

# Jahresbericht 2019



Vorderer Hof Scheuchzer- / Stüssistrasse, Aufnahme ca. 1940  
Quelle: Archiv Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich



### Geschätzte Genossenschafter\*innen

Beim Ausräumen des Genossenschaftsbüros an der Schubertstrasse sind wir auf eine Holztruhe mit diversen Dokumenten aus der Gründungszeit gestossen. Unter anderem fanden wir Druckplatten mit Motiven unserer Genossenschaft, welche durch eine Druckerei nochmals auf Papier gebracht wurden. Ein Bild davon ziert die Titelseite dieses Jahresberichtes.

So schön es ist, in der Vergangenheit zu schwelgen – die zentrale Aufgabe eines Vorstandes ist es in die Zukunft zu blicken. Diese Aufgabe ist nicht immer einfach, da sich die Gesellschaft in rasantem Tempo ändert und somit auch die gesellschaftlichen Ansprüche und Forderungen. In den kommenden Jahren werden viele Aspekte auf den Prüfstand kommen, analysiert und ausdiskutiert werden müssen. Das partizipative Verfahren ist sicher nicht immer der einfachste Weg dazu, doch erscheint es uns wichtig, dass die Genossenschafter\*innen vermehrt in die Prozesse mit einbezogen werden. Da die Mitglieder des Vorstandes auch Bewohner und Genossenschafter sind, wird es in manchen Fällen unumgänglich sein, externe Personen mit einzubeziehen, welche Diskussionen unvoreingenommen und wertefrei moderieren können.

Eine weitere Herausforderung wird die generelle Funktion des Vorstandes sein: Die neuen, zur Wahl vorgeschlagenen Mitglieder verfügen über das nötige Fachwissen, um die zum heutigen Zeitpunkt damit verbundenen Aufgaben zu erfüllen. Es hat sich aber gezeigt, dass sich die Suche nach neuen Vorstandsmitglieder\*innen schwierig gestalten kann. Das bestehende System, dass der Vorstand nicht nur strategisch tätig ist, sondern sich auch um das Tagesgeschäft kümmert, wird sicherlich überprüft werden müssen. Es ist aber sicherlich so, dass einige Genossenschaften in ähnlicher Grösse die gleichen Themen zu bewältigen haben.

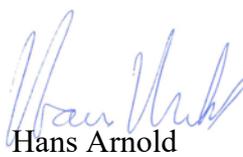
Eine unserer grossen Herausforderungen ist unser beschränktes Angebot an verschiedenen

Wohnungstypen, insbesondere dass wir kein Angebot an altersgerechten Wohnungen haben. Im Wertekatalog & Leitbild steht an oberster Stelle «Wir stellen Angebote für unterschiedliche Lebensphasen und Situationen zur Verfügung». An diesem Punkt müssen wir ansetzen und haben auch schon einen ersten kleinen Schritt gemacht.

Bereits im letzten Jahresbericht und an der letzten Generalversammlung haben wir kurz über das Projekt «Erneuerungsstrategie» informiert. Dieses Projekt wird aktiv weiterverfolgt und zurzeit laufen Abklärungen der grundsätzlichen Parameter für einen allfälligen Neubau an der Scheuchzer- / Stüssistrasse mit einem Architekturbüro. Wir wollen in Erfahrung bringen, ob und in welchem Umfang überhaupt neu gebaut werden kann. Auch werden diverse Szenarien vertieft angeschaut. Wir sind zuversichtlich, dass wir noch im Jahr 2020 mit mehr Informationen an Sie gelangen werden.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen herzlich bedanken, welche in irgendeiner Weise einen Beitrag zum genossenschaftlichen Leben beigetragen haben. Wir zählen weiterhin auf Sie!

Ihr Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich



Hans Arnold  
Präsident



Alessandro Baumann  
Finanzen



Reto Lohrer  
Aktuar



Simone Oliva  
Kommunikation



Claudia Schoch  
Verwalterin



Beat Zobrist  
Verwalter

# Organisation der Genossenschaft

---

## **Vorstand**

Präsident	Hans Arnold
Finanzen / Vizepräsident	Alessandro Baumann
Verwalter Schubertstrasse	Beat Zobrist
Verwalterin Scheuchzer- / Stüssistrasse	Claudia Schoch
Aktuar	Reto Lohrer
Kommunikation	Simone Oliva

## **Revisionsstelle**

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## **Hauswartung**

wag GmbH  
Solistrasse 74  
8180 Bülach

**Die 93. ordentliche Generalversammlung hat am 12. April 2019 in der Kirche Guthirt stattgefunden. Der Vorstand durfte rund 124 Personen – davon 100 stimmberechtigte Genossenschaftler\*innen – zu diesem Anlass begrüßen.**

Im Gegensatz zu den Vorjahren verzichteten wir auf das publizieren des gesamten Protokolls im Jahresbericht. Das Protokoll wurde allen Genossenschaftler\*innen am 27. April 2019 via Briefeinwurf zugestellt. Ein Exemplar kann jederzeit auf der Geschäftsstelle bestellt werden. Auf eine Publikation auf unserer Homepage wird bewusst verzichtet.

Die jährlich wiederkehrenden Traktanden wie die Abnahme der Jahresrechnung, die Entlastung des Vorstandes, etc. wurden alle mit grosser Mehrheit angenommen. Daneben war die Generalversammlung durch die Abnahme der Totalrevision der Statuten und des Antrags zur Erstellung eine Vermietungsreglements geprägt.

Der Antrag zur Totalrevision der Statuten wurde mit sehr grossem Mehr durch die Genossenschaftler\*innen gutgeheissen. Die offene Kommunikation und der Informationsanlass im Vorfeld haben die nötige Transparenz geschaffen und sicherlich zum Abstimmungsergebnis beigetragen. Der Vorstand, welcher sehr viel Zeit in die Totalrevision investiert hat, nahm das Abstimmungsergebnis mit Zufriedenheit zur Kenntnis.

Die Abstimmung zur Schaffung eines Vermietungsreglements hat zu einigen Wortmeldungen geführt. Das Abstimmungsergebnis fiel mit 61 Ja-Stimmen zu Gunsten des Antrages aus. Im Anschluss an die Generalversammlung konnte die geforderte Fokusgruppe gebildet werden und der Vorschlag für ein Vermietungsreglement wird fristgerecht an der Generalversammlung 2020 präsentiert.

Im Anschluss an den offiziellen Teil durften die Teilnehmer\*innen wiederum ein tolles Abendessen geniessen. Dieses wurde durch «Vertigo» zubereitet, eine Institution der Zürcher Kinder- und Jugendheime. Ein schöner Ausklang mit Gesprächen und vielen glücklichen und zufriedenen Genossenschaftler\*innen.

Last but not least konnten durch Initiative einiger Genossenschaftler\*innen die üppigen Essenreste in einer spontanen Aktion der nahe gelegenen Notschlafstelle der Stadt Zürich überbracht werden. Den Menschen in Not konnte so ein wenig geholfen werden.



Simone Oliva, Kommunikation

## Rückblick Vorstandstätigkeit Hans Arnold

---

Nach mehreren Jahren an der Nordstrasse konnte ich, zusammen mit meiner Familie, im Jahr 1985 eine Wohnung an der Schubertstrasse beziehen.

Zum damaligen Zeitpunkt konnten wir auswählen zwischen einer Wohnung in der Baugenossenschaft Letten und einer in der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe (GBS). Da wir bereits mehrere Genossenschafter der GBS kannten, haben wir uns für diese Genossenschaft entschieden.

Bereits nach 5 Jahren hat mich der damalige Vorstand angefragt ob ich mitarbeiten möchte. Im Jahr 1991 haben mich die Genossenschafter\*innen in den Vorstand gewählt und im darauffolgenden Jahr wurde ich Präsident der GBS.

Mit der Generalversammlung 2020 bin ich damit 29 Jahre im Vorstand und 28 Jahre davon deren Präsident. Von den 35 Jahren, die ich jetzt in der Genossenschaft wohne, engagiere ich mich 29 Jahre freiwillig im Rahmen der Vorstandstätigkeit.

Das habe und konnte ich zu Beginn nicht erwarten. Als junger Familienvater, der in der Mitte von Aus- und Weiterbildungen steckte, hatte ich eigentlich genug um die Ohren.

Rückblickend erinnere ich mich an einige Highlights besonders gerne:

Im Jahr 2003 konnten wir in einem wunderbaren Rahmen im Hotel International in Zürich-Oerlikon unser 75 Jahr Jubiläum feiern. Sehr viele Genossenschafter\*innen mit ihren Angehörigen und uns nahestehenden Gästen nahmen daran teil und genossen den schönen feierlichen Abend. Zur Feier des Jubiläums verfasste ich eine Chronik, welche unter den Genossenschafter\*innen und befreundeten Genossenschaften grossen Anklang fand. Für die Kinder und Jugendlichen organisierten wir einen Animations- und Trainingstag zusammen mit dem Kinderzirkus Robinson.

Viel Papier wurde in all diesen Jahren gewälzt. Sämtliche Reglemente wurden mehrmals überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst. Insgesamt zweimal wurden die Statuten revidiert. Die erste Revision hatte zum Ziel,

zwei Genossenschafter\*innen und damit auch zwei Stimmrechte innerhalb eines Mietvertrages zu ermöglichen. Die zweite Revision diente der Abbildung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben und katapultierte unsere Genossenschaft ins 21te Jahrhundert.

Im Jahr 2006 begannen wir mit der Sanierung der ersten Häuser an der Scheuchzerstrasse. Die entsprechenden Vorbereitungen starteten aber bereits im Jahr 2003. Nachdem sich das vom Architekten Peter Kaelin ausgearbeitete Umbaukonzept in den ersten 3 Häusern an der Scheuchzerstrasse 193-197 bewährt hatte, starteten wir mit der Sanierung der restlichen Häuser an der Scheuchzer- / Stüssistrasse. Bewusst haben wir 2 Blöcke (4 Häuser) nicht saniert. Es war unsere Absicht, hier weiterhin Wohnraum zu einem tieferen Mietzins anzubieten.

Die Siedlung an der Scheuchzer- / Stüssistrasse wurde mit einer modernen Erdsondenheizung ausgerüstet. Der ökologische Fussabdruck wurde durch diese Massnahme deutlich verbessert.

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum für Familien entgegenzukommen, legten wir zwei 3 kleine Zimmer-Wohnungen zu einer Maisonettewohnung zusammen. Ein Konzept, das sich sehr bewährte und in einem zweiten Schritt auch an der Schubertstrasse realisiert wurde.

Nach einer kurzen Pause zur Planung und Vorbereitung starteten wir eine nahezu identische Sanierung in den Jahren 2017 und 2018 der Häuser an der Schubertstrasse. Dort haben wir uns, auf Empfehlung eines Energiecoaches der Stadt Zürich, für eine Gasheizung entschieden.

Die Sanierung der Häuser ist aber immer nur eine Seite der Medaille. Da durch die bautechnischen Aktivitäten die Umgebung (Gärten, Plätze, Wege etc.) unserer Häuser sehr stark in Mitleidenschaft gezogen wurden, musste alles von Grund auf saniert werden.

Heute sind alle Häuser (mit Ausnahme der erwähnten 2 Wohnblöcke) saniert und wieder fit für die nächsten 30-40 Jahre.

Trotzdem müssen wir bereits jetzt wieder in die Zukunft schauen. Der Vorstand hat deshalb eine Erneuerungsstrategie ins Leben gerufen. Dabei soll die Zukunft aller Häuser untersucht werden. Das aktuelle Hauptaugenmerk liegt naturgemäss auf den bis jetzt nicht sanierten Häusern an der Scheuchzer- / Stüssistrasse.

Die Zufriedenheit der Mieter ist nicht oder nur sehr schwierig zu messen. Wen ich aber die Frequenz an Wohnungswechseln als entscheidenden Faktor nehme, muss ich sagen, dass der Vorstand eine sehr gute Arbeit gemacht hat. Im Vergleich zu früher haben wir heute eine beneidenswert tiefe Kündigungsquote. Das deutet auch auf eine sorgfältige strategische Führung im Sinne der Genossenschafter\*innen hin.

Sanierungen kosten Geld, das war sich der Vorstand immer bewusst. Wir haben aber immer die Politik verfolgt attraktive Mietzinse anzubieten. Das ist uns sicher gelungen. Die GBS hat im städtischen Vergleich immer noch sehr günstige Mietzinse für Wohnungen an bester Lage. Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft ist sichergestellt. Wir stehen auch heute finanziell auf sehr sicheren Beinen und sind damit gut gerüstet für die Zukunft und für die neuen Herausforderungen, die kommen werden.

Das zu den Highlights. Die Aufzählung ist überhaupt nicht vollständig und natürlich gefärbt von meinen persönlichen Erlebnissen, Vorzügen und Erinnerungen.

Es war immer mein Ziel, mich für andere, für die Gemeinschaft einzusetzen. Eigennutz waren mir immer fremd. Es war mir wichtig der

Gemeinschaft zu dienen und die GBS als Ganzes vorwärts zu bringen.

Die 29 Jahre haben mich geprägt. Ich hoffe die GBS wurde in den vergangenen Jahren auch durch mich etwas geprägt.

Die Vorstandstätigkeit wie sie in der GBS gelebt wird, bedingt ungezählte Stunden freiwilliger Arbeit und ein grosses unentgeltliches Engagement in der Freizeit. Allen ehemaligen und aktuellen Vorstandsmitgliedern danke ich herzlich für ihren grossen Einsatz und die ungezählten Stunden die sie im Namen und Auftrag aller Genossenschafter\*innen aufgewendet haben.

Damit ist auch gesagt, dass wir als Genossenschaft unsere Organisationsform nur leben können, wenn wir weiterhin aktive und interessierte Genossenschafter\*innen finden, die diesen speziellen Geist in die Zukunft tragen.

Zum Thema Abschied hat Arthur Schnitzler das folgende gesagt.

**Der Abschied schmerzt immer, auch wenn man sich schon lange auf ihn freut.**

Ich freue mich jetzt Abschied von der Vorstandstätigkeit zu nehmen und einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen. Was mag er wohl bringen? Ich weiss es nicht, aber ich freue mich darauf.



Hans Arnold, Präsident

Das vergangene Jahr zeigte einmal mehr wie beliebt unsere Genossenschaftswohnungen sind: Im ganzen Jahr hat es keinen einzigen Wohnungswechsel gegeben.

Dies haben wir unter anderem unserer Hauswartung zu verdanken, welche mit grossem Einsatz die Gartenanlage, unsere Treppenhäuser und weitere Gemeinschaftsflächen sauber hält und sich mit viel Elan und einem Lächeln auf dem Gesicht um die kleineren und grösseren Bedürfnisse unserer Bewohner\*innen kümmert. An dieser Stelle bedanke ich mich bei dem ganzen wag GmbH Team für den regen Austausch und die gute Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie für eure offene Art, mit welcher ihr auf unsere Bewohner\*innen zugeht und immer um zufriedenstellende Lösungen bemüht seid.

Keine Wohnungswechsel heisst aber nicht, dass es nichts zu tun gab. Wir haben anfangs Jahr mit einem Heizungsexperten unsere Heizungsanlage unter die Lupe genommen. In verschiedenen Wohnungen wurden Raumtemperaturmessungen durchgeführt, um anschliessend eine optimale, standardisierte Heizungseinstellungen auf unserer Heizungsanlage zu programmieren.

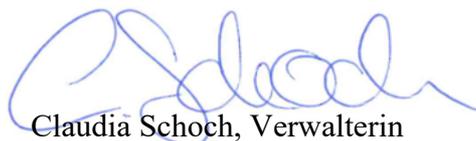
Die durch die Stadt angeordneten Elektroprüfungen (Sicherheitsnachweise) wurden im ersten Halbjahr durchgeführt. Damit verbunden waren kleinere Instandstellungen in diversen Wohnungen und Kellern.

Die besitzerlosen Gärten haben dazu geführt, dass sich wieder eine Gartengruppe gebildet hat, welche sich nun voraussichtlich regelmässig mindestens einmal im Jahr treffen wird und sich um das Wohl der Gärten kümmern wird. Die Gärten verschönern unseren Innenhof und die Kräuter stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Allen Gärtner\*innen ein herzliches Dankeschön!

Ende Juni hatten wir an der Scheuchzerstrasse vor dem Haus 201 noch mit einem Wasserrohrbruch zu kämpfen. Da wurde vielen Bewohner\*innen wieder bewusst, was es für eine Selbstverständlichkeit ist, dass normalerweise Wasser aus unseren Hähnen kommt, wir unter die Dusche stehen können und die WC-Spülung einfach funktioniert. Notwasserstellen aus nicht betroffenen Häusern konnten schnell in Betrieb genommen werden so dass die Grundwasserversorgung umgehend wieder sichergestellt war.

Mitte September war dann das Grossereignis von diesem Jahr angesagt: der Entsorgungstag! Viele Bewohner\*innen haben diese Chance genutzt und ihre Keller- und Estrichabteile sowie Wohnungen entrümpelt. Die bestellte Mulde war schon nach wenigen Stunden voll, so dass alles weitere bis am Montag im Hof aufgetürmt werden musste. Freiwillige Helfer\*innen sowie Mitarbeiter\*innen der wag GmbH haben die Verwaltung an diesem Tag tatkräftig unterstützt. Vielen Dank an alle Helfer\*innen.

Abschliessend möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Genossenschaftler\*innen und Mieter\*innen für das respektvolle Zusammenleben in unserer Siedlung sowie für das Vertrauen in die Hauswartung und die Verwaltung bedanken. Es hat mich ausserordentlich gefreut, dass wir im Jahr 2019 diverse Projekte mit Hilfe von Bewohner\*innen umsetzen konnten.



Claudia Schoch, Verwalterin

## Bericht aus der Siedlung Schubertstrasse

---

Nach dem erfolgreichen Wohnungsumbau und dem 3-jährigen Wohnen auf einer Baustelle konnte endlich mit der letzten Etappe - der Umgebungsgestaltung - begonnen werden. Zu Beginn des Jahres hat die Baukommission die letzten Entscheidungen getroffen und ab Mai konnte die Wiederinstandstellung der Umgebung in Angriff genommen werden.

Eine Lastwagenlieferung an Bäumen und über 1000 Büschen, Stöcken, Blumen, usw. wurde gepflanzt und werden in Zukunft unser Auge erfreuen sowie für gute Kinderverstecke sorgen. Es war spannend zu sehen wie einzelne Abschnitte fertig gestellt wurden und wie schnell der Rasen auf der grossen Wiese wuchs.

Der neue Gemeinschaftsgarten konnte früh der Gartengruppe übergeben werden und wurde voller Elan in Beschlag genommen (siehe auch Bericht der Gartengruppe auf der nachfolgenden Seite). Alle kümmerten sich tatkräftig um ihre Beete und bald spriesste und gedieh es

prächtig. Die Zusammenarbeit und die Geselligkeit untereinander werden unsere Genossenschaft bereichern.

Leider mussten wir dieses Jahr von einem Genossenschaftler Abschied nehmen, der 25 Jahre im Vorstand war. Eugen Gretener war ab 1976 2 Jahre lang Beisitzer und ab 1978 bis 2003 als Verwalter tätig und hat mit unzähligen Projekten und Verwaltungsarbeiten die Gebäude und Umgebung der Genossenschaft unterhalten und dazu beigetragen, dass die Genossenschaft dasteht, wo sie heute ist. Vor 22 Jahren durfte auch ich, wie zahlreiche andere vor und nach mir, von Eugen Gretener eine Wohnung entgegennehmen.



Beat Zobrist, Verwalter



Im November 2018 wurden die Genossenschaftler\*innen der Schubertstrasse über das neue Gartenkonzept informiert, das eine Gartengruppe zusammen mit dem Vorstand, der Baukommission und dem Gartenarchitekten verfasst hatten. Unter anderem war beschlossen worden, auf der Fläche, auf welcher vor dem Umbau der Pingpongtafel stand, eine Gartenanlage zu realisieren, die von den Mieter\*innen mitgestaltet werden sollte.

Im Frühling 2019 folgte ein Info-Schreiben im Treppenhaus, wer Interesse habe, beim geplanten Gemeinschaftsgarten mitzumachen. Es meldeten sich 17 Personen, die sich Mitte Mai im Gemeinschaftsraum zu einer ersten Sitzung trafen. Nachdem der Vorstand in der ersten Viertelstunde die groben Rahmenbedingungen sowie einen ungefähren Zeitplan vorgestellt hatte, überliess er den zukünftigen Gärtner\*innen das Feld (es hatte sich nur ein einziger Mann gemeldet...).

In einer ersten Fragerunde äusserten alle ihre Vorstellungen und Bedürfnisse. Nach reger Diskussion einigte man sich am Ende der Sitzung darauf, die Pflanzfläche in einzelne Beeten einzuteilen, die von allen Gärtner\*innen alleine (oder nach Absprache zu zweit) bepflanzt und mit schmalen Zwischenwegen aus Rindenmulch voneinander abgegrenzt werden sollten. Ausserdem sollte für den Obstbaum ein Standort ausserhalb der Pflanzfläche gesucht werden und es sollte ein Gemeinschaftsbeet für Beeren und Kräuter geben. Als Gartenregeln würden gelten: Nur biologische Produkte und keine Pestizide verwenden, keine Häuschen bauen und keine invasiven Pflanzen einsetzen, die sich extrem verbreiten (z.B. Pfefferminze).

Es wurde eine WhatsApp Gruppe «Gartengemeinschaft» erstellt, welche die Kommunikation in der Folgezeit unkompliziert machte. Astrid Drittenbass und Petra Cathomas stellten sich als Ansprechpersonen für alle Beteiligten zur Verfügung. Sie leiteten die Wünsche der Gruppe an den Landschaftsarchitekten weiter, welcher der Gruppe bezüglich des Standorts des Obstbaums und der Platzgewinnung für die Bepflanzung weitgehend entgegenkam. Der

ursprüngliche Plan wurde leicht angepasst und die Gartenfläche bald darauf fertiggestellt.

Inzwischen hatte sich die Hälfte der Gartengruppe zu einer zweiten Sitzung getroffen, bei der vor Ort weitere Details geklärt wurden. Es wurde ein unkompliziertes Giesskonzept für Ferien-Abwesenheiten entworfen und man entschied sich für einen Thermo-Kompost (der später mit tatkräftiger Hilfe einiger Schubi-Kinder aufgestellt wurde). Ausserdem wurde ein Samstagmorgen festgelegt, an dem die Beete für die 14 Gärtner\*innen, die ihr definitives Interesse gemeldet hatten, eingeteilt werden sollten. Rindenmulch und Gartengeräte waren inzwischen bestellt worden und eingetroffen.

Nun konnte es endlich losgehen! Das Happening des Beete-Einteilens und Rindermull-Streuens Ende Juni wurde auf WhatsApp mit vielen Bildern festgehalten, die Freude war gross. Sie wurde allerdings etwas getrübt, denn die Erde, die aus der Umgebung der Schubertstrasse gewonnen und auf die Pflanzfläche gestreut worden war, stellte sich als sehr lehmig und mit Steinen durchsetzt heraus. Es kamen leise Zweifel auf, ob unter diesen Bedingungen überhaupt etwas wachsen würde....

Nichtsdestotrotz wurde fleissig gepflanzt und zur Freude aller bewährte sich die Befürchtungen nicht: Schon im August war ein bunter Mix aus Salaten, Gemüse und Blumen entstanden. Beim Giessen traf man sich, unterstützte sich gegenseitig mit Tipps und lernte so auf eine ungezwungene Art andere Genossenschaftler\*innen kennen. Bezüglich des Lehm-bodens wurde Ende Herbst eine Gründüngung vorgenommen, sodass sich die Qualität des Bodens auf nächstes Jahr hin verbessern sollte.

Alles in allem ist der Gemeinschaftsgarten dank dem Einsatz vieler Helfer\*innen (allen voran Astrid und Petra) und dem Entgegenkommen des Vorstands ein voller Erfolg geworden und trägt viel zum Gemeinschaftsgefühl und zur Lebensqualität an der Schubertstrasse bei.

Ende Oktober fand ein Apéro mit der Garten-  
gruppe und dem Vorstand statt, bei dem auf die  
gute Zusammenarbeit und den Garten anges-  
tossen wurde.

Genossenschafter\*innen, welche Interesse ha-  
ben einmal ein Beet zu bewirtschaften, können  
sich gern bei Astrid ([astridgrob@bluemail.ch](mailto:astridgrob@bluemail.ch))  
melden. Falls es Änderungen gibt und ein Platz  
frei wird, werden sie kontaktiert.



Die Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2019 ergibt einen Jahresgewinn von CHF 13'713.60 (Vorjahr CHF 6'087.44). Inklusive Gewinnvortrages von CHF 94'060.41 weisen wir einen Bilanzgewinn von CHF 107'774.01 aus. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

Dem Amortisationskonto wurden 0.50% des Bilanzwertes der Liegenschaften gutgeschrieben.

Die Erneuerungsfonds Schubertstrasse und Scheuchzer- / Stüssistrasse wurden mit je 1% des Gebäudeversicherungswertes geöffnet.

Die Veränderungen der Fonds sind detailliert im Jahresbericht auf Seite 20 wiedergegeben.

Die diesjährige Entnahme aus dem Erneuerungsfonds von CHF 117'401 wurden für diverse werterhaltende Erneuerungen an der Scheuchzer- / Stüssistrasse eingesetzt.

Per Ende 2019 konnten wir das Baukonto für die Renovation und Sanierung an der Schubertstrasse auflösen.

Nach Abschluss aller Bauarbeiten an der Schubertstrasse betrug der Saldo des Baukontos CHF 16'707'592. Davon sind rund CHF 1'000'000 für die neue Gasheizung, welche separat aktiviert und ausgewiesen wird. Vom

restlichen Saldo sind 80% aktiviert worden und 20% konnten über die Erfolgsrechnung verbucht werden. Die Position «Rückstellung für Projekte» wurde im 2019 zusätzlich um CHF 200'000 (ausserordentlicher Ertrag) erhöht und gleichzeitig mit den bereits vorhandene CHF 800'000 über die Erfolgsrechnung aufgelöst.

Die Baukommissionsentschädigung von rund CH 12'000 wurde dem Baukonto belastet.

Die Heizung an der Scheuchzer- / Stüssistrasse wurde wie im Vorjahr um CHF 78'158 abgeschrieben.

Wie in den vergangenen Jahren verzichten wir für das Geschäftsjahr 2019 wiederum auf eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals.



Alessandro Baumann, Finanzen

*Genereller Hinweis: Die in der nachstehenden Jahresrechnung publizierten Zahlen werden auf ganze Franken gerundet, die Berechnungen werden jedoch anhand der nicht gerundeten Zahlen vorgenommen, weshalb kleine Rundungsdifferenzen entstehen können.*



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

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**  
an die Generalversammlung der

**Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich für das am 31. Dezember 2019 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, 17. Januar 2020

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

## Jahresrechnung / Aktiven

---

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'318'630	537'306
Forderungen aus Leistungen	8'071	2'510
Übrige kurzfristige Forderungen	725	628
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlungen	18'104	20'719
Heizkosten	34'866	44'050
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'380'396</b>	<b>605'212</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	395'594	394'249
Sachanlagen		
Immobilien	35'512'773	22'946'699
Amortisationskonto Immobilien	-5'054'845	-4'877'281
Heizung	1'859'745	937'903
Baukonto	14'389	15'321'100
Mobilien	2'115	2'648
Total Sachanlagen	32'334'176	34'331'069
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	5'000	0
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>32'734'770</b>	<b>34'725'318</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>34'115'166</b>	<b>35'330'530</b>

## Jahresrechnung / Passiven

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10'224	5'619
Passive Rechnungsabgrenzung		
Voraus- und Akontozahlungen	263'348	277'333
Ausstehende Rechnungen	11'610	15'734
Nicht ausbezahltes Genossenschaftskapital	4'000	4'000
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>289'181</b>	<b>302'685</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30'460'000	29'460'000
Rückstellungen		
Rückstellungen für Projekte	0	800'000
Erneuerungsfond Schubertstrasse	0	1'609'628
Erneuerungsfond Scheuchzer- / Stüsistrasse	2'128'164	1'936'365
Rückstellungen für Wiederherstellung	20'000	20'000
Waschmaschinenfond	69'547	67'292
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>32'677'711</b>	<b>33'893'284</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>32'966'892</b>	<b>34'195'970</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	865'500	865'500
Gesetzliche Gewinnreserven	175'000	175'000
Gewinnvortrag	94'060	87'973
Jahresergebnis	13'714	6'087
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'148'274</b>	<b>1'134'560</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>34'115'166</b>	<b>35'330'530</b>

## Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

	2019	2018
<b>Einnahmen</b>		
Netto-Einnahmen	2'381'850	2'192'807
<b>Total Einnahmen</b>	<b>2'381'850</b>	<b>2'192'807</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Reparaturen und Unterhalt	-383'574	-213'957
Hauswartung	-162'679	-163'238
Städtische Gebühren	-114'022	-116'016
Versicherungen	-33'899	-31'843
Einlage Erneuerungsfond	-574'400	-551'850
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-1'268'574</b>	<b>-1'076'905</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Revisionsstelle	-5'385	-4'954
Entschädigung Vorstand	-74'531	-74'531
Allgemeine Unkosten	-55'440	-30'013
Genossenschaftsveranstaltungen	-10'368	-28'969
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-145'724</b>	<b>-138'467</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>967'552</b>	<b>977'434</b>
Abschreibungen auf Immobilien	-177'564	-114'734
Abschreibungen auf Heizung und Mobilien	-78'691	-78'820
Finanzertrag	2'070	1'794
Finanzaufwand	-494'488	-481'930
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag	0	8'500
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand	-200'000	-300'000
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>18'879</b>	<b>12'244</b>
Direkte Steuern	-5'166	-6'157
<b>Jahresergebnis</b>	<b>13'714</b>	<b>6'087</b>

## 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

## 2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### 2.1 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlage gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

### 2.2 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 16 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von gekündigten Genossenschaftsanteilen und eine allfällige Verzinsung in der Regel drei Monaten nach Genehmigung der Jahresrechnung des Austrittsjahres. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

## 3. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

<b>Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ertrag aus Versicherungsleistungen	0	8'500

<b>Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bildung Rückstellung für Projekte	200'000	300'000

## 4. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeter Aktiven

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Buchwert Liegenschaften	32'317'672	19'007'320

## 5. Nettoauflösung stille Reserven

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoauflösung	0	0

## 6. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nicht über 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

## Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

---

	<b>31.12.2019</b>	<b>Vorjahr</b>
Vortrag per 01.01.	94'060.41	87'972.97
Jahresergebnis	13'713.60	6'087.44
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>107'774.01</b>	<b>94'060.41</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>107'774.01</b>	<b>94'060.41</b>

## Liegenschaften & Hypotheken

---

### Schubertstrasse 4-18 / 9-15

Total 11 Wohnhäuser / 85 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Bilanzwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1928 / 1929	16'983'244	26'520'000	1'999'630	14'900'000	ZKB

### Scheuchzerstrasse 193-203 / 209-213

### Stüssistrasse 88-96 / 102-104

Total 14 Wohnhäuser / 113 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Bilanzwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1930 / 1932	18'529'529	30'920'000	2'557'262	15'560'000	ZKB

### Zusammenfassung

Total 25 Wohnhäuser / 198 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Bilanzwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
Diverse	35'512'773	57'440'000	4'556'892	30'460'000	ZKB

*GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2019)*

## Fonds

---

### Amortisationskonto

Stand per 01.01.2019	4'877'281
Einlage 0.5% der Gebäudekosten	177'564
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>5'054'845</b>

### Erneuerungsfond Schubertstrasse

Stand per 01.01.2019	1'609'628
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	265'200
Entnahme für Renovation Schubertstrasse	-1'874'828
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>0</b>

### Erneuerungsfond Scheuchzer- / Stüssistrasse

Stand per 01.01.2019	1'936'365
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	309'200
Entnahme für Erneuerungen Reparaturen, Renovationen	-117'401
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>2'128'164</b>

### Gesetzliche Gewinnreserven

Stand per 01.01.2019	175'000
Zuweisung	0
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>175'000</b>

### Waschmaschinenfond

Stand per 01.01.2019	67'292
Einlage	10'188
Entnahme für zwei Waschmaschinen	-7'932
<b>Stand per 31.12.2019</b>	<b>69'547</b>

## Heizung und Warmwasserversorgung

---

Über die gesamte Genossenschaft lag der Verbrauch an Erdgas laut Abrechnung der Energie360° AG bei 1'910'478 kWh. Aufgrund der Umstellung in der Siedlung Schubertstrasse von Öl- auf Gasheizung wurde in der Abrechnungsperiode kein Öl mehr verbraucht.

Den Einzahlungen der Mieter\*innen von CHF 193'450 standen Ausgaben von CHF 252'678 gegenüber. Dies ergibt Mehrausgaben von CHF 59'227 (Vorperiode 42'370).

Die Mehrausgaben wurden von den Genossenschafter\*innen beglichen.

Die effektiven Kosten werden aufgrund eines Schlüssels den einzelnen Wohnungsgrössen bzw. Anzahl der Zimmer zugeteilt.

### Heizabrechnung vom 01.07.2018 bis 30.06.2019 (mit Vorjahresvergleich)

	2018/2019	2017/2018
<b>Einnahmen</b>		
Einzahlungen Mieter (Akontozahlungen)	193'450	191'928
<b>Total Einnahmen</b>	<b>193'450</b>	<b>191'928</b>
<b>Ausgaben</b>		
Heizöl	0	-82'282
Gas	-192'607	-84'431
Pumpstrom	-51'035	-55'818
Unterhalt (Kaminfeger, Verwaltung etc.)	-9'036	-11'767
<b>Total Ausgaben</b>	<b>-252'678</b>	<b>-234'298</b>
<b>Mehrausgaben</b>	<b>59'227</b>	<b>42'370</b>

## Genossenschaftskapital

---

	<b>Genosschafter*in</b>	<b>CHF</b>
Bestand per 01.01.2019	210	869'500
Neue Anteilscheine	+ 4	+ 16'000
Neue Zusatzanteilscheine	+ 1	+ 1'000
Rückzahlungen Zusatzanteilscheine	- 1	- 1'000
Interne Wechsel (netto)	0	- 1'000
Austritte	- 5	- 20'000
<b>Ist-Bestand per 31.12.2019</b>	<b>209</b>	<b>864'500</b>
Nicht ausbezahlte Anteilscheine		- 4'000
Nicht einbezahlte Anteilscheine		+ 5'000
<b>Soll-Bestand per 31.12.2019</b>		<b>865'500</b>

## Wir begrüßen als neue Genossenschaftler\*innen

*Siedlung Scheuchzer- / Stüssistrasse*

Peter Sulger Büel

*Siedlung Schubertstrasse*

Lucas Angele

Damaris Beyeler

Charlotte Keller-Kotte

Igor Santrac

Armin Widmer

## Geburten

*Siedlung Scheuchzer- / Stüssistrasse*

21.03.2019 Servio Cordero

04.05.2019 Yamato Schibli

23.05.2019 Luca Schoch

*Siedlung Schubertstrasse*

05.01.2019 Lynn Leana Diener

## Hochzeiten

*Siedlung Scheuchzer- / Stüssistrasse*

*Siedlung Schubertstrasse*

Christine Flubacher & Mohamed Kaba

Mirjam Schorno & Lukas Bischof

## Wir verabschieden

*Siedlung Scheuchzer- / Stüssistrasse*

Anita Iseli, gestorben am 21.12.2019

*Siedlung Schubertstrasse*

Theresia Neuweiler, gestorben am 25.02.2019

Theres Hofer, gestorben am 25.05.2019

Eugen Gretener, gestorben am 02.06.2019



Blühender Innenhof Scheuchzer- / Stüssistrasse  
Aufnahme 2019 Reto Schlatter, [www.retoschlatter.ch](http://www.retoschlatter.ch)

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet. Per 31.12.2019 zählt sie 209 Genosschafter\*innen.

Herausgeberin: Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich  
Schubertstrasse 18, 8037 Zürich

Ausgabe: 94. Geschäftsbericht

Auflage: 250 Stück

Druck: Gysin AG, 8152 Glattbrugg