

GENOSSEN SCHAFT DREIECK



JAHRESBERICHT



Bericht und Ausblick des Vorstands

Liebe Genossenschaftler*innen

Vor einem Jahr haben wir an gleicher Stelle geschrieben, dass uns der Prozess der Reorganisation auch 2021 beschäftigen wird. Das ist — wenig überraschend — auch so eingetroffen, und doch hat sich vieles beruhigt im Vergleich zum «wildem» Jahr 2020. Die Hälfte der zehn Vorstandssitzungen fand ganz oder teilweise online statt, für die anderen fünf konnten wir uns wieder in der Kantine treffen. An der Generalversammlung wurde Nello Meo in den Vorstand gewählt. Dieser hat sich ansonsten personell nicht verändert.

Jubiläumsjahr 2021

2021 wurde die Genossenschaft Dreieck 25 Jahre alt. Pandemiebedingt fanden die Festlichkeiten zum runden Geburtstag verteilt übers Jahr statt: Mit einer Ausstellung historischer Fotografien aus unserem Archiv begann das Jahr, auf einem Quartiersspaziergang führte uns Hannes Lindenmeier in die Geschichte der Genossenschaften im Kreis 4 ein, die Jazzband Devi, Felix & Willy spielte im Innenhof der Diernerstrasse/Nietengasse und es gab ein Kinderfest mit Konzert von JAM CM. Nach den Sommerferien ging es mit einem grossen gemeinsamen Essen weiter, bei dem auch viele ehemalige Dreiecks-Aktivist*innen zu Gast waren. Und schliesslich gab es Konzerte von Blasnost und Urban Junior sowie eine Theateraufführung. Bei allen, die sich für das Jubiläumsjahr engagiert haben, möchten wir uns an dieser Stelle bedanken.

Generalversammlung unter freiem Himmel

Inhaltlich hat uns die Generalversammlung ziemlich beschäftigt. Zwei grosse Fragen waren damit verbunden. Konnte sie überhaupt stattfinden? Und wo sollten wir sie durchführen? Die Genossenschaft Dreieck ist inzwischen auf über 1000 Mitglieder angewachsen. Das Interesse am Dreieck freut uns und bringt neue finanzielle Mittel, gleichzeitig steigen aber auch die administrativen Anforderungen auf der Geschäftsstelle und für die GV ist unsere Kantine langsam aber sicher zu klein. Entschieden haben wir uns schliesslich — ganz im Sinn der schweizerischen Tradition der Landsgemeinde — für eine GV im Freien. Sicher gibt es noch Verbesserungspotential, doch eigentlich hat es uns im Hof des Stammdreiecks gut gefallen.



Das revidierte Vermietungsreglement

An der GV war aufgrund der Wahlperioden-Regelung die Bestätigung des gesamten Vorstandes sowie des Präsidiums anstehend. Für das grosse Vertrauen bedanken wir uns herzlich. Trotzdem gab es längere, nachvollziehbare Diskussionen aufgrund der Revision des Vermietungsreglements. Insbesondere die neuen Belegungsvorschriften hatten auch im Vorstand eine lange Vorgeschichte. Nach anfänglichen Meinungsverschiedenheiten entschied die Mehrheit, den Blick nach vorne zu richten: Durch strengere Vorgaben soll unser Wohnraum möglichst vielen Menschen zugutekommen. Das bedeutet, dass bei Neuvermietungen künftig etwas enger zusammengerückt werden muss. Damit leisten wir als Wohnbaugenossenschaft unseren Beitrag in einem immer exklusiveren Wohnungsmarkt und verbessern unsere Position für die Verhandlungen mit der Stadt Zürich zur Bauvertragsverlängerung.



Die Erneuerungsstrategie ist da ...

In die Zukunft schauen — dieser Satz stand fast schon als Motto über dem letzten Jahr: Seit Jahren ist der Vorstand daran, eine Strategie zum Unterhalt unserer Häuser anzugehen. Ende des Berichtsjahrs lag sie endlich auf dem Tisch, die Erneuerungsstrategie. Wir hatten dafür die Planungs- und Architekturfirma Archipel mandatiert, welche mit einer internen Arbeitsgruppe aus der Kommission Bau + Unterhalt sowie dem Präsidium in einem gut einjährigen Prozess die laufend erarbeiteten Abklärungen und Analysen diskutiert und plausibilisiert hat. Dass wir beim Stammdreieck wenig akuten Bedarf für Erneuerung haben, davon sind wir ausgegangen, wird die Substanz doch seit der Gesamtsanierung vor rund 20 Jahren stets unterhalten. Aber auch hier ist periodisch eine umfassende Erneuerung nötig, um den Werterhalt für die künftigen Generationen sicherzustellen.

... und erste Sanierungsmassnahmen stehen an

Anders verhält es sich bei den 2018 gekauften Häusern an der Nietengasse, Diernerstrasse und Herdernstrasse. Dort wurde



ein hoher aufgastauter Unterhalt festgestellt. Diese Liegenschaften stehen am Ende eines Lebenszyklus' und müssen in den kommenden Jahren erneuert werden. Wir sind erleichtert, dass wir nun den konkreten Handlungsbedarf kennen und werden diese Sanierungen als erstes anhand nehmen. Vorgabe des Vorstandes war es, dass die benötigten Investitionen keine Mietzinserhöhungen nach sich ziehen, weil die Mieten aufgrund des hohen Kaufpreises im Durchschnitt 20 % höher liegen als im Stammdreieck — bei gleichzeitig tieferem Wohnkomfort. Die konkreten Massnahmenpakete erlauben es uns, den Erneuerungsfonds in den nächsten Jahren gemäss dem effektiven Bedarf der einzelnen Liegen-



schaften zu alimentieren und die Ausgaben für die Beseitigung des dokumentierten aufgastauten Unterhalts teilweise als wertvermehrende Investitionen auszuweisen. An dieser Lösung hat die Finanzkommission intensiv gearbeitet und aufgezeigt, dass wir uns die baulichen Erneuerungen über die kommenden Jahrzehnte hinweg leisten können, ohne böse Überraschungen mit sprunghaften Mietzinserhöhungen. Um im Grundsatz über die Erneuerungsstrategie und deren finanziellen Massnahmen abzustimmen sowie den ersten Planungskredit auszulösen, fand im Frühjahr 2022 eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Mit 100 % Zustimmung wurden die Anträge des Vorstandes angenommen!

Mehraufwand auf der Geschäftsstelle

Gut beschäftigt war auch dieses Jahr die Geschäftsstelle. Die wachsende Anzahl Mitglieder, die Zunahme von Wechseln bei den Mietverhältnissen, die gestiegenen Anforderungen an die Digitalisierung und der Erneuerungsbedarf der Liegenschaften sind irgendwann nicht mehr mit Excel-Tabellen und Word-Dokumenten zu bewältigen. Um der Administration auch künftig gewachsen zu sein, wurde im Jahr 2021 eine neue Immobiliensoftware eingeführt. Gleichzeitig wurde die extern geführte Buchhaltung wieder in die Geschäftsstelle integriert, sodass erstmals nach vielen Jahren die Jahresrechnung wieder inhouse gemacht werden konnte. Was viel Arbeit generierte, wird fortan die Arbeit der Geschäftsleitung und aller Gremien einfacher und übersichtlicher machen.

Die Zukunft des Vorstands

Auch der Vorstand sollte stets in die Zukunft blicken und seine eigene Nachfolge frühzeitig planen. Durch die Wahlperioden

entsteht die Situation, dass zum Teil mehrere Vorstandsmitglieder gleichzeitig ihren Abschied geben werden müssen. Dies im Auge zu behalten ist wichtig und wir sind deshalb auf interessierte Genossenschaftler*innen angewiesen, die sich im Vorstand und in einem Gremium engagieren.



Bericht und Ausblick der Verwaltungskommission

Wie im Jahr zuvor herrschte in der Verwaltungskommission (VK) auch 2021 emsige Betriebsamkeit: Die VK traf sich zu 17 Sitzungen. Es gab acht Wohnungswechsel, ein Gewerberaum wurde neu vergeben und ein zweites Gästezimmer wurde eingerichtet. Mit Tara Welschinger wurde an der Generalversammlung 2021 eine überaus kompetente neue Gewerbevertreterin gewählt. Sie ersetzt Philipp Rohner, der nach acht Jahren zurückgetreten ist. Die übrige Besetzung blieb mit Melanie J. Auerbach, Julia Hintermüller und Marc Latzel gleich wie im Vorjahr.

Acht Wohnungswechsel und eine neue Werkstatt

Im Jahr 2021 vergab die VK sieben Wohnungen: an der Ankerstrasse 6 und an der Zweierstrasse 50, an der Dienerstrasse 75 sowie der Nietengasse 7 und schliesslich an der Herdernstrasse 82. Eine neue Herausforderung entstand für die VK, weil offensichtlich wurde, dass es im Lauf der Umsetzung der Erneuerungsstrategie der Genossenschaft unumgänglich werden wird, dass einige der Wohnungen für anstehende Bauarbeiten leer sein müssen. Da die ersten Sanierungsprojekte bereits in einem Jahr starten sollen, konnten deswegen einige freiwerdende Wohnungen nur befristet vermietet werden. Ein Gewerberaum, der im Hofgebäude Zweierstrasse 54a frei wurde, dient künftig Alejandro Capin als Hauswartwerkstatt. Der neue Arbeitsraum ist grösser als der alte, ebenerdig zugänglich und liegt mitten im Innenhof.

Ein aktualisiertes Vermietungsreglement

Die wichtigste Aufgabe der VK war neben dem Tagesgeschäft die Ausarbeitung des neuen Vermietungsreglements, das sich insbesondere bei den Mindestbelegungen an den



Vorgaben der Wohnbauförderung der Stadt Zürich orientiert. Das überarbeitete Reglement wurde an der GV vom 16. September – nach intensiver Diskussion, wiederholter Abstimmung und mehrfachem Auszählen – angenommen und ist fortan fester Bestandteil der Reglemente unserer Genossenschaft. Es ist ein wichtiges Werkzeug für die zukünftige Arbeit der Kommission.

Neues Gästezimmer an der Herdernstrasse

Das bestehende Gästezimmer an der Zweierstrasse 50 war auch dieses Jahr sehr begehrt und an 307 Tagen vermietet. Das entspricht einer Auslastung von über 80%. Aufgrund der hohen Nachfrage stand deshalb schon länger

die Idee im Raum, eine Einzimmerwohnung an der Herdernstrasse 82 zu einem zweiten Gästezimmer umzufunktionieren. Nach Abklärung des Aufwands für die Verwaltung und den Kosten für den notwendigen Umbau richtete die B+U ein neues, schmuckes Gästezimmer ein. Angesichts der aktuellen Lage in der Ukraine konnte es allerdings noch kaum vermietet werden. Aktuell halten wir es bis auf weiteres für Geflüchtete frei.

Ausblick

Allgemein darf festgehalten werden, dass im Jahr 2021 ein Anstieg sowohl der Arbeit als auch der Komplexität der Aufgaben der VK zu verzeichnen war. An dieser Stelle ein sehr grosser Dank an unsere Geschäftsleiterin Melanie J. Auerbach, die die VK als stimmberechtigtes Mitglied lösungsorientiert unterstützt! Die VK wird sich in der kommenden Zeit vermehrt auch mit der B+U über die bevorstehenden Sanierungen austauschen. Die Komplexität der Erneuerungsstrategie wird uns einiges abverlangen und in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen. Eine weitsichtige Planung ist diesbezüglich gefragt, vor allem für die Häuser, die während der Sanierung nicht bewohnbar sein werden. Auch hat die Genossenschaft noch immer ein Problem mit Unterbelegungen, die es auf weite Sicht aufzuheben gilt.



Bericht aus dem Ressort Personal

Im zweiten Jahr der weltweiten Covid-19-Pandemie trat im Personalbereich etwas Ruhe ein. Es war ein Jahr ohne Wechsel auf der Geschäftsstelle und im ganzen Team Unterhalt. Nach wie vor gab es zwar viel Arbeit zu erledigen, doch es war auch ein Jahr in dem sich die neuen und die bisherigen Angestellten etwas einspielen konnten. Und nicht zuletzt boten verschiedene Veranstaltungen zum 25. Bestehen unserer Genossenschaft die Möglichkeit, sich zu treffen, auszutauschen und miteinander zu feiern.

Auf der Geschäftsstelle

Suzana Mirić, die im Jahr zuvor sehr kurzfristig eingesprungen war, um die wichtigsten Geschäfte ad interim zu leiten, blieb uns ein weiteres Jahr mit einem kleinen Pensum erhalten. Die Einführung und Umsetzung der neuen Verwaltungssoftware und die vielen Wohnungswechsel gaben einiges an Extrararbeit für unsere neue Geschäftsleiterin, Melanie J. Auerbach, sodass Suzana eine gern gesehene Hilfe war. Mit jedem Wohnungswechsel und aufgrund verschiedener Erneuerungsarbeiten an den Häusern waren neben Melanie und Suzana auch Andrin Coaz als Liegenschaftsunterhalter gefordert. Und mit Alejandro Capin haben wir glücklicherweise einen gewissenhaften Hauswart im Dreieck, der viele kleine Reparaturen selber ausführen kann.

Vermietung der Kantine

Hinsichtlich Vermietungen verbrachte Maja Kuhn ein etwas ruhigeres Jahr, denn die Mög-

lichkeiten für Feiern und Essen in der Kantine blieben auch im Jahr 2021 beschränkt. Die ständigen Anpassungen der Schutzmassnahmen sowie die vielen Buchungen und Stornierungen gaben aber doch Arbeit. Zudem war Maja das ganze Jahr über mit grossem Engagement in die Organisation der Veranstaltungsreihe zum 25. Jubiläum involviert.

Reinigung und Abfallentsorgung

Die Reinigung übernahmen die gleichen fleissigen Menschen wie im letzten Jahr: Besa Asani, Fatma Faki, Igballe Krasniqi und Ziza Sylva sorgen für gut geputzte Treppenhäuser an der Ankerstrasse, der Gartenhofstrasse und der Zweierstrasse. Besa Asani erledigt diese Arbeit zudem auch an der Nietengasse und der Dienerstrasse und, unterstützt Pendije Asani, in der Kantine, der Geschäftsstelle, dem Waschsalon und dem Gästezimmer. Astrit Asani kümmert sich im Stammdreieck um die Abfallentsorgung, dasselbe tut Nello Meo an der Nietengasse und der Dienerstrasse. Und an

der Herdernstrasse schaut Andrés Roa für Ordnung und Sauberkeit im Treppenhaus. Vielen Dank an dieser Stelle an Besa, Fatma,



Igballe, Ziza, Pendije, Astrit, Nello und Andrés!

Aktives Leben im Dreieck

Das ganze Jahr über wurden immer wieder Bewohner*innen aktiv und belebten unsere Gemeinschaft, sei es an einem Anlass des Jubiläumsprogramms oder auch spontan. Vor allem Pétanque ist zu einem festen Bestandteil geworden und fand zu jeder Jahreszeit statt. Ein Turnier gab es sowohl bei klirrender Kälte am ersten Tag des Jahres 2021 als auch im Hochsommer. Auch der Kräutergarten wurde gehegt und gepflegt und im Winter wurden fleissig Grittbänze geknetet. Vielen Dank deshalb auch in diesem Jahr an alle freiwilligen Helfer*innen, die das Leben in der Genossenschaft durch ihren Einsatz noch lebenswerter machen.

Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission kam im Jahr 2021 erfreulicherweise nicht zum Einsatz.

Bericht der Kommission Bau und Unterhalt

Die Kommission Bau und Unterhalt (B+U) hat sich dieses Jahr zu acht Sitzungen getroffen. Bis zum September setzte sie sich zusammen aus Andrin Coaz, Désirée Cuttat, Hermann Dammann und Florence Willi. Nach der Generalversammlung ohne Hermann, dafür verstärkt durch die beiden Neugewählten, Christoph Irniger und Regula Schweizer. An dieser Stelle sei Hermann nochmals für sein Engagement und die fachkundige, geduldige und freundliche Mitarbeit gedankt. Und ein herzliches Willkommen, Regula und Christoph.

Erneuerungsstrategie, Reorganisation und Unterhaltsarbeiten

2021 hat die B+U die notwendige Erneuerungsstrategie, welche uns als Genossenschaft in den kommenden Jahren beschäftigen wird, zusammen mit dem Präsidium aufgestellt und begleitet. Anja Peter und Andreas Wirz vom Büro Archipel wurden damit beauftragt, auf der Grundlage einer Zustandsanalyse eine konkrete Erneuerungsstrategie mit Kostenaufstellung und Terminplan zu erarbeiten. Gleichzeitig haben wir die Kommission reorganisiert und neue Strukturen geschaffen, sodass sie den Herausforderungen der Zukunft gewachsen ist und die vielen anstehenden Erneuerungsprojekte bewältigt werden können. Daneben waren übers Jahr verteilt acht Wechsel von Mietverhältnissen in Wohn- und Gewerberäumen zu verzeichnen, die grössere und kleinere Unterhaltsarbeiten nach sich zogen.

Ein neues Waschmaschinen-Bezahlssystem

Im Februar wurde ein neues, zuvor an der Herdernstrasse 82 getestetes Waschmaschinen-Bezahlssystem im ganzen Dreieck installiert und gestartet. Ein Quantensprung, dass nun vom warmen Home-Office aus überprüft werden kann, ob eine Maschine frei ist und es sich lohnt, in den Waschsalon zu spazieren! Und wer möchte die freundliche Erinnerung missen, die das System uns per E-Mail schickt, wenn die Maschine fertig ist? Gut, noch eine PIN mehr, die wir uns merken müssen, aber da wir in den letzten Jahren alle zu digitalen Powerusern mutiert sind, meinen wir: kein Problem.

Treppenhäuser, Kamine, Lukarnen und zwei neue Balkone

In den Häusern an der Herdernstrasse, Dienerstrasse und Nietengasse wurden die Treppenhausbeleuchtungen ersetzt und auf dimmbare LED-Leuchtmittel umgerüstet. Als Beitrag zu Dekarbonisierung konnten wir ausserdem die Wärmeerzeugung auf Biogas umstellen. Vor der Gamper Bar sollen künftig

Kletterpflanzen die Fassade begrünen – wir hoffen, dass wir dies nach einer geplanten Vereinfachung des städtischen Baubewilligungsverfahrens und mit Förderbeiträgen in den Jahren 2022 oder 2023 umsetzen können. Auch das Treppenhaus an der Ankerstrasse 12 wurde umfassend instandgesetzt und sieht mit geschliffenen und geölten Böden, frisch gestrichenen Wänden und LED-Leuchten wieder aus wie neu. Auf den Dächern der Ankerstrasse 12–16 und der Zweierstrasse 56 mussten bröckelnde Kamine geflickt und gesichert werden. Gleichzeitig wurden die strassenseitigen Lukarnen an der Ankerstrasse 12–16 saniert, nachdem im vergangenen Jahr diejenigen auf der Hofseite erneuert wurden. Und an der Nietengasse 7 waren die historischen Balkone absturzgefährdet und mussten saniert werden. Die durchgerosteten Stützen und Stahlträger wurden in aufwendiger Arbeit ersetzt, ein neuer Boden gegossen und die Geländer erhöht, damit die Bewohnenden risikofrei die Aussicht geniessen können.

Fernwärmeheizzentrale an der Dienerstrasse

Im Sommer hat uns die Anfrage von Energie360°, einer Gesellschaft für Energiedienstleistungen mit der Stadt Zürich als Mehrheitsaktionärin, erreicht, ob wir bereit wären, in unseren Häusern an der Nietengasse/Dienerstrasse einen Kellerraum als Fernwärmeheizzentrale für die ganze Hofrandbebauung Nietengasse/Diener-, Brauer-, Magnusstrasse bereitzustellen. Da wir das Fernwärmesystem aus ökologischen Gründen befürworten, stellen wir nach interner Evaluation einen Raum an der Dienerstrasse 75 für das Projekt zur Verfügung. Dies zu ermöglichen, heisst für uns, dass sämtliche Kellergeschosse neu gedacht und umgebaut werden müssen: Sie werden zukünftig untereinander verbunden werden und mit einer gemeinsamen Waschküche für alle drei Häuser ausgestattet. Diese Arbeiten, welche eine Anpassung der Haustechnik an die erst für später geplante Gesamtinstandsetzung mit sich bringt, werden 2022 ausgeführt. Energie360° wird die Anlage



in Verlauf des Jahres installieren und das neue Heizsystem kann angeschlossen werden.

Ein Hebeschiebefenster und ein zweites Gästezimmer

Im Si o No wurde auf Wunsch von Philipp Rohner ein grosses Hebeschiebefenster zur Ankerstrasse hin eingebaut, sodass die Bar im Sommer ganz geöffnet werden kann und Innen und Aussen zu einem grossen Freiluft-raum zusammenrücken. Im gleichen Arbeitsgang wurden aus Sicherheits- und Energiegründen auch die alten Einfachverglasungen im Ladenlokal von defekt! durch eine zeitgemässe, wärmegeämmte Fixverglasungen ersetzt. Und Ende Jahr ist an der Herdernstrasse 82 ist aus einer Einzimmerwohnung im Erdgeschoss ein zweites Gästezimmer für das Dreieck entstanden. Es entlastet hoffentlich unser bisheriges Gästezimmer im Stamm-dreieck, welches sich einer ausserordentlichen Beliebtheit erfreut und dementsprechend oft gebucht ist. Die Boden- und Wand-

beläge wurden erneuert, Küchengeräte ersetzt und mit der von Regula und Andrin ausgesuchten neuen Möblierung und Beleuchtung steht nun ein liebevoll eingerichteter Wohnraum auf Zeit zur Verfügung.

Arbeiten auch fürs kommende Jahr

Im Jahr 2021 befasste sich die B+U auch mit vielen kleineren Unterhaltsarbeiten: Es wurden Lifte geflickt, Switche gesetzt und Torsteuerungen erneuert, Sandsteine begutachtet, Velorampen gebaut und gegen Mobilfunkantennen rekurriert sowie über den Plaza-Umbau diskutiert. Nicht zuletzt beschäftigten uns nach wie vor die undichten Fenster an der Gartenhofstrasse 27 sowie die vertrackte Idee einer Wärmerückgewinnung im Zusammenhang mit den ungeliebten Wärmelasten der Kühlgeräte im Welschland und im Si o No. Wenn der Durchbruch geschafft sein sollte, erfährt es die geneigte Leser*innen-schaft dieser Publikation als erstes.



Bericht der Finanzkommission

Nach der Wahl an der Generalversammlung vom 16. September 2021 stiess Nello Meo als neues Mitglied zur Finanzkommission, die bisher aus Melanie J. Auerbach, Bernhard Kämpf und Iris Vollenweider bestand. Das Rechnungsjahr 2021 war geprägt von verschiedenen Projekten, sodass die Kommissionsmitglieder stets gefordert waren.

Parallel zur Einführung der neuen Bewirtschaftungssoftware wurde die bisher extern erledigte Buchhaltung wieder in die Geschäftsstelle zurückgeholt. Diese beiden Projekte brauchten viel Aufmerksamkeit und sie beanspruchten insbesondere auf der Geschäftsstelle einen grossen Teil der Ressourcen. Die Finanzkommission stand vor der Herausforderung, in dieser Phase den Gesamtüberblick über die finanzielle Situation nicht aus den Augen zu verlieren. Dies gestaltete sich dank des ansonsten stabilen und unaufgeregten Geschäftsverlaufs einigermaßen einfach.

Im November 2021 präsentierte uns die Firma Archipel die umfassende Erneuerungsstrategie. Diese kann in der neueren Geschichte der Genossenschaft Dreieck als Zäsur betrachtet werden. Sie wird über die nächsten Jahrzehnte die Finanzen und insbesondere die Bewirtschaftung der Erneuerungsfonds mitprägen. Der Finanzkommission war klar, dass unmittelbar Weichen gestellt werden müssen, um die Umsetzung der verschiedenen Erneuerungsphasen sicherzustellen. Dabei ging es vor allem darum, Lösungen zu finden für den Umgang mit dem erstmals bezifferten aufgelisteten Unterhalt bei den im Jahre 2018 erworbenen Liegenschaften Dienerstrasse, Nietengasse und Herdernstrasse. Die Erneuerungsstrategie zeigte deutlich, dass die in den Erneuerungsfonds der einzelnen Liegenschaften angesparten Mittel nicht kongruent waren mit dem konkret anstehenden Sanierungsbedarf. Nach intensiven Abklärungen mit verschiedenen Stellen sowie internen Analysen und Berechnungen hat der Vorstand ein Massnahmenpaket für die (buchhalterische) Umsetzung der Erneuerungsstrategie für die nächsten rund zehn Jahre zusammengestellt und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2022 präsentiert. Nach der deutlichen Zustimmung erfolgte unmittelbar die Umsetzung in der Jahresrechnung 2021.

Jahresrechnung 2021

Ergebnis 2021

Die Jahresrechnung 2021 schliesst mit einem Verlust von Fr. 947 (Vorjahr: Gewinn von Fr. 53'816). Die erhöhten Personalkosten (+ Fr. 55'578) und der Anstieg des Büro- und Verwaltungsaufwands (+ Fr. 107'075) widerspiegeln die Aufwendungen für die Einführung der neuen Bewirtschaftungssoftware. Demgegenüber zeigten sich die Mietzinserlöse praktisch unverändert; sämtliche durch Covid-19 bedingten Mietzinsreduktionen wurden aus dem Solidaritätsfonds finanziert.

Entschädigung des Vorstands

Im Jahr 2021 galt der neue, höhere Stundenansatz für die Entschädigungen der Vorstands- und Kommissionsmitglieder von Fr. 60 (vgl. Budget 2021 und Protokoll GV vom 16. September 2021). Die Entschädigung für Vorstandsmitglieder belief sich im Jahr 2021 auf Fr. 36'532 (Vorjahr: Fr. 25'471). 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 rund Fr. 57'000.

Finanzierung

Hypothekar-, Baurechtszinsen, Private Darlehen

Im August 2020 wurde der Baurechtszins letztmals angepasst; diese Reduktion zeigt sich nun erstmals vollumfänglich in der Jahresrechnung 2021.

In Franken	2021	2020	Veränderung
Baurechtszins	67'449	86'641	- 19'192
Hypotheken & hypothekarisch gedeckte Darlehen			
Bestand	22'864'660	23'615'720	- 751'060
Zinsen	231'978	239'322	- 7'344
Private Darlehen			
Bestand	2'030'000	2'100'000	- 70'000
Zinsen	10'841	23'105	- 12'264

Fondseinlagen

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird Geld für künftige Renovationen angespart. Die Fonds ermöglichen damit eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung. Aufgrund der seit November 2021 vorliegenden umfassenden Erneuerungsstrategie wurden die Einlagen in die Erneuerungsfonds gemäss dem effektiv ausgewiesenen Sanierungsbedarf pro Liegenschaft neu festgelegt. Damit sind die Weichen gestellt, dass das Dreieck die Umsetzung der Erneuerungsstrategie in den nächsten rund zehn Jahren sicherstellen kann. Dabei wurde beachtet, dass der Gesamtbetrag der Einlagen nach wie vor 1% der Brandversicherungswerte nicht unterschreitet (Vorgabe gem. Art. 14 Rechnungsreglement).

Bestand per 01.01.2021	5'480'632
Fondseinlagen 2021 (gemäss Detailplanung pro Liegenschaft)	450'900
Fondsentrnahmen für Erneuerungen	- 236'059
Bestand per 31.12.2021	5'695'473

Heimfallfonds

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

Bestand per 01.01.2021	3'219'100
Fondseinlagen 2021	166'200
Bestand per 31.12.2021	3'385'300

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 Äufnung des Fonds wird pro Mietverhältnis ein monatlicher Solidaritätsbeitrag von Fr. 5 erhoben. Zusätzlich wurde an der Generalversammlung vom 16. September 2021 auf Antrag des Vorstands beschlossen, vom Jahresgewinn 2020 einen Anteil von Fr. 30'000 in den Solidaritätsfonds einzulegen (Ziffer 2.3 des Solidaritätsfonds-Reglements).

Aufgrund der behördlich angeordneten Schliessungen bzw. Nutzungsbeschränkungen während der Covid-19-Pandemie wurden auch im Jahr 2021 bei verschiedenen Gewerbetrieber*innen auf Antrag der Mietzins reduziert. Diese Mietzinsreduktionen wurden vollumfänglich dem Solidaritätsfonds belastet. Trotz dieser Unterstützungsmassnahmen verfügt der Fonds Ende 2021 immer noch über ausreichende Mittel.

Bestand per 01.01.2021	68'948
Solidaritätsbeiträge 2021 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	+ 7'447
Einlage aus dem Jahresergebnis 2020 gemäss Ziffer 2.3 des Solidaritätsfonds-Reglements und GV-Beschluss vom 16.09.2021 (Gewinnverwendung)	+ 30'000
Reduktion / Erlass von Mieten (Covid-19)	- 36'816
Bestand per 31.12.2021	69'579
Ausstehende Darlehen per 01.12.2021	keine



Bilanz per **31.12.2021** **31.12.2020**
in CHF

Aktiven		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	1'243'696.78	1'050'303.96
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber GenossenschafterInnen	45'124.35	10'062.55
Wertberichtigung auf Forderungen aus L&L	-10'000.00	-6'307.00
Übrige kurzfristige Forderungen	1'930.87	13'141.32
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	367'974.98	68'397.67
Andere aktive Rechnungsabgrenzungen	47'716.90	60'473.15
Total Umlaufvermögen	1'696'443.88	1'196'071.65
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen		
Anteilscheine	277'000.00	227'500.00
Sachanlagen		
Gebäude im Baurecht	16'652'294.85	16'716'984.85
abzüglich Heimfallfonds (kumulierte Abschreibungen)	-3'385'300.00	-3'219'100.00
Gebäude mit Land im Eigentum	20'195'078.80	20'145'731.80
abzüglich kumulierte Abschreibungen	-906'649.00	-745'482.00
Total Anlagevermögen	32'832'424.65	33'125'634.65
Total Aktiven	34'528'868.53	34'321'706.30
Passiven		
<i>Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	317'756.07	39'167.72
gegenüber GenossenschafterInnen	507'089.06	285'388.71
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	251'060.00	230'530.00
Darlehen Kraftwerk1	0.00	1'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	26'532.20	23'790.00
gegenüber GenossenschafterInnen	7'729.20	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	27'331.95	37'879.80
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'137'498.48	1'616'756.23
<i>Zweckgebundene Fonds</i>		
Solidaritätsfonds	69'579.52	68'947.55
Total zweckgebundene Fonds	69'579.52	68'947.55
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	22'313'600.00	22'085'190.00
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	300'000.00	300'000.00
Darlehen Genossenschafter	2'030'000.00	2'100'000.00
Erneuerungsfonds	5'695'473.06	5'480'632.25
Total langfristiges Fremdkapital	30'339'073.06	29'965'822.25
Total Fremdkapital und Fonds	31'546'151.06	31'651'526.03
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	2'538'229.02	2'194'744.87
Gesetzliche Gewinnreserve	27'800.00	25'100.00
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	417'635.40	396'519.13
Jahresergebnis	-946.95	53'816.27
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	416'688.45	450'335.40
Total Eigenkapital	2'982'717.47	2'670'180.27
Total Passiven	34'528'868.53	34'321'706.30

Die Genossenschaft Dreieck hat im Jahr 2021 folgende Organisationen unterstützt:

Rotpunkt Verlag, Publikation «Aussersihl bewegt», Fr. 1000.-
FIZ, Fachstelle Frauenhandel und Frauenmigration, Fr. 500.-
Kreisflohmi, Fr. 200.-

Beiträge für bestehende und neue Mitgliedschaften:

WBG Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Fr. 1290.-
WBG Solidaritätsfonds, Fr. 860.-
Wohnbaugenossenschaft Bainviver, Chur, Fr. 500.-
Stiftung Domicil, Fr. 250.-
Casafair, Fr. 200.-
Schweizer Heimatschutz, Fr. 150.-

Und die Genossenschaft Dreieck hat Anteilscheine gekauft bei:
Wohnbaugenossenschaft Bainviver, Chur, Fr. 49'500.-

A R G O C O N S I L I U M

Argo Consilium AG

CH-8712 Stäfa
Kronenstrasse 9
Tel. +41 (0)44 928 19 49
Fax +41 (0)44 928 19 50

CH-8032 Zürich
Klosbachstrasse 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, 8. Juli 2022

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 2021 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 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 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
zugelassener Revisionsexperte
(Mandatsleiter)


ppa. Karin Masiero
Treuhanderin mit eidg. Fachausweis
zugelassene Revisionsexpertin

Beilage:
- Jahresrechnung 2021 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

 Mitglied von EXPERTsuisse



Erfolgsrechnung pro in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Mietzinslöse	1'944'062.33	1'960'486.20
Pauschale Nebenkosten	41'042.05	22'547.19
Erlöse Waschsalon	8'738.10	9'401.50
Debitorenverluste / Veränderung Wertberichtigungen	-3'693.00	-10'779.65
Übriger Betriebsertrag	29'088.80	27'506.20
Total Betriebsertrag	2'019'238.28	2'009'161.44
Personalaufwand	-360'584.52	-305'006.60
Liegenschaftenaufwand	-522'719.07	-415'372.94
Entnahme Erneuerungsfonds	236'059.19	91'709.65
Einlage in Erneuerungsfonds	-450'900.00	-435'455.80
Büro- und Verwaltungsaufwand	-236'471.96	-129'397.12
Übriger betrieblicher Aufwand	-27'580.75	-64'606.75
Total Betriebsaufwand	-1'362'197.11	-1'258'129.56
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	657'041.17	751'031.88
Einlage in Heimfallfonds (Abschreibungen)	-166'200.00	-166'200.00
Abschreibungen auf Gebäude im Eigentum	-161'167.00	-151'070.00
Übrige Abschreibungen Sachanlagen	-15'343.00	-15'343.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	314'331.17	418'418.88
Baurechtszinsen	-67'449.00	-86'640.70
Hypothekarzinsen	-231'977.85	-239'321.57
Darlehenszinsen	-10'841.10	-23'104.95
Übriger Finanzaufwand	-1'360.97	-1'804.14
Finanzertrag	1'814.80	1'993.75
Jahresergebnis vor Steuern	4'517.05	69'541.27
Steuern	-5'464.00	-15'725.00
Jahresergebnis	-946.95	53'816.27

Anhang zur Jahresrechnung 2021 2020

in CHF

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.

Abweichung von der Stetigkeit in Darstellung und Bewertung

Abschreibungssatz bei Liegenschaften auf eigenem Land:

Bis 2020 wurden jährlich 0.75 % der bilanzierten Anlagewerte (Gebäude und Land) linear abgeschrieben. Ab der Jahresrechnung 2021 erfolgt die lineare Abschreibung im Umfang von 1.00 % auf Basis der ausgesonderten Gebäudewerte (ohne Land).

Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt: < 10 < 10

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

	2021	2020
1) Gebäude im Baurecht		
Bilanzwert (netto inkl. Heimfallfonds)	13'266'994.85	13'497'884.85
Schuldbriefsumme nominell	15'040'000.00	15'040'000.00
davon verpfändet	14'000'000.00	14'000'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	10'975'000.00	10'790'000.00
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
Bilanzwert (netto nach Wertberichtigung)	19'288'429.80	19'400'249.80
Schuldbriefsumme nominell	14'675'000.00	14'675'000.00
davon verpfändet	14'325'000.00	14'325'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	11'889'660.00	12'825'720.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	12'037.10	0.00

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

Anhang zur Jahresrechnung (Fortsetzung) 2021 2020

in CHF

Zusätzliche Angaben aufgrund von Vorschriften der Statuten und des Rechnungsreglementes der Stadt Zürich:

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

	2021	2020
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
Dienerstrasse 75	2'485'000.00	2'485'000.00
Dienerstrasse 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

	2021	2020
1) Gebäude im Baurecht		
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
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
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

Entschädigungen Vorstand und Kontrollstelle

	2021	2020
Vorstand und Kommissionen	61'020.15	42'718.75
Revisionsstelle (inkl. MWSt und Auslagen)	7'687.10	6'639.70

Antrag über die Verwendung der freien Gewinnreserven 2021 2020

in CHF

	2021	2020
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	417'635.40	396'519.13
Jahresergebnis	-946.95	53'816.27
zur Verfügung der Generalversammlung	416'688.45	450'335.40
Verzinsung Anteilscheine	0.00	0.00
Zuweisung an die Gesetzlichen Gewinnreserven	0.00	2'700.00
Einlage in den Solidaritätsfonds	0.00	30'000.00
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	416'688.45	417'635.40





Genossenschaft Dreieck	1040 Genossenschafter*innen 188 Bewohner*innen 31 Gewerbebetriebe
Vorstand	Pascal Kählin (Co-Präsidium) Iris Vollenweider (Co-Präsidium) Bernhard Kämpf (Delegierter der Stadt Zürich) Dominique Jud Marc Latzel Nello Meo Jonas Schädler Florence Willi
Geschäftsleitung	Melanie J. Auerbach
Geschäftsstelle	Andrin Coaz Suzana Mirić
Verwaltungskommission	Melanie J. Auerbach Julia Hintermüller Marc Latzel Tara Welschinger
Finanzkommission	Melanie J. Auerbach Bernhard Kämpf Iris Vollenweider
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Christoph Irniger Regula Schweizer 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	Alejandro Capin
Reinigung	Besa Asani Pendije Asani Fatma Faki Igballe Krasniqi Andrés Roa de la Cruz Ziza Sylá
Revisionsstelle	Argo Consilium AG



Impressum

Juli 2022 / Auflage: 1400
 Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck
 Texte: Désirée Cuttat, Pascal Kählin, Bernhard Kämpf, Marc Latzel, Iris Vollenweider
 Redaktion: Jonas Schädler
 Bilder: Stéphanie Couson, Maja Kuhn, Jonas Schädler
 Gestaltung: Claudia Labhart