

# Jahresbericht 2023



## Impressum

---

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich wurde im Jahre 1928 gegründet.  
Per 31.12.2023 zählt sie 206 Genossenschafter\*innen.

### Herausgeberin

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich  
Schubertstrasse 18  
8037 Zürich

### Layout

Raoul Schweizer, [www.schweizergrafik.ch](http://www.schweizergrafik.ch)

### Fotografie

Reto Schlatter, [www.retoschlatter.ch](http://www.retoschlatter.ch)

### Korrektorat

Katja Schurter, [www.textwurf.ch](http://www.textwurf.ch)

### Ausgabe

98. Geschäftsbericht

### Auflage

250 Stück

### Druck

Kasimir Meyer AG, [www.kasi.ch](http://www.kasi.ch)

---



# Inhaltsverzeichnis

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| GBS in Kürze            | 4 |
| Vorwort des Präsidenten | 5 |

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Rückblick 2023                  | 6 |
| Organisation der Genossenschaft | 7 |
| Immobilien & Entwicklung        | 8 |

---

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

---

## GBS in Kürze



**35,8%**

Stimmbeteiligung an der  
Generalversammlung 2023

**2**



Anzahl Neugeborene

**19**



Anzahl angeschaffter Ersatz-  
Küchengeräte im Jahr 2023



Geleistete Kommissions-  
sitzungen des Vorstands  
(in Stunden)



**17**

Mieter\*innenwechsel  
(davon 9 Neuvermietungen  
und 8 interne Wechsel)

2021



2023

**421 Tonnen**

**256 Tonnen**

Ersparnis von 39%

CO2-Emissionen durch Energieverbrauch

Hypothekarischer Referenz-  
zinssatz per Ende 2023  
(gegenüber 1,25% per Ende 2022)



**1,75%**

# Vorwort

«Die Wiederwahl gibt dem Vorstand nun die Möglichkeit, sich der zeitgemässen Anpassung der Organisation und der Entwicklung einer Strategie für die Zukunft der Genossenschaft zuzuwenden.»

**Peter Sulger Büel,**  
Präsident des Vorstands

## Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

**Auf den nachfolgenden Seiten legt Ihnen der Vorstand den Jahresbericht für das Jahr 2023 vor. Er beleuchtet Gegebenheiten innerhalb der Genossenschaft. Als Präsident bin ich im Rahmen der Zusammenarbeit im Vorstand gebeten worden, etwas zum Umfeld der Genossenschaft zu schreiben.**

Unter dem Stichwort «Grosswetterlage» fällt auf, dass wir alle von den sinkenden Zinssätzen seit den 1990er Jahren und der Entwicklung der internationalen Produktionsverlagerungen und Handelsströme (Globalisierung) als Konsument\*innen profitiert haben. Das Leben in dieser Komfortzone ist heute wieder höheren Risiken ausgesetzt. Kriege mit ihrer Zerstörung und Kriegsgefahren kommen geographisch näher. Die Versorgung mit Gütern wird gestört. Zentralbanken wollen die seit 2008 geschaffene Geldmenge teilweise zurück. Dazu kommen demographische Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung. Die Folgen zeigen sich in der Verteuerung von Waren und angestiegenen Zinsen, einschliesslich des Referenzzinssatzes. Hinzu kommt der Anstieg von Krankenkassenprämien, der Kosten zur Deckung der Grundbedürfnisse und nicht zuletzt auch von bestehenden Mietzinsen. Das spüren wir als Konsument\*innen dann relativ heftig.

Unsere Genossenschaft spürt den Kostenanstieg auch. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen an den Liegenschaften und für die Renovation von Wohnungen steigen. Bei der Erneuerung von ablaufenden Darlehen, mit denen unsere Gebäude finanziert werden (Hypotheken), sind höhere Kosten für die Verzinsung zu bezahlen. Die Genossenschaft muss diesen Kostenanstieg im Rahmen ihrer Finanzlage und in Übereinstimmung mit dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich weitergeben.

In diesem Umfeld haben Sie Ende Juni 2023 den Vorstand der Genossenschaft für eine neue Amtsdauer von drei Jahren ohne Gegenstimme neu gewählt. Für das ausgesprochene Vertrauen bedanke ich mich bei Ihnen im Namen des gesamten Vorstands. Anwesend oder vertreten waren an der Versammlung 36% der Genossenschafter\*innen. In diesem Zusammenhang stelle ich mir die Frage: Sind 64% der Genossenschafter\*innen nur Mieter\*innen, trotz Anteilschein am Eigenkapital der Genossenschaft und Stimm- und Wahlrecht? Trösten mag mich, dass es bei Volksabstimmungen in etwa gleich ist.

Der Vorstand hat in der letzten Amtsperiode seine Einarbeitungszeit abgeschlossen. Die Sanierung der noch zu sanierenden Häuser in der Siedlung Unterstrass und die Ausgestaltung des dortigen Gemeinschaftsraumes konnte aufgegleist werden. In der Umsetzung des Vermietungs-

reglements bildet sich eine Anwendungspraxis heraus. Die Finanzen der Genossenschaft sind nachvollziehbar und stabil. Die Wiederwahl gibt dem Vorstand nun die Möglichkeit, sich der zeitgemässen Anpassung der Organisation und der Entwicklung einer Strategie für die Zukunft der Genossenschaft zuzuwenden – eigentlich die klassische Vorstandsaufgabe. Die Bearbeitung dieser Themen benötigt Freiraum. Der Vorstand hat im Berichtsjahr darum begonnen, die Verwaltungsarbeiten zu definieren, die von Personen, die dem Vorstand unterstellt sind, ausgeübt werden können. Als erster Erfolg konnte im Berichtsjahr bewirkt werden, dass Wohnungsrücknahmen von einer externen Person durchgeführt werden, was im Nebeneffekt Konflikte entschärft. Gegen Ende des Berichtsjahres konnte weiter eine Person gefunden werden, welche die Routinearbeiten der Buchhaltung und des Zahlungswesens ab Jahresbeginn 2024 übernimmt. Die Arbeiten zur Schaffung einer kaufmännischen Stelle im Sinne eines Sekretariates für die Ressorts im Vorstand dauern an.

Es sind bereits Arbeiten in die Wege geleitet, um eine Strategie für das Fortbestehen der Genossenschaft als Unternehmen der Genossenschafter\*innen zu entwickeln. Darunter werden auch die Anforderungen angeschaut, die an Mitglieder des Vorstands gestellt werden müssen. Wohin die Reise geht, wird man sehen. Eines steht fest: Der USP (Unique Selling Point) unserer Genossenschaft sind die Liegenschaften, die Lage der Liegenschaften, die Wohnungen, die Gartenanlagen und die Genossenschafter\*innen.

Die Letzteren sind das tragende Element. Der Vorstand und ich danken allen, die sich in ihrer Freizeit für das Zusammenleben in der Genossenschaft engagieren. All denen, die das tolle, gemütliche, gemeinschaftsfördernde Herbstfest organisiert und durchgeführt haben. All denen, die den Gemeinschaftsraum verwalten, Anlässe, wie «Samichlaus» und Nachmittage für die Kinder und andere kleine Zusammenkünfte durchführen, Nachbarschaftshilfe leisten, Küchenkräuter anbauen, usw. Es ist nicht möglich, alle Tätigkeiten aufzuzählen.

Ich freue mich, Sie in grosser Zahl an der Generalversammlung zu begrüssen. Ein Anlass, Ihre Mitwirkung an der Genossenschaft zu zeigen.



**Peter Sulger Büel**  
Präsident des Vorstands

## Rückblick 2023

# Kleines ganz gross

Ein Rückblick auf unsere Aktivitäten rund um die Genossenschaft.

## Ein grossartiges Herbstfest



Das geplante GBS-Fest im Sommer 2020 konnte aufgrund der Pandemie nicht durchgeführt werden. Umso grösser war die Freude, dass ein engagiertes Organisationskomitee (OK) von Mieter\*innen dem Aufruf des Vorstands gefolgt ist und im September auf der grossen Wiese der Siedlung Wipkingen ein Herbstfest für die Bewohner\*innen organisiert hat. Bei schönstem Spätsommerwetter wurde den Festbesucher\*innen von jung bis alt ein abwechslungsreiches Programm geboten mit Kinderschminken, Jassen, Petanque und Musik. Das Salat- und Kuchenbuffet war dank einer Vielzahl von Beiträgen von Bewohner\*innen gut gefüllt und mit Unterstützung von Stark Catering wurde den ganzen Abend grilliert. Das Herbstfest war ein rundum gelungener Anlass und eine gute Gelegenheit, auch siedlungsübergreifend mit Nachbar\*innen ins Gespräch zu kommen. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle beim OK nochmals für die grossartige Organisation und hofft, dass auch in den kommenden Jahren ein Zusammenkommen in ähnlichem Rahmen möglich sein wird.

## Mit der Nachbarschaft kommunizieren!

Inspiriert von der Idee einer Genossenschafts-App hat eine engagierte Gruppe von Mieter\*innen zwei Whatsapp-Gruppen für die Siedlungen Unterstrass und Wipkingen ins Leben gerufen.



**Schubertstrasse**  
Whatsapp-Gruppe



**Scheuchzer-/Stüssistr.**  
Whatsapp-Gruppe



Über die Gruppen können Dinge getauscht, Informationen geteilt oder gemeinschaftliche Aktivitäten organisiert werden. Wer den Gruppen beitreten und damit am «informellen» Genossenschaftsleben teilnehmen möchte, kann die QR-Codes einscannen und einer Gruppe beitreten.

## Generalversammlung

Am Freitag, 23. Juni 2023 fand in der Pauluskirche die jährliche Generalversammlung statt. Anwesend waren 73 Genossenschafter\*innen, was einer Stimmbeteiligung von rund 36% entspricht. Traktandiert war unter anderem die Wiederwahl aller bisherigen Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren. Sämtliche Traktanden wurden von den Genossenschafter\*innen mit überwältigender Mehrheit und ohne Gegenstimme abgehandelt. Die Resultate zeugen von einem grossen Vertrauen der Genossenschafter\*innen in die Arbeit des Vorstands und insbesondere die souveräne Wiederwahl bestärkt den Vorstand in seiner Arbeit. Nach dem offiziellen Teil war für das leibliche Wohl der Genossenschafter\*innen und Gäste durch ein reichhaltiges Mezzebuffet von Moudis Catering gesorgt. Der Vorstand überlegt sich Massnahmen, wie die Stimmbeteiligung an der Generalversammlung gesteigert werden kann.

# Der Samichlaus kommt

Der Samichlaus stattet der Siedlung Wipkingen seit Jahren immer vor Weihnachten einen Besuch ab und hat für die Kinder der Genossenschaft eine Überraschung dabei. Seit 2021 findet der Samichlaus auch den Weg in die Siedlung Unterstrass. 26 Kinder waren am späteren Nachmittag des 6. Dezember dabei und haben den Ausführungen und Geschichten des Samichlaus gebannt gelauscht. Organisiert wurde der Samichlaus von der Verwalterin der Siedlung Unterstrass über die St. Nikolaus Gesellschaft der Stadt Zürich. Der Vorstand freut sich, dass den Kindern der Genossenschaft mit dieser Tradition jedes Jahr eine Freude gemacht wird und dankt der Familie Bergmann in der Siedlung Wipkingen für ihr langjähriges Engagement im Rahmen des Samichlaus-Anlasses.



## Organisation GBS



Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich ist zuständig für die strategische und operative Leitung der Genossenschaft und leistet die Kommissionsarbeit. Sämtliche Mitglieder des Vorstands wurden an der Generalversammlung 2023 für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren gewählt. Der Vorstand kommt in der Regel einmal im Monat zusammen, die verschiedenen Kommissionen treffen sich nach Bedarf. Die jährliche Generalversammlung wird vom Vorstand vorbereitet und durchgeführt.



Anzahl Genossenschafter\*innen,  
davon 15 neue im Jahr 2023

### Vorstand

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Präsident</b>                       | Peter Sulger Büel  |
| <b>Vizepräsident/Finanzen &amp; IT</b> | Simone Oliva       |
| <b>Verwalterin Unterstrass</b>         | Liliana Fingolo    |
| <b>Verwalterin Wipkingen</b>           | Astrid Drittenbass |
| <b>Aktuarin</b>                        | Angelika Marxer    |
| <b>Immobilien &amp; Entwicklung</b>    | Robert Sigris      |
| <b>Kommunikation</b>                   | Marco Suter        |

### Sachkommissionen

|                                   |                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Finanzen</b>                   | Simone Oliva, Marco Suter,<br>Peter Sulger Büel           |
| <b>Vermietung</b>                 | Astrid Drittenbass, Liliana Fingolo,<br>Peter Sulger Büel |
| <b>Erneuerungs-<br/>strategie</b> | Robert Sigris, Angelika Marxer,<br>Peter Sulger Büel      |

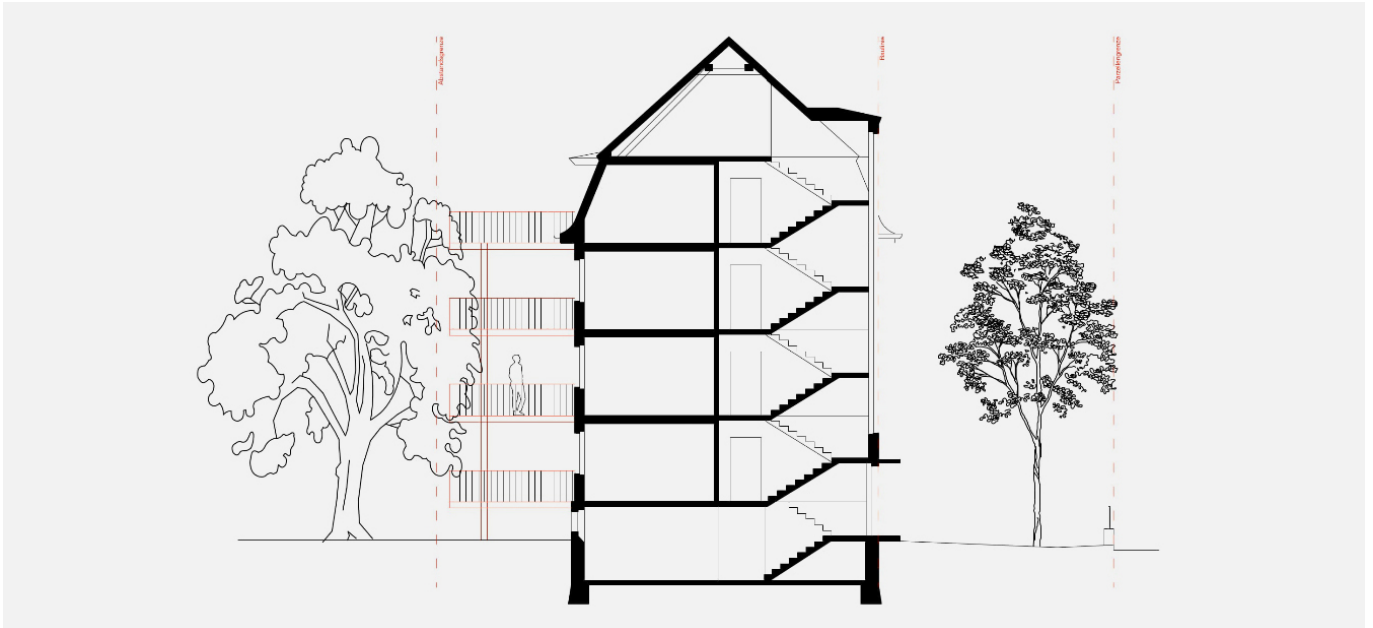
### Revisionsstelle

**BDO AG**  
**Schiffbaustrasse 2**  
**8031 Zürich**

### Hauswartung

**wag Genossenschaft**  
**Solistrasse 74**  
**8180 Bülach**

# Immobilien & Entwicklung



Visualisierung mit Option von grösseren Balkonen an der Stüssistrasse 102/104

## Zwischenbericht zum Stand der Erneuerungsstrategie

Nachdem der Vorstand an der Generalversammlung im Sommer 2022 informiert hat, dass aufgrund von städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten auf die Realisierung eines Ersatzneubaus in der Siedlung Unterstrass verzichtet wird, wurde im vergangenen Jahr unter Einbezug externer Expert\*innen und der Genossenschaftler\*innen das weitere Vorgehen für die beiden bisher unsanierten Häuser (Scheuchzerstrasse 209/211 und Stüssistrasse 102/104) bestimmt.

Das vom Vorstand beauftragte Büro archipel – Planung und Innovation GmbH (Archipel) hat im März 2023 eine umfassende Zustandsanalyse für die betroffenen Häuser durchgeführt. Dafür fand eine Besichtigung in mehreren Wohnungen und den allgemeinen Räumen (Keller und Estrich) sowie eine Inspektion der Elektroanlagen statt. Ausserdem wurde dem Vorstand von Archipel das architektonische Potenzial (inkl. grober Kostenschätzungen) unter Berücksichtigung von Themen wie Barrierefreiheit, Angebot von Familienwohnungen, Vergrösserung der bestehenden Balkone aufgezeigt. Die Genossenschaftler\*innen wurden von Andreas Wirz (Archipel) an der Generalversammlung über die Ergebnisse informiert und hatten die Gelegenheit, Fragen zu den gewonnenen Erkenntnissen zu stellen.

Auch bei der bevorstehenden Sanierung legt der Vorstand Wert auf eine partizipative Vorgehensweise. Aus diesem Grund wurde am 1. November 2023 ein Workshop durch-

geführt, zu dem alle Mieter\*innen eingeladen wurden. Vorgängig erhielten die Bewohner\*innen der Siedlung Unterstrass einen Fragebogen, in dem sowohl allgemeine Wünsche und Bedenken im Hinblick auf eine Sanierung als auch Feedback zu konkreten Ideen (z.B. Jokerzimmer, Wohnungszusammenlegungen) abgefragt wurden. Unter der Leitung von Andreas Wirz und Simone Brander (Archipel) haben sich 44 Bewohner\*innen beider Siedlungen während drei Stunden angeregt ausgetauscht, Ideen diskutiert und bewertet. Die engagierte Beteiligung lässt auf ein grosses Interesse an den bevorstehenden Erneuerungsmassnahmen schliessen und dank dem Workshop und dem anschliessenden Austausch mit Archipel hat der Vorstand ein gutes Stimmungsbild erhalten, welche Aspekte im Hinblick auf die Sanierung für die Bewohner\*innen wesentlich sind. So wurde zum Beispiel deutlich, dass die Bewohner\*innen der sanierten Wohnungen mit dem gewählten Ausbaustandard zufrieden sind, dass keine grösseren baulichen Massnahmen (z.B. ein Laubengang) gewünscht werden und dass es den Mieter\*innen der betroffenen Häuser ein Anliegen ist, dass es mit der Sanierung vorangeht. Der Vorstand nimmt diese Anliegen ernst und wird die Sanierung vorantreiben. Die Genossenschaftler\*innen werden über den weiteren Verlauf und wichtige Entscheidungen wie bis anhin transparent und zeitnah informiert.

## Sanierung Kindergarten

Im Kindergarten an der Stüssistrasse 94 waren verschiedene kleinere Unterhalts- und Renovierungsarbeiten notwendig. So wurden die WC-Anlagen und die Waschbecken erneuert. Zusätzlich wurden die alten und undichten Fenster mit finanzieller Beteiligung der Stadt Zürich als Mieterin durch qualitativ hochwertige Holz-Metall-Fenster ersetzt. Alle Arbeiten wurden durch PEK Architekten AG (ehemals Peter Kälin Architekten) geplant und erfolgreich begleitet, sodass



Neues Waschbecken

der Schulbetrieb ohne Unterbruch und ohne Einschränkungen stattfinden konnte. Die baulichen Massnahmen wurden zum Anlass genommen, den langjährigen Mietvertrag mit der Stadt Zürich neu zu verhandeln.

## Umbau Gemeinschaftsraum in der Siedlung Unterstrass

Nach einem Auswahlverfahren mit drei Architekturbüros wurde das Team von Lüdi & Müntener Architekten GmbH für den Umbau des Gemeinschaftsraumes an der Stüssistrasse 96 beauftragt. Die Architekt\*innen haben im Frühling mit der Planung begonnen, das Projekt an der Generalversammlung präsentiert und Ende Jahr die Baueingabe eingereicht. Die grösste bauliche Anpassung wird das Zusammenlegen der

bisher zwei Raumeinheiten zu einem grossen Raum sein. Damit der Gemeinschaftsraum besser nutzbar wird, soll zudem eine Küchenzeile eingebaut, der Bodenbelag erneuert, ein Handwaschbecken in der Nasszelle ergänzt sowie einige



Visualisierung Umbau Gemeinschaftsraum, Lüdi & Müntener Architekten GmbH

bauliche Mängel behoben werden. Flexibel verschiebbare Vorhänge dienen als Raumteiler oder zur Verdunkelung des Raumes, damit unterschiedliche Raumnutzungen möglich werden.

## Optimierung Wärmeerzeugung

Die Probleme mit der Heizzentrale der Siedlung Unterstrass konnten dank der professionellen Unterstützung von Georges Nievergelt und der wag Genossenschaft weitgehend beseitigt werden. Ausserdem wurde der Energieverbrauch ohne Investitionen in die Anlagentechnik und allein aufgrund von Optimierungen an der Regelung (Software) massiv reduziert. An dieser Stelle möchten wir der wag und Herrn Nievergelt für ihren zuverlässigen Einsatz danken. Vereinzelt kam es jedoch weiterhin zu kurzen Warmwasser- und Heizunterbrüchen. Der Vorstand bedauert diesen Umstand und hat nun eine externe Energieberatung beauftragt, die im kommenden Jahr die Situation ganzheitlich prüfen wird. Ein Team aus Fachplaner\*innen wird die Situation der Wärmeerzeugung beider Siedlungen analysieren, Potenziale eruieren und ökologisch sowie ökonomisch sinnvolle Lösungen ausarbeiten. Das langfristige Ziel für beide Siedlungen ist weiterhin die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Die externe Energieberatung wird damit beauftragt unter Einbezug der Wirtschaftlichkeit, der energetisch sinnvollen Wärmenutzung der bestehenden (und übernutzten) Erdsonden verschiedene Varianten zu prüfen, wobei auch die Nutzung des Solarpotenzials und der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich untersucht werden sollen. Nach aktuellem Stand wird die Fernwärme für die Siedlung Unterstrass voraussichtlich frühestens ab 2026 und für die Siedlung Wipkingen ab 2028 zur Verfügung stehen.

---

# Bericht Finanzen

«Im vergangenen Geschäftsjahr wurden nach sechs Jahren ohne Anpassung zwei Mietzinserhöhungen durchgeführt. Dem Vorstand ist bewusst, dass Mietzinserhöhungen in der aktuellen Zeit für manche Mieter\*innen finanziell eine Belastung darstellen. Aufgrund der allgemeinen Situation ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Ausgaben für Wohnungssanierungen und Geräteausfälle sinken werden.»

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren wurde innerhalb der Finanzen kein bewusster Fokus auf ein bestimmtes Thema gelegt. Durch die Arbeit in den letzten Jahren sind die Kennzahlen als Grundlage für strategische Entscheide nun vorhanden. Mittlerweile wird ausserdem dreimal jährlich ein Quartalsabschluss erstellt, der mit dem Budget verglichen und im Gesamtvorstand besprochen wird. Zur Entlastung des Finanzverantwortlichen wurde Ende 2023 beschlossen, dass die Arbeiten im Rahmen des Tagesgeschäfts (z.B. Erstellung von Zahlungsaufträgen, Verbuchung von Mietzinseingängen, Ablage der Rechnungen und Bankauszüge etc.) von einer externen Person übernommen werden. Der Vorstand freut sich, dass dafür eine kompetente und motivierte Mitarbeiterin gefunden werden konnte.

Per 31. Dezember 2023 weist die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich in der Erfolgsrechnung einen Jahresgewinn in der Höhe von CHF 50'593.44 (Vorjahr CHF 17'264.46) aus. Erfreulicherweise konnte die wiederum beträchtliche Anzahl an Wohnungswechseln günstiger als budgetiert ausgeführt werden. Die Kosten aufgrund von Wohnungswechseln sind sehr schwer zu prognostizieren, haben unter Umständen aber einen grossen Einfluss auf das Jahresergebnis, da die Wechsel bei Bedarf für umfangreiche und entsprechend kostenintensive Instandhaltungsarbeiten genutzt wurden. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an die Verwalterinnen, die bei Wohnungswechseln über eine sehr gute Kostendisziplin verfügen und mit ihrer genauen Planung Leerstände und entsprechende Mietausfälle so kurz wie möglich zu halten versuchen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden nach sechs Jahren ohne Anpassung zwei Mietzinserhöhungen durchgeführt. Dem Vorstand ist bewusst, dass Mietzinserhöhungen in der aktuellen Zeit für manche Mieter\*innen finanziell eine Belastung darstellen. Aufgrund der allgemeinen Situation ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Ausgaben für Wohnungssanierungen und Geräteausfälle sinken werden. Kommt dazu, dass sich auch die Hypothekarzinsen auf einem höheren Niveau eingependelt haben. Mittelfristig wird sich dies bei den Verlängerungen der Hypotheken auf die Zinskosten auswirken und damit höhere Zinszahlungen für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich bedeuten. Wie bis anhin werden wir sämtliche überschüssige Liquidität konsequent für die Rückzahlung von Hypotheken verwenden.

Die Bilanz weist per 31. Dezember 2023 einen Rückgang der Hypothekendarlehen im Umfang von CHF 1.03 Millionen (Vorjahr CHF 1.6 Millionen) aus. Sämtliche überschüssige Liquidität wurde wiederum vollumfänglich für die Rückzahlung von Hypotheken verwendet. Der Rückzahlungsbetrag im Geschäftsjahr reduzierte sich deutlich, da im Vorjahr durch den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Wertschriften zusätzliche Liquidität geschaffen wurde. Auch in Zukunft rechnet der Vorstand weiterhin mit einer jährlichen Rückzahlung im Umfang von rund CHF 1 Million. Demgegenüber haben wir jährliche Fälligkeiten in der Höhe von CHF 4 Millionen. Wir beobachten das weiterhin 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 geäufnet. Die beiden Heizungen wurden ebenfalls wie gewohnt linear abgeschrieben. Sämtliche Veränderungen der Fonds werden im Finanzbericht ausgewiesen.

## Ausblick

Der Vorstand hat die Mieter\*innen Anfang Dezember 2023 darüber informiert, dass auf eine erneute Mietzinserhöhung trotz der Erhöhung des Referenzzinssatzes per Ende 2023 und trotz der Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes verzichtet wird. Sollte sich aber abzeichnen, dass die Mietzinseinnahmen nicht ausreichen um die laufenden Kosten zu decken, wird eine Mietzinserhöhung nötig sein. Der Vorstand nimmt eine laufende Einschätzung der finanziellen Situation vor und versucht, einen solchen Schritt nach Möglichkeit zu vermeiden. Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, werden Renovationen aufgrund von Wohnungswechseln weiterhin in gewohnt guter Qualität ausgeführt, sodass eine lange Lebensdauer garantiert werden kann.



Simone Oliva, Finanzen

# Jahresrechnung / Bilanz

| Aktiven                           | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Umlaufvermögen</b>             |                   |                   |
| Flüssige Mittel                   | 242'179           | 173'027           |
| Mieterdebitoren                   | –                 | 171               |
| Übrige Debitoren                  | 699               | 365               |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b> |                   |                   |
| Vorausbezahlte Nebenkosten        | 66'278            | 98'655            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>       | <b>309'156</b>    | <b>272'219</b>    |
| <b>Anlagevermögen</b>             |                   |                   |
| <b>Sachanlagen</b>                |                   |                   |
| Landwert                          | 698'023           | 698'023           |
| Liegenschaften Wipkingen          | 19'090'806        | 19'090'806        |
| WB Liegenschaften Wipkingen       | -2'909'237        | -2'718'329        |
| Liegenschaften Unterstrass        | 15'723'946        | 15'723'946        |
| WB Liegenschaften Unterstrass     | -3'456'403        | -3'299'164        |
| Heizung Wipkingen                 | 1'000'000         | 1'000'000         |
| WB Heizung Wipkingen              | -200'000          | -150'000          |
| Heizung Unterstrass               | 1'563'167         | 1'563'167         |
| WB Heizung Unterstrass            | -1'016'054        | -937'896          |
| Baukonti                          | 56'897            | 9'058             |
| Mobilien                          | 5'818             | 8'550             |
| <b>Total Anlagevermögen</b>       | <b>30'556'963</b> | <b>30'988'161</b> |
| <b>Total Aktiven</b>              | <b>30'866'120</b> | <b>31'260'380</b> |

| Passiven                                         | 2023              | 2022              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |                   |                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 21'156            | 80'080            |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>               |                   |                   |
| Vorauszahlungen von Mietzinsen                   | 209'515           | 203'844           |
| Vorauszahlungen von Nebenkosten                  | 122'417           | 97'150            |
| Sonstige passive Abgrenzungen                    | 4'895             | 2'896             |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>          | <b>357'983</b>    | <b>383'970</b>    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |                   |                   |
| Hypotheken                                       | 24'630'000        | 25'660'000        |
| <b>Rückstellungen</b>                            |                   |                   |
| Erneuerungsfonds Wipkingen                       | 1'551'827         | 1'243'937         |
| Erneuerungsfonds Unterstrass                     | 2'897'643         | 2'607'426         |
| Rückstellung für Wiederherstellung               | 16'000            | 20'000            |
| Rückstellung 100 Jahre GBS                       | 25'000            | –                 |
| Waschmaschinenfonds                              | 5'239             | 15'213            |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>          | <b>29'125'709</b> | <b>29'546'576</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                   |                   |
| Genossenschaftskapital                           | 839'500           | 837'500           |
| Gesetzliche Gewinnreserve                        | 175'000           | 175'000           |
| Gewinnvortrag                                    | 317'334           | 300'070           |
| Jahresergebnis                                   | 50'593            | 17'264            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        | <b>1'382'428</b>  | <b>1'329'834</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            | <b>30'866'120</b> | <b>31'260'380</b> |

# Jahresrechnung / Erfolgsrechnung

|                                                                | 2023              | 2022              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Erlöse</b>                                                  |                   |                   |
| Mietzinseinnahmen abzüglich Leerstandskosten                   | 2'488'233         | 2'411'530         |
| <b>Total Erlöse</b>                                            | <b>2'488'233</b>  | <b>2'411'530</b>  |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>                                   |                   |                   |
| Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften                       | -362'574          | -458'335          |
| Unterhalt und Reparaturen Heizungen                            | -56'435           | -20'752           |
| Hauswartung                                                    | -197'401          | -182'263          |
| Strom, Wasser, Entsorgung                                      | -67'585           | -84'243           |
| Versicherungen                                                 | -35'130           | -35'154           |
| Einlage Erneuerungsfonds                                       | -666'862          | -574'400          |
| <b>Total Liegenschaftenaufwand</b>                             | <b>-1'385'986</b> | <b>-1'355'147</b> |
| <b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>                           |                   |                   |
| Entschädigung Vorstand                                         | -56'198           | -56'633           |
| Entschädigung sonstige Leistungen                              | -48'374           | -51'209           |
| Sozialleistungen                                               | -7'674            | -7'976            |
| Revisionsstelle                                                | -5'385            | -5'385            |
| Allgemeine Unkosten                                            | -34'641           | -58'347           |
| Genossenschaftsveranstaltungen                                 | -54'296           | -18'314           |
| <b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>                     | <b>-206'567</b>   | <b>-197'865</b>   |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b> | <b>895'679</b>    | <b>858'518</b>    |
| Abschreibungen auf Liegenschaften                              | -348'147          | -348'153          |
| Sonstige Abschreibungen                                        | -130'890          | -130'890          |
| Finanzertrag                                                   | 1'998             | 1'051             |
| Finanzaufwand                                                  | -363'148          | -361'628          |
| <b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>                            | <b>55'493</b>     | <b>18'899</b>     |
| Direkte Steuern                                                | -4'899            | -1'635            |
| <b>Jahresergebnis</b>                                          | <b>50'593</b>     | <b>17'264</b>     |

## Antrag Gewinnverwendung

|                                                      | 31.12.23          | 31.12.22          |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vortrag per 01.01.                                   | 317'334.08        | 300'069.62        |
| Jahresergebnis                                       | 50'593.44         | 17'264.46         |
| <b>Bilanzgewinn zur Verfügung Generalversammlung</b> | <b>367'927.52</b> | <b>317'334.08</b> |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                     | <b>367'927.52</b> | <b>317'334.08</b> |

# 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 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.

### 1.3 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.

### 1.4 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.

### 1.5 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

|                         | 2023       | 2022       |
|-------------------------|------------|------------|
| Buchwert Liegenschaften | 30'494'248 | 30'970'553 |

## 3 Nettoauflösung stiller Reserven

|                                        | 2023  | 2022   |
|----------------------------------------|-------|--------|
| Nettoauflösung aus Waschmaschinenfonds | 9'974 | 47'793 |

## 4 Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

|                                    | 2023       | 2022       |
|------------------------------------|------------|------------|
| 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 2023 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, 7. Februar 2024

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 / 86 vermietbare Objekte

| Bezugsjahr  | Liegenschaftenwert | Landwert | GVZ        | Ursprüngliche Anlagekosten | Hypotheken | Gläubiger |
|-------------|--------------------|----------|------------|----------------------------|------------|-----------|
| 1928 / 1929 | 19'090'806         | 306'893  | 30'789'074 | 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  | 35'897'293 | 2'557'262                  | 11'630'000 | ZKB       |

## Zusammenfassung

Total 25 Wohnhäuser / 199 vermietbare Objekte

| Bezugsjahr | Liegenschaftenwert | Landwert | GVZ        | Ursprüngliche Anlagekosten | Hypotheken | Gläubiger |
|------------|--------------------|----------|------------|----------------------------|------------|-----------|
| Diverse    | 34'814'752         | 698'023  | 66'686'367 | 4'556'892                  | 24'630'000 | ZKB       |

# Fonds 2023

## Abschreibungskonto Liegenschaften Wipkingen

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Stand per 01.01. | 2'718'329 |
| Einlage          | 190'908   |
| Entnahme         | –         |
| Stand per 31.12. | 2'909'237 |

## Erneuerungsfonds Wipkingen

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Stand per 01.01.                             | 1'243'937 |
| Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes | 307'890   |
| Entnahme                                     | –         |
| Stand per 31.12.                             | 1'551'827 |

## Abschreibungskonto Liegenschaften Unterstrass

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Stand per 01.01. | 3'299'164 |
| Einlage          | 157'239   |
| Entnahme         | –         |
| Stand per 31.12. | 3'456'403 |

## Erneuerungsfonds Unterstrass

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Stand per 01.01.                             | 2'607'426 |
| Reglementarische Zuweisung 1% des GVZ-Wertes | 358'972   |
| Entnahme*                                    | -68'755   |
| Stand per 31.12.                             | 2'897'643 |

\* Entnahme für Sanierung Kindergarten Stüssistrasse 96

## Waschmaschinenfonds

|                  |         |
|------------------|---------|
| Stand per 01.01. | 15'213  |
| Einlage          | 10'142  |
| Entnahme         | -20'116 |
| Stand per 31.12. | 5'239   |

## 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](http://www.gb-selbsthilfe.ch)  
[info@gb-selbsthilfe.ch](mailto:info@gb-selbsthilfe.ch)

