

# Jahresbericht 2020



Spielende Kinder an der Schubertstrasse, Aufnahme ca. 1940  
Quelle: Archiv Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich





# Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ich freue mich, Ihnen als Präsident im Namen des gesamten Vorstandes den Jahresbericht vorlegen zu können. Wir alle blicken auf ein ausserordentliches Jahr zurück. Die Redewendung, dass die einzige Konstante die Veränderung sei, trifft auch auf unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 zu.

Die Pandemie hat unseren Alltag bis heute nachhaltig verändert. Es gab kein Sommerfest, keine für soziale Bindungen wertvolle Generalversammlung mit anschliessendem Abendessen, keine spontanen Zusammenkünfte, nur wenig Vorstandssitzungen im Sitzungszimmer der Genossenschaft und auch im sonstigen Alltag viele Einschränkungen. Immerhin können wir in unserer Genossenschaft aus der ausgezeichneten Lage der beiden Siedlungen innerhalb der Stadt Zürich Nutzen ziehen und haben dank der grosszügigen Grünflächen Raum zum Verweilen in etwas Natur vor der Haustüre.

2020 musste erstmals in der Geschichte der Genossenschaft seit ihrer Gründung vor fast hundert Jahren eine Generalversammlung ohne Präsenz der Genossenschafter\*innen stattfinden. Die hohe Beteiligung an der schriftlichen Abstimmung und an den schriftlich durchgeführten Vorstandswahlen war beeindruckend. Der eingehende Bericht dazu steht auf Seite 6. Der Vorstand ist erfreut, dass die Genossenschafter\*Innen auch unter diesen erschwerten Umständen an der Meinungsbildung teilnehmen und dem Vorstand Legitimität für seine Tätigkeit geben. Ein herzliches Dankeschön dafür.

Diese Umstände verhinderten jedoch eine angemessene Verabschiedung der langjährigen Vorstandsmitglieder, welche sich nicht mehr zur Wiederwahl gestellt hatten. Da auch im 2021 eine Generalversammlung nicht physisch durchführbar ist, wird eine Würdigung auf Seite 4 vorgenommen und werden die Ehrungen an der nächsten physisch durchführbaren Generalversammlung in Gegenwart der zurückgetretenen Vorstandsmitglieder nachgeholt werden.

Der Vorstand der Genossenschaft ist mit der schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom 29. August 2021 von sechs auf neu sieben Mitglieder erweitert worden und ist nach den Generalversammlungen von 2017 und 2020 nun zusätzlich vollständig erneuert und damit gut aufgestellt, die bevorstehenden Aufgaben anzugehen.

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2020 an elf Sitzungen behandelt. Die Sitzungen fanden mit sich zunehmend verschärfender Lage der Covid-19 Situation zunächst im Sitzungszimmer der Genossenschaft, dann telefonisch, dann in grossen Räumen und schliesslich auch online statt, was heute die Regel ist. Neben der Sicherstellung des Tagesgeschäfts konnte die Sanierung Schubertstrasse technisch endgültig abgeschlossen werden. Der Vorstand hat nach den Erneuerungswahlen interne Kommissionen gebildet, um in diesen Gremien Geschäfte aufgrund der Fachkenntnisse der Mitglieder des Vorstandes vorbesprechen zu können und so in den Gesamtsitzungen zu effizienteren Abläufen zu gelangen. Die IT wird überprüft, um in der Digitalisierung von Abläufen und Ablagen voranzukommen. Mit der Zeit wird auch das Auslagern von Tätigkeiten des Tagesgeschäfts betrachtet werden müssen, weil die Pflicht zur Dokumentation immer weiter zunimmt oder von Vorteil ist. Hauptziel ist, dass sich der Vorstand verstärkt strategischen Aufgaben in einem sich auch im Genossenschaftswesen zunehmend ändernden Umfeld widmen können.

Abschliessend wünsche ich uns allen einen guten Verlauf der wiederum schriftlich durchzuführenden Generalversammlung und im Weiteren ein gutes und möglichst ohne Einschränkungen verlaufendes Genossenschaftsjahr.

sig. Peter Sulger Büel, Präsident



Vorstandssitzung Online

## Rückblick auf die Amtszeiten von

Hans Arnold, Präsident

Alessandro Baumann, Finanzen

Beat Zobrist, Verwalter Siedlung Wipkingen

**Hans Arnold** bezog 1985 eine Wohnung in der Genossenschaft an der Schubertstrasse. 1991 wurde er in den Vorstand und 1992 ins Präsidium gewählt, welches Amt zu jenem Zeitpunkt seit einem Jahr vakant war. In die Zeit seines Präsidiums fielen vor allem die umfassenden Sanierungen der Leitungen, Küchen und Bäder der Häuser in den Siedlungen in Unterstrass und Wipkingen. Während 28 Jahren hatte er dieses Amt inne, welches er mit Umsicht im Interesse der Genossenschaft und der Genossenschaftler\*innen ausführte. 2020, machte er neuen Kräften Platz. Seine Umsichtigkeit zeigte sich auch darin, dass ich als vorzuschlagender Präsident sorgfältig in die Geschäfte der Genossenschaft eingeführt wurde, indem ich an den Sitzungen des Vorstandes als Gast teilnehmen und mich wo gegeben auch schon einbringen durfte. Dies sicherte eine Konstanz im Vorstand. Zukunftsgerichtet gab Hans Arnold dem neuen Vorstand auch den Hinweis mit, der Trennung von Tagesgeschäft und strategischen Aspekten in der Tätigkeit des Vorstandes Beachtung zu schenken und in diesem Sinne Überlegungen zu machen, wie sich der Vorstand vom zeitintensiven Tagesgeschäft entlasten kann.

**Alessandro Baumann** wuchs in der Genossenschaft auf und konnte 1999 durch den Bezug einer Wohnung an der Scheuchzerstrasse Genossenschaftler werden. 2003 wurde er in den Vorstand gewählt und übernahm als ausgewiesener Wirtschaftsprüfer als Rechnungsführer den finanziellen Teil der Vorstandsarbeit. Er war verantwortlich für die Buchhaltung und den finanziellen Verkehr mit dem Genossenschaftler\*innen und Mieter\*innen. Während der Sanierungsphasen sorgte er für die rechtzeitige Bereitstellung der dafür erforderlichen Geldmittel, was ihm dank seiner guten Beziehung und Fachkunde im Umgang mit unserer Hausbank ZKB bestens gelang. In seine Zeit fällt auch der Beginn der automatischen Erfassung der Mietzinseingänge und die Einführung eines Verwaltungsprogramms für die Liegenschaften. Auch er gab nach 17 Jahren Vorstandsarbeit

neuen Mitgliedern des Vorstandes Raum und wies den vorgeschlagenen Nachfolger ab Herbst 2019 mit Geduld und viel Hilfsbereitschaft in die zu übernehmende Tätigkeit ein.

**Beat Zobrist** kam im Jahr 2000 in die Genossenschaft mit einer Wohnung an der Schubertstrasse. 2008 wurde er als Beisitzer in den Vorstand gewählt. 2014 übernahm er die Funktion als Verwalter der Siedlung Wipkingen von Sibylle Hofer. Seine beruflichen Kenntnisse als Polier in einer grossen Bauunternehmung waren der Genossenschaft von grossem Nutzen. Wie die anderen bereits erwähnten Vorstandsmitglieder führte auch Beat Zobrist sein Amt mit Umsicht aus, stiess Neuerungen in der Ausrüstung der Wohnungen an und fand im Umgang mit den Genossenschaftler\*innen stets den richtigen Ton. So musste wenig in den Vorstand getragen werden. Nach 12 Jahren stellte auch er sein Amt zur Verfügung und er führte sein Nachfolgerin sorgfältig in ihre Aufgabe ein. Auch nach der Amtsübergabe stand und steht er ihr noch mit Rat und Tat zur Seite.

**Den vorstehend Genannten spricht der Gesamtvorstand den seinen besten Dank für ihre engagierte Tätigkeit und die dafür verwendete Zeit aus.**

## In Memoriam

Am 6. Januar 2020 verschied **Leo Bernet** wohnhaft gewesen an der Schubertstrasse 9, im Alterszentrum Stampfenbach. Er war insgesamt 36 Jahre im Vorstand, wovon er 34 Jahre als Rechnungsführer tätig war und während 24 Jahren zusätzlich die Funktion als Vizepräsidenten ausübte. Der Vorstand würdigt und achtet diesen langjährigen persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

# Organisation der Genossenschaft

---

## **Vorstand**

Präsident	Peter Sulger Büel
Aktuar / Vizepräsident	Reto Lohrer
Finanzen	Marco Suter
Verwalterin	Astrid Drittenbass
Verwalterin	Claudia Schoch
Immobilien & Entwicklung	Robert Sigrist
Kommunikation & IT	Simone Oliva

Sämtliche Vorstandsmitglieder wurden am 29. August 2020 für eine Amtsperiode von 3 Jahren gewählt.

## **Fachkommissionen**

Finanzen	Marco Suter, Simone Oliva, Peter Sulger Büel
Erneuerungsstrategie	Robert Sigrist, Reto Lohrer, Peter Sulger Büel
Vermietung	Astrid Drittenbass, Claudia Schoch, Peter Sulger Büel

## **Revisionsstelle**

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## **Hauswartung**

wag GmbH  
Solistrasse 74  
8180 Bülach

# Rückschau Generalversammlung vom 29. August 2020

Irrtum vorbehalten war die letztjährige Generalversammlung unserer Genossenschaft die erste, welche in schriftlicher Form durchgeführt wurde.

Der Vorstand hat die Entwicklungen rund um die Covid-19 Pandemie lange beobachtet und sich Mitte März schweren Herzens dazu entschlossen, die ursprünglich auf den 5. Juni 2020 geplante Generalversammlung abzusagen.

Die Vorbereitung der schriftlichen Generalversammlung war mit viel Aufwand verbunden und der Ablauf musste sorgfältig geplant werden. Zu beachten gab es zum Beispiel die Vorschriften in der Covid-19-Verordnung sowie die statutarischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. Physische Sitzungen des Vorstandes konnten nicht abgehalten werden, stattdessen wurde via E-Mail oder mittels Videokonferenzen kommuniziert. Nicht zuletzt mussten Stimmzähler\*innen gefunden werden zur Auszählung der brieflich eingegangenen Rückmeldungen.

Am 29. August 2020 trafen sich der Vorstand und die freiwilligen Stimmzähler\*innen im Büro an der Schubertstrasse 18 ausgerüstet mit Desinfektionsmittel und Schutzmasken, aber auch mit viel Motivation und Spannung.

Total 134 gültige Stimmcouverts wurden ausgezählt. Bei 206 stimmberechtigten Genossenschafter\*innen betrug die Wahlbeteiligung rund 65%. An dieser Stelle

ein herzliches Dankschön an alle, welche ihre Stimme abgegeben haben!

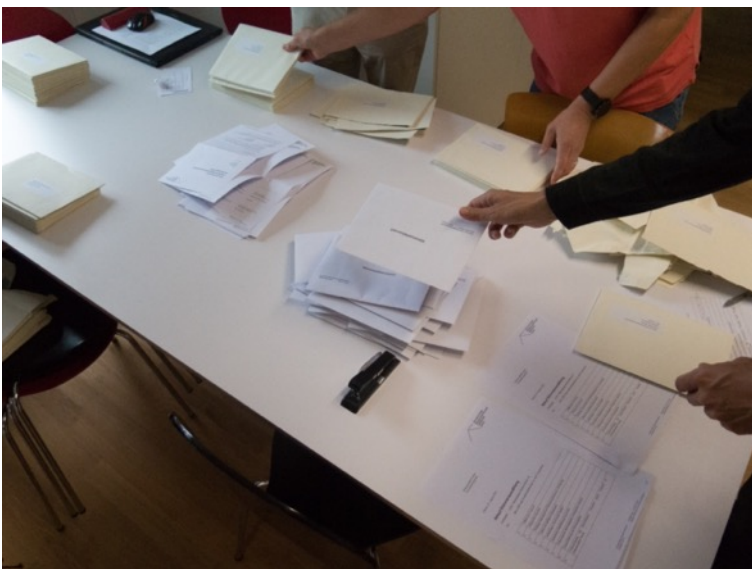
Die Auszählung der Stimmen erfolgte durch drei Zweier-teams bestehend aus jeweils einem Vorstandsmitglied und einem/einer Stimmzähler/in. Das gesamte Prozedere wurde durch ein Vorstandsmitglied laufend überwacht und zur zusätzlichen Sicherheit wurden auch Stichproben gemacht.

Die Wahlergebnisse konnten durch die gute Zusammenarbeit rasch ermittelt werden und der eigentliche Akt der Generalversammlung – in diesem Falle die Verkündung der Abstimmungsergebnisse – war rasch erfolgt.

Die zu diesem Zeitpunkt wieder etwas gelockerten Pandemiebestimmungen erlaubten es dem Vorstand im Anschluss ein kleines Nachtessen durchzuführen, an welchem sich der «alte» Vorstand und die anlässlich der Generalversammlung neu gewählten Vorstandsmitglieder trafen. Der Einsatz der Stimmzähler\*innen wurde mit einem kleinen Präsent verdankt.



Simone Oliva, Kommunikation



Auszählung der Stimmcouverts

# Rückblick & Ausblick strategische Bauplanung

Für ein erfolgreiches Fortbestehen der Genossenschaft ist die strategische Bauplanung von grosser Wichtigkeit. Ziel ist es, die bauliche Qualität der Siedlungen und der Gebäude durch eine vorausschauende Massnahmenplanung für die heutigen Genossenschafter\*innen zu erhalten und auch für künftige Generationen zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer von Bauteilen und Gebäuden geht es darum, die finanziellen Ressourcen für die notwendigen Erhaltungsmassnahmen nachhaltig zu planen. Investitionen sowie Finanzierungen können so optimiert und die Mietzinsen für die Bewohner\*innen tief gehalten werden.

Neben den laufend anfallenden Unterhaltsarbeiten sind bei der strategischen Bauplanung vor allem die grössten Erhaltungs- und/oder Erneuerungsmassnahmen von Bedeutung, die mittel- und langfristig notwendig sind.

Im Berichtsjahr 2020 stand die Erarbeitung einer zyklischen Erneuerungsstrategie in den beiden Siedlungen in Unterstrass und Wipkingen im Vordergrund. Die Strategie sieht zeitlich gestaffelte Eingriffe für beide Siedlungen innerhalb der nächsten 50 Jahre vor. Daraus resultiert folgende Grobplanung gemäss untenstehender Grafik.

Mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie für einen möglichen Teilersatzneubau der Siedlung Unterstrass Nord stehen wir vor dem nächsten Schritt. Im nächsten Jahr wird uns die Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs beschäftigen. Da das Projekt konsequent durch die Genossenschafter\*innen mitgetragen

werden soll, wird an den Generalversammlungen jeweils über die einzelnen Verfahrensschritte abgestimmt werden. In diesem Sinne wird an der nächsten Generalversammlung vorerst nur das Budget für den Architekturwettbewerb zur Beschlussfassung vorgelegt. Ausführliche Informationen dazu können dem Schreiben zur Erneuerungsstrategie vom April 2021 entnommen werden.

Dem Vorstand ist es ein grosses Anliegen, auch für zukünftige Generationen attraktiven und preisgünstigen Wohnraum anzubieten und diesen eine finanziell gesunde Genossenschaft zu übergeben. Mit der zyklischen Erneuerungsstrategie möchte der Vorstand die Genossenschaft in eine Zukunft führen, die durch einen ausgewogenen Wohnungsmix geprägt wird und die das Zusammenwohnen aller Generationen dank hindernisfreien und nachhaltigen Bauten langfristig sichert.

Zusätzlich wird mit dem eingeschlagenen Weg der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung Rechnung getragen, an attraktiver Lage in der Stadt Zürich zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Robert Sigrist, Immobilien & Entwicklung

Jahresplanung Erneuerung 2020 bis 2060	2020 - 2030	2030 - 2040	2040 - 2050	2050 - 2060
Siedlung Unterstrass Nord				
Siedlung Unterstrass Süd (*)				
Siedlung Wipkingen (*)				

(\*) noch offen ob Gesamtsanierung oder Ersatzneubau



## Zu Besuch bei Herr & Frau Weideli

---

Ein Bericht von Astrid Drittenbass

Herr Peter Weideli (Jahrgang 1934), wohnt seit 73 Jahren an der Schubertstrasse und ist damit der langjährigste Bewohner unserer Genossenschaft. 1948 zog er von der nahegelegenen Kornhausstrasse mit seinen Eltern und seinem Bruder an die Schubertstrasse 11. Damals konnte die Familie Weideli, die Wohnung von Peter Weidelis Götti übernehmen, welcher davor in der Siedlung in Wipkingen gewohnt hatte. Heute sieht er aus seinem Küchenfenster wieder auf das gelbe Haus an der Kornhausstrasse, von dem er damals an die Schubertstrasse gezogen ist.

Am 10. Juni 1958 bezog Herr Weideli mit seiner Frau Elsbeth Weideli die Parterre Wohnung an der Schubertstrasse 10. Das Paar war zu dieser Zeit erst verlobt und sie mussten beim Bezug der Wohnung eine Bestätigung des Hochzeitstermins vorzeigen. Andernfalls hätten sie die Wohnung nicht beziehen dürfen. Der monatliche Wohnungszins betrug damals um die 150 Franken.

Auf meine Frage, wie man sich das Leben zur damaligen Zeit an der Schubertstrasse vorstellen müsse, erzählen sie, dass es kaum Kinder gehabt habe. Das Benutzen der Wiese war für ihre Tochter und die drei bis vier anderen Kinder untersagt und die Kinder mussten zum Spielen auf die Strasse oder den Pausenplatz der Schule ausweichen. Auch dass die Schubertstrasse kaum von Autos befahren wurde, trug gemäss Herr und Frau Weideli zur ruhigen Wohnlage bei. Den VW Käfer, welchen sich Herr Weideli 1961 gekauft hat, konnte er damals ohne weiteres an der Schubertstrasse waschen. Zur Ruhe in der Siedlung passte in der damaligen Zeit auch die strenge Durchsetzung der Regeln durch die Hausverwaltung. Schmutzige Waschküchen, nicht sauber geputzte Fensterläden oder zu spät eingehängte Vorfenster wurden sofort beanstandet. Auch die Weidelis blieben nicht von Ruffeln verschont, können heute aber herzlich darüber lachen. Frau Weideli erzählt, dass der Migros-Wagen, der bis Ende der 70er Jahre regelmässig mitten auf der Strasse Halt gemacht hat, ein bisschen Leben an die Schubertstrasse gebracht habe. Dieser Anlass wurde des Öfteren auch für einen kurzen Schwatz unter Nachbarn genutzt. Es gab noch keine Züri- Säcke und man stellte seinen Ochsner Kübel, die Kehrreiteimer aus Blech, an die Strasse. Die Wäsche wurde in einem grossen Behälter in der Waschküche gekocht, erst ab 1960 gab es eine elektrische Waschmaschine.

Besonders in Erinnerung geblieben ist Herr Weideli die Bombardierung Zürichs im Kreis 6 an der Froburgstrasse während des zweiten Weltkriegs. Durch die Erschütterungen sind an der Schubertstrasse etliche Fensterscheiben in Brüche gegangen. Diesem Ereignis war gemäss Herr Weideli anscheinend ein Irrtum

vorausgegangen, da die Amerikaner die Limmat mit dem Rhein verwechselt hätten und Zürich für eine deutsche Stadt hielten.

Trotz der Nähe zum Letten haben die Weidelis an der Schubertstrasse von der offenen Drogenszene auf dem Platzspitz und später beim Oberen Letten Anfangs der 90er Jahre nicht viel mitbekommen. Die Erinnerungen an die Zürcher Unruhen der 68er und 80er Jahre sind Herr Weideli hingegen noch sehr präsent. Als Trampilot der Linien 4 und 13 ist er sowohl bei den Globuskrawallen beim damaligen Globus Provisorium auf der Bahnhofbrücke als auch bei den Unruhen um das Autonome Jugendzentrum beim Carparkplatz Sihlquai mit seinem Tram mittendrin gewesen. Herr Weideli erzählt, dass die Leitstelle der VBZ ihn bald gestoppt habe und er umkehren musste, trotzdem habe er aber damals etwas vom Tränengas abbekommen.

Nach dem langen Schwelgen in vergangenen Zeiten kommen Herr und Frau Weideli noch auf die heutige Zeit zu sprechen. Natürlich habe sich vieles verändert, sie verstehen dies aber im positiven Sinne und sie freuen sich auch über die Entwicklung der Genossenschaft. Auch nach so vielen Jahren sind die beiden noch immer sehr glücklich an diesem schönen Ort leben zu können und schätzen die gute Lage der Siedlung und die Nähe zur Stadt und zum Wald als Naherholungsgebiet. Auch wenn mittlerweile viele junge Leute zugezogen seien und man sich untereinander nicht mehr so gut kenne, schätzen Herr und Frau Weideli das friedliche Zusammenleben und die Hilfsbereitschaft aller Bewohner\*innen.

Ich meinerseits staune über die Offenheit und Herzlichkeit des Ehepaars Weideli und bin beeindruckt, wie fit und aktiv die beiden in ihrem Alter noch sind. Herr Weideli schwimmt sehr viel, spielt liebend gerne Tischtennis und Pétanque und sie verbringen sehr viel Zeit in ihrem Wohnwagen in Nänikon am Greifensee. Ganz herzlichen Dank an dieser Stelle an diese beiden lebensfrohen Menschen für dieses spannende Gespräch.





Im Bereich Finanzen lag der Fokus im Geschäftsjahr 2020 auf einer geregelten Übergabe der Finanzgeschäfte vom langjährigen Finanzverantwortlichen und Vorstandmitglied Alessandro Baumann an dessen Nachfolger Marco Suter. Die Bewältigung des Tagesgeschäfts konnte durch den Einsatz aller und eine konstruktive Zusammenarbeit zu jeder Zeit sichergestellt werden.

Mit der Bildung einer Finanzkommission im Oktober 2020 wurde ein wichtiger Schritt gemacht, um bedeutende Finanzfragen rund um die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich zukünftig innerhalb eines kompetenten Gremiums zu diskutieren, entsprechende Entscheidungen breiter abzustützen und konkrete Anträge zuhanden des gesamten Vorstandes vorzubringen. Die Arbeit wurde Ende 2020 aufgenommen und wird im Jahr 2021 im Rahmen regelmässig stattfindender Sitzungen fortgeführt.

Mit der Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2020 weist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe einen Jahresgewinn von CHF 126'576.60 (Vorjahr CHF 13'713.60) aus. Wie in den vorangegangenen Jahren beantragt der Vorstand der Generalversammlung den Bilanzgewinn auf die neue Rechnung vorzutragen.

Das Jahresergebnis fällt im Jahr 2020 deutlich höher aus als in den vorangegangenen Jahren. Dies ist darauf zurück zu führen, dass nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten der Siedlung Wipkingen im Jahr 2019 im vergangenen Jahr keine grösseren Unterhaltsarbeiten angefallen sind.

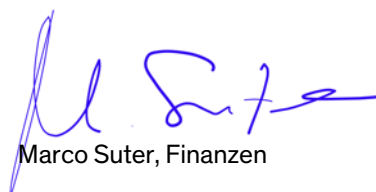
Abschreibungen auf Liegenschaften wurden mit dem maximal zulässigen Wert von 0.75% des Bilanzwertes per 31.12.2020 vorgenommen. Der Erneuerungsfond der Siedlungen Wipkingen und Unterstrass wurde mit je 1% vom Gebäudeversicherungswert geäufnet, wobei den Fonds im Jahr 2020 keine Mittel entnommen wurden. Die Veränderungen der Fonds sind im Jahresbericht wiedergegeben.

Die sonstigen Abschreibungen fallen gegenüber dem Vorjahr wesentlich höher aus (+ CHF 65'969.75). Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2020 erstmals auch die Heizanlage der Siedlung Wipkingen abgeschrieben wurde (CHF 50'000.00). Die Heizungsanlagen in beiden Siedlungen werden linear über 20 Jahre abgeschrieben.

Ebenfalls abgeschrieben wurden die im Jahr 2019 angefallenen und aktivierten Projektkosten für einen allfälligen Ersatzneubau der Siedlung Unterstrass in der Höhe von CHF 14'388.75. Mit der Fertigstellung der Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 wurde eine erste Etappe erreicht, so dass die bisher angefallenen Projektkosten abgeschrieben werden.

Wie in den letzten Jahren beantragen wir auch für das Jahr 2020, keine Verzinsung des Anteilscheinkapitals vorzunehmen.

Ziel für die kommenden Jahre ist es, im Bereich Rechnungsführung/Finanzen weitere Anpassungen zu initiieren, die Buchhaltung unter anderem mit Hilfe geeigneter Softwarelösungen zu professionalisieren und Abläufe zu definieren und zu optimieren.



Marco Suter, 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.

Auch wurden diverse Kontobezeichnungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst sowie gewisse Konten neu eröffnet.

# Jahresrechnung / Bilanz

## Aktiven

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	2'204'387	1'318'630	885'757
Mieterdebitoren	163	8'071	- 7'908
Übrige Debitoren	533	725	- 192
Aktive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Aufwendungen	2'293	18'104	- 15'811
Vorausbezahlte Nebenkosten	43'663	34'866	8'797
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2'251'039</b>	<b>1'380'396</b>	870'643
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	396'584	395'594	990
Sachanlagen			
Liegenschaften	35'512'773	35'512'773	-
./. Abschreibung Liegenschaften	- 5'321'191	- 5'054'845	- 266'346
Heizung Unterstrass	1'563'167	1'563'167	-
./. Abschreibung Heizung Unterstrasse	- 781'580	- 703'422	- 78'158
Heizung Wipkingen	1'000'000	1'000'000	-
./. Abschreibung Heizung Wipkingen	- 50'000	-	- 50'000
Baukonto	-	14'389	- 14'389
Mobilien	1	2'115	- 2'114
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	-	5'000	- 5'000
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>32'319'753</b>	<b>32'734'770</b>	- 415'017
<b>Total Aktiven</b>	<b>34'570'792</b>	<b>34'115'166</b>	455'626

## Passiven

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11'143	10'224	919
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorauszahlungen von Mietzinsen	202'901	166'104	36'797
Vorauszahlungen von Nebenkosten	97'244	97'244	-
Kreditoren	44'620	11'610	33'010
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	-	4'000	- 4'000
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>355'908</b>	<b>289'181</b>	66'726
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Hypotheken	30'160'000	30'460'000	- 300'000
Rückstellungen			
Erneuerungsfond Unterstrass	2'437'364	2'128'164	309'200
Erneuerungsfond Wipkingen	265'200	-	265'200
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000	20'000	-
Waschmaschinenfond	64'470	69'547	- 5'077
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>32'947'034</b>	<b>32'677'711</b>	269'323
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	858'500	865'500	- 7'000
Gesetzliche Gewinnreserve	175'000	175'000	-
Gewinnvortrag	107'774	94'060	13'714
Jahresergebnis	126'577	13'714	112'863
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'267'851</b>	<b>1'148'274</b>	119'577
<b>Total Passiven</b>	<b>34'570'792</b>	<b>34'115'166</b>	455'626

## Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

	2020	2019	Veränderung
<b>Erlöse</b>			
Nettomietzinseinnahmen	2'420'257	2'381'850	38'407
<b>Total Erlöse</b>	<b>2'420'257</b>	<b>2'381'850</b>	38'407
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	- 306'223	- 383'574	- 77'350
Hauwartung	- 162'679	- 162'679	-
Strom, Wasser, Entsorgung	- 117'732	- 114'022	3'710
Versicherungen	- 33'215	- 33'899	- 684
Einlage Erneuerungsfonds	- 574'400	- 574'400	-
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>- 1'194'250</b>	<b>- 1'268'574</b>	- 74'324
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Entschädigung Vorstand	- 79'198	- 74'531	4'667
Sozialleistungen Vorstand	- 5'688	-	5'688
Entschädigungen sonstige Leistungen	- 22'776	-	22'776
Sozialleistungen sonstige Leistungen	- 1'506	-	1'506
Revisionsstelle	- 5'385	- 5'385	-
Allgemeine Unkosten	- 79'557	- 55'440	24'116
Genossenschaftsveranstaltungen	- 3'648	- 10'368	- 6'720
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 197'757</b>	<b>- 145'724</b>	52'033
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>1'028'250</b>	<b>967'552</b>	60'698
Abschreibungen auf Liegenschaften	- 266'346	- 177'564	88'782
Sonstige Abschreibungen	- 144'661	- 78'691	65'970
Finanzertrag	1'523	2'070	- 547
Finanzaufwand	- 458'099	- 494'488	- 36'389
Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
Ausserordentlicher Aufwand	-	- 200'000	- 200'000
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>160'667</b>	<b>18'879</b>	141'788
Direkte Steuern	- 34'091	- 5'166	28'925
<b>Jahresergebnis</b>	<b>126'577</b>	<b>13'714</b>	112'863

## Antrag Verwendung Bilanzgewinn 2020

Antrag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2020

Gewinnvortrag Vorjahr	107'774.01
Jahresergebnis	126'576.60
Verzinsung Anteilsscheinkapital	0.00
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung</b>	<b>234'350.61</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>234'350.61</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.

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 1.1 Flüssige Mittel / Forderungen / Verbindlichkeiten

Bewertet zum Nominalwert

### 1.2 Finanzanlagen

Bewertet nach dem Niederstwertprinzip.

### 1.3 Liegenschaften

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

### 1.4 Darlehen und Hypotheken

Diese werden – selbst, wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten bilanziert.

### 1.5 Erneuerungsfonds

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

### 1.6 Genossenschaftskapital

Gemäss Art. 16 der Statuten erfolgt die Rückzahlung von gekündigten Genossenschaftsanteilen und eine allfällige Verzinsung in der Regel drei Monate 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.

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

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

### 2.1 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Ertrag

2020

2019

	0	0
--	---	---

### 2.2 Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Aufwand

2020

2019

Bildung Rückstellung für Projekte	0	200'000
-----------------------------------	---	---------

Im Jahresbericht 2019, Seite 12 wurde irrtümlicherweise der Betrag von 200'000 als ausserordentlicher Ertrag erwähnt. In der Erfolgsrechnung auf Seite 16 wurde er aber korrekt als Aufwand präsentiert.

### 3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

2020

2019

Buchwert Liegenschaften	31'923'168	32'317'672
-------------------------	------------	------------

### 4 Nettoauflösung stiller Reserven

2020

2019

Nettoauflösung aus Waschmaschinenfond	5'077	0
---------------------------------------	-------	---

### 5 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2020

2019

Nicht über 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
-------------------------------	------------	------------

## 6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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





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 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 17. Februar 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaften & Hypotheken

## Siedlung Unterstrass

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	15'260'000	ZKB

## Siedlung Wipkingen

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

## Zusammenfassung

Total 25 Wohnhäuser / 198 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Bilanzwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
Diverse	35'512'773	57'440'000	4'556'892	30'160'000	ZKB

GVZ: Gebäudeversicherung Zürich (lt. Prämienrechnung 2020)

# Fonds

## Abschreibungskonto Liegenschaften

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
5'054'845	266'346	-	5'321'191

## Erneuerungsfond Unterstrass

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
2'128'164	309'200	-	2'437'364

## Erneuerungsfond Wipkingen

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
-	265'200	-	265'200

## Waschmaschinenfond

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
69'547	10'177	- 15'254	64'470

## Erneuerungsfond Wipkingen

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
-	265'200	-	265'200

# Begrüssungen, Gratulationen, Verabschiedungen

---

## **Wir begrüßen als neue Genossenschafter\*innen**

### **Siedlung Unterstrass**

Bettina Lory

### **Siedlung Wipkingen**

Biedermann Christoph

Städeli Andres

Zumstein Laura

## **Das Licht der Welt erblickten**

### **Siedlung Unterstrass**

Bernegger Arne, 31. Juli 2020

Nava Rhoda Otunla, 17. August 2020

Annoscia Imbach Ennio, 20. Oktober 2020

### **Siedlung Wipkingen**

Bischoff Elisa Maria, 24. Mai 2020

Rüegg Nilas, 4. September 2020

## **Traurig nehmen wir Abschied von unseren geschätzten Genossenschafter\*innen**

### **Siedlung Unterstrass**

Breitenstein Irene, † 1. Januar 2020

Velez Antonio, † 26. März 2020

### **Siedlung Wipkingen**

Bernet Leo, † 6. Januar 2020



Blühender Rotahorn, Siedlungwiese Schubertstrasse  
Aufnahme 2019 Reto Schlatter, [www.retoschlatter.ch](http://www.retoschlatter.ch)

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet. Per 31.12.2020 zählt sie 208 Genossenschafter\*innen.

Herausgeberin: Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich  
Schubertstrasse 18  
8037 Zürich

Ausgabe: 95. Geschäftsbericht

Auflage: 250 Stück

Druck: Gysin AG, 8152 Glattbrugg