

Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Selbsthilfe
Zürich

Jahresbericht 2022



Impressum

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet.
Per 31.12.2022 zählt sie 206 Genossenschafter*innen.

Herausgeberin

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich
Schubertstrasse 18
8037 Zürich

Layout

Raoul Schweizer, www.schweizergrafik.ch

Fotografie

Reto Schlatter, www.retoschlatter.ch

Ausgabe

97. Geschäftsbericht

Auflage

250 Stück

Druck

Kasimir Meyer AG, www.kasi.ch



Inhaltsverzeichnis

GBS in Kürze	4
Vorwort des Präsidenten	5

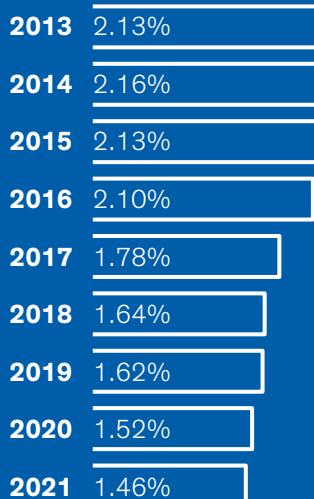
Organisation der Genossenschaft	6
Immobilien & Entwicklung	7
Rückblick 2022	8

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

GBS in Kürze



37 Neu überdachte
Veloabstellplätze
in Wipkingen



2022 **1.41%**

Entwicklung des Zinsaufwands
für Hypotheken



Mieter*innenwechsel davon 11 Neu-
vermietungen und 10 interne Wechsel



CHF 27'052

Minderausgaben für städtische
Gebühren aufgrund der Senkung der
Grundgebühren der Wasserversorgung



Anzahl Genossenschafter*innen,
davon 9 neue im Jahr 2022



CHF 1'600'000

Im Jahr 2022 zurück-
bezahlte Hypotheken

(5.9% der Hypotheken per 31.12.2021)

Vorwort

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Berichtsjahr 2022 begann mit dunklen Wolken am Horizont. Am 24. Februar 2022 griff die Russische Föderation die Ukraine militärisch an. Die politische Lage in Europa änderte sich unvermittelt und in deren Folge auch die wirtschaftliche Lage mit Auswirkungen bis in unsere Genossenschaft. Vor dem Krieg geflüchtete Personen zogen unter anderem auch in die Schweiz. Die Genossenschaft bot der AOZ als Organisation der Stadt Zürich für die Betreuung von Geflüchteten aus der Ukraine zwei Wohnungen an. Die AOZ hat eine gemietet.

Der Krieg bedrohte die Zufuhr mit Rohstoffen und Energie und die Lieferketten stockten. Eine Energieknappheit drohte. Politik und Versorger waren alarmiert und suchten nach Lösungen. Die Preise für fossile Energieträger und für Rohstoffe stiegen. Forderungen nach Sparmassnahmen wurden in der Öffentlichkeit laut und auch gegenüber dem Vorstand vorgebracht. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Mieterinnen und Mieter haben die Preissteigerungen in den unüblich hohen Nebenkostenabrechnungen erfahren. Der Vorstand dankt, dass nur wenige Klagen darüber an ihn gerichtet wurden, und ist froh, dass sich die Lage jüngst etwas entschärft hat.

Ein Rückblick in die Jahresberichte der Genossenschaft aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges und den Jahren danach zeigt, dass die Genossenschaft schon damals von Energieknappheit betroffen war. Kontingentiertes Gas, kontingentierte Kohle, vorgeschriebene Wohnungstemperaturen und entsprechend hohe Preise waren damals Realität. Auch die Erleichterung, als diese Zeit vorbei war, ist den späteren Berichten zu entnehmen.

Beim Bezug von Gas und Strom ist die Genossenschaft an die städtischen Versorger gebunden. Dekarbonisierte Wärme und Strom werden wir in absehbarer Zeit nur in verhältnismässig geringen Mengen selber produzieren können. Damit verbundene Investitionen hat die Genossenschaft sorgfältig zu planen, was nicht von heute auf morgen geht. Im bestehenden Handlungsspielraum verfolgt der Vorstand das Ziel, die Stellen mit den grössten Wärmeverlusten zu dämmen und abzudichten, sowie Möglichkeiten für die eigene Erzeugung von Energie zu prüfen.

Das im partizipativen Verfahren entwickelte Vermietungsreglement wird von den Verwalterinnen und dem Vermietungsausschuss umgesetzt. Wie mit dem Reglement beabsichtigt, ist es zu einem Anstieg von Wohnungswechseln gekommen. Auch ist festzustellen, dass viele Wohnungswechsel mit der Demographie der in den Siedlungen wohnenden Personen zu tun haben und solche Wellenbewegungen nicht unüblich sind. Die Verwalterinnen werden gegenüber der Zeit vor der Einführung des Vermietungsreglements aktuell über Mass beansprucht. Der Vorstand dankt ihnen besonders für ihren Einsatz, dem er Respekt entgegenbringt.

«Der Vorstand dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die im Kleinen Aufgaben in der Genossenschaft und für die Verschönerung der Umgebung übernehmen.»

Der Vorstand hat an zwölf Sitzungen die laufenden Geschäfte behandelt. Die neuen Mitgliederinnen Angelika Marxer und Liliana Fingolo haben sich gut und rasch integriert und bringen sich wertvoll ein. Zwischen den Vorstandssitzungen setzen die Vorstandsmitglieder die Beschlüsse um und bereiten die Entscheide zu neuen Fragestellungen vor. Die Arbeitslast, die in der Freizeit erledigt wird, hat bei allen Personen im Vorstand zugenommen und es stellt sich aktuell die Frage der Zumutbarkeit. Der Revisor bemerkte im Gespräch, wir seien die einzige ihm bekannte Genossenschaft in dieser Grössenordnung, bei welcher die Mitglieder des Vorstands die operativen Tätigkeiten selber wahrnehmen. Der Vorstand wird sich 2023 mit dieser Problematik befassen.

Der Vorstand dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die im Kleinen Aufgaben in der Genossenschaft, für das Genossenschaftsleben und für die Verschönerung der Umgebung übernehmen. Zu einem Genossenschaftsfest nach der Corona-Pandemie hat es bisher nicht gereicht und der Vorstand lädt die Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter ein, ein solches auf die Beine zu stellen. Es würde mich und den gesamten Vorstand auch freuen, wenn nun mit der Normalisierung der Ansteckungsgefahren wieder mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter an die Generalversammlung kämen.

Der Vorstand dankt zudem den Mitarbeitenden der Hauswartung wog Genossenschaft für den sorgfältigen Unterhalt unserer Anlagen.

Abschliessend möchte ich meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand für ihre Tätigkeit und ihr grosses, nicht selbstverständliches Engagement in ihren jeweiligen Ressorts danken. Darüber hinaus schätze ich die sehr gute Zusammenarbeit während den Vorstandssitzungen, die fruchtbaren Diskussionen und die spürbare Kollegialität untereinander.



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

Sachkommissionen

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

Revisionsstelle Hauswartung

BDO AG	wag Genossenschaft
Schiffbaustrasse 2	Solistrasse 74
8031 Zürich	8180 Bülach



Wir begrüßen als neue Genossenschafter*innen

Siedlung Unterstrass

Michael Derron	Cornelia Hengstler
Liliana Fingolo	Ruedi Zaugg

Siedlung Wipkingen

Heike Addens	Annette Gresbach
Agnes Arnold	Ferdinand Pappenheim
Tiziana Fischer	



Das Licht der Welt erblickten:

Siedlung Unterstrass

Lars Lias Valk	14. November 2022
----------------	-------------------

Siedlung Wipkingen

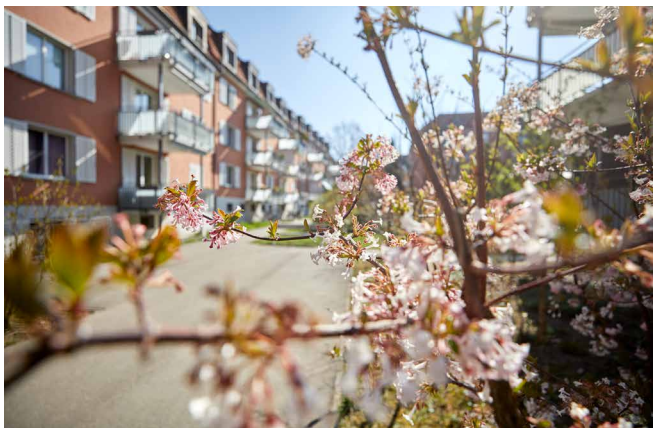
Lotta Marxer	15. September 2022
--------------	--------------------

Immobilien & Entwicklung

Erneuerungsstrategie

An der letztjährigen Generalversammlung vom 24. Juni 2022 hat der Vorstand den Genossenschafter*innen den Stand der Erneuerungsstrategie für die Siedlung Unterstrass ausführlich erläutert. Aufgrund der Auswertung der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudien sowie diversen städtebaulichen, ökologischen, aber auch ökonomischen Aspekten wird vorerst auf die Realisierung eines Ersatzneubaus auf der nördlichen Parzelle verzichtet. Aktuell liegt der Fokus auf der Bestimmung des weiteren Vorgehens der beiden bisher unsanierten Häuser. Andreas Wirz vom Büro Archipel wird den Vorstand weiterhin begleiten und unter Einbezug der Genossenschafter*innen mögliche Szenarien und Varianten im Umgang mit den beiden Häusern erarbeiten. Die vorhandene Bausubstanz präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand, sodass ohne grossen Zeitdruck die bestmögliche Lösung für diese zwei Häuser sorgfältig evaluiert werden kann.

Siedlung Unterstrass



Der Gemeinschaftsraum wurde im Jahr 2022 erfreulicherweise rege genutzt, und auch die Umfrage aus dem Jahr 2021 hat gezeigt, dass grosses Interesse daran besteht. Dies ermutigte den Vorstand, die Renovierung dieses Raumes anzugehen, ihn für die zukünftigen Nutzungen besser auszustatten und für die Genossenschafter*innen noch attraktiver zu machen. Um den Umbau zu planen und die Ausführung zu begleiten, wird ein Architekten*innenteam gesucht. Mit drei Architekturbüros wurden bereits Ende 2022 erste Gespräche geführt. Der Vorstand geht derzeit davon aus, dass der umgestaltete Raum den Mieter*innen frühestens Anfang 2024 zur Verfügung stehen wird.

Beim Kindergarten an der Stüssistrasse 94 stehen verschiedene kleinere Unterhalts- und Renovierungsarbeiten an. So wurden im Eingangsbereich bereits zusätzliche Aussenleuchten montiert. Andere Arbeiten, wie zum Beispiel die Erneuerung der WC-Anlage und der Waschbecken, sind durch PEK Architekten AG (ehemals Peter Kaelin Architekten) in der Planung.

In der Heizzentrale der Siedlung Unterstrass ist der Gasheizkessel überholt und für die nächsten Jahre ertüchtigt worden. Die Fühler zur Messung der Aussentemperatur wurden so umplatziert, dass die Heizungen nun für alle Häuser gleichzeitig ein- oder ausgeschaltet werden. Die Wärmepumpen, die mit Erdsonden bei kalten Temperaturen die Gasheizung unterstützen, sind mittlerweile so alt, dass wiederholt einzelne Komponenten der Heizanlage (insbesondere die Kompressoren, welche die Wärme an die Oberfläche pumpen) ausgefallen sind und ersetzt werden müssen. Aufgrund längerer Lieferfristen und ausgebuchter Handwerker*innen gelangen Ersatz und Reparatur nicht immer innert der gewünschten Frist, sodass einzelne Mieter*innen kurzfristig Warmwasser- und Heizausfälle zu beklagen hatten. Der Vorstand bedauert diesen Umstand und ist zusammen mit Fachpersonen daran, die Situation zu beheben. Dies ist ein Grund, weshalb der Vorstand aktuell mit einer externen Energieberatung prüft, wie die Wärmeenergie für die Siedlung zukünftig erzeugt und sichergestellt werden kann und soll. Dieses Thema wird im Zusammenhang mit der Sanierung der beiden unsanierten Häuser an der Scheuchzer-/Stüssistrasse, den in die Jahre gekommenen Wärmepumpen und einem möglichen Einsatz von Solarenergie und Fernwärme betrachtet. Die Fernwärme würde gemäss neusten Informationen der Stadt Zürich mit der anstehenden Instandsetzung und Umgestaltung der Scheuchzer-/Milchbuckstrasse ab 2025 zur Verfügung stehen.

Siedlung Wipkingen



Die vor wenigen Jahren sanierten Häuser bewähren sich, und die technische Infrastruktur läuft weiterhin problemlos, sodass in den nächsten Jahren voraussichtlich keine grösseren Anpassungen anstehen. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Heizanlage in der Siedlung Unterstrass soll jedoch auch für die Siedlung Wipkingen der Einsatz von nachhaltigeren Energiequellen (z.B. Solarenergie) untersucht werden.

Da der Gemeinschaftsraum an der Schubertstrasse 18 kaum genutzt wird und trotz mehreren Anläufen keine vielversprechenden Ideen für eine gemeinschaftliche Nutzung aufgekommen sind, wird der Raum zukünftig längerfristig an eine*n Mieter*in oder eine Gruppe innerhalb der Genossenschaft vermietet.

Rückblick 2022

Kleines ganz gross

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

Spielplatzsanierung in Unterstrass



«Die Sanierung wurde auch gleich zum Anlass genommen, um die beiden Höfe mit neuen Sitzbänken auszustatten.»

Im Jahr 2022 wurden in der Siedlung Unterstrass die Spielplätze im grossen und im kleinen Hof saniert, um die aktuellen Sicherheitsvorschriften zu gewährleisten. So wurde bei der Schaukel und bei den Turnstangen im grossen Hof der Bodenschutz verlängert und bei der Schaukel die Aufhängung erhöht. Die Sanierung wurde auch gleich zum Anlass genommen, um die beiden Höfe mit neuen Sitzbänken auszustatten. Ausserdem wurde beim Spielplatz im grossen Hof eine Holzumrandung angebracht und ein neues Netz montiert. Über dem Sandkasten im kleinen Hof hängt seit letztem Jahr zudem ein Sonnensegel. Es ist zwar luft- und wasserdurchlässig, wurde jedoch speziell entwickelt, um einen hochwertigen Sonnenschutz zu bieten, damit Kinder auch bei direkter Sonneneinstrahlung gut geschützt ihre Sandburgen bauen können. Der Vorstand möchte mit diesen Massnahmen für sichere Spielplätze und belebte Innenhöfe sorgen.

Velounterstände und Gemeinschaftswiese in Wipkingen

«Die Bewohner*Innen unserer Genossenschaft scheinen aber immer mehr auf das Velo als Fortbewegungsmittel zu setzen.»

Der Ausbau von Velowegen geht in der Stadt Zürich zwar nicht so schnell voran wie geplant und ist ein politisch heiss diskutiertes Thema, die Bewohner*innen unserer Genossenschaft scheinen aber immer mehr auf das Velo als Fortbewegungsmittel zu setzen. Deshalb wurden im Jahr 2022 hinter den Häusern der Schubertstrasse 9, 12 und 15 insgesamt 37 überdachte Veloabstellplätze realisiert. Eine bessere Zugänglichkeit der Abstellplätze hinter der Schubertstrasse 15 wird derzeit geprüft.



Die grosse Gemeinschaftswiese in Wipkingen musste letztes Jahr nochmals frisch angesät werden, weshalb sie den Bewohner*innen der Genossenschaft leider für längere Zeit nicht als Begegnungs- und Spielort zur Verfügung stand. Mittlerweile spriesst der Rasen besser und der Vorstand hofft, dass die Wiese im kommenden Sommer wieder uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Mieter*innenwechsel

Bereits im Vorjahr waren die vermehrten Mieter*innenwechsel ein Thema, und auch im Jahr 2022 gab es wieder sehr viel Bewegung bei den Mieter*innen, nämlich insgesamt 21 Mutationen. Neben elf Neuvermietungen ist es auch zu zehn internen Wohnungswechseln gekommen – bei drei davon fand erfreulicherweise ein Wechsel von einer grösseren in eine kleinere Wohnung aufgrund tieferer Belegung statt. Die Verwalterinnen nutzen jeweils die Gelegenheit, um die notwendigen Instandsetzungsarbeiten (Böden schleifen, Wohnung streichen etc.) durchzuführen. Aufgrund der knappen Verfügbarkeit einiger Handwerker*innen kam es dabei teilweise zu längeren Leerständen. Der Vorstand nimmt diese in Kauf, um lange Zeit nicht sanierte Wohnungen wieder in einen optimalen Zustand zu bringen. Das Feedback der neu einziehenden Mieter*innen ist durchwegs positiv.

«Gesamthaft gab es 21 Mutationen, wobei es zu zehn internen Wohnungswechseln gekommen ist.»

Bei der Vergabe von freiwerdenden Wohnungen hält sich die Vermietungskommission konsequent an das im Jahr 2021 verabschiedete Vermietungsreglement und ist dankbar, damit einen Leitfaden zur Hand zu haben, der ein einheitliches Vorgehen sicherstellt.



Hilfe in der Not

Nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine hat sich der Vorstand im Frühling 2022 wie viele andere Genossenschaften dazu entschieden, Wohnraum für Menschen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen. Mit der AOZ wurde am 1. Juni 2022 ein bis Ende September 2024 befristeter Mietvertrag für eine Dreizimmerwohnung an der Stüssistrasse 102 unterzeichnet. Seit dem 19. Oktober 2022 ist die Wohnung bewohnt und der Vorstand freut sich, damit einen kleinen Beitrag zur Unterstützung der Geflüchteten zu leisten.

Endlich wieder Generalversammlung



«Der Vorstand freut sich, dass persönliche Begegnungen wieder möglich sind.»

Am Freitag, 24. Juni 2022 war es so weit: Nach drei langen Jahren konnte endlich wieder eine Generalversammlung (GV) mit physischer Präsenz stattfinden. Aufgrund des krankheitsbedingten Ausfalls von Peter Sulger Büel musste Simone Oliva als Vizepräsident kurzfristig einspringen und die GV abhalten. Dank der perfekten Vorarbeit des Präsidenten und Simone Olivas Gelassenheit verlief die Generalversammlung reibungslos, und alle Traktanden wurden von den Genossenschaftler*innen mit grosser Mehrheit angenommen. Ausserdem konnten die ehemaligen Vorstandsmitglieder Claudia Schoch, Reto Lohrer, Beat Zobrist und Alessandro Baumann sowie der langjährige Präsident Hans Arnold mit zwei Jahren Verspätung doch noch in einem stimmigen Rahmen verabschiedet werden. Der Vorstand freut sich, dass persönliche Begegnungen wieder möglich sind und hofft auf ein zahlreiches Erscheinen der Genossenschaftler*innen bei der kommenden Generalversammlung.

Einfacher miteinander kommunizieren?

Dem Vorstand ist es ein Anliegen, die Kommunikation zwischen den Genossenschaftler*innen zu fördern. Mittels einer Umfrage wurde im Jahr 2022 das Bedürfnis der Bewohner*innen an einer digitalen Austauschplattform erhoben und Feedback zu den wichtigsten Funktionen einer solchen Lösung eingeholt. Für die weitere Evaluation wird mit interessierten Personen aus der Genossenschaft zusammengearbeitet.

Bericht Finanzen

«Neben den erhöhten Energie- und Endverbraucherpreisen war die hohe Anzahl Wohnungswechsel ein weiterer Kostentreiber. Trotz dieser Umstände konnte auch für das Jahr 2022 ein Gewinn ausgewiesen werden.»

Im Jahr 2022 lag der Fokus auf den Buchwerten der Liegenschaften. Die Erneuerungsstrategie wurde zum Anlass genommen, die einzelnen Anlage- und Abschreibungswerte, sowie die Erneuerungsfonds durch eine externe Treuhandfirma prüfen zu lassen. Nach Vorliegen des Berichts und in Absprache mit der Revisionsstelle wurden buchhalterische Anpassungen vorgenommen, die im Finanzbericht auf den nachfolgenden Seiten ausgewiesen sind. Der Vorstand verfügt nun erstmals über detaillierte Liegenschaftswerte, die für zukünftige Bauprojekte von hoher Relevanz sind.

Per 31. Dezember 2022 weist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich in der Erfolgsrechnung einen Jahresgewinn in der Höhe von CHF 17'264.46 (Vorjahr CHF 65'719.01) aus. Neben den erhöhten Energie- und Endverbraucherpreisen war die hohe Anzahl Wohnungswechsel ein Kostentreiber. Diese werden jeweils als Gelegenheit für eine umfassende Renovation genutzt. Auch der markante Anstieg der Hypothekarzinsen ab dem 2. Halbjahr 2022 hat zu höheren Kosten geführt. Im Gegenzug profitierten wir von wesentlich tieferen Grundgebühren für die Wasserversorgung. Laut Beschluss des Stadtrats muss die Wasserversorgung ihre aufgebauten finanziellen Reserven in den nächsten Jahren laufend reduzieren, weshalb mittelfristig auch die Gebührenstruktur angepasst wird, und bereits im letzten Jahr die Preise deutlich reduziert wurden. Ohne diesen Umstand hätte die Jahresrechnung mit einem Verlust von rund CHF 10'000 abgeschlossen.

Die Bilanz zeigt per 31. Dezember 2022 einen Rückgang der Hypothekendarlehen im Umfang von CHF 1.6 Millionen (Vorjahr CHF 2.9 Millionen). Sämtliche überschüssige Liquidität wurde wiederum vollumfänglich für die Rückzahlung

von Hypotheken verwendet. Die über lange Zeit gehaltenen und nicht betriebsnotwendigen Wertschriften wurden Ende 2022 verkauft, um damit ebenfalls fällige Hypotheken zurückzuzahlen. Wir beobachten das zurzeit sehr dynamische Zinsumfeld laufend und refinanzieren unsere Darlehen umsichtig.

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

Ausblick

Ein Rückgang der Energie- und Endverbraucherpreise sowie eine Entspannung an der Zinsfront sind nach aktuellem Stand auch im kommenden Jahr nicht zu erwarten. Um eine finanziell nachhaltige Basis für die Genossenschaft sicherzustellen, wird es im Falle einer Erhöhung des Referenzzinssatzes unumgänglich sein, die Mietpreise entsprechend anzupassen. Eine erste Erhöhung wurde den Mieter*innen bereits im Dezember 2022 angekündigt. Dies im Zusammenhang mit den gestiegenen Gebäudeversicherungswerten. Der Vorstand setzt alles daran, mit den finanziellen Mitteln umsichtig umzugehen. Bei Renovationen im Falle von Wohnungswechseln wird aber weiterhin in der gewohnt guten Qualität investiert, sodass dadurch eine lange Lebensdauer garantiert werden kann.



Simone Oliva, Finanzen

Mieter*innenfranken 2022

1. Reparatur / Unterhalt / Hauswartung **27.42**

2. Fondseinlagen **23.82**

3. Abschreibungen **19.86**



8. Jahresergebnis **0.72**

7. Steuern **0.07**

6. Abgaben **3.49**
(Strom, Wasser, Entsorgung)

5. Verwaltungskosten **9.62**

4. Hypothekarzinsen **15.00**

Jahresrechnung / Bilanz

Aktiven	2022	2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	173'027	431'464
Mieterdebitoren	171	-
Übrige Debitoren	365	461
Aktive Rechnungsabgrenzung		
Vorausbezahlte Nebenkosten	98'655	60'451
Total Umlaufvermögen	272'219	492'376
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	-	397'439
Sachanlagen		
Landwert	698'023	698'023
Liegenschaften	-	34'814'750
Abschreibungen Liegenschaften	-	-5'669'339
Liegenschaften Wipkingen	19'090'806	-
Abschreibungen Liegenschaften Wipkingen	-2'718'329	-
Liegenschaften Unterstrass	15'723'946	-
Abschreibungen Liegenschaften Unterstrass	-3'299'164	-
Heizung Wipkingen	1'000'000	1'000'000
Abschreibungen Heizung Wipkingen	-150'000	-100'000
Heizung Unterstrass	1'563'167	1'563'167
Abschreibungen Heizung Unterstrass	-937'896	-859'738
Baukonto	9'058	-
Mobilien	8'550	9'506
Total Anlagevermögen	30'988'161	31'853'808
Total Aktiven	31'260'380	32'346'184

Passiven	2022	2021
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80'080	83'802
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlungen von Mietzinsen	203'844	205'312
Vorauszahlungen von Nebenkosten	97'150	96'814
sonstige passive Abgrenzungen	2'896	18'717
Total kurzfristiges Fremdkapital	383'970	404'644
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken	25'660'000	27'260'000
Rückstellungen		
Erneuerungsfonds Wipkingen	1'243'937	530'400
Erneuerungsfonds Unterstrass	2'607'426	2'746'564
Rückstellung für Wiederherstellung	20'000	20'000
Waschmaschinenfonds	15'213	63'006
Total langfristiges Fremdkapital	29'546'576	30'619'970
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	837'500	846'500
Gesetzliche Gewinnreserve	175'000	175'000
Gewinnvortrag	300'070	234'351
Jahresergebnis	17'264	65'719
Total Eigenkapital	1'329'834	1'321'570
Total Passiven	31'260'380	32'346'184

Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

	2022	2021
Erlöse		
Mietzinseinnahmen	2'411'530	2'408'523
Diverse Erlöse	-	5'346
Total Erlöse	2'411'530	2'413'869
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	-479'086	-345'568
Hauswartung	-182'263	-182'140
Strom, Wasser, Entsorgung	-84'243	-111'295
Versicherungen	-35'154	-32'408
Einlage Erneuerungsfonds	-574'400	-574'400
Total Liegenschaftenaufwand	-1'355'147	-1'245'810
Übriger betrieblicher Aufwand		
Entschädigung Vorstand	-56'633	-57'908
Entschädigung sonstige Leistungen	-51'209	-48'666
Sozialleistungen	-7'976	-8'167
Revisionsstelle	-5'385	-5'385
Allgemeine Unkosten	-58'347	-87'287
Genossenschaftsveranstaltungen	-18'314	-2'670
Total übriger betrieblicher Aufwand	-197'865	-210'082
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	858'518	957'977
Abschreibungen auf Liegenschaften	-348'153	-348'148
Sonstige Abschreibungen	-130'890	-130'535
Finanzertrag	1'051	1'318
Finanzaufwand	-361'628	-397'782
Betriebsergebnis vor Steuern	18'899	82'831
Direkte Steuern	-1'635	-17'112
Jahresergebnis	17'264	65'719

Antrag Gewinnverwendung

	2022	2021
Gewinnvortrag Vorjahr	300'069.62	234'350.61
Jahresergebnis	17'264.46	65'719.01
Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung	317'334.08	300'069.62
Verzinsung Anteilscheinkapital	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	317'334.08	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. Die Liegenschaftswerte, Abschreibungen und Erneuerungsfonds wurden aufgrund eines externen Gutachtens angepasst.

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 Erneuerungsfonds 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, die 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

	2022	2021
Buchwert Liegenschaften	30'970'553	31'446'862

3 Nettoauflösung stiller Reserven

	2022	2021
Nettoauflösung aus Waschmaschinenfonds	47'793	1'464

4 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2022	2021
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
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 2022 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 21. Februar 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Remo Inderbitzin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Liegenschaften und Hypotheken

Siedlung Wipkingen

Schubertstrasse 4–18, 9–15 / Total 11 Wohnhäuser / 85 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftenwert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1928 / 1929	19'090'806	306'893	26'520'000	1'999'630	13'000'000	ZKB

Siedlung Unterstrass

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

Bezugsjahr	Liegenschaftenwert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
1930 / 1932	15'723'946	391'130	30'919'935	2'557'262	12'660'000	ZKB

Zusammenfassung

Total 25 Wohnhäuser / 198 vermietbare Objekte

Bezugsjahr	Liegenschaftenwert	Landwert	GVZ	Ursprüngliche Anlagekosten	Hypotheken	Gläubiger
diverse	34'814'752	698'023	57'439'935	4'556'892	25'660'000	ZKB

Fonds 2022

Abschreibungskonto Liegenschaften

Stand per 01.01.	5'669'340
Zuweisung an Liegenschaften Wipkingen	-2'527'419
Zuweisung an Liegenschaften Unterstrass	-3'141'921
Stand per 31.12.	-

Abschreibungskonto Liegenschaften Wipkingen

Stand per 01.01. (nach Zuweisung)	2'527'419
Einlage	190'910
Entnahme	-
Stand per 31.12.	2'718'329

Abschreibungskonto Liegenschaften Unterstrass

Stand per 01.01. (nach Zuweisung)	3'141'921
Einlage	157'243
Entnahme	-
Stand per 31.12.	3'299'164

Erneuerungsfonds Wipkingen

Stand per 01.01.	530'400
Umbuchung von Erneuerungsfonds Unterstrass	448'337
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	265'200
Entnahme	-
Stand per 31.12.	1'243'937

Erneuerungsfonds Unterstrass

Stand per 01.01.	2'746'564
Umbuchung an Erneuerungsfonds Wipkingen	-448'338
Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes	309'200
Entnahme	-
Stand per 31.12.	2'607'426

Waschmaschinenfonds

Stand per 01.01.	63'006
Einlage	10'126
Entnahme	-57'920
Stand per 31.12.	15'213

Gesetzliche Gewinnreserven

Stand per 01.01.	175'000
Zuweisung	-
Entnahme	-
Stand per 31.12.	175'000

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Selbsthilfe Zürich

Schubertstrasse 18
8037 Zürich

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

