

20
20

JAHRESBERICHT
DER BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU ZÜRICH



SEITE

- 03 **REBRANDING**
DIE SCHÖNAU IM NEUEN LOOK
- 05 **VORWORT**
BERICHT DES PRÄSIDENTEN
- 07 **GEMEINSCHAFT**
ANLÄSSE UND EREIGNISSE
- 13 **BAU**
SANIERUNG SCHWELLI
- 15 **GENERALVERSAMMLUNG 2020**
PROTOKOLL
- 19 **REVISIONSBERICHT**
2020
- 20 **FINANZBERICHT UND JAHRESRECHNUNG**
2020
- 31 **LEBENSQUALITÄT IN DER GENOSSENSCHAFT**
WORTE AUS DER GENOSSENSCHAFT
- 32 **VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE**
2020
- 34 **ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT**
UNSERE ENERGIEAKTIVITÄTEN
- 35 **WOHNUNGSBESTAND UND ÜBERSICHT**
2020

REBRANDING Die Schönan im neuen Look



Unsere Genossenschaft wurde 1947 gegründet und ist über die Jahre ihrem Erscheinungsbild mehr oder weniger treu geblieben. Die letzten Jahre haben wir viel investiert, und mit dem Neubau im Teilareal A und dem Neubauprojekt im Teilareal B sind wir zukunftsorientiert unterwegs.

Diesen Antrieb unterstreichen wir mit einem neuen und zeitgemässen Look. Dafür haben wir einen innovativen Geist unserer Genossenschaft beauftragt, diese Herausforderung zu meistern. Das Resultat ist beeindruckend.

Das Design ist frisch und verspielt. Es wirkt vertrauenswürdig und entspricht damit unserer familienorientierten Genossenschaft sehr. Die Farben sind angelehnt an das Teilareal A, und der Schriftschwung im Logo umhüllt unsere Parzellen.

Ein Design, das unsere Vision für die Zukunft unterstreicht und das Gesamtbild der Genossenschaft auffrischt.

Einen herzlichen Dank an Marcio Stefanos vom Schönauring 64 für dieses gelungene Design.

Übrigens, unsere Webseite wie auch **unsere App** erscheinen ebenfalls im neuen Look und freuen sich auf eine rege Nutzung.



ANDROID



iOS

—Sonia Meier

**Damit Sie
sich an Ihrem
Wohnort
wohlfühlen...**

**...sind wir für
Sie am Puls.**

Die BSZ steht für
preiswerte und gut
unterhaltene Wohnungen.

Die BSZ investiert
nachhaltig für Sie und
zukünftige Generationen.

Die BSZ ist für Sie da –
auch in unangenehmen
Zeiten.


BAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNAU

VORWORT

Bericht des Präsidenten

Das Corona-Jahr! Bleiben Sie zu Hause, Schulen geschlossen, Geschäfte geschlossen, Veranstaltungen verboten, Kontakte möglichst vermeiden. Hin und Her mit Erleichterungen, je nach Situation einmal mit mehr und einmal mit weniger Auflagen, und an das altbewährte Leben ist vorläufig noch gar nicht zu denken. So mussten wir die Umsetzung unserer Ideen zur Förderung des Genossenschaftsgedankens mit verschiedenen Aktionen für alle Altersgruppen schon früh aufgeben. Meine Hoffnung auf eine Rückkehr noch im 2020 war, wie wir wissen, zu optimistisch. Corona wird uns doch noch einiges länger beschäftigen, und langsam, aber sicher haben wir leider schon eine gewisse Routine entwickelt, damit umzugehen.

Auch die Schönau blieb nicht von Fällen verschont, und wir wünschen allen Betroffenen und deren Angehörigen viel Kraft und Energie, diesem Virus entgegenzuwirken.

Erfreulicherweise hat sich gezeigt, dass der Genossenschaftsgedanke lebt. Die Schönau hilft – unter diesem Motto haben die Schönauer/-innen wie auch die Verwaltung geholfen, durch diese aussergewöhnliche Zeit zu kommen. Nicht nur die Nachbarschaftshilfe hat sehr gut funktioniert, auch die unterschiedlichen Aktionen haben dazu beigetragen, ein wenig Leben und Abwechslung in dieses spezielle Jahr zu bringen. Im Frühjahr das Schönau-Puzzle und die lange Warteschlange für das Lasagne-Essen, im Sommer der sehr gut besuchte Genossenschaftstag mit den verschiedenen Essensständen, der Samichlaus, einmal etwas anders mit dem Traktor unterwegs, und der Korb zum Jahresende haben gezeigt, dass man mit Fantasie und Engagement auch in Corona-Zeiten Freude bereiten kann.

In verschiedenen Sitzungen mit teilweise sehr regen Diskussionen wurde das Projekt Ersatzneubau innerer Ring Schönauring weiterbearbeitet. Themen wie Parkplätze, Zufahrt Schönauring, Kindergarten, Wohnungsgrundrisse, Gemeinschaftsbüros, Gemeinschaftsraum, Ökologie und natürlich auch Finanzen wurden diskutiert. Offen ist noch die ganze Gestaltung des Aussenraums. Bis jetzt läuft alles nach Plan, und wir sind überzeugt, dass der von der GV bewilligte Kredit von 46,5 Mio. Franken eingehalten werden kann. Wenn alles so bleibt, kann im November 2021 mit dem Rückbau begonnen werden. Die Mehrheit der Wohnungen ist nur noch provisorisch vermietet, und für die noch verbleibenden Genossenschafter finden wir bestimmt eine passende Lösung.

Die Erneuerung der Schwellblöcke konnte reibungslos und termingerecht abgeschlossen werden. Nochmals ein Dankeschön an die betroffenen Genossenschafter/-innen für ihre Geduld und ihr Verständnis während der Sanierung.

Aus verschiedenen Gründen hat sich die Umsetzung der geplanten Velohäuschen und der eigenen Heizung für die EFH verzögert. Der Start erfolgt nun im April 2021, sodass genügend Zeit verbleibt, um sicherzustellen, dass die Heizung bis zum Winter auch richtig funktioniert.

Die erstmalige und hoffentlich einmalige Durchführung der GV auf schriftlichem Weg war eine grosse Herausforderung für alle Beteiligten. Die Stimmbeteiligung mit rund 60% war höher als bei der Präsenzversammlung, doch insgeheim habe ich eine noch höhere Beteiligung erwartet. Es freut mich sehr, dass alle Anträge und Wahlvorschläge des Vorstandes mit grosser Mehrheit angenommen wurden. Herzlich begrüsse ich an dieser Stelle die beiden neu gewählten Vorstandsmitglieder Stefan Hess und Thomas Jordi, die in der Zwischenzeit bereits aktiv mitarbeiten.

Wir haben ein intensives Jahr mit neuen Herausforderungen und trotzdem viel Optimismus und Engagement erlebt. Es hat von uns allen viel abverlangt, und ich bedanke mich bei allen, die sich für und zum Wohle der Schönau und Schönauer/-innen eingesetzt haben.

— Ihr Präsident



Beat Mörgeli

GEMEINSCHAFT

Anlässe und Ereignisse

Geschätzte **Genossenschafterinnen** Geschätzte **Genossenschafter**

So viele Gemeinschaftsanlässe wie für das Jahr 2020 waren schon lange nicht mehr geplant. Eine Velowerkstatt im Frühling, die Fussball-Europameisterschaft und den Seniorenausflug im Sommer, um nur einige zu nennen. So blickten wir erfreut dem 2020 entgegen, bis wir im Frühling komplett umdenken mussten. War bis anhin eine gute Planung noch die halbe Miete, waren neu situative Lösungen gefragt, und diese liessen auch nicht lange auf sich warten.

Kurz vor dem Lockdown organisierte die Verwaltung kurzerhand einen **Einkaufsdienst** für die Risikogruppen. Dieser wurde während des Lockdowns rege genutzt und sehr geschätzt. Viele freiwillige Helfer aus der Schönau haben den Einkaufsdienst tatkräftig unterstützt. Vor allem die krankheitsgefährdeten Genossenschafter/-innen waren sehr dankbar und erleichtert darüber, das Haus nicht verlassen zu müssen.

Die Zeit im Lockdown hat unsere Genossenschafter/-innen ganz unterschiedlich getroffen. Während bei den einen Homeschooling und Homeoffice gleichzeitig einkehrte, fürchteten andere die Einsamkeit und Langeweile. Doch allen gemeinsam blieb die Ungewissheit, aber eben auch die Möglichkeit, ganz andere Wege zu entdecken und neu entstandene Bedürfnisse durch innovative Ideen abzuholen.



Puzzle

Die guten Ideen sprudelten weiter, und bald stand auch schon Ostern bevor. Diesmal ohne Feste und ohne Zusammenkommen, ganz im kleinen Rahmen sollte man dem Osterhasen auf die Spur kommen. Nicht leicht für jene, die lange auf ein Zusammenfinden in der Familie warten und sich darauf freuen. Da kam die knifflige Aufgabe mit dem Genossenschaftspuzzle gerade recht. Das **Puzzle** mit 1000 Teilen schien schwierig zu sein, und dennoch haben viele das fertiggestellte Puzzle rechtzeitig der Verwaltung gemeldet und konnten sich somit über einen Gutschein fürs Minigolf in Seebach sowie eine Schachtel Pralinés freuen. Langweilig musste es also niemandem werden.



Lasagne-Take-away

Die Jungen machten es vor! Was machen Lehrlingsköche, wenn sie plötzlich nicht mehr im eigenen Betrieb in der Küche stehen können? Sie bieten einen Take-away an. So haben die drei Lehrlingsköche Alina Deiss, Felipe Perone und Jan Hanselmann am 8. Mai 2020 nach dem Lockdown einen **Lasagne-Take-away** im Bistro des Schönausaals angeboten. Kurz nach Bekanntmachung des Angebots sind Bestellungen für rund 200 Portionen eingegangen, und zusammen mit all den spontan Begeisterten wurden die Köche regelrecht überrannt. Unter Einhaltung der Abstandsregeln zog sich die Warteschlange

weit den Schönauring hinauf. Die Lasagne blieb denjenigen, die sie genossen haben, in köstlicher Erinnerung. Das Take-away-Angebot war ein voller Erfolg, die Lehrlingsköche waren erschöpft, aber glücklich. Gerne wieder einmal!



Ende Sommer spannte sich die Situation wieder deutlich an, sodass wir schon ahnen konnten, dass weitere Präsenzansätze nicht möglich sein werden. Erneut waren neue Ideen und innovative Lösungen gefragt. Einfach wäre es gewesen, die Anlässe abzusagen, doch so leicht lässt sich die BSZ das Zusammensein nicht nehmen.

Genossenschaftstag

Gegen den Sommer konnte in der «neuen Normalität» dann doch relativ gut gelebt werden, und die Situation schien um einiges entspannter, sodass wir uns entschieden, den **Genossenschaftstag** unter Einhaltung der Covid-Massnahmen durchzuführen. Unsere Bedenken, es könnten nur wenige Teilnehmer erscheinen, haben sich rasch verflüchtigt. Die Registrierung verlief reibungslos, und so konnten wir alle Gäste erfassen, um sie im Falle einer Ansteckungsgefahr umgehend zu kontaktieren. Dies blieb uns glücklicherweise erspart.

Trotz anfänglichem Regen eröffnete der Kinderflohmarkt seine Stände und der Grill das Feuer pünktlich um 14 Uhr. Konnten die Sommerferien in diesem Jahr vielleicht nicht

wie geplant im Ausland verbracht werden, konnten die kulinarischen Geniesser am Genossenschaftsfest auf eine kleine «Gaumen-Weltreise» gehen. So gab es feine griechische Spezialitäten von unserem Genossenschaftler Antonios jun. Charelas, mexikanische Tacos aus dem Food Truck von Chamaca, köstliche italienische Gelati von Valentino oder einen von verschiedenen Sorten Risotto.

Nicht lange ging es, und die Hüpfburgen wurden von den Kindern in Beschlag genommen.

Die Teilnehmer schlenderten den Schönauring entlang, begrüßten sich fröhlich und genossen einen kurzen Schwatz mal da, mal dort. Zu reden gab es genug, und die Lust dazu war gross. Der Eindruck täuschte uns nicht. Es war offensichtlich, die Leute waren froh, an einem Anlass teilzunehmen und ihre sozialen Kontakte zu pflegen. Es war Zeit für ein bisschen Gemeinsamkeit. So dauerte der Anlass bis in die späten Abendstunden.





Samichlaus

Wenn nicht drinnen, dann draussen und wenn nicht zusammen, dann geteilt – so fuhr der Samichlaus in fünf Etappen durch die Genossenschaftsliegenschaften mit Geschenk und Gesang. Einzige Herausforderung war es, sicherzustellen, dass sich die Kinder an die Abstandsregeln halten. Denn diese konnten ihre Verse kaum für sich behalten, bis ihnen der **Samichlaus** die nötige Aufmerksamkeit schenkte. So war er auch in diesem Jahr hoch begehrt, und die feinen Chlaussäcke im Briefkasten waren äusserst beliebt.



Weihnachtsgeschenk

Das **Weihnachtsgeschenk** rundete dann die BSZ-Aktivitäten in diesem Jahr ab. Feines Olivenöl mit etwas zum Kochen und etwas Süssem. Begleitet von einer Karte, auf der alle Helfer des Jahres aufgeführt waren.



Adventsfenster

Am 11. Dezember eröffneten wir das **Adventsfenster**, diesmal als stilles Fenster mit viel Aussagekraft, und wer mochte, genoss den zugeschickten Tee in Gedanken an ein baldiges Zusammenfinden.



Am Ende des Jahres sind wir glücklich und erfreut, nämlich darüber, dass wir trotz den Herausforderungen immer wieder eine passende Lösung gefunden haben und Ihnen hoffentlich das Gefühl vermittelt haben, für Sie da zu sein. Denn das, was zählt, ist der Zusammenhalt und ein Gefühl von Geborgenheit am Wohnort; dieser hat übers Jahr ja sehr an Attraktivität gewonnen.

Wir danken Ihnen allen ganz herzlich für Ihre Mithilfe, Ihre Teilnahmen und Ihre geschätzte Präsenz.

— Ihre Baugesellschaft

Jubilare

50 JAHRE EINTRITT 1970

Meier Herbert

40 JAHRE EINTRITT 1980

Guhl Monika

Cedron Rosa

Maljkovic Branko

Zbinden Paul

25 JAHRE EINTRITT 1995

Bui-Tran Lai Kien

Epper Patrik & Avgi

Meier Hans

Rejter Aleksander

Tscharner Zbigniew

Wüthrich Bielka

10 JAHRE EINTRITT 2010

Da Silva Baltazar Luis und Helena

Fluck Benjamin und Regula

Grossglauser Karin

Lanzini Fabienne

Silva Barbosa Duarte Jorge und Paula

Geburten

2020

Nael Bajra | 01.01.20

Jamo Rafael Neck Schnellli | 27.01.20

Gian-Lio Alig | 28.01.20

Valentin Alves Pinto | 14.02.20

Linus Pfyl Schutzbach | 16.03.20

Teodor Bojic | 10.04.20

Tim Alois Prohaska | 23.05.20

Levi Alasu | 09.07.20

Alissia Annen | 17.07.20

Varlin Seraphin Stäubli Schilt | 18.07.20

Eva Ioana Bugarin | 10.09.20

Levio Bieri Eberle | 25.10.20

Skylla Serio de Mori | 28.12.20

Leonardo Carlo Veronese Lopez | 30.12.20



Todesfälle

2020

Raimann Ruth | 05.02.20 | JG. 1948

Zenhäusern René Josef | 12.04.20 | JG. 1946

Licina Desto | 01.05.20 | JG. 1950

Meier Joseph | 23.10.20 | JG. 1932

Sieber Maria | 13.12.20 | JG. 1927

Fedeli Gertrud | 30.12.20 | JG. 1936

BAU Sanierung Schwelli

Viel wurde über die Sanierung der Schwellistrasse gesprochen. Man war gespannt und zugleich etwas nervös. Im Mai 2019 wurde die Renovation dann endlich in die Tat umgesetzt. Die Mieter der Schwellistrasse 54 machten den Anfang. Da die Wohnungen leer geräumt werden mussten, war im Vorfeld zuerst grosser Einsatz der jeweiligen Mietparteien gefordert.

Mit dem im Voraus bereitgestellten Packmaterial der Umzugsfirma konnte das ganze Hab und Gut eingepackt werden. Gleichzeitig bestand für die jeweilige Etappe die Möglichkeit, Sachen zu entsorgen. So haben viele die Gelegenheit genutzt, auszumisten und sich von Altlasten zu trennen.

Innerhalb von 3 Tagen wurden die Mieter mitsamt dem ganzen Haushalt mit der Unterstützung der Umzugsfirma Welti-Furrer in die jeweiligen frei gehaltenen Wohnungen im Schönauring und an der Schwellistrasse umgesiedelt. Der Weg war kurz, der Aufwand jedoch trotzdem gross. Nachdem die Mieter die Vorarbeit geleistet hatten, waren nun die Handwerker an der Reihe.

Der Zeitplan für die Handwerker war taff. Innerhalb von neun Wochen mussten jeweils sechs Wohnungen komplett renoviert werden. So wurden sämtliche Küchenmöbel und Geräte sowie alle Sanitärapparate ersetzt und Wände versetzt. Nachdem alle Wohnungen «ausgehöhlt» waren, wurde es für die Nachbarn mit dem Baulärm auch wieder etwas erträglicher.

Anfang Juli 2019 war es endlich so weit. Die erste Etappe war fertig. Um die Schwelli-Mieter nicht noch lange auf die Folter zu spannen, durften diese am Samstag, 6. Juli 2019, die frisch renovierten Wohnungen besichtigen.

Viele haben diese Gelegenheit genutzt und ihr zukünftiges neues/altes Zuhause begutachtet. Trotz grossem Aufwand für die Mieter und den anfänglichen Bedenken kam nun Vorfreude auf eine frisch renovierte Wohnung auf.

Die Reaktionen waren sehr positiv. Der Eingangsbereich mit den neuen Schränken und der modernen Garderobe ist wirklich gut gelungen. Ebenfalls auf Begeisterung stiess das neue, helle Bad sowie die neue, offene Wohnküche mit elektrischem Kochherd und Backofen. In der ganzen Wohnung wurde Parkett verlegt und alle Wände und Decken wurden erneuert. So durften die Mieter der Schwellistrasse 54 als Erste Mitte Juli 2019 wieder zurück in ihre frisch renovierten Wohnungen zügel. Auch wurden die alten Leitungsschächte im Treppenhaus, wo die Sicherungskästen hingen, in praktische, abschliessbare Wandschränke umgewandelt.



Ohne grosse Zwischenfälle konnten bis Ende 2019 die ersten drei Etappen wie geplant fertiggestellt werden. Während der Weihnachtsferien gab es für alle eine kleine Verschnaufpause.

Im Januar 2020 wurde dann mit der 4. Etappe, der Schwellistrasse 60, gestartet. Trotz der Corona-Pandemie und dem Lockdown im Frühling 2020 konnten die Renovationsarbeiten mit den entsprechenden Vorsichtsmassnahmen wie geplant fortgeführt werden. Kurz vor Weihnachten 2020, mit lediglich einer Woche Verspätung auf den Zeitplan, konnten die letzten Mieter zurück in die frisch renovierten Wohnungen.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön allen beteiligten Unternehmen und ganz speziell Thomas Brotzer vom federführenden Baumanagement für die gelungene Sanierung. Unter den Corona-Massnahmen bedurfte es von allen Beteiligten immer wieder einen besonderen Einsatz, um die Qualität und den Zeitplan einzuhalten.

Alle 48 Wohnungen in der Schwelli sind nun saniert und stehen unseren Genossenschafter/-innen auf Jahrzehnte hinaus als preiswerte und zeitgemässe Wohnungen wieder zur Verfügung.



— Simone Silva



GENERALVERSAMMLUNG 2020 Protokoll

Der Vorstand hat aufgrund der Covid-Situation sowie auf der Grundlage von Art. 27 Covid-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 beschlossen, eine schriftliche Generalversammlung durchzuführen.

Die Resultate der schriftlichen Generalversammlung waren sehr erfreulich. Die Stimmbeteiligung (mehr als 50%) an Präsenzversammlungen war schon immer hoch und nun mit der schriftlichen Abstimmung ist sie erfreulicherweise auf über 60% gestiegen. So widerspiegeln die Resultate die Meinung einer klaren Mehrheit der Genossenschafter/-innen.

Wir wissen dieses Vertrauen sehr zu schätzen und werden mit dem vergrösserten Vorstand die auf uns zukommenden Aufgaben ganz im Sinne und Geist der Schönau in Angriff nehmen.



Protokoll der 73. GV

**Generalversammlung vom Samstag, 5. Dezember 2020, 12.15 – 13.00 Uhr,
Schriftliche GV, Restversammlung im Schönausaal, 8052 Zürich**

1. Begrüssung durch den Präsidenten

Im Namen des Vorstands begrüsst der Präsident Herr Beat Mörgeli zur Restversammlung zur GV der Schönau. Die ordentliche GV wurde in schriftlicher Form abgehalten. Die GV-Unterlagen wurden fristgerecht zugestellt, sodass die GV in schriftlicher Form und einer Restversammlung zur Feststellung der Abstimmungsergebnisse abgehalten werden kann.

Der Vorstand hat unseren Revisor Herr Heinz Dutler mit der Auswertung beauftragt. Die Couverts wurden heute im Beisein des Revisors und der gewählten Stimmzähler geöffnet und ausgezählt. Das Resultat der Stimmenauszählung wurde an die Teilnehmer der Restversammlung übermittelt und ist hier festgehalten. Das von den Stimmzählern und dem beaufsichtigenden Leiter unterschriebene Wahlprotokoll wurde übergeben und liegt dem Protokoll bei.

Als Stimmzähler wurden gemäss BSZ-Schreiben vom Oktober 2020 Alexandra Haas, Jean Pierre Maillard und Michael Portman vorgeschlagen und gewählt.

2. Protokoll der 72. Generalversammlung vom 25. Mai 2019

Das Protokoll der 72. Generalversammlung wurde drei Mietern vorgelegt. Herr Marco Guggiana, Herr Hassan Ibric und Herr Ruedi Hess haben das Protokoll gelesen, geprüft und für richtig befunden. Das Protokoll wurde mit 191 Stimmen genehmigt.

3. Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde im Juni 2020 allen Genossenschafter/-innen verteilt. Der Vorstand empfiehlt, den Jahresbericht zu genehmigen. Dieser wurde mit 192 Stimmen genehmigt.

4. Jahresrechnung 2019

Die detaillierte Jahresrechnung inkl. Finanzbericht ist im Jahresbericht 2019 enthalten und weist keine unvorhergesehenen Ereignisse auf. Die Jahresrechnung 2019 wurde von den Revisoren geprüft und wird zur Annahme empfohlen. Der Vorstand empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen. Die Jahresrechnung wurde mit 189 Stimmen genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Im Jahresbericht ist die Empfehlung des Vorstands zuhanden der GV enthalten. Der Vorstand empfiehlt, das Anteilscheinkapital zu 1,5 % zu verzinsen, was der maximal erlaubten Verzinsung gemäss unseren Statuten entspricht, sowie eine Einlage von CHF 150'000 in den Reservefonds zu tätigen. Damit wird der Reservefonds auf Total CHF 650'000 aufgestockt und entspricht dann bereits der vorgeschriebenen Höhe nach Erstellung des Teilareals B. Der Vorstand empfiehlt solche vom Gesetzgeber vorgegebenen Vorgaben vorausschauend in guten Zeiten vorzunehmen. Wir bitten Sie um Genehmigung des Antrags zur Gewinnverwendung.

Gewinnvortrag per 1.1.2019	CHF	812'944.76
Gewinn 2019	CHF	42'556.68
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	855'501.44

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns:

Einlage in den Reservefonds	CHF	150'000.00
Verzinsung Anteilscheinkapital 1,5%	CHF	34'728.70
Vortrag auf die neue Rechnung	CHF	670'772.74
Total Verwendung des Bilanzgewinns	CHF	855'501.44

Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde mit 191 Stimmen genehmigt.

6. Entlastung des Vorstands

Die Jahresrechnung ist von den Revisoren geprüft und zur Annahme empfohlen worden. Der Entlastung des Vorstands wurde mit 182 Stimmen zugestimmt.

7. Info über das Betriebsbudget 2020

Das Betriebsbudget 2020 ist im zugestellten Jahresbericht und in der Rechnung aufgeführt. Die angebrachten Fussnoten erläutern die Details selbsterklärend.

8. Wahlen

a) Bestätigungswahlen des Vorstands und des Präsidenten für eine weitere Amtsdauer

Es steht für alle bisherigen Vorstandmitglieder und den Präsidenten eine Bestätigungswahl für einen weiteren dreijährigen Zyklus an. Alle stellen sich für eine weitere Periode zur Verfügung. Der Vorstand bittet Sie um Bestätigung aller Mitglieder für eine weitere Amtsdauer. Die Kurzbeschriebe der bestehenden Vorstandmitglieder lagen den GV-Unterlagen bei.

Beat Mörgeli	als Präsident	wurde mit 173 Stimmen wiedergewählt
Peter Mrosek		wurde mit 185 Stimmen wiedergewählt
Juan Siuret		wurde mit 178 Stimmen wiedergewählt
Sonia Meier		wurde mit 182 Stimmen wiedergewählt
Corinne Gartmann		wurde mit 176 Stimmen wiedergewählt

b) Erweiterung Vorstand um zwei Mitglieder

Unsere Genossenschaft zeichnet sich aus, stets vorausschauend zu handeln. Es macht Sinn, das angesammelte Fachwissen für die Realisierung des Ersatzneubaus auf dem Teilareal B nochmals zusammen mit dem bisherigen Team zu nutzen und gleichzeitig bereits neuen Teammitgliedern Gelegenheit zu geben, sich einzuarbeiten, und so einen reibungslosen Übergang des Präsidiums sowie bald einmal auch der Finanzen vorzubereiten. Aus diesem Grund empfiehlt der Vorstand die Erweiterung um zwei Mitglieder und bittet Sie um Gutheissung dieses Antrags.

Der Erweiterung des Vorstands wurde mit 172 Stimmen zugestimmt.

c) Zuwahl von zwei Mitgliedern

Der Vorstand empfiehlt, vorausgesetzt, dass die Erweiterung des Vorstands um zwei Personen angenommen wird, die beiden Personen Stefan Hess und Thomas Jordi zur Wahl in den Vorstand.

Stefan Hess	Nachfolgeplanung	wurde mit 174 Stimmen in den Vorstand gewählt
Thomas Jordi	Nachfolgeplanung	wurde mit 168 Stimmen in den Vorstand gewählt

Weitere Stimmen haben erhalten: Philipp Meier 2, Sahra Lüscher 1, Zusanne Steifer-Mitrovic 1 Stimme

d) Wahl der Revisionsstelle

Zur Wiederwahl steht die Schweiz. Revisionsgesellschaft AG, vertreten durch die Revisoren Bernhard Grimm und Heinz Dutler. Der Vorstand beantragt die Wiederwahl. Die Revisionsstelle wurde mit 191 Stimmen wiedergewählt.

9. Ersatzneubau Schönauring Teilareal «innerer Ring» (Parzelle SE 6815)

Genehmigung und Freigabe eines Baukredits über maximal CHF 46,5 Mio. (inkl. MWST) für die Realisierung des Ersatzneubaus «Ringel Ringel Reihe» anstelle der bestehenden Häuser (Schönauring 63/65/67, 83/85/87, 95/97 sowie Kindergarten mit Nebengebäuden mit den Bezeichnungen 61/61a/61b/61c), Parzelle SE 6815.

Über die BSZ-Info, unsere Homepage und die Projektausstellung im Schönausaal wurden die Genossenschafter/-innen bereits über die wichtigsten Eckwerte des Projekts informiert. Eine kurze Zusammenfassung lag diesen GV-Unterlagen bei.

Der Vorstand empfiehlt Ihnen die Annahme des gestellten Antrags. Dem Antrag wurde mit 174 Stimmen zugestimmt.

10. Anträge

a) Antrag von Philipp Meier – Wohnsitzpflicht für Vorstandmitglieder

Philipp Meier hat mit Schreiben vom 9.1.2020 termingerecht zuhanden der 73. GV betreffend Wohnsitz des Präsidenten einen Antrag eingereicht. Mit Nachtragsschreiben vom 29.10.2020 präzisiert Philipp Meier seinen Antrag dahingehend, dass eine Statutenänderung gefordert wird und verlangt, dass neu nebst dem Präsidenten auch der gesamte Vorstand in der Baugenossenschaft Schönau wohnhaft sein muss. Alle Schreiben lagen den GV- Unterlagen separat bei.

Bemerkungen des Vorstands zum Antrag:

Der Vorstand empfiehlt, den Antrag von Philipp Meier in dieser Form abzulehnen und dafür den Gegenvorschlag des Vorstands zu unterstützen und damit den Vorstand zu beauftragen, auf die GV des Jahres 2022 hin eine Statutenrevision auszuarbeiten. Philipp Meier wird bei der Formulierung zum Thema Wohnsitz der Vorstandmitglieder beigezogen.

Der Antrag von Philipp Meier wurde mit 115 Stimmen abgelehnt. (115 Nein/60 Ja/22 Enthaltungen)

b) Gegenvorschlag des Vorstands: Antrag auf Statutenänderung auf GV 2022 hin inkl. Regelung Wohnsitz Vorstand

Der Vorstand beantragt Folgendes: Der Vorstand wird von der GV beauftragt, auf die GV 2022 hin die Statuten zu überarbeiten und neben anderen Punkten auch das Thema des Wohnsitzes der Vorstandmitglieder der beschlussfassenden GV zur Abstimmung vorzulegen. Der Gegenvorschlag des Vorstands wurde mit 123 Stimmen angenommen (123 Ja / 29 Nein / 45 Enthaltungen).

11. Diverses

In diesen Zeiten erfolgten die Mitteilungen jeweils mittels BSZ-Info und in diesem Traktandum gab es nichts Zusätzliches zu informieren. Die Liste der Jubilare wurde mit den GV-Unterlagen zugeschickt. Einsprachen/Berichtigungen sind keine eingetroffen. Das ausführliche Protokoll kann im Büro eingesehen werden.





SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG
Zellerstrasse 58 | CH-8038 Zürich
+41 43 399 78 88 | zuerich@srgch.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Schönau, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Schönau für das am 31. Dezember 2020 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

Zürich, 8. März 2021

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG

Bernhard Grimm
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Heinz Dutler
zugelassener Revisionsexperte

2020 Finanzbericht



GESCHÄFTSJAHR

Viele unserer Aktivitäten wurden wegen Corona behindert, mussten abgesagt oder verschoben werden. Doch die wichtigsten Ziele konnten wir erreichen. So sind die Schwelli-Häuser termingenau saniert und den Mietern wieder übergeben worden. Einzig ins Jahr 2021 verschoben werden musste die Sanierung der Kanalisation. Auch wenn die Bauabrechnung noch nicht definitiv vorliegt, sollte das Budget knapp eingehalten werden können. Die Planung des Ersatzneubaus auf dem Teilareal B wurde weiter vorangetrieben. Das Vorprojekt ist abgeschlossen und die Realisierung von Ihnen an der GV, die dieses Jahr schriftlich durchgeführt werden musste, mit überwiegender Mehrheit von 174 Ja-Stimmen, 13 Nein und 10 Enthaltungen gutgeheissen worden.



BILANZ

Im Berichtsjahr haben wir bei den Schwelli-Liegenschaften aufgrund der Sanierung weitere CHF 2,7 Mio. aktiviert resp. CHF 1,89 Mio. dem Erneuerungsfonds entnommen. Diese Häuser mit Total 48 Wohnungen sind nun für eine Zeitachse von weiteren dreissig Jahren komplett saniert und garantieren unseren Mitgliedern auf lange Jahre sehr preiswerte Wohnungen. Die hohen flüssigen Mittel in unserer Bilanz von ca. 3,0 Mio. Franken erlauben uns die noch bestehende Hypothekarschuld von CHF 2,0 Mio. auf dem Teilareal B im Jahr 2021 vollumfänglich zu amortisieren und so das Teilareal B pfandfrei einzubringen. In der Bilanz unter dem Titel Liegenschaften im Bau haben wir CHF 490'867 Planungskosten aktiviert. Auf dem Hypothekenbestand haben wir CHF 90'300 amortisiert.



ERFOLGSRECHNUNG

Die Senkung des Referenzzinssatzes erfolgte später als angenommen, was zusammen mit einer besseren Vermietungsauslastung der Tiefgaragenplätze zu höheren MZ-Erträgen als budgetiert führte. Im Berichtsjahr fanden mit 25 Wohnungswechseln erheblich mehr als erwartet statt, davon viele intern, was sich im Liegenschaftenunterhalt in höheren Kosten als budgetiert niederschlägt. Einen Einfluss hatte auch die kurzfristige Doppelbesetzung der HW-Stelle wegen Pensionierung. Bei den Sanierungen/Projekten schlägt schwergewichtig vor allem die Sanierung der Schwelli-Häuser zu Buche. Nicht realisiert resp. auf 2021 verschoben werden musste der Bau der autonomen Heizung für die REFH und auch die für Veloboxen. Diese Arbeiten werden miteinander gemacht. Vorgenommen wurden die maximal erlaubten Einlagen in den Erneuerungs-/ Amortisations- und Heimfallfonds. Die Verwaltungskosten liegen leicht über Budget, die übrigen Kosten etwa im budgetierten Bereich. Die getätigten Rückstellungen für das anstehende 75-Jahr-Jubiläum mussten wir versteuern, können diese im betreffenden Jahr aber wieder verrechnen.

Als Ergebnis weisen wir einen Reingewinn von CHF 70'254.71 aus. Der Generalversammlung steht ein Betrag von CHF 741'027.25 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt der GV eine Verzinsung des Anteilsscheins von 1,25% vorzunehmen (das gesetzliche Maximale) und den Rest auf die neue Rechnung vorzutragen.



BUDGET

Die Mietzinssenkung vom 1. Juli 2020 wirkt sich auch noch im Jahre 2021 in Form von tieferen MZ-Einnahmen aus. Auch haben wir die MZ-Erträge für das Teilareal B reduziert, da die Liegenschaft auf Jahresende hin dem geplanten Ersatzneubau weichen muss. Bei den Projekten konzentrieren wir uns auf den Ersatzneubau Teilareal B sowie den Einbau der Heizung für die REFH und die Veloboxen, diese sicher mindestens in einem Hof. Weiter eingerechnet ist die Instandstellung des Rasens der Spielflächen der REFH, der Ersatz der beiden Lifte in der Liegenschaft Riedenholzstr. 28 und 30 sowie ein paar kleinere Projekte. Die übrigen Positionen basieren in etwa auf Vorjahresbudgetwerten. Mit circa CHF 52'000 können wir auch einen moderaten Jahresgewinn budgetieren.

HERZLICHEN DANK

Wiederum ist die gute Zahlungsmoral der Genossenschafter/-innen sehr erfreulich. Wir bedanken uns recht herzlich bei Ihnen.

— Peter Mnosek

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2020 | CHF

AKTIVEN	Anhang-Nr.	2020	2019
Flüssige Mittel		3'067'740	5'924'764
Übrige kurzfristige Forderungen		12'849	28'201
Aufgelaufene Heizkosten		126'970	127'890
Ausstehende Mietzinszahlungen		6'837	7'944
Aktive Rechnungsabgrenzungen		12'570	88'064
Wertschriften		500'000	500'000
Total Umlaufvermögen		3'726'966	6'676'863
Finanzanlagen		5'200	5'200
Mobilien, EDV, Fahrzeuge		3	3
Liegenschaften im Bau - Ersatzneubau Teilareal B	1)	490'867	
Total Anlagewert Liegenschaften (Brutto)	1)	88'286'094	85'586'094
Amortisationsfonds (kummulierte Abschreibungen)	2)	-14'205'000	-12'782'000
Heimfallfonds (Baurecht-Lieg. Riedenhholzstr. 22-30)	3)	-926'900	-855'600
Total Anlagewert Liegenschaften (Netto)		73'154'194	71'948'494
Total Anlagevermögen		73'650'264	71'953'697
Total Aktiven		77'377'230	78'630'560
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		222'525	256'095
Mietzins-Vorauszahlungen		318'428	281'754
Akontozahlungen Mieter für Heiz- und Nebenkosten		175'473	169'121
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		89'971	63'809
Passive Rechnungsabgrenzungen		100'423	161'897
Rückstellung 75-Jahr-BSZ-Jubiläum		175'000	175'000
Hypotheken kurzfristig, verzinslich	4)	90'300	90'300
Total Fremdkapital kurzfristig		1'172'120	1'197'976
Hypotheken langfristig, verzinslich	4)	60'873'450	60'963'750
Rückstellung Erneuerungsfonds	5)	11'620'533	12'794'533
Total Fremdkapital langfristig		72'493'983	73'758'283
Total Fremdkapital		73'666'103	74'956'259
Anteilscheinkapital		2'320'100	2'318'800
Reservefonds		650'000	500'000
Gewinnvortrag		670'773	812'945
Jahresgewinn		70'254	42'556
Total Eigenkapital		3'711'127	3'674'301
Total Passiven		77'377'230	78'630'560

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.- 31.12.2020 | CHF

	Anhang-Nr.	2020	Budget 2020	2019
Mietzinserträge netto		5'085'408	4'959'000	5'067'251
Diverse Einnahmen		10'565	5'000	34'304
Total Liegenschaftenertrag		5'095'973	4'964'000	5'101'555
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-575'698	-532'000	-437'863
Sanierungen, Projekte		-5'285'302	-5'850'000	-4'204'516
Entnahme Erneuerungsfonds	5)	2'028'000	2'400'000	1'560'000
Aktivierung Sanierung Schwelli		2'700'000	3'000'000	1'800'000
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-209'086	-210'000	-198'401
Versicherungsaufwand		-81'666	-90'000	-84'995
Einlage in Erneuerungsfonds	5)	-854'000	-854'000	-734'300
Total Liegenschaftenaufwand		-2'277'752	-2'136'000	-2'300'075
Total Liegenschaftenerfolg		2'818'221	2'828'000	2'801'480
Personalaufwand	6)	-352'268	-343'000	-327'494
Beratungs- und Revisionsaufwand		-19'462	-23'000	-23'061
Post-/Bankspesen		-13'129	-13'000	-10'493
IT/Bürokosten/Hompage		-26'068	-26'000	-22'687
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht		-82'672	-75'000	-63'710
Allgemeine Unkosten		-13'506	-15'000	-15'091
Total Verwaltungskosten		-507'105	-495'000	-462'536
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		2'311'116	2'333'000	2'338'944
Einlage in Amortisationsfonds	2)	-1'423'000	-1'516'000	-1'440'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenhholzstr.	3)	-71'300	-71'000	-71'300
Abschreibung Mobiliar/EDV/Fahrzeuge		0	0	0
Total Abschreibungen		-1'494'300	-1'587'000	-1'511'300
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg		816'816	746'000	827'644
Hypothekarzinsen		-549'254	-550'000	-573'936
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
Total Finanzaufwand		-680'254	-681'000	-704'936
Finanzertrag		12'504	12'000	12'500
Betriebsergebnis vor Steuern		149'066	77'000	135'208
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag		0	0	0
Periodenfremder Aufwand	7)	0	0	-75'000
Unternehmensergebnis vor Steuern		149'066	77'000	60'208
Steuern		-27'362	-20'000	-17'652
Steuern-Aufrechnung R'Stell Jubiläum	7)	-51'449		
Jahresgewinn		70'255	57'000	42'556

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2020 | CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Anlagevermögen/Amortisationen/Erneuerungsfonds

Den Werteinbussen der Liegenschaften wird wie folgt Rechnung getragen:

Erneuerungsfonds:

Jährliche Zuweisung von 1% der Gebäudeversicherungssummen bis zum Wert von 15% des Gesamtwerts (Grundlage: Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21.12.2005).

Amortisationsfonds (Abschreibungen):

Zuweisung erfolgt aufgrund mutmasslicher Nutzungsdauer.

Heimfallfonds:

Zuweisung von 0,5% der Nettoanlagekosten (Grundlage; Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger).

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Einstandswerten oder tieferen Kurswerten ausgewiesen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)

	Anhang-Nr.	Grundstück	Baukosten	2020	2019
Anlagewert Liegenschaften (Brutto)	1)				
Lieg. Schönauring - Teilareal A		180'000	34'709'000	34'889'000	34'889'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B		120'000	5'360'114	5'480'114	5'480'114
Lieg. Schönauring - Teilareal C		185'000	8'045'488	8'230'488	8'230'488
Lieg. Schwelli (Aktivierung CHF 2,7 Mio.)		75'000	10'830'612	10'905'612	8'205'612
Lieg. Hochhaus		75'000	8'793'898	8'868'898	8'868'898
Lieg. Riedenhholzstr. 22-30		Baurecht	13'760'066	13'760'066	13'760'066
Lieg. Köschenrütistrasse 95		15'000	3'908'916	3'923'916	3'923'916
Lieg. Schönauring 78 (Saal)		0	2'228'000	2'228'000	2'228'000
		650'000	87'636'094	88'286'094	85'586'094
Lieg. im Bau, Ersatzneubau Teilareal B			490'867	490'867	0
Total Anlagewert Lieg. (Brutto)				88'776'961	85'586'094
Amortisationsfonds	2)	Einlagen	Bezüge		
Lieg. Schönauring - Teilareal A		545'000		2'155'000	1'610'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B		102'000		2'317'816	2'215'816
Lieg. Schönauring - Teilareal C		185'000		2'719'041	2'534'041
Lieg. Schwellistrasse		292'000		2'839'952	2'547'952
Lieg. Hochhaus		180'000		3'504'191	3'324'191
Lieg. Köschenrütistrasse 95		84'000		502'000	418'000
Lieg. Schönauring - Saal		35'000		167'000	132'000
Saldo am 31. Dezember		1'423'000	0	14'205'000	12'782'000

Heimfallfonds (Riedenhholzstr. 22-30)	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	2020	2019
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30	3)	71300	0	926'900	855'600
Detail Hypotheken	4)	Zugang	Amort.		
Schönauring, Teilareal A				29'200'000	29'200'000
Schönauring, Teilareal B				2'000'000	2'000'000
Schönauring, Teilareal C				8'240'000	8'240'000
Schwelli / Hochhaus				13'700'000	13'700'000
Riedenhholzstrasse 22-30			90'300	7'823'750	7'914'050
Köschenrütistrasse 95				0	0
Saldo am 31. Dezember				60'963'750	61'054'050
Abzüglich kurzfristige Hypotheken (jährliche Amort.)				90'300	90'300
				60'873'450	60'963'750
Erneuerungsfonds	5)	Einlagen	Bezüge		
Lieg. Schönauring - Teilareal A		353'000	30'000	1'039'000	716'000
Lieg. Schönauring - Teilareal B		0	0	2'939'603	2'939'603
Lieg. Schönauring - Teilareal C		165'000	0	2'661'126	2'496'126
Lieg. Schwellistrasse		134'000	1'890'000	309'273	2'065'273
Lieg. Hochhaus		0	31'000	2'020'931	2'051'931
Lieg. Riedenhholzstrasse 22-30		154'000	77'000	2'249'300	2'172'300
Lieg. Köschenrütistrasse 95		35'000	0	346'300	311'300
Lieg. Schönauring - Saal		13'000	0	55'000	42'000
Saldo am 31. Dezember		854'000	2'028'000	11'620'533	12'794'533
Detail Personalaufwand	6)				
Vorstandsentschädigung				53'722	47'370
Geschäftsstelle				208'819	204'389
Sozialversicherungen				89'727	75'735
Total				352'268	327'494
Detail Periodenfremder Aufwand	7)				
Bildung Rückstellung für 75-Jahr-BSZ-Jubiläum				0	75'000
Total				0	75'000

	Anhang-Nr.	Einlagen	Bezüge	2020	2019
Weitere Angaben zur Jahresrechnung					
Baukommission					
Entschädigungen an Mitglieder der Baukommission				16'650	12'250
Anzahl Mitarbeiter					
Bis 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt				x	x
> 10 bis 50 Vollzeitstellen					
> 50 bis 250 Vollzeitstellen					
> 250 Vollzeitstellen					
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt					
Liegenschaften (Einstandswert)	1)			88'286'094	85'586'094
Lieg. Im Bau - Teilareal B, Planung Ersatzneubau				490'867	0
				88'776'961	85'586'094
Hypothekarische Belastungen	4)			60'963'750	61'054'050

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR ausweispflichtigen Tatbestände.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS | CHF

	31.12.2020	Vorjahr
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag	670'772.74	812'944.76
Jahresgewinn	70'254.71	42'556.68
Total zur Verfügung der Generalversammlung	741'027.45	855'501.44
Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Einlage in den Reservefonds	0.00	150'000.00
Ausschüttung an die Genossenschafter (1,25%)	29'163.75	34'728.70
Vortrag auf neue Rechnung	711'863.70	670'772.74

AUSGABENVERGLEICH | CHF

	2016	2017	2018	2019	2020
Passiv-/Baurecht-Zins	548'955	680'039	686'749	704'936	680'254
Gebäudeunterhalt					
Schreiner/Bodenleger	45'134	61'445	60'472	44'663	50'562
Dachdecker	9'944	9'602	16'312	17'221	22'211
Elektriker	12'786	15'661	12'543	10'371	15'367
Maler	23'615	62'238	60'768	18'328	82'497
Maurer/Kanalisation	10'412	12'317	13'676	18'558	21'445
Sanitär/Schlosser/Storen	14'949	31'826	35'802	41'680	45'460
Grünanlagen	38'235	56'576	63'357	61'686	75'147
Hauswartungen	123'244	119'522	113'645	133'689	149'608
Allgemein	75'823	84'479	51'598	91'667	113'401
Reparaturen/Unterhalt	354'142	453'666	428'173	437'863	575'698
Lieg.Unterhalt/Projekte*	630'418	631'950	655'252	4'204'516	5'285'302
Entnahme Erneuerungsf.	-314'000	-38'000	-16'700	-1'560'000	-2'028'000
Aktivierung Liegenschaften				-1'800'000	-2'700'000
Gebäudeunterhalt	670'560	1'047'616	1'066'725	1'282'379	1'133'000
Werkgebühren	188'089	249'000	212'397	198'401	209'086
Steuern	11'244	33'560	35'061	17'652	78'811
Verwaltungskosten	301'839	306'444	305'565	350'555	371'730
Unkosten	159'999	167'536	211'431	196'976	217'040
Fondseinlagen	721'000	2'003'500	2'188'633	2'245'600	2'348'300
Jahresgewinn	49'832	93'644	107'493	42'556	70'255
Total	2'651'518	4'581'339	4'814'054	5'039'055	5'108'476

*Detailangaben zu Position
Liegenschaftenunterhalt/
Projekte

Erneuerung
Gartensitzplätze
REFH, Sanierung
Kanalisation
Schönauweg,
Erneuerung Seile
Lifte Hochhaus,
Anp. Homepage

Vorbereitung
Sanierung
Schwelli,
Photovoltaik
Haus 1-7
Schönauring,
Hochhaus
Flachdach
Teilsanierung
und
Beleuchtung
Treppenhaus

Planung Schwelli,
Hochhaus TG
Schimmel saniert
und Beleuchtung
optimiert, Teilareal
A Windschutz,
Umgebung
aufgefrischt,
Videoüberwachung
in TG

Sanierung
Schwelli, Planung
Ersatzneubau
Teilareal B,
Windschutz,
Sonnenschutz,
Kleinkinderspielplatz,
UG-Böden
Teilareal A

Sanierung
Schwelli,
Ausarb. Projekt
Teilareal B für
GV-Entscheid,
Fenster Rieden-
holzstrasse,
Geräteersatz
Hochhaus und
Riedenholzstr.,
Reinig.-Maschine
für TG

HYPOTHEKENVERZEICHNIS | CHF

STAND 31. DEZEMBER 2020

Liegenschaften	Gläubiger	Rang	Zins	Art Hyp.	Verfall	Betrag	Total	davon Hypothek langfristig	davon Hypothek kurzfristig
Schönauring									
Teilareal A	ZKB	1	0,625%	Libor		10'550'000			
	ZKB	1	0,625%	Libor		2'650'000	13'200'000	13'200'000	
	St.Galler KB	1	0,6%	Libor		11'000'000	11'000'000	11'000'000	
	EGW	2	0,3%	fest	25.11.2039	5'000'000	5'000'000	5'000'000	
Schönauring									
Teilareal B	ZKB	1	0,7%	Libor		1'000'000			
	ZKB	1	0,7%	Libor		1'000'000	2'000'000	2'000'000	
Schönauring									
Teilareal C	ZKB	1	2,02%	fest	29.03.2024	2'600'000			
	ZKB	1	2,40%	fest	28.08.2023	1'500'000			
	ZKB	1	0,72%	fest	23.08.2030	2'000'000			
	ZKB	1	0,7%	Libor		2'140'000	8'240'000	8'240'000	
Schwelli und									
Hochhaus	Raiffeisen	1	1,46%	fest	12.10.2030	4'700'000			
	Raiffeisen	1	1,73%	fest	12.10.2038	4'000'000	8'700'000	8'700'000	
	EGW	2	0,32%	fest	09.05.2036	5'000'000	5'000'000	5'000'000	
Riedenholz-									
str. 20-30	ZKB	1	0,7%	Libor		1'000'000			
	ZKB	1	1,66%	fest	18.07.2022	1'000'000			
	ZKB	1	0,7%	Libor		1'000'000	3'000'000	3'000'000	
	UBS	1	0,8%	Libor		1'730'000			
	UBS	1	0,8%	Libor		2'000'000	3'730'000	3'730'000	
	PK Stadt ZH	2	0,75%	variabel		800'000	800'000	775'000	25'000
	WBG (SVW)	3	1,0%	variabel		293'750	293'750	228'450	65'300
					7'823'750				
Koschenrütli-									
str. 95	pfandfrei								
Total Hypotheken							60'963'750	60'873'450	90'300
Total grundpfandhinterlegtes Fremdkapital							60'963'750		

WERTSCHRIFTEN UND SONSTIGE KAPITALANLAGEN | CHF

STAND 31. DEZEMBER 2020

Obligationen	Laufzeit	Kurswert	Nominalwert	Vorjahr
2,5% Kanton Genf	2010 - 2022	528'817	500'000	500'000
Total Wertschriften			500'000	500'000

Weitere Geldanlagen

Anteilschein Nr. 778 EGW (Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger)			5'000	5'000
Anteilschein Raiffeisenbank Züri-Unterland-Genossenschaft			200	200
Total weitere Geldanlagen			5'200	5'200

BUDGET 2021 | CHF

	Fussnote	Budget 2021	Budget 2020	Rechnung 2020
Mietzinserträge-Netto	1)	4'844'000	4'959'000	5'085'408
Diverse Einnahmen		8'000	5'000	10'565
Total Liegenschaftenertrag		4'852'000	4'964'000	5'095'973
Reparaturen, Unterhalt, Hauswartung		-532'000	-532'000	-575'698
Sanierungen, Projekte	2)	-3'565'000	-5'850'000	-5'285'302
Entnahme Erneuerungsfonds	3)	1'330'000	2'400'000	2'028'000
Aktivierung Teilareal B und Sanierung Schwelli	4)	2'000'000	3'000'000	2'700'000
Wasser, Abwasser, Kehricht, Strom		-225'000	-210'000	-209'086
Versicherungsaufwand		-90'000	-90'000	-81'666
Einlage in Erneuerungsfonds		-915'000	-854'000	-854'000
Total Liegenschaftenaufwand		-1'997'000	-2'136'000	-2'277'752
Betrieblicher Nettoerfolg		2'855'000	2'828'000	2'818'221
Verwaltungs-/Revisions-/inkl. Sozialaufwand	5)	-393'000	-366'000	-371'730
Post-/Bankspesen		-14'000	-13'000	-13'129
Büro-/EDV-/Homepagekosten		-26'000	-26'000	-26'068
Kulturelle Ausgaben/GV/Jahresbericht	6)	-145'000	-75'000	-82'672
Allgemeine Unkosten		-15'000	-15'000	-13'506
Total Verwaltungskosten		-593'000	-495'000	-507'105
Einlage in Amortisationsfonds		-1'480'000	-1'516'000	-1'423'000
Einlage in Heimfallfonds Baurecht Riedenzholzstrasse		-71'000	-71'000	-71'300
Total Abschreibungen		-1'551'000	-1'587'000	-1'494'300
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		711'000	746'000	816'816
Hypothekarzinsen		-520'000	-550'000	-549'254
Baurechtszinsen		-131'000	-131'000	-131'000
Total Finanzaufwand		-651'000	-681'000	-680'254
Finanzertrag		12'000	12'000	12'504
Ausserordentlicher Aufwand		0	0	0
Periodenfremder Aufwand/Ertrag		0	0	0
Jahresergebnis vor Steuern		72'000	77'000	149'066
Steuern		-20'000	-20'000	-78'811
Jahresgewinn		52'000	57'000	70'255

Bemerkungen zum Budget 2021

1) Die MZ-Senkung vom 1.7.2020 wirkt sich auch im Jahr 2021 nochmals erfolgswirksam aus. Vorsichtshalber sind auch auf dem Teilareal B reduzierte MZ-Erträge einberechnet.

2) Schwerpunkte sind die Projekte Planung bis Baubeginn des Teilareals B, die Erneuerung der Kanalisation Schwelli/Hochhaus, bei den REFH die eigene Heizung, der Rasen sowie die ersten Veloboxen, der Ersatz der Lifte Riedenzholzstrasse 28 und 30 und kleinere Projekte.

3) Entnahme EF bei REFH für Heizung, Veloboxen, Rasen, Schwelli Sanierung, Schutzrüstung Teilareal A.

4) Aktivierung Investitionen Ersatzneubau Teilareal B, Kanalisation Schwelli/Hochhaus.

5) Mehrkosten durch Erweiterung Vorstand um zwei Personen infolge Nachfolgeplanung.

6) Enthalten sind Kosten für Vorbereitung 75-Jahr-Jubiläum BSZ.

LEBENSQUALITÄT IN DER GENOSSENSCHAFT

Worte aus der Genossenschaft

WAS GEFÄLLT DIR AM LEBEN IN DER BSZ BESONDERS GUT?



«Hier im Schönauring können wir unseren Kindern alles bieten, was ein Kinderherz sich wünscht. Die Kinder sind nie alleine und finden immer ein Gspöndli, egal ob gross oder klein. Ohne dass man als Eltern Angst haben muss, kann man den Kindern ihre Freiheiten lassen. Mit dem Gartensitzplatz bei unserem Häuschen haben wir eine Wohlfühloase, einfach wunderbar!»

Nicole Spitzer (1977) | REFH Schönauring | Wohnhaft seit 2007

«Ich schätze die gute und freundschaftliche Nachbarschaft, eine Genossenschaft für Jung und Alt, das schöne und naturverbundene Wohnen am Stadtrand von Zürich und die tollen Angebote der BSZ.»

Dimitra Oeler (1977) | Riedenholtz | Wohnhaft seit 1977



«Die BSZ ist für uns wie ein gemütliches Dorf in der Stadt. Man kennt sich, trinkt ein Bier zusammen und man schaut zueinander.»

David und Lorena Gassmann (1986/1984) | Schönauring Teilareal A | Wohnhaft seit 2018

«Ich lebe sehr gerne in dieser Genossenschaft. Dies zeigt nicht nur die Tatsache, dass ich hier meine Kindheit verbracht habe, sondern auch, dass ich weiterhin hier bin und mir genauso eine friedliche und freundliche Umgebung für mein Kind wünsche. Ausserdem gelingt es der BSZ, trotz den verschiedenen Generationen alle zufriedenzustellen und für jeden etwas anzubieten.»

Biljana Radikic (1988) | Schwelli | Wohnhaft seit 1991



Sanierung der Schwellihäuser:

«Wir wohnen seit vielen Jahrzehnten in der Schönau und möchten speziell der Verwaltung eine grosse Anerkennung aussprechen.»

Paul und Verena Richiger (1929/1929) | Hochhaus | Wohnhaft seit 1963

VORSTAND 2020

Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönau besteht neu aus sieben Mitgliedern der Genossenschaft. Der Vorstand trifft sich monatlich zu den regulären Vorstandssitzungen. Zusätzlich finden regelmässig Sitzungen zum Bauprojekt Teilareal B statt.



Beat Mörgeli
PRÄSIDENT
beat.moergeli@bsz-schoenau.ch



Juan Siuret
BAU
juan.siuret@bsz-schoenau.ch



Peter Mrosek
FINANZEN
peter.mrosek@bsz-schoenau.ch



Corinne Gartmann
SOZIALES
corinne.gartmann@bsz-schoenau.ch



Sonia Meier
PROTOKOLLE
sonia.meier@bsz-schoenau.ch



Stefan Hess
BEISITZER
stefan.hess@bsz-schoenau.ch



Thomas Jordi
BEISITZER
thomas.jordie@bsz-schoenau.ch



GESCHÄFTSSTELLE 2020



Baldo Sacchet
GESCHÄFTSLEITUNG
baldo.sacchet@bsz-schoenau.ch



Manuela Meier
SEKRETARIAT
manuela.meier@bsz-schoenau.ch



Simone Silva
SEKRETARIAT
simone.silva@bsz-schoenau.ch



Philipp Manser
HAUSWARTUNG
philipp.manser@bsz-schoenau.ch



Samuel Oberli
HAUSWARTUNG
samuel.oberli@bsz-schoenau.ch

Die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft besteht aus dem Geschäftsführer, zwei Teilzeit-Assistentinnen und zwei Hauswarten.

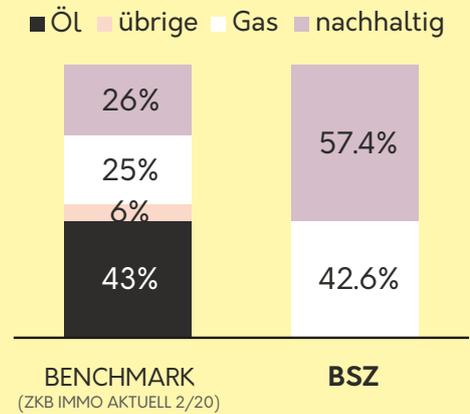


Unsere Energieaktivitäten



HEIZENERGIE

Die BSZ heizt seit dem Jahr 2015 in keiner Liegenschaft mehr mit Öl. Wir produzieren fast 60% unserer Heizenergie aus nachhaltigen Quellen wie Erdsonden und Fernwärme. Dies ist mehr als doppelt so viel wie bei den im Immobilien-Aktuell (2/20) der ZKB erfassten Mehrfamilienhäusern in zehn Kantonen.



EIGENSTROMERZEUGUNG UND SOLARENERGIE

Unsere erste Anlage haben wir im Jahr 2012 auf dem Dach der Liegenschaft Riedenholz 24-28 erstellt. Im Teilareal A sind Batterie-Stromspeicher im Einsatz und verbessern so die Eigennutzung des Allgemeinstroms erheblich.

Erste Anschlüsse für Elektrofahrzeuge wurden bereits im Jahr 2019 in der Tiefgarage im Teilareal A eingebaut. Beim Projekt Ersatzneubau Teilareal B ist vorgesehen, nochmals einen Schritt weiter zu gehen und die Eigennutzung weiter zu erhöhen.



NEUBAUTEN NACH MINERGIE P-ECO

Wir streben bei Neubauten einen Energiewert nach Minergie-P-Eco an. Dies wollen wir ohne kontrollierte Lüftung, dafür durch den Einsatz von schadstofffreien und nachhaltigen Materialien erreichen.



Geschäftsstelle und Kontakt:

BSZ, Köschenrütistrasse 95, 8052 Zürich

Telefon: 044 301 23 34 | **Mail:** info@bsz-schoenau.ch

Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag, 9.00 – 11.00 Uhr

Revisionsstelle: SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG