

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

20

JAHRESBERICHT



WIR
LEBEN, WOHNEN UND ARBEITEN
UNTER
GANZ VERSCHIEDENEN
DÄCHERN
SELBSTVERWALTET
SEIT 1996

Bericht und Ausblick des Vorstands

Liebe Genossenschaftler*innen

2020 war in fast allen Bereichen ein sehr herausforderndes Jahr für den Vorstand, die Kommissionen und die Mitarbeiter*innen der Genossenschaft Dreieck. Das lag auch – aber nicht nur – an Covid-19. Viele Veränderungen in den Gremien und beim Personal, mehrere Wohnungswechsel und sehr viele neue Genossenschaftler*innen. Das alles wirkte sich ebenso auf Mehrarbeit und einigen Anpassungen in der Organisation aus.

Bereits der letztjährige Jahresbericht ging aufgrund der speziellen Situation und der nur schriftlich durchführbaren GV auf das erste Halbjahr 2020 ein. Ab Juni waren beschränkte Veranstaltungen wieder möglich und so konnten wir wenigstens im kleinen Kreis die abtretenden Vorstandsmitglieder Daniel Rysler und Corinna Heye verabschieden sowie die neu Gewählten, Iris Vollenweider und Jonas Schädler, begrüßen. Der Auswahlprozess für die neue Geschäftsleitung war per Juni abgeschlossen und mit Melanie J. Auerbach konnten wir eine engagierte, mit dem Genossenschaftswesen bestens vertraute Person, einstellen. Die wertvollen Dienste von Suzana Mirić, welche die Geschäftsstelle vorübergehend leitete, blieben uns (mit einem tieferen Pensum) erhalten.

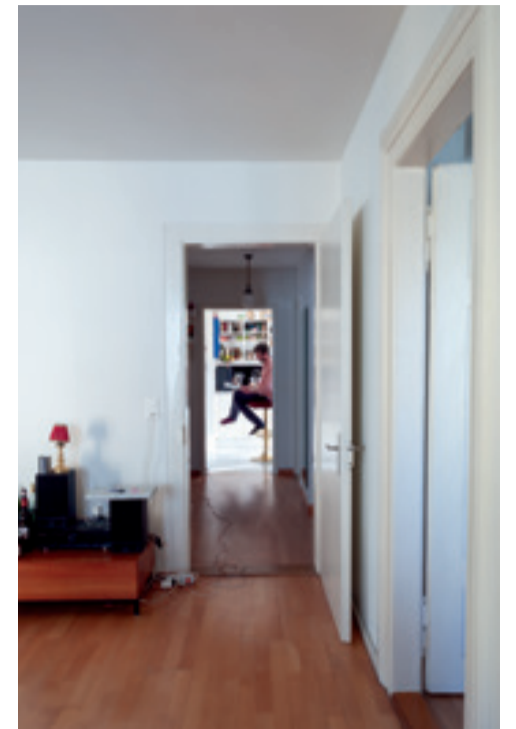
Das vergangene Jahr brachte viele Neuerungen und die Erarbeitung und Umsetzung einer kleinen Reorganisation. Dieser Prozess beschäftigt uns auch noch im 2021. Ein wichtiges Thema war die Arbeit des Vorstandes. Mit den teils unvorhergesehenen Abgängen beider Co-Präsident*innen und der Geschäftsleitung, wurden die verbliebenen Vorstandsmitglieder mit viel zusätzlicher Arbeit konfrontiert. Bereits zuvor wurde diskutiert, die eigentliche

Aufgabe des Vorstands zu stärken – die strategische Führung der Genossenschaft – und Operatives vermehrt der Geschäftsstelle zu übertragen, wo dies als Tagesgeschäft hingehört. Pflichtenhefte und Aufgabenprofile wurden überarbeitet und angepasst, weitere Kompetenzen in die Kommissionen und die Geschäftsleitung delegiert. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass uns gute, engagierte Leute verloren gingen, sei es aus Überlastung oder aus Unzufriedenheit mit den bestehenden Strukturen. Wir möchten damit sicherstellen, dass wir auch künftig aus unseren eigenen Reihen Menschen finden, die sich für das Dreieck und dessen Gedanken gut einsetzen. Zur Erinnerung: Artikel 30 der Statuten schreibt vor, dass die Mehrheit der Vorstandsmitglieder aus aktuellen oder ehemaligen, langjährigen Mieter*innen der Genossenschaft bestehen muss.

Im Berichtsjahr aufgegleist wurde auch das Vorgehen und die Mandatierung der Erneuerungsstrategie. Ziel ist es, eine umfassende Übersicht über den Zustand unserer Häuser und deren langfristigen Erneuerungsbedarf zu erhalten. Nach Vorliegen der Resultate werden sorgfältig Finanzierung und Umsetzung geplant und notwendige Sanierungsmassnahmen

in die Wege geleitet. Wie schon bei den Erstsanierungen handelt es sich dabei um einen mehrjährigen Prozess, über welchen wir jeweils im Voraus Schritt für Schritt informieren und vor allem bei grösseren Vorhaben die Betroffenen involvieren. Weiter veranlasst wurde die Einführung einer Verwaltungssoftware und die damit verbundene Digitalisierung. Mit den bisher bestehenden Grundlagen und Abläufen in unserer Geschäftsstelle (und einer externen Buchhaltung) lässt sich eine auf zwischenzeitlich zwei Millionen Franken Mietzinsumsatz pro Jahr gewachsene Organisation mit über 800 Mitgliedern nicht mehr handhaben. Diese Erkenntnisse sind nicht neu und wurden bereits zuvor in die Wege geleitet. Mittels einer umfassenden Bedarfsabklärung in den neuen Häusern wurde ab Sommer die AG Integration und Aussenraum 2.0 aktiv, und in einem lebhaften Prozess konnten die wichtigsten Massnahmen diskutiert, umgesetzt oder in die Planung aufgenommen werden. Ein herzliches Dankeschön an Andrin Coaz und sein Team.

Es tut sich also Einiges in unserer Genossenschaft und trotzdem bleibt vieles beim Alten. Wenn nun auch noch das gesellige Beisammensein zurückkehrt und wir unser



erstes Vierteljahrhundert gebührend würdigen können, dann steht weiteren guten und wohnraumgesicherten 25 Jahren nichts im Weg. Weil auch im Frühling 2021 noch vieles nicht möglich ist, haben wir entschieden, die GV 2021 in den Herbst zu verschieben. Damit erhoffen wir uns wieder eine «normale» Durchführung der Generalversammlung, dem obersten Organ der Genossenschaft Dreieck.

Euer Vorstand

Bericht und Ausblick der Verwaltungskommission

Sieben Wohnungen, ein Gewerberaum und zwei personelle Wechsel – auch für die VK war 2020 ein bewegtes Jahr. Nachdem uns Alexandra Wymann im Frühling verliess, übernahm Suzana Mirić diese Aufgabe interimistisch. Mit der neuen Geschäftsleiterin Melanie J. Auerbach war schliesslich auch ein neues ständiges Mitglied für die VK gefunden. Die übrige Besetzung blieb mit Julia Hintermüller, Philipp Rohner und Marc Latzel gleich. Die Kommission traf sich insgesamt zu zwölf Sitzungen.

Bereits ab der Sitzung vom 18. März hielt das Wort «Treffen» für uns einige neue Bedeutungen bereit: Waren anfangs nur digitale Treffen auf Zoom möglich, so sahen wir uns den Sommer über wieder zu physischen Treffen in der Kantine, und schliesslich zeigte sich in hybrider Form eine weitere Möglichkeit, Sitzungen abzuhalten. Mit diesen neuen Arten des Zusammenkommens begann auch eine seltsam bewegte Zeit in der Kommission. Waren manche Sitzungen der Vorjahre nur ein ausgiebigeres «sich kreuzen» und dauerten zum Teil gerade einmal rekordverdächtige 17 Minuten, so waren die Sitzungen 2020 oft länger, weil geprägt von Wechslen aller Art und Gattung.

Zusammensetzung der VK

Nachdem uns Suzana Mirić während einiger Monate tatkräftig – aber eben nur vorübergehend – unterstützen konnte, kam mit der neuen Geschäftsleiterin Melanie J. Auerbach ab August eine frische, dynamische Kraft zu uns. Auch zukünftige Wechsel kündigten sich an: Philipp Rohner, der uns einige Jahre als Vertreter aus dem Gewerbe unterstützt hat, meldete auf die GV 2021 seinen Rücktritt an, weshalb wir nach einem würdigen Ersatz suchen. Zudem freuen wir uns auf einen frischen Geist aus den Häusern an der Dienerstrasse, Nietengasse oder Herdernstrasse.

Vergaben von Wohnungen...

In unserem Kerngeschäft, der Neuvergabe von freierwerbenden Wohnungen, gab es 2020 wieder viel zu entscheiden. In chronologischer Reihenfolge: Insgesamt erfolgten sie-

ben Wohnungsvergaben an allen Ecken des Dreiecks, zuerst an der Nietengasse 7, dann an der Dienerstrasse 75 und schliesslich an der Herdernstrasse 82. Auch im Kerndreieck gab es eine Rochade: Es konnten zwei grosse Wohnungen an der Ankerstrasse 14 wie auch an der Zweierstrasse 56 neu vergeben werden.



... und Gewerberäumen

Und auch beim Gewerbe gab es eine grössere Neuvergabe. Mit der Kündigung der langjährigen Mieterin Allways Reisen im Sommer 2020 wurde an der Gartenhofstrasse 27 ein attraktiver Gewerberaum frei. Nach einer kurzen Zwischennutzung im Dezember konnten wir das Lokal erfolgreich mit dem Zero-Waste-Laden Foifi besetzen. Alle neuen Mieter*innen, sowohl in den Wohnungen als auch im Gewerbe, heissen wir hiermit herzlich willkommen im Dreieck!



Kantine und Gästezimmer

Unsere Kantine, in sonstigen Jahren sowohl bei Genossenschaftler*innen als auch externen Mieter*innen immer sehr beliebt, stand im 2020 leider mehrheitlich leer. Der Rückgang der Vermietungen erklärt sich – logischerweise – durch die pandemiebedingten Massnahmen. Gemeinsame Essen, Feiern und Apéros in der Kantine waren nur während wenigen Monaten möglich. An 209 Tagen war die Kantine unvermietet, dagegen stehen 18 externe Veranstaltungen, die übers Jahr verteilt stattfanden, sowie 71 interne Vermietungen. Immerhin konnte die Caritas als feste Mieterin wöchentlich die Kantine für ihre Kurse nutzen. Und auch war sie beliebt als

Ausweichfläche, wenn es auf der Geschäftsstelle einmal nicht möglich war, die nötigen Abstände einzuhalten. Dagegen war das Gästezimmer erfreulicherweise sehr gefragt! Ganze 328 Nächte war das Zimmer besetzt, was einer Auslastung von 90% entspricht – ein grosser Anstieg gegenüber dem Vorjahr, als wir 266 Übernachtungen verzeichneten.

Ausblick

Insgesamt also viel Arbeit für die Geschäftsstelle und die VK. Die Dynamik im 2020 ermunterte uns, ein im Wohnen extra, der Zeitschrift von WBG Schweiz, vorgestelltes Verfahren einer Veränderungskonferenz genauer unter die Lupe zu nehmen. Die uns nahestehende Genossenschaft Kraftwerk1 hat dieses Instrument eingeführt und fördert damit den internen Wohnungstausch unter anderem zur Lösung von Unter- und Überbelegungen von Wohnraum. Wäre das etwas fürs Dreieck? Die VK findet den Ansatz prüfenswert. Nach der GV im Herbst 2021 soll das Thema zusammen aufgegriffen werden. Ausserdem wird die VK an der GV ein überarbeitetes Vermietungsreglement vorstellen und zur Annahme empfehlen. Dieses wird auch neue, höhere Belegungsvorschriften bei Neuvermietungen enthalten, die in Einklang stehen mit den Vorgaben der Stadt Zürich und das Ziel verfolgen, die Ideale der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Eine Infobar zum Thema – hoffentlich mit physischer Präsenz – ist im Vorfeld geplant.

Bericht der Kommission Bau und Unterhalt

Die Kommission Bau und Unterhalt bestand im Jahr 2020 in alter Formation aus Andrin Coaz als Liegenschaftsverantwortlicher, Hermann Dammann sowie den beiden Architektinnen Désirée Cuttat und Florence Willi. Die Kommission ist für neun Sitzungen zusammengekommen.

Im März wurde Tefik nach jahrzehntelanger Tätigkeit für das Dreieck mit einem Fest in den wohlverdienten Ruhestand entlassen. Sein Nachfolger ist seit Februar Alejandro Capin, der sich im Laufe dieses Jahres gut im Dreieck eingelebt hat. Neben personellen Änderungen wechselten auch die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle: Das neue und grössere Büro an der Gartenhofstrasse 27 konnte Ende März, nach einigen baulichen Anpassungen, bezogen werden.

Renovationen und Reparaturen

Insgesamt gab es übers ganze Jahr verteilt elf Wechsel und Neuvergaben in Wohnungen, Gewerbe und Ateliers, welche jeweils kleinere und grössere Renovationen auslösten. Daneben fielen die gewohnten Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den «alten» wie in den «neuen» Häusern an: So wurden an der Zweierstrasse 42 alle Wohnungen im Haus mit Dreipunktschlössern ausgestattet und das Dach der Zweierstrasse 50 mit Sicherheitsvorrichtungen für Unterhaltsarbeiten und die Bienenhaltung ausgestattet. Auch wurden sämtliche Dächer der neuen Häuser kontrolliert, wo nötig repariert und mit Sicherheitsnetzen versehen.



Ein neues Waschsystem

An der Herdernstrasse 82 wurde die Anzahl Geräte in der Waschküche aufgestockt und ein neues Bezahlssystem für die Wäsche eingebaut. Nach positivem Feedback der Bewohner*innen wurde das System auch für die übrigen Häuser im Dreieck geprüft und wird anfangs 2021 im Stammdreieck eingebaut.

Frische Terrassen

An der Gartenhofstrasse 27 waren die Holzroste der Terrassen zum Hof in schlechtem Zustand. Ausserdem bot der klassische Rostaufbau keinen Schutz vor tropfendem Wasser und Schmutz. Deshalb mussten die Terrassen



auf allen vier Stockwerken erneuert werden. Rofe Schelling hat dafür verschiedene Prototypen geschlossener Roste entwickelt und vor dem Einbau mehrere Monate lang im Freien getestet. Schliesslich wurden die Geländer erhöht und die fleckigen Balken der Unterkonstruktion behandelt. Nun erscheinen die Terrassen in neuem Glanz.

Sichere Balkone für die Nietengasse

Besonders gefordert haben Andrin dieses Jahr die Balkone der Nietengasse 7. Schon letztes Jahr wurde absehbar, dass die verrosteten Stützen der Balkone ersetzt werden müssen. Beim Start der Arbeiten im Herbst hat sich aber gezeigt, dass der Schaden grösser ist als angenommen: Neben den Stützen waren auch die Stahlträger in den Balkonplatten völlig von Rost zerfressen. In Zusammenarbeit mit einem Ingenieur und Baumeister wurde klar, dass die Träger ergänzt und die Balkonplatten neu gegossen werden müssen. Auch wenn dieser Umweg Mehrarbeit und Mehrkosten verursacht hat, sind wir sehr froh, dass der Missstand entdeckt wurde, bevor er jemandem hätte gefährlich werden können.



Hofgestaltung

In den vier Häusern an Herdernstrasse, Dienenstrasse und Nietengasse waren im Sommer erste Anliegen und Ideen für verschiedene Vorhaben aufgetaucht. So wurde zum Beispiel der Hof von Nietengasse und Dienenstrasse in der Zeit während des Lockdowns vermehrt durch die Bewohner*innen genutzt, woraus Ideen für eine neue Hofgestaltung entstanden sind. In einer ersten grossen Runde wurden deshalb von allen Interessierten Ideen gesammelt und Vorschläge platziert, welche an weiteren Treffen in Untergruppen ausformuliert und im Verlauf des Jahres grösstenteils umgesetzt werden konnten.



Erneuerungsstrategie

Im letzten Jahr wurden die Stammhäuser im Dreieck einer ersten Zustandsanalyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Bausubstanz in sehr gutem Zustand ist. Dieses Jahr fiel der Blick nun auf die neuen Häuser, und wie erwartet ist der Erneuerungsbedarf hier bedeutend grösser. In Zusammenarbeit mit dem Vorstand hat die B+U das Büro Archipel mit der Ausarbeitung einer detaillierten Erneuerungsstrategie beauftragt. Die Architekt*innen von Archipel nehmen sich zur Zeit jedes Haus im Dreieck vor und erarbeiten einen Vorschlag, was wann in welchem Haus erneuert werden soll. Sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, werden wir alle Interessierten informieren und nehmen dann auch gerne eure Stimmen zum Thema auf.

Personelle Wechsel

Und schliesslich haben die Wechsel in Präsidium und Geschäftsleitung auch in der B+U zu einer kleinen Reorganisation geführt. Dabei wurden Zuständigkeiten geschärft und Kompetenzen angepasst sowie Arbeitsgruppen und Gefässe für die entstehende Erneuerungsstrategie gebildet.

Danke, Merci, Grazie

Wie in jedem Jahr bedanken wir uns herzlich bei allen, welche sich um unsere Häuser, Innenhöfe und den Garten kümmern. Merci an Besa, Andres, Fatma, Ziza, Igballe, Astrit und Urs für ihre Arbeit in den Häusern. Danke, Andrin und Alejandro für euren Einsatz das ganze Jahr über. Und auch Christa, Nadine und Barbara gebührt der alljährliche Dank für die Pflege des Kräutergartens.



Bericht aus dem Ressort Personal

Letztes Jahr hiess es an dieser Stelle: «Das Jahr war geprägt von Wechseln». Gedacht war: «Darauf folgt jetzt bestimmt ein ruhigeres Jahr». – Na ja, so kann man sich täuschen. In der kleinen Dreieck-Welt war im letzten Jahr das sonst alles überstrahlende Thema Covid-19 nur eines von vielen.

Grosser Umbruch anfangs Jahr

Bereits Ende Januar kündigte Geschäftsleiterin Alexandra Wymann etwas überraschend ihre Stelle. Wir mussten also diese sehr wichtige Stelle neu besetzen. Da ab Februar ein Teil des Co-Präsidiums plötzlich aus persönlichen Gründen komplett ausfiel und das Ressort Personal für einige Wochen im Ausland war, wurde die Ausschreibung der Stelle für mehrere Wochen verzögert. Wir hatten nun nicht mehr viel Zeit und mussten die Aufgaben zuerst mal neu ordnen. Durch den Kauf der neuen Häuser und den grossen Zuwachs an Genosschafter*innen, hatte sich einiges an Mehrarbeit ergeben. Wir suchten und fanden mit Suzana Mirić eine Interims-Geschäftsleiterin, um wenigstens die Übergabe der täglichen Geschäfte zu sichern. Ebenfalls schon im Februar begann mit Alejandro Capin unser neuer Hauswart seine Arbeit. Er wurde von unserem langjährigen Hauswart Tefik Asani sehr gut eingearbeitet und hat sich schnell eingelebt. Ein kleiner Teil der wöchentlichen Hauswartaufgaben bleibt mit Astrit Asani weiterhin in der Familie.



Melanie J. Auerbach

an, sich auf der Geschäftsstelle einzuarbeiten, während wir im Vorstand merkten, dass wir das alles ohne zusätzliche Hilfe nicht schafften. Die verbliebenen Vorstandmitglieder waren alle selbständig und sowieso schon mit der Corona-Krise und ihren Folgen stark gefordert. So fragten wir Iris Vollenweider und Monika Sprecher um Hilfe an. Iris sollte dem Vorstand mit ihrer grossen Erfahrung in genossenschaftlichen Belangen zur Seite stehen und Monika Sprecher half uns bei der Rekrutierung für die neue Geschäftsleitung. Im Mai führten wir dann mit vielen Bewerber*innen Gespräche für die endgültige Besetzung der Stelle. Unter einigen sehr guten Bewerbungen fiel unsere Wahl schliesslich auf Melanie J. Auerbach. Als neue Geschäftsleiterin stand sie uns ab September mit vollem Pensum zur Verfügung.



Suzana Mirić

Kurzes Aufatmen im Sommer

Ende Sommer liess dann die epidemiologische Lage ein kleines Zusammenkommen wieder zu. Der Dreiecksnacht für die Bewohner*innen konnte unter Einhaltung gewisser Vorgaben durchgeführt werden. Maya Kuhn hat den Anlass organisiert und Za'atar, unser Nachbar an der Nietengasse, hat uns mit wunderbaren libanesischen Speisen verpflegt. Alle Beteiligten konnten sich endlich wieder mal austauschen. Doch auch dieses Essen sollte leider wieder für lange Zeit der letzte gesellige Anlass bleiben. Maya musste weitere geplante Anlässe in der Kantine streichen und hatte mit Absagen mehr zu tun als mit Zusagen.

Eine Art Alltag

Im letzten Quartal des vergangenen Jahres hielt dann langsam eine Art Alltag Einzug. Die vielen neuen Leute in ihren zum Teil neuen Positionen konnten sich besser kennenlernen und einarbeiten. Durch die Einführung des Verwaltungsprogramms sowie die ungewöhnlich vielen Wohnungswechsel hatten Andrin, Suzana und Melanie auf der Geschäftsstelle aber sehr viel administrative Arbeit. Dazu wurde im Herbst durch die erneuten pandemiebedingten Beschränkungen ein normales Arbeiten gleich wieder erschwert. Ende des Jahres gab es sowohl im Vorstand wie beim Personal Quarantäneanordnungen und einzelne Covid-19 Fälle, die glücklicherweise gut verliefen.



Alejandro Capin

Und dann kam der Lockdown

Im März musste nun sehr viel passieren. Es begann – aus heutiger Sicht fast unvorstellbar – mit einem grossen Fest zur Pension und zum Geburtstag von Tefik Asani. Ohne es zu wissen, feierten wir zum letzten Mal für sehr lange ausgiebig und mit vielen Leuten, denn nur zehn Tage danach startete der erste Lockdown. Ab Mitte des Monats fing Suzana Mirić



Tatkräftiges Personal

Beim Alten blieb 2020 eigentlich nur das Personal, welches sich um die Sauberkeit im Dreieck kümmert. Nach wie vor schauen hier Besa Asani, Fatma Faki, Igballe Krasniqi und Ziza Sylva für frisch geputzte Treppenhäuser. Besa Asani kümmert sich neu auch um die Häuser an der Nietengasse und der Dienerstrasse. In der Kantine, der Geschäftsstelle, dem Waschsalon und dem Gästezimmer ist Pendije Asani zuständig. Astrit Asani kümmert sich im Stammdreieck um die Abfallsorgung, dasselbe tut Nello Meo an der Nietengasse und Dienerstrasse. Und an der Herdernstrasse wiederum ist nach wie vor Andrés Roa für Ordnung und Sauberkeit verantwortlich.

Pétanque und Musik

In diesem verseuchten 2020 fanden natürlich viel weniger Aktivitäten statt als in anderen Jahren. Mit der freiwilligen Hilfe von engagierten Bewohner*innen kamen aber doch immer wieder schöne kleine Begegnungen zustande. Die Pétanque-Euphorie, welche



während des ersten Lockdowns entstand, gipfelte darin, dass Daniel Spalinger mit einem gemieteten Lastwagen 800 Kilogramm Kies anschaffte und Philip Natzke und Silvio Sieber im Sommer den ersten Dreieck-Pétanque-Cup organisierten. Und auch musikalisch wurden wir mehrmals unterhalten: Während des Lockdowns von einer Vorführung einer kleinen Gruppe des Tonhalle-Orchesters und im Sommer mit einem Konzert von Sibylle Aeberlis Chor.

Vielen Dank!

Das Leben in den Höfen, den Häusern und der Kantine wird immer wieder bereichert durch den freiwilligen Einsatz vieler Menschen im Dreieck. Ein grosser Dank an dieser Stelle allen helfenden Händen und Köpfen im Kräutergarten, beim Grittbänzen, beim Fotografieren, beim Support des Netzwerkes, beim Aufräumen des Bastelraumes, bei der Organisation kleiner gemeinschaftlicher Aktivitäten oder bei der Teilnahme in Arbeitsgruppen. Jeder Einsatz, ob gross oder klein, ob bezahlt oder unbezahlt, für Kinder und Erwachsene, hilft mit, unser Zusammenleben noch lebenswerter zu machen.

Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission kam erfreulicherweise im Jahr 2020 wiederum nicht zum Einsatz.



Bericht der Finanzkommission

Mit der Wahl von Iris Vollenweider zur Co-Präsidentin an der Generalversammlung vom 18.06.2020 und der Anstellung von Melanie Auerbach als neue Geschäftsleiterin bekam die Finanzkommission 2020 zwei neue Mitglieder. Neben den ordentlichen Sitzungen zu den üblichen Schwerpunkten «Budget», «Halbjahres- und Jahresabschluss» und «Revisionsbesprechung» stand eine rasche Einarbeitung der neuen Mitglieder im Fokus, so dass sich die Kommission bald wieder als vollständiges Team den Aufgaben und Herausforderungen widmen konnte.

Jahresrechnung 2020

Ergebnis 2020

Die Jahresrechnung 2020 schliesst mit einem Gewinn von Fr. 53'816 (Vorjahr: Fr. 22'766). Trotz höherer Personalkosten von Fr. 54'557 und Zusatzausgaben von Fr. 36'558 beim Büro- und Verwaltungsaufwand hat der massive Rückgang von Fr. 150'891 bei den Hypothekarzinsen (Wegfall Zins-Swap) zum positiven Ergebnis beigetragen.

Die höheren Ausgaben beim Personal sowie Büro- und Verwaltungsaufwand widerspiegeln einerseits den administrativen und unterhaltstechnischen Mehraufwand der neuen Liegenschaften wie auch die im Jahr 2020 angegangene Reorganisation der Geschäftsstelle (u.a. Übernahme zusätzlicher operativer Aufgaben aus dem Vorstand und Einführung einer neuen Bewirtschaftungssoftware). Dafür wurden zusätzliche, teilweise temporäre, Stellenprozentage in Höhe von 20% bei der Hauswartung und 65% bei der Geschäftsleitung (inkl. Assistenz) geschaffen. Die Arbeit in den Kommissionen schlägt mit rund Fr. 17'000 zu Buche. Einerseits hatte die Verwaltungskommission (zusammen mit der Geschäftsstelle) durch die vielen Kündigungen und Neuvermietungen viel mehr zu tun, andererseits auch die Kommission Bau + Unterhalt, welche sich reorganisierte und die Erneuerungsstrategie aufgleiste. Wie im Intro angetönt, gab es auch in der Finanzkommission einen erhöhten Aufwand zum Vorjahr. Bis zur Neubesetzung der Position der Geschäftsleitung hat der Vorstand zudem externe Beratungsdienstleistungen beansprucht.

Entschädigung des Vorstands und der Gremien

In Art. 19 des Rechnungsreglements (AS 841.170) legt die Stadt Zürich die Grenzen für die Gesamtentschädigung der Vorstandsmitglieder fest. Für das Dreieck liegt dieser Maximalbetrag bei Fr. 59'480. Die Entschädigung für effektive Vorstandsarbeit belief sich im Jahr 2020 auf Fr. 25'471, die Gremienarbeit insgesamt auf ca. Fr. 17'000, rund total Fr. 42'700 (Vorjahr Fr. 31'400).

Finanzierung, Flüssige Mittel

Hypothekar-, Baurechtszinsen, Private Darlehen

Die markante Abnahme bei den Zinsen ist grösstenteils auf den Wegfall des Zins-Swaps zurückzuführen. Dieser wurde im Jahr 2010 ursprünglich zur Zinsabsicherung zum Festen Vorschuss der ZKB (Fr. 4,9 Mio.) abgeschlossen. Aufgrund der negativen Libor-Zinssätze führte dieses Konstrukt jedoch in den letzten Jahren zu höheren Zinskosten. Dementsprechend wurde die Fälligkeit des Swaps von der Finanzkommission herbeigeseht.

Im August 2020 wurde der Baurechtszins angepasst. Dieser gilt nun wieder für die kommenden 5 Jahre und orientiert sich neu am Durchschnitt des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes.

In Franken	2020	2019	Veränderung
Baurechtszins	86'641	96'357	- 9'716
Hypotheken & hypothekarisch gedeckte Darlehen			
Bestand	23'615'720	24'356'250	- 740'530
Zinsen	239'322	390'212	- 150'891
Private Darlehen			
Bestand	2'100'000	2'100'000	0
Zinsen	23'105	27'304	- 4'199

Anteilscheinkapital

Die Zeichnung von Anteilscheinen ist eine Voraussetzung, um sich auf freigewordene Wohnungen bewerben zu können. Daher verzeichnet das Dreieck ein stetiges und reges Wachstum des Anteilscheinkapitals von externen Genossenschafter*innen.

In Franken	2020	2019	Veränderung
Pflichtanteilscheine (Mieter*innen)	1'318'853	1'259'783	+ 59'070
Anteilscheine (Externe)	875'892	642'900	+ 232'992
Total Anteilscheinkapital	2'194'745	1'902'683	+ 292'062

Finanzertrag & Entwicklung der Flüssigen Mittel

Der Finanzertrag entspricht der Verzinsung der Guthaben (Flüssigen Mittel) bei Banken und Depositenkassen anderer Genossenschaften.

In Franken	2020	2019	Veränderung
Finanzertrag (Zinsen)	1'994	5'101	- 3'107

Kasse, Post, Bank	780'350	631'335	+ 149'015
Depositenkonten FGZ, Kalkbreite, Kraftwerk1	269'954	268'801	+ 1'153
Total Flüssige Mittel	1'050'304	900'136	150'168

Fondseinlagen

Erneuerungsfonds

Im Erneuerungsfonds wird Geld für künftige Renovationen angespart. Der Fonds ermöglicht damit eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung. In den Erneuerungsfonds sind jährlich mind. 1% des Brandversicherungswerts einzulegen, bis der Bestand den steuerbefreiten Betrag von 15% erreicht hat (Art. 14 Rechnungsreglement). Der Bestand des Erneuerungsfonds für die Liegenschaften des sogenannten Stammdreiecks (Liegenschaften im Baurecht und Ankerstrasse 11) hat per Stichtag 31.12.2020 diesen Betrag erreicht und deshalb wurde die Fondseinlage entsprechend reduziert. Die Fondsentnahmen fielen tiefer aus als geplant, da nicht zuletzt aufgrund von Covid-19 einige grössere Erneuerungsprojekte verschoben wurden.

Bestand per 01.01.2020	5'136'886
Fondseinlagen 2020	435'456
Fondsentnahmen für Erneuerungen	- 91'710
Bestand per 31.12.2020	5'480'632

Heimfallfonds

Der Heimfallfonds gilt als Amortisationskonto der im Baurecht erstellten Bauten und ist nach den Vereinbarungen des Baurechtsvertrags vom 21.12.1994 zu äpfen (Art. 12 Rechnungsreglement). Jährlich sind mindestens 0,5% der Nettoanlagekosten zu amortisieren, darüber hinaus gehende Amortisationen sind zulässig. Das Dreieck hat in den vergangenen Jahren jeweils eine Amortisation von 1% vorgenommen.

Bestand per 01.01.2020	3'052'900
Fondseinlagen 2020	166'200
Bestand per 31.12.2020	3'219'100

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds ermöglicht es dem Vorstand, Mieter*innen oder nahestehende Organisationen in Form von Darlehen oder Beiträgen à fonds perdu finanziell zu unterstützen. Zur Äpfung des Fonds wird pro Mietverhältnis ein monatlicher Solidaritätsbeitrag von Fr. 5 erhoben. Zusätzlich wurde an der Generalversammlung vom 18.06.2020 auf Antrag des Vorstands beschlossen, den Jahresgewinn 2019 in den Solidaritätsfonds einzulegen (Ziffer 2.3 des Solidaritätsfonds-Reglements).

Aufgrund der behördlich angeordneten Schliessungen wegen Covid-19 wurden bei den betroffenen Gewerbemiet*innen auf Antrag der Mietzins reduziert. Diese Mietzinsreduktionen wurden vollumfänglich dem Solidaritätsfonds belastet. Trotz dieser Unterstützungsmassnahmen verfügt der Fonds Ende 2020 immer noch über ausreichende Mittel.

Bestand per 01.01.2020	81'540
Solidaritätsbeiträge 2020 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	+ 7'421
Einlage aus dem Jahresergebnis 2019 gemäss Ziffer 2.3 des Solidaritätsfonds-Reglements und GV-Beschluss vom 18.06.2020 (Gewinnverwendung)	+ 21'766
Reduktion / Erlass von Mieten (Covid-19)	- 41'780
Bestand per 31.12.2020	68'947
Ausstehende Darlehen per 01.12.2020	keine



Bilanz per 31.12.2020

in CHF

Aktiven	31.12.20	31.12.19
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'050'303.96	900'135.67
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber GenossenschafterInnen	10'062.55	13'238.25
Wertberichtigung auf Forderungen aus L&L	-6'307.00	-1'324.00
Übrige kurzfristige Forderungen	13'141.32	14'314.12
Vorräte	0.00	1'797.85
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	68'397.67	67'255.55
Andere aktive Rechnungsabgrenzungen	60'473.15	9'960.25
Total Umlaufvermögen	1'196'071.65	1'005'377.69

Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteilscheine	227'500.00	227'500.00
Sachanlagen		
Gebäude im Baurecht	16'716'984.85	16'670'474.85
abzüglich Heimfallfonds (kumulierte Abschreibungen)	-3'219'100.00	-3'052'900.00
Gebäude mit Land im Eigentum	20'145'731.80	20'145'731.80
abzüglich kumulierte Abschreibungen	-745'482.00	-594'412.00
Total Anlagevermögen	33'125'634.65	33'396'394.65

Total Aktiven	34'321'706.30	34'401'772.34
----------------------	----------------------	----------------------

Passiven	31.12.20	31.12.19
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	39'167.72	45'415.95
gegenüber GenossenschafterInnen	285'388.71	255'254.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	230'530.00	240'530.00
Darlehen Kraftwerk1	1'000'000.00	2'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	23'790.00	10'020.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	37'879.80	70'337.05
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'616'756.23	2'621'557.55

Zweckgebundene Fonds		
Solidaritätsfonds	68'947.55	81'540.30
Total zweckgebundene Fonds	68'947.55	81'540.30
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	22'085'190.00	21'815'720.00
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	300'000.00	300'000.00
Darlehen Genossenschafter	2'100'000.00	2'100'000.00
Erneuerungsfonds	5'480'632.25	5'136'886.10
Total langfristiges Fremdkapital	29'965'822.25	29'352'606.10
Total Fremdkapital und Fonds	31'651'526.03	32'055'703.95

Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	2'194'744.87	1'902'683.00
Gesetzliche Gewinnreserve	25'100.00	24'100.00
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	396'519.13	396'519.13
Jahresgewinn	53'816.27	22'766.26
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	450'335.40	419'285.39
Total Eigenkapital	2'670'180.27	2'346'068.39
Total Passiven	34'321'706.30	34'401'772.34

ARGO CONSILIUM

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 49
Fax +41 (0)44 928 19 50CH-8032 Zürich
Klosterstrasse 2
Tel. +41 (0)44 258 40 60
Fax +41 (0)44 258 40 61

www.argoconsilium.ch

An die Generalversammlung
der Genossenschaft Dreieck
in Zürich

Zürich, 19. Mai 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Dreieck, Zürich, für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Fehlansagen 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 der 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zulassung als Revisionsexperte
(Mandatsleiter)



ppa. Karin Masiero
Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
Zulassung als Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes

 Member of CH International

 Mitglied von EXPERTSuisse


Erfolgsrechnung 2020

in CHF

Erfolgsrechnung pro	2020	2019
Mietzinslöse	1'960'486.20	1'978'398.78
Hauswarts- und Verwaltungsentschädigungen	22'547.19	22'517.13
Erlöse Waschsalon	9'401.50	9'671.50
Debitorenverluste / Veränderung Wertberichtigungen	-10'779.65	-1'531.70
Übriger Betriebsertrag	27'506.20	27'522.77
Total Betriebsertrag	2'009'161.44	2'036'578.48
Personalaufwand	-305'006.60	-250'449.57
Liegenschaftenaufwand	-415'372.94	-427'059.15
Entnahme Erneuerungsfonds	91'709.65	169'778.75
Einlage in Erneuerungsfonds	-435'455.80	-450'270.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-129'397.12	-92'839.53
Übriger betrieblicher Aufwand	-64'606.75	-64'130.90
Total Betriebsaufwand	-1'258'129.56	-1'114'970.40
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	751'031.88	921'608.08
Einlage in Heimfallfonds (Abschreibungen)	-166'200.00	-166'200.00
Abschreibungen auf Gebäude im Eigentum	-151'070.00	-200'908.00
Übrige Abschreibungen Sachanlagen	-15'343.00	-9'090.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	418'418.88	545'410.08
Baurechtszinsen	-86'640.70	-96'357.00
Hypothekarzinsen	-239'321.57	-390'212.09
Darlehenszinsen	-23'104.95	-27'303.90
Übriger Finanzaufwand	-1'804.14	-1'483.63
Finanzertrag	1'993.75	5'101.00
Jahresergebnis vor Steuern	69'541.27	35'154.46
Steuern	-15'725.00	-12'388.20
Jahresgewinn	53'816.27	22'766.26

Anhang zur Jahresrechnung 2020

in CHF

Anhang zur Jahresrechnung	2020	2019
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	< 10	< 10
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
1) Gebäude im Baurecht		
Bilanzwert (netto inkl. Heimfallfonds)	13'497'884.85	13'617'574.85
Schuldbriefsumme nominell	15'040'000.00	15'040'000.00
davon verpfändet	14'000'000.00	15'040'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	10'790'000.00	11'305'000.00
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
Bilanzwert (netto nach Wertberichtigung)	19'400'249.80	19'551'319.80
Schuldbriefsumme nominell	14'675'000.00	14'675'000.00
davon verpfändet	14'325'000.00	14'675'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	12'825'720.00	13'051'250.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	0.00

Allgemeine 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 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche in der Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Das globale Auftreten und die rasche Ausbreitung des Coronavirus ab Januar 2020 sowie die damit verbundenen, vom Bundesrat und anderen Landesregierungen verordneten Massnahmen, haben einschneidende wirtschaftliche Auswirkungen. Die Geschäftsleitung und die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft Dreieck verfolgen die Ereignisse und leiten bei Bedarf die notwendigen Massnahmen ein. Aktuell können die Auswirkungen auf die zukünftige finanzielle Lage der Genossenschaft noch nicht abschliessend beurteilt und quantifiziert werden. Die Geschäftsleitung und die Vorstandsmitglieder gehen gemäss heutigem Kenntnisstand nicht von bedeutsamen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft Dreieck aus, wobei sich dies je nach der Entwicklung der Pandemie ändern kann.

Im Übrigen bestehen keine weiteren ausweispflichtigen Angaben gemäss Art. 959c OR.

Anhang zur Jahresrechnung (Fortsetzung)

in CHF

Anhang zur Jahresrechnung (Fortsetzung)	2020	2019
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
1) Gebäude im Baurecht		
Ankerstrasse 12, 14, 16	7'635'000.00	7'635'000.00
Ankerstrasse 16A	1'150'000.00	1'150'000.00
Ankerstrasse 20	2'100'000.00	2'100'000.00
Zweierstrasse 42 / Gartenhofstrasse 27	6'900'000.00	6'900'000.00
Gartenhofstrasse 31	1'340'000.00	1'340'000.00
Zweierstrasse 48	1'975'000.00	1'975'000.00
Zweierstrasse 50, 56, 58 / Ankerstrasse 6 + 8	11'290'000.00	11'290'000.00
Zweierstrasse 54A	205'000.00	205'000.00
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
Ankerstrasse 11	3'001'000.00	3'001'000.00
Diererstrasse 75	2'485'000.00	2'485'000.00
Diererstrasse 77	1'420'000.00	1'420'000.00
Herdernstrasse 82	3'120'000.00	3'120'000.00
Nietengasse 5/7	2'406'000.00	2'406'000.00
Total Brandversicherungswerte	45'027'000.00	45'027'000.00

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
1) Gebäude im Baurecht (Anker-, Zweier- und Gartenhofstrasse)		
1 Zimmer	0	0
1 1/2 Zimmer	5	5
2 Zimmer	0	0
2 1/2 Zimmer	1	1
3 Zimmer	15	15
3 1/2 Zimmer	2	2
4 Zimmer	28	28
4 1/2 Zimmer	0	0
5 Zimmer	1	1
5 1/2 Zimmer	0	0
6 Zimmer	3	3
Gewerbe/übrige	46	46
	101	101
2) Gebäude mit Land im Eigentum (Anker, Diener-, Herdernstrasse und Nietengasse)		
1 Zimmer	6	6
1 1/2 Zimmer	0	0
2 Zimmer	0	0
2 1/2 Zimmer	9	9
3 Zimmer	5	5
3 1/2 Zimmer	4	4
4 Zimmer	5	5
4 1/2 Zimmer	0	0
5 Zimmer	1	1
5 1/2 Zimmer	0	0
6 Zimmer	0	0
Gewerbe/übrige	8	8
	38	38
Total Objekte	139	139

Entschädigungen Vorstand und Kontrollstelle		
Vorstandsmitglieder	25'471.40	24'590.75
Revisionsstelle (inkl. MWSt und Auslagen)	6'639.70	6'411.65

Antrag über die Verwendung der freien Gewinnreserven in CHF		
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	396'519.13	396'519.13
Jahresgewinn	53'816.27	22'766.26
zur Verfügung der Generalversammlung	450'335.40	419'285.39
Verzinsung Anteilscheine	0.00	0.00
Zuweisung an die Gesetzlichen Gewinnreserven	2'700.00	1'000.00
Einlage in den Solidaritätsfonds	30'000.00	21'766.26
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	417'635.40	396'519.13



Genossenschaft Dreieck	823 Genossenschafter*innen 191 Bewohner*innen, davon 32 Kinder 31 Gewerbebetriebe
Vorstand	Pascal Kählin (Co-Präsidium) Iris Vollenweider (Co-Präsidium) Bernhard Kämpf (Delegierter der Stadt Zürich) Dominique Jud Marc Latzel Jonas Schädler Florence Willi
Geschäftsleitung	Melanie J. Auerbach
Verwaltungskommission	Melanie J. Auerbach Julia Hintermüller Marc Latzel Philipp Rohner
Finanzkommission	Melanie J. Auerbach Bernhard Kämpf Iris Vollenweider
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Hermann Dammann Florence Willi
Ressort Personal	Pascal Kählin
Ressort Recht	Dominique Jud
Ressort Kultur & Kommunikation	Jonas Schädler
Schlichtungskommission	Sonja Anders Stefan Blum Dominique Jud
Verwaltung Kantine und Gästezimmer	Maja Kuhn
Hauswartung und Liegenschaftenunterhalt	Alejandro Capin Andrin Coaz
Reinigung	Besa Asani Pendije Asani Fatma Faki Igballe Krasniqi Andrés Roa de la Cruz Ziza Sylva
Revisionsstelle	Argo Consilium AG



Impressum
 Juni 2021 / Auflage: 1200
 Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck
 Texte und Redaktion: Pascal Kählin, Bernhard Kämpf, Marc Latzel, Jonas Schädler, Iris Vollenweider, Florence Willi / Bilder: Stéphanie Couson / Layout: Claudia Labhart