltungsaufwand (Büro- und Verwaltungsaufwand), wovon	280'090.16	200'698.98	79'391.18
- Büroräumlichkeiten/Veloraum/Eigenmiete	44'126.55	42'587.80	1'538.75
- Gästezimmer, Gemeinschaftsraum Ausgaben	3'808.15	3'827.23	-19.08
- Unterhalt Bürogeräte inkl. IT	31'555.10	28'156.25	3'398.85
- Büromaterial, Erstellungskosten Drucksachen	6'712.86	9'222.25	-2'509.39
- Telefon, Porti	5'475.15	6'613.35	-1'138.20
- Bank- und Postcheckspesen	866.52	817.55	48.97
- Externe Beratung, Verwaltungskosten Dritter	85'660.05	35'516.95	50'143.10
- Allgemeiner Aufwand	17'361.47	18'489.80	-1'128.33
- Veranstaltungen Genossenschaft, Geschenke	9'055.26	5'467.80	3'587.46
- 100 Jahre Genossenschaft	75'469.05	50'000.00	25'469.05
Vorstand, Generalversammlung, Revison, wovon	96'130.90	86'960.30	9'170.60
- Vorstandsentschädigung	76'272.50	70'812.25	5'460.25
- Generalversammlung	12'642.50	8'932.15	3'710.35
- Revisionsstelle	7'215.90	7'215.90	0.00
	376'221.06	287'659.28	88'561.78
./. Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
- Immobilien (Amortisationskonto- Abschreibungskonto)	938'690.00	935'340.00	3'350.00
- Mobilien	99.95	26'077.35	-25'977.40
	938'789.95	961'417.35	-22'627.40
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	941'664.95	1'024'665.69	
./. Finanzaufwand (Passivzinsen)			
- Hypothekarzinsen	791'447.50	886'558.30	-95'110.80
- übrige Schuldzinsen	38.65	0.00	38.65
	791'486.15	886'558.30	-95'072.15
Finanzertrag (Aktivzinsen)			
- Bankguthaben, Postcheckkonto	25.00	17.85	7.15
- Wertschriftenerfolg	26'669.69	16'366.39	10'303.30
	26'694.69	16'384.24	10'310.45
Ausserordentlicher einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
./. Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	176'873.49	154'491.63	
./. Direkte Steuern (Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern)	39'989.25	37'400.00	2'589.25
Jahresgewinn	136'884.24	117'091.63	

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Wertschriften zum Börsenkurs per Bilanzstichtag, die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter:innen (Genossenschafter:innen) werden als «Mieter:innen» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftsmieter:innen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Kolonie. Die einzelnen Gebäude einer Kolonie werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst.

Hypotheken

Hypotheken 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 Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

Erneuerungsfonds

Jährliche Einlagen in die Erneuerungsfonds werden gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften getätigt.

Genossenschaftskapital

Ausscheidenden Genossenschafter:innen wird der Wert, den deren Anteilscheine nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres darstellen, unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber deren Nominalwert, vergütet. Der Vorstand ist jedoch befugt, die Auszahlung der Vergütung auf die Dauer von drei Jahren gegen die auf die Anteilscheine fallende Verzinsung hinauszuschieben, wenn er es mit Rücksicht auf die Finanzlage der Genossenschaft als geboten erachtet.

Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

Vorstandsentschädigungen	2021	2020
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich (unter Vorstand, Generalversammlung, Revision enthalten)	75'800.00	70'812.25
Entschädigung für Bautätigkeit	2'070.00	7'470.00

Finanzanlagen	2021	2020
Anteilschein der Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Mit dem Beitritt steht uns die Möglichkeit offen, für die Finanzierung von Liegenschaften Kapital zu beantragen und bei Anleihsenmissionen teilzunehmen.	5'000.00	5'000.00
Anteilschein der Baugenossenschaft mehr als wohnen	5'000.00	5'000.00

Wertschriften

Nominal oder Stückzahl, Bezeichnung	Kurswert 31.12.2021	Kurswert 31.12.2020
5'445.4912 Anteile Swisscanto Portfolio Fund FCP - Responsible Select	813'719.75	787'058.97
	813'719.75	787'058.97

Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
--	------	------

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Anschaffungswert der verpfändeten Liegenschaften	96'961'460.00	96'510'460.00
Darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	104'010'000.00	104'010'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	104'010'000.00	104'010'000.00
In Anspruch genommene Kredite	82'753'000.00	83'953'000.00

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung:

Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	2021	2020
Keine	0.00	0.00

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag des Vorstands über die Gewinnverwendung



Auszählung der schriftlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2021 (Foto: Tina Siebert).

	2021	2020
Gewinnvortrag	912'249.42	835'001.94
Jahresgewinn	136'884.24	117'091.63
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'049'133.66	952'093.57
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven (1/20)	6'900.00	5'900.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1,5%	33'914.25	33'944.15 (1,5%)
Vortrag auf neue Rechnung	1'008'319.41	912'249.42
	1'049'133.66	952'093.57

Bettina Gysi
Präsidentin BDZ

Marc Huber
Aktuar BDZ



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Denzlerstrasse, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Denzlerstrasse für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 01. April 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

Aufstellung über die Fonds und das Wertberichtigungskonto

Erneuerungsfonds

Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2021	2'641'900.00
	Entnahme 2021	-1'345'000.00
	Einlage 2021	226'300.00
Siedlung Wipkingen	Bestand 1. Januar 2021	3'674'630.00
	Einlage 2021	758'500.00
Bestand am 31. Dezember 2021		5'956'330.00

Mietzinsreservfonds

Bestand am 1. Januar 2021	50'000.00
Abschluss 2021	0.00
Bestand am 31. Dezember 2021	50'000.00

Gesetzlicher Reservfonds

Bestand am 1. Januar 2021	196'900.00
Zuweisung gemäss Generalversammlung 20. Mai 2021	5'900.00
Bestand am 31. Dezember 2021	202'800.00

Wertberichtigungskonto - Ex-Amortisationskonto (Abschreibungskonto)

Siedlung Denzlerstrasse	Bestand 1. Januar 2021	2'748'770.00
	Einlage 2021	83'990.00
Siedlung Wipkingen	Bestand 1. Januar 2021	4'247'500.00
	Einlage 2021	854'700.00
Bestand am 31. Dezember 2021		7'934'960.00



Die Präsidentin mit den Stimmezählenden nach der Auswertung der Stimmzettel (Foto: Tina Siebert).

Verzeichnis der Liegenschaften per 31. Dezember 2021

Strasse / Nr.	PLZ / Ort	Kat.-Nr.	m ²	Art:	Mietobjekte pro Etappe	Vers. Nr.	Baujahr	letzter Umbau	Ursprünglicher Anlagewert	Erhöhungen	Anlagewert 31.12.2021	Gebäudeversicherung 2021	Basiswert	Assekuranzwert
Siedlung Denzlerstrasse														
74														
Etappe I														
Bezug: 01.07.1924														
58 Wohnungen														
Denzlerstrasse 31	8004 Zürich	AU6857	318	17	2-Zimmer	3664	1923	2021					1'713'700.00	18'016'000.00
Denzlerstrasse 33	8004 Zürich	AU6856	338	1	2.5-Zimmer	3665	1923	2021		265'000.00			673'200.00	7'165'000.00
Denzlerstrasse 35	8004 Zürich	AU6856	345	20	3-Zimmer	3666	1923	2021						
Denzlerstrasse 37	8004 Zürich	AU3051	348	6	3.5-Zimmer	3667	1923	2021		90'000.00			208'300.00	2'225'000.00
Denzlerstrasse 39	8004 Zürich	AU3050	338	9	4-Zimmer	3668	1923	2021		35'000.00			228'300.00	2'375'000.00
Badenerstrasse 316	8004 Zürich	AU5280	351	5	4.5-Zimmer	3669	1923	2021		35'000.00			289'800.00	3'005'000.00
Agnesstrasse 33	8004 Zürich	AU3055	398	2	Ladenlokale	3663	1923	2021		26'000.00			314'100.00	3'246'000.00
Etappe II														
Bezug: 01.10.1926														
16 Wohnungen														
Denzlerstrasse 32	8004 Zürich	AU4183	283	1	2-Zimmer	3850	1926	2000					238'000.00	2'440'000.00
Denzlerstrasse 34	8004 Zürich	AU3300	410	3	2.5-Zimmer	3851	1926	2000					211'700.00	2'170'000.00
				5	3-Zimmer									
				7	4-Zimmer									
301'553.90														
449'700.00														
4'610'000.00														
Siedlung Wipkingen														
176														
85'760'460.00														
7'399'700.00														
75'850'000.00														
Land bebaut														
10'552														
290'460.00														
290'460.00														
Etappe I														
Bezug: 01.09.2015														
134 Wohnungen														
Unterniveaugarage	8037 Zürich	5142				2052	2013						475'100.00	4'870'000.00
Breitensteinstrasse 20	8037 Zürich	5142		6	1-Zimmer	2050	2013						668'300.00	6'850'000.00
Breitensteinstrasse 26	8037 Zürich	5142		11	1.5-Zimmer	2048	2013						687'800.00	7'050'000.00
Breitensteinstrasse 32	8037 Zürich	5142		42	2.5-Zimmer	2046	2013						839'000.00	8'600'000.00
Im Sydefädli 3	8037 Zürich	5142		40	3.5-Zimmer	2049	2013						632'200.00	6'480'000.00
Im Sydefädli 9	8037 Zürich	5142		35	4.5-Zimmer	2047	2013						632'000.00	6'480'000.00
Im Sydefädli 15	8037 Zürich	5142		3	4.5-Zimmer	2045	2013						632'200.00	6'480'000.00
Hönggerstrasse 69	8037 Zürich	5142				2051	2013						766'800.00	7'860'000.00
22'470'000.00														
2'066'300.00														
21'180'000.00														
366'800.00														
3'760'000.00														
414'600.00														
4'250'000.00														
366'800.00														
3'760'000.00														
488'800.00														
5'010'000.00														
429'300.00														
4'400'000.00														
96'961'460.00														
9'563'100.00														
98'476'000.00														
250 Wohnungen														

Verzeichnis der Hypotheken per 31. Dezember 2021

	Bestand 01.01.2021	Aufnahme 2021	Amortisiert 2021	Bestand 31.12.2021
Migros Bank	1'553'000.00	0.00	0.00	1'553'000.00
	1'553'000.00			
Zürcher Kantonalbank	46'400'000.00	200'000.00	1'400'000.00	45'200'000.00
	2'400'000.00		1'400'000.00	
	0.00	200'000.00		
	4'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	5'000'000.00			
	10'000'000.00			
Emissionszentrale EGW	36'000'000.00	0.00	0.00	36'000'000.00
	1'000'000.00			
	13'000'000.00			
	22'000'000.00			
Total Hypotheken	83'953'000.00	200'000.00	1'400'000.00	82'753'000.00

Übersicht über das Genossenschaftskapital 2021

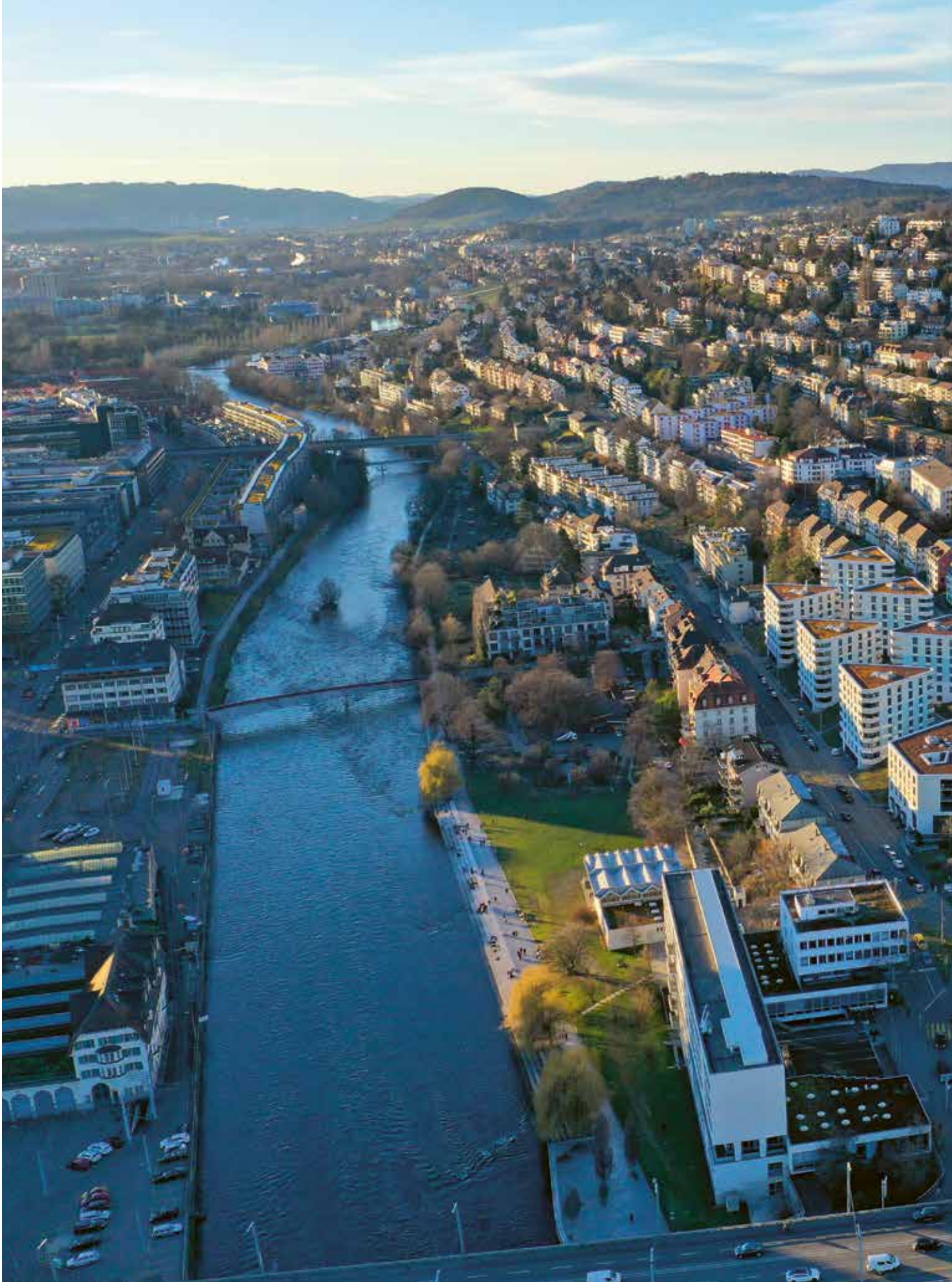
Bestand am 1. Januar 2021	2'247'150.00
Gezeichnetes Kapital	59'700.00
	2'306'850.00
Rückzahlungen	86'700.00
Total gezeichnetes Kapital	2'220'150.00

Bestand Genossenschaftler:innen 2021

Bestand Ende 2020	463
Eintritte 2021	9
Austritte 2021	-36
Bestand Ende 2021	436



Neue Aussenanlage und Balkone Hof Stierliweg, Siedlung Denzlerstrasse (Foto: Tina Siebert).



Wipkingen, Drohnenaufnahme von Simon Wicht, Vevey, ehemaliger Genossenschafter.



Eintritte in die Genossenschaft 2021

Frau Shera Ajdari

Herr Adrian Gysi

Frau Anna Bichsel

Frau Carla Somaini

Herr Sebastian Born

Herr Kresimir Stanic

Herr Ernst Antenen

Frau Annamarie Jezler

Frau Brigitte Antenen

Todesfälle

Wir nehmen Abschied von verstorbenen Genossenschaffern:

Herr Peter Arber

1959–2019

Herr Herbert Fröhlich

1952–2021

Herr Martin Vetter

1982–2022

Herr Alfons Meyer

1933–2022

99. ordentliche Generalversammlung 2023

Die 99. ordentliche Generalversammlung findet statt am:

Freitag, 12. Mai 2023

Vorstand BDZ 2021

Präsidentin

Bettina Gysi
Sonnenweg 13
8604 Volketswil
Tel. 052 363 13 81
r.gysi@bdz.ch



Vizepräsident, Bauen und Unterhalt

Christian Züger
Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
Tel. 044 271 63 12
zueger@zgz.ch



Aktuar

Marc Huber
Breitensteinstrasse 32
8037 Zürich



Finanzen und Finanzierung

Marc Locher
Breitensteinstrasse 32
8037 Zürich



Kommunikation und Partizipation

Tina Sander
Im Sydefädeli 9
8037 Zürich
kommunikation@bdz.ch



Genossenschaft leben

Thomas Lüssi
Hönggerstrasse 95
8037 Zürich



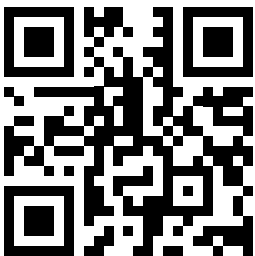
Mietwesen und Wohnen

Gerd Klemp
Breitensteinstrasse 20
8037 Zürich



Geschäftsstelle BDZ

Hönggerstrasse 69
8037 Zürich
Tel. 044 271 09 25
mail@bdz.ch



www.bdz.ch