

Jahresbericht 2021



Impressum

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet.
Per 31.12.2021 zählt sie 207 Genossenschafter*innen.

Herausgeberin

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich
Schubertstrasse 18
8037 Zürich

Layout

Raoul Schweizer, www.schweizergrafik.ch

Fotografie

Reto Schlatter, www.retoschlatter.ch

Ausgabe

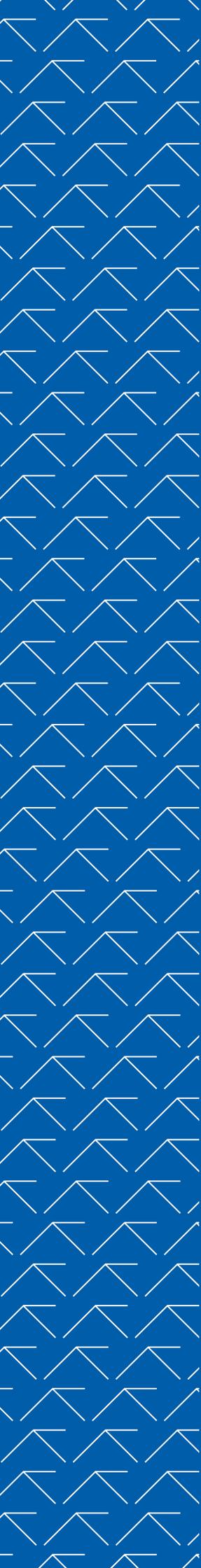
96. Geschäftsbericht

Auflage

250 Stück

Druck

Kasimir Meyer AG, www.kasi.ch



Inhaltsverzeichnis

GBS in Kürze	4
Vorwort des Präsidenten	5

Organisation der Genossenschaft	6
Immobilien & Entwicklung	7
Rückblick 2021	8

Bericht Finanzen	10
Bilanz	11
Erfolgsrechnung	12
Jahresrechnung	13
Bericht der Revisionsstelle	14
Liegenschaften und Hypotheken	15

GBS in Kürze



**1'040
Liter**

Volumen der verkauften
Kunststoffrecycling-Säcke



Mietzinseinnahmen

CHF 2'408'523



Anzahl Mietobjekte

198

CHF 397'782 Zinsaufwand -13.2%
gegenüber 2020



207

Anzahl Genosschafter,
davon 5 neue im Jahr 2021

CHF 345'568

Ausgaben für
Reparatur und Unterhalt



Anlagewert der Liegenschaften

CHF 31'446'862

Mieter*innenwechsel **8**



Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Ich gehe davon aus, dass es dieses Jahr wieder möglich sein wird, die Generalversammlung im Präsenzmodus durchzuführen. Dies gibt mir und den 6 Vorstandsmitgliedern endlich die Möglichkeit für persönliche Begegnungen. Darauf freuen wir uns. Wegen Covid-19 besonders gefährdete Personen mögen sich im Voraus bei einem Mitglied des Vorstandes melden, damit für Teilnahmemöglichkeiten an der Generalversammlung Lösungen angedacht werden können.

Der Vorstand behandelte in 13 Vorstandssitzungen die anstehenden Geschäfte. Die Vorstandssitzungen zeichnen sich durch sachbezogene sowie lebhaftige Diskussionen aus und sind von Offenheit und Transparenz geprägt. Die Sitzungen mussten situativ organisiert werden. Sie wurden unter Beachtung der Vorschriften zur Pandemiebekämpfung entweder auswärts in grösseren Sitzungsräumen oder online durchgeführt.

Einige Ereignisse haben mich dieses Jahr aus meiner Perspektive besonders beeindruckt.

Anlässlich der schriftlich durchgeführten Generalversammlung vom 18. Juni 2021 wurden als Ersatz für die austretenden Vorstandsmitglieder Claudia Schoch und Reto Lohrer unter mehreren eingegangenen Bewerbungen die vom Vorstand präsentierten Liliana Fingolo und Angelika Marxer in den Vorstand der Genossenschaft gewählt. Es freut mich, dass unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern die Bereitschaft besteht, aus eigener Initiative für die Genossenschaft Aufgaben und Verantwortung zu übernehmen.

An derselben Generalversammlung wurde das im partizipativen Verfahren erarbeitete Vermietungsreglement genehmigt. Es obliegt dem Vorstand, dieses umzusetzen. Der Beginn der Umsetzung erfolgte nach einer Zeit der Ruhe unerwartet stürmisch ab Anfang August. Der Vermietungsausschuss war unmittelbar stark gefordert. Das neue Reglement brachte Bewegung, was von der Fokusgruppe angestrebt wurde.

Die vielen Beschwerden in der Siedlung Unterstrass über ungenügende Beheizung der Wohnungen im Winter und während der Übergangszeit liessen den Vorstand nicht kalt. Der Pikettdienst der Hauswartung kam zu oft zum Einsatz. Mit dem Beizug eines erfahrenen Spezialisten konnte die Wärmeversorgung zufriedenstellend geregelt werden. Doch: Was war da geschehen? Ursache war eine physikalische Grenze: Die primär auf Wärmepumpen basierende Versorgung mit Wärme hatte das Erdreich ausgekühlt, weshalb die Wärmepumpen ausstiegen. In dieser Zeit waren wir ausschliesslich auf fossile Energieträger angewiesen. Die

«Die Suche nach Lösungsmöglichkeiten für nachhaltige, alternative Wärmequellen wird uns in der Zukunft weiterhin begleiten.»

Temperatur der Erde hat sich wieder genügend erholt. Wir dürfen ihre Energie nun sorgfältig nutzen. Die Suche nach Lösungsmöglichkeiten für nachhaltige, alternative Wärmequellen wird uns in der Zukunft weiterhin begleiten.

Eine weitere komplexe Aufgabe ist die Erneuerungsstrategie. Sie bedarf einer vertieften Auseinandersetzung in städtebaulicher, siedlungsgestalterischer, wohngygienischer, ökologischer sowie in ökonomisch-finanzieller Hinsicht. Es ist eine Herausforderung, für die Genossenschaft bei allen notwendig zu berücksichtigenden Aspekten, eine gute Lösung für die Zukunft zu entwickeln.

Details zu den oben angesprochenen Themen können Sie den nachfolgenden Ressortberichten entnehmen.

Es bleibt mir, meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für ihre Tätigkeit und ihr grosses nicht selbstverständliches Engagement in ihren Ressorts und in den Vorstandssitzungen zu danken. Hervorheben möchte ich die guten Diskussionen, die Kollegialität und die sehr gute Zusammenarbeit untereinander und mit mir.

Der Dank des Vorstandes gilt auch all denjenigen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, die in Entlastung des Vorstandes Aufgaben und organisatorische Tätigkeiten übernehmen oder sonst zum Genossenschaftsleben beitragen. Der Vorstand dankt auch den Mitarbeitern der Hauswartung wag GmbH für den zuverlässigen Unterhalt unserer Anlagen.

Ich freue mich, Sie an der Generalversammlung zu treffen.



Peter Sulger Büel
Präsident des Vorstandes

Organisation GBS

Der Vorstand der gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich ist zuständig für die strategische und die operative Leitung der Genossenschaft und leistet die Kommissionsarbeit. Der Vorstand kommt in der Regel einmal im Monat zusammen, die verschiedenen Kommissionen treffen sich nach Bedarf. Auch die jährliche Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt.

Vorstand

Präsident	Peter Sulger Büel
Vizepräsident/Finanzen & IT	Simone Oliva
Verwalterin Unterstrass	Liliana Fingolo
Verwalterin Wipkingen	Astrid Drittenbass
Aktuarin	Angelika Marxer
Immobilien & Entwicklung	Robert Sigrist
Kommunikation	Marco Suter

Ausgeschieden aus dem Vorstand:

Claudia Schoch (2017 – 2021)
Reto Lohrer (2017 – 2021)

Sachkommissionen

Finanzen	Simone Oliva, Marco Suter, Peter Sulger Büel
Vermietung	Astrid Drittenbass, Liliana Fingolo, Peter Sulger Büel
Immobilien & Entwicklung	Robert Sigrist, Angelika Marxer, Peter Sulger Büel

Revisionsstelle Hauswartung

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

wag GmbH
Solistrasse 74
8180 Bülach



Wir begrüßen als neue Genosschafter*innen

Siedlung Unterstrass

Andrea Engeler
Nadimeire Hug
Susanne Iff

Siedlung Wipkingen

Annatina Nay
Philipp Glauser



Das Licht der Welt erblickten

Siedlung Unterstrass

Dylan Nael Marques da Silva 1. April 2021

Siedlung Wipkingen

Matilda Dora Nay 12. April 2021
Vincent Gael Biedermann 13. Juli 2021

Immobilien & Entwicklung



Im letzten Jahr hat der Vorstand die Erneuerungsstrategie bestehend aus drei Etappen (Siedlung Unterstrass Nord bis 2030, Siedlung Unterstrass Süd bis 2050 und Siedlung Wipkingen bis 2060) in einem Informationsschreiben vorgestellt.

Die eigens dafür geplante Informationsveranstaltung konnte aufgrund der damals geltenden Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie leider nicht durchgeführt werden. Deshalb wurde die Information schriftlich kommuniziert.

Ergänzend zu den vorhandenen Erneuerungsstudien hat ein Spezialist im vergangenen Jahr den Zustand der beiden nicht renovierten Gebäude an der Scheuchzer- und der Stüssistrasse untersucht. Die Abklärungen haben ergeben, dass sich die vorhandene Bausubstanz allgemein in einem sehr guten Zustand befindet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die beiden unsanierten Gebäude mindestens weitere 10 bis 15 Jahre mit einem moderaten Aufwand für den Unterhalt betrieben werden können.

Zusammen mit einem externen Berater ist der Vorstand weiterhin daran, unterschiedliche Studien auszuwerten und verschiedene Optionen zu prüfen. Unser Bestreben ist es, für die gesamte Genossenschaft – beginnend mit der Siedlung Unterstrass – die beste Lösung unter Berücksichtigung diverser Kriterien zu finden. Unter anderem werden die Verdichtung, ein guter Wohnungsmix, das Wohlbefinden der Mieter*innen, das städtebauliche Erscheinungsbild, verschiedenartige qualitative Freiräume sowie Nachhaltigkeit

miteinbezogen. Der Vorstand wird deshalb in diesem Jahr mittels Workshops und externer Unterstützung mit der Prüfung unterschiedlicher Szenarien weiterfahren und die Genossenschaftler*innen an der nächsten Generalversammlung über diese intensiven Abklärungen sowie die daraus gewonnenen Erkenntnisse informieren.

Heizung Unterstrass

In der Heizzentrale der Siedlung Unterstrass ist im Herbst 2021 einer der beiden Gasheizkessel ausgefallen. Gleichzeitig ist die Wärmepumpe ausgestiegen, weil das Erdreich im Bereich der Erdsonden zu stark ausgekühlt wurde. Dank externer Unterstützung eines Experten konnte die Heizanlage so eingestellt werden, dass wir trotzdem sicher durch die kalte Jahreszeit gekommen sind. Derzeit wird durch den Vorstand geprüft, was in den kommenden Jahren die beste Lösung zur Sicherstellung der Wärmeversorgung in der Siedlung Unterstrass darstellt. Zur Diskussion stehen eine Reparatur, die Anschaffung eines neuen Gasheizkessels oder der Einsatz von weiteren alternativen Energiequellen (z. B. zusätzliche Erdsonden).

Siedlung Wipkingen

Die vor wenigen Jahren sanierten Häuser und deren technische Infrastruktur zeigen keinerlei Probleme im laufenden Betrieb. In den nächsten Jahren stehen in der Siedlung Wipkingen gemäss aktuellem Stand keine grösseren Anpassungen oder Ergänzungen an.

Rückblick 2021

Kleines ganz gross

Ein Rückblick auf unsere Aktivitäten und Erneuerungen rund um die Genossenschaft.

Gemeinschaftsraum Unterstrass



«Zahlreiche Rückmeldungen zeigten, dass in beiden Siedlungen ein grosses Bedürfnis für einen Gemeinschaftsraum besteht.»

Im Sommer 2021 wurde eine Bedürfnisabklärung mittels einer Umfrage über den Raum im Kellergeschoss mit separatem Zugang an der Stüssistrasse 96 durchgeführt. Die Auswertung der zahlreich eingegangenen Rückmeldungen zeigte, dass grundsätzlich in beiden Siedlungen ein grosses Bedürfnis für einen Gemeinschaftsraum besteht. Dank der Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraums durch zwei engagierte Genossenschaftler*innen kann der Raum für kleinere Feste und andere Anlässe kostenfrei genutzt werden. In den letzten beiden Monaten des vergangenen Jahres wurde der Raum bereits vier Mal gebucht. Auf eine Sanierung wurde aufgrund des geäusserten unmittelbaren Bedarfs sowie der unklaren Situation in Bezug auf die Erneuerungsstrategie verzichtet. In der Umfrage wurden aber bereits Meinungen der Genossenschaftler*innen zu möglichen zukünftigen Nutzungszwecken abgefragt, welche im Zuge einer Sanierung berücksichtigt werden können.

Mieter*innenwechsel

Als Genossenschaft in der Stadt Zürich mit zwei Siedlungen an attraktiven Lagen haben wir oftmals langjährige Mietverhältnisse und entsprechend wenig Bewegung im Mieter*innenpiegel. Im Jahr 2021 hat sich jedoch einiges getan und es gab insgesamt acht Mieter*innenwechsel. Freiwerdende Wohnungen wurden gemäss des im Vermietungsreglements vorgesehenen Vorgehen (Berücksichtigung von Personen auf der Interessentenliste, interner Aushang in den Infokästen, Publikation auf der Homepage) durch die Vermietungskommission vergeben. Durch die wiederholte Auseinandersetzung mit dem Vermietungsreglement finden sowohl in der Vermietungskommission als auch im Gesamtvorstand intensive Diskussionen zur Vergabe von Wohnungen statt. Dies führt zu einer konsequenten und nachvollziehbaren Anwendung unseres Reglements.

«Der Vorstand freut sich, dass einigen Genossenschaftler*innen eine passendere Wohnung angeboten werden konnte.»



Die verhältnismässig hohe Anzahl an Mieter*innenwechseln zeigt sich auch in der Erfolgsrechnung, wobei ein höherer Aufwand für Unterhalt und Reparaturen in den Liegenschaften verzeichnet wurde, da die Wohnungen nach einem Auszug oder einem internen Wechsel oft renoviert wurden. Der Vorstand freut sich jedoch über die Bewegung in den Siedlungen und vor allem darüber, dass einigen Genossenschaftler*innen durch einen internen Wechsel eine passendere Wohnung angeboten werden konnte.

Kunststoffrecycling in Wipkingen



«Mit Kunststoff-Recycling lässt sich laut verschiedenen Öko-Bilanzen die Umweltbelastung deutlich reduzieren.»

Dank des grossen Engagements von Astrid Drittenbass werden in der Siedlung Wipkingen seit Mitte des letzten Jahres jeden zweiten Mittwoch Kunststoffabfälle von der Firma Bruno Röllin abgeholt. Inspiriert von erfolgreichen Pilot-Projekten in anderen Genossenschaften, haben wir uns dazu entschieden, dieses Angebot in Wipkingen zur Verfügung zu stellen. Kunststoff-Recycling ist laut diversen Öko-Bilanzen sinnvoll, denn die Umweltbelastung lässt sich gegenüber der Entsorgung in einer modernen Kehrverbrennungsanlage um 40% bis 80% reduzieren (siehe www.sammelsack.ch). Mit einem Gratis-Sammelsack für alle wurde das Angebot erfolgreich lanciert und wird nun von circa einem Drittel der Mieter*innen regelmässig genutzt. Die mit Plastik prall gefüllten Säcke werden jeweils rechtzeitig an der ausgeschilderten Sammelstelle deponiert und wir hoffen, dass sich noch mehr Bewohner*innen für das Recyceln von Plastik gewinnen lassen. Für die Siedlung Unterstrass besteht diesbezüglich seit einiger Zeit eine Kooperation mit der benachbarten Baugenossenschaft Oberstrass.

Gartengestaltung und Umgebungspflege Wipkingen

Nach der umfassenden Sanierung der Siedlung Wipkingen wurde die Gestaltung des Gartens im vergangenen Jahr optimiert. Die Bepflanzung des zentralen Siedlungsplatzes wurde im Frühling mit weiteren Sträuchern ergänzt, welche mit zunehmendem Wachstum einerseits einen besseren Sichtschutz zur Strasse bieten und andererseits auch einzelne Bereiche (z.B. Spielplatz) optisch besser abtrennen. Um den zentralen Siedlungsplatz als Begegnungsort noch attraktiver zu gestalten, wurden Sitzelemente angeschafft, welche die Bewohner*innen zum Verweilen und die Kinder zum Spielen einladen. Es ist schön zu sehen, wie die grosse Wiese im Zentrum der Siedlung während der wärmeren Jahreszeit belebt und bespielt wird.



«An einigen Stellen wurden aus den Überresten der beschädigten Bäume Unterschlüpfe für Igel und andere Kleintiere integriert.»

Eine weitere wichtige Initiative des letzten Jahres war die naturnahe Umgebungspflege. Durch die heftigen Schneefälle im Januar wurden viele Bäume und Pflanzen beschädigt. Während der Ersatzpflanzung im Frühling wurden durchwegs einheimische Sträucher, wie z.B. Holunder, Weissdorn, Haselnuss, Schwarzdorn, Kornelkirsche und Vogelbeerbaum berücksichtigt. An einigen Stellen wurden aus den Überresten der beschädigten Bäume Unterschlüpfe für Igel und andere Kleintiere integriert. Die naturnahe Umgebungspflege verfolgt den Ansatz «so wenig Eingriff wie nötig». Damit leisten wir als Genossenschaft mit verhältnismässig viel Grünfläche mitten in der Stadt Zürich einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

Bericht Finanzen

«Überschüssige Liquidität wird auch in Zukunft konsequent zur (Teil-)Rückzahlung von Hypotheken verwendet.»

Der Fokus im Geschäftsjahr 2021 lag einerseits bei der Einführung neuer EDV-Tools, welche das Tagesgeschäft vereinfachen und die Prozesse optimieren, und andererseits bei der Übergabe der Geschäfte von Marco Suter an Simone Oliva. Die im Oktober 2020 gebildete Finanzkommission traf sich zu wenigen Sitzungen, an welchen diverse Geschäfte effizient vorbesprochen wurden. Im Anschluss konnten klar formulierte Anträge dem Gesamtvorstand zur Abstimmung unterbreitet werden.

In der Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2021 weist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe einen Jahresgewinn von CHF 65'719.01 (Vorjahr CHF 126'576.60) aus. Hervorzuheben ist der erhöhte Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften. Mehrere Küchengeräte in der Siedlung Unterstrass mussten nach Ablauf der Garantiefrist ersetzt werden. Ausserdem fanden einige Wohnungswechsel statt, die als Gelegenheit für eine umfassende Renovation genutzt wurden. Hingegen profitierten wir weiterhin vom anhaltend tiefen Zinsniveau, was sich direkt auf den Zinsaufwand auswirkte.

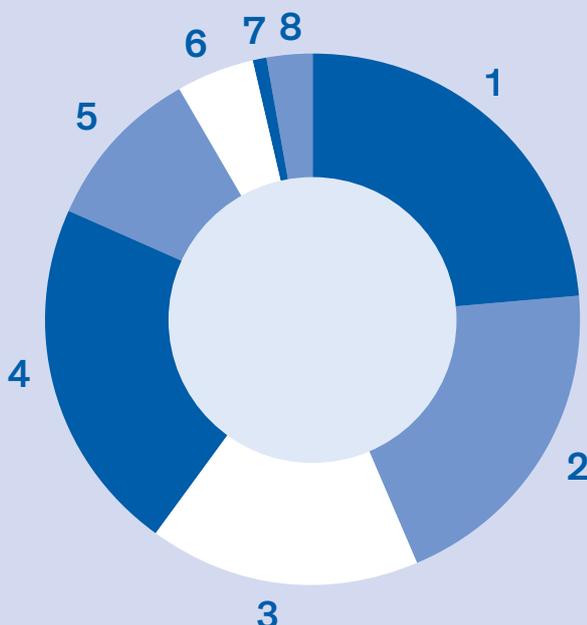
Die Bilanz per 31.12.2021 zeigt, dass Hypotheken im Umfang von CHF 2.9 Mio. zurückbezahlt werden konnten. Überschüssige Liquidität wird auch in Zukunft konsequent zur (Teil-)Rückzahlung verwendet. Bei der Verlängerung der Hypotheken richtet sich das Augenmerk wie bis anhin auf eine sorgfältige Staffelung der Fälligkeiten.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften wurden mit 1% vorgenommen und die Erneuerungsfonds der Siedlungen wurden mit je 1% des Gebäudeversicherungswertes geöffnet. Die beiden Heizungen wurden wie gewohnt abgeschrieben. Sämtliche Veränderungen der Fonds werden ausgewiesen.

Eine Veränderung hat sich bei der Vorstandsentschädigung ergeben. Mitglieder, welche stark ins Tagesgeschäft involviert sind, werden monatlich entlohnt. Dies sind die Verwalterinnen der beiden Siedlungen sowie der Finanzverantwortliche. Der dafür angefallene Aufwand wird in der Erfolgsrechnung separat unter «Entschädigungen sonstige Leistungen» ausgewiesen. Für die geleistete Vorstandsarbeit werden sie im Gegensatz zum restlichen Vorstand entsprechend tiefer entschädigt. Das notwendige Tagesgeschäft (Verwaltung, Buchhaltung, etc.) kann sehr oft nicht während den Randstunden oder am Wochenende erledigt werden, so dass sich der Vorstand zu diesem Vorgehen entschlossen hat.



Simone Oliva, Finanzen



Mieterfranken

1. Fondseinlagen	23.85 Rp.
2. Abschreibungen	19.87 Rp.
3. Hypothekarzinsen	16.52 Rp.
4. Reparatur / Unterhalt / Hauswartung	21.63 Rp.
5. Verwaltungskosten	10.07 Rp.
6. Abgaben (Strom, Wasser, Entsorgung)	4.62 Rp.
7. Steuern	0.71 Rp.
8. Jahresergebnis	2.73 Rp.

Jahresrechnung / Bilanz

Aktiven	2021	2020	Veränderung
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	431'464	2'204'387	-1'772'924
Mieterdebitoren	-	163	-163
Übrige Debitoren	461	533	-72
Aktive Rechnungsabgrenzung			
Vorausbezahlte Aufwendungen	-	2'293	-2'293
Vorausbezahlte Nebenkosten	60'451	43'663	16'788
Total Umlaufvermögen	492'376	2'251'039	-1'758'663
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	397'439	396'584	856
Sachanlagen			
Landwert	698'023	698'023	-
Liegenschaften	34'814'750	34'814'750	-
./. Abschreibung Liegenschaften	-5'669'339	-5'321'191	-348'148
Heizung Unterstrass	1'563'167	1'563'167	-
./. Abschreibung Heizung Unterstrass	-859'738	-781'580	-78'158
Heizung Wipkingen	1'000'000	1'000'000	-
./. Abschreibung Heizung Wipkingen	-100'000	-50'000	-50'000
Mobilien	9'506	1	9'505
Total Anlagevermögen	31'853'808	32'319'753	-465'945
Total Aktiven	32'346'184	34'570'792	-2'224'608

Passiven	2021	2020	Veränderung
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83'802	11'143	72'659
Passive Rechnungsabgrenzung			
Vorauszahlungen von Mietzinsen	205'312	202'901	2'410
Vorauszahlungen von Nebenkosten	96'814	97'244	-430
sonstige passive Abgrenzungen	18'717	44'620	-25'903
Total kurzfristiges Fremdkapital	404'644	355'908	48'737
Langfristiges Fremdkapital			
Hypothesen	27'260'000	30'160'000	-2'900'000
Rückstellungen			
Erneuerungsfond Unterstrass	2'746'564	2'437'364	309'200
Erneuerungsfond Wipkingen	530'400	265'200	265'200
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000	20'000	-
Waschmaschinenfond	63'006	64'470	-1'464
Total langfristiges Fremdkapital	30'619'970	32'947'034	-2'327'064
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	846'500	858'500	-12'000
Gesetzliche Gewinnreserve	175'000	175'000	-
Gewinnvortrag	234'351	107'774	126'577
Jahresergebnis	65'719	126'577	-60'858
Total Eigenkapital	1'321'570	1'267'851	53'719
Total Passiven	32'346'184	34'570'792	-2'224'608

Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

	2021	2020	Veränderung
Erlöse			
Nettomietzinseinnahmen	2'408'523	2'420'257	-11'733
diverse Erlöse	5'346	-	5'346
Total Erlöse	2'413'869	2'420'257	-6'387
Liegenschaftenaufwand			
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	-345'568	-306'223	-39'344
Hauwartung	-182'140	-162'679	-19'461
Strom, Wasser, Entsorgung	-111'295	-117'732	6'438
Versicherungen	-32'408	-33'215	807
Einlage Erneuerungsfonds	-574'400	-574'400	-
Total Liegenschaftenaufwand	-1'245'810	-1'194'250	-51'560
Übriger betrieblicher Aufwand			
Entschädigung Vorstand	-57'908	-79'198	21'291
Entschädigung sonstige Leistungen	-48'666	-22'776	-25'890
Sozialleistungen	-8'167	-10'773	2'606
Revisionsstelle	-5'385	-5'385	-
Allgemeine Unkosten	-87'287	-75'976	-11'310
Genossenschaftsveranstaltungen	-2'670	-3'648	978
Total übriger betrieblicher Aufwand	-210'082	-197'757	-12'325
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	957'977	1'028'250	-70'273
Abschreibungen auf Liegenschaften	-348'148	-266'346	-81'802
Sonstige Abschreibungen	-130'535	-144'661	14'126
Finanzertrag	1'318	1'523	-205
Finanzaufwand	-397'782	-458'099	60'317
Betriebsergebnis vor Steuern	82'831	160'667	-77'836
Direkte Steuern	-17'112	-34'091	16'979
Jahresergebnis	65'719	126'577	-60'858

Antrag Gewinnverwendung

	2021
Gewinnvortrag Vorjahr	234'350.61
Jahresergebnis	65'719.01
Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung	300'069.62
Verzinsung Anteilscheinkapital	-
Vortrag auf neue Rechnung	300'069.62

Jahresrechnung / Anhang

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

Es gelten die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

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 Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften. Dem Fonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende 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 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

	2021	2020
Buchwert Liegenschaften	31'446'862	31'923'168

3 Nettoauflösung stiller Reserven

	2021	2020
Nettoauflösung aus Waschmaschinenfond	1'464	5'077

4 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2021	2020
Nicht mehr als 10 Vollzeitstellen.	zutreffend	zutreffend

5 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.

Bericht der Revisionsstelle



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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

Zürich, 1. März 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Liegenschaften und Hypotheken

Siedlung Unterstrass Scheuchzerstrasse 193-203, 209-213 / Stüssistrasse 88-96 / 102-104
Total 14 Wohnhäuser / 113 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftenswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1930 / 1932	18'138'399	391'130	30'919'935	2'557'262	13'860'000	ZKB

Siedlung Wipkingen Schubertstrasse 4-18, 9-15
Total 11 Wohnhäuser / 85 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftenswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1928 / 1929	16'676'351	306'893	26'520'000	1'999'630	13'400'000	ZKB

Zusammenfassung Total 25 Wohnhäuser / 198 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftenswert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
diverse	34'814'750	698'023	57'439'935	4'556'892	27'260'000	ZKB

Fonds 2021

Abschreibungskonto Liegenschaften

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
5'321'191	348'148	-	5'669'339

Erneuerungsfond Unterstrass

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
2'437'364	309'200	-	2'746'564

Erneuerungsfond Wipkingen

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
265'200	265'200	-	530'400

Gesetzliche Gewinnreserven

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
175'000	-	-	175'000

Waschmaschinenfond

Stand 01.01.	Einlage	Entnahme	Stand 31.12.
64'470	10'165	-11'629	63'006

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich

Schubertstrasse 18
8037 Zürich

www.gb-selbsthilfe.ch
info@gb-selbsthilfe.ch

