

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

JAHRESBERICHT

Liebe Genossenschafter:innen

Wie kundige Augen sofort bemerken werden, ist der Jahresbericht inhaltlich etwas neu gegliedert. Wir berichten zuerst gebündelt in einem längeren Text aus den Geschäften, die uns im Vorstand, in den Ressorts und in den Kommissionen im Jahr 2022 beschäftigt haben. In einem zweiten Text richten wir mit einem Schwerpunkt den Blick auf ein Thema: In dieser Ausgabe möchten wir in einem Portrait drei Gewerbebetriebe vorstellen, die im Jahr 2022 neu im Dreieck eingezogen sind. Dass in einem Jahr gleich drei Gewerberäume neu vermietet wurden, ist nicht selbstverständlich. Und weil das Gewerbe die äussere Wahrnehmung des Dreiecks stark prägt, ist das Grund genug, die neuen Räume und deren Betreiber:innen etwas besser kennenzulernen. Auf den letzten Seiten findet ihr schliesslich die Jahresrechnung mit einer Erläuterung zu den einzelnen Posten, der Bilanz, der Erfolgsrechnung und dem Anhang sowie den Bericht unserer Revisionsstelle, der Argo Consilium AG.

Wir wünschen euch viel Spass bei der Lektüre und freuen uns auf zahlreiches Erscheinen an der Generalversammlung am 20. Juni 2023.

Euer Vorstand

Bericht und Ausblick des Vorstands

Der Vorstand hat sich im Jahr 2022 zu zehn ordentlichen Sitzungen getroffen. Die Zusammensetzung hat sich nach der Generalversammlung etwas verändert, es fand ein Sommerfest statt, die Erneuerungsstrategie wurde aufgegleist und es konnten eine Wohnung und drei Gewerberäume neu vermietet werden. Zudem beschäftigte uns das neue Verwaltungssystem auf der Geschäftsstelle, welches mehr Arbeit generiert hatte, als erwartet.



Rausan Noori

An der Generalversammlung im September 2022 sind drei Vorstandsmitglieder zurückgetreten: Iris Vollenweider nach zwei Jahren als Co-Präsidentin und Mitglied der Finanzkommission, Dominique Jud nach sieben Jahren im Ressort Recht und Bernhard Kämpf nach zehn Jahren als städtischer Delegierter und Mitglied der Finanzkommission. Neu in den Vorstand gewählt wurde **Rausan Noori**. Sie wohnt seit 2021 mit ihrer Familie an der Ankerstrasse 6, hat das Ressort Recht übernommen und Einsitz in der Schlichtungskommission. Von der Stadt Zürich wurde als neue Delegierte **Carole Wüthrich** mandatiert. Sie wohnt auch in Zürich-Aussersihl, arbeitet für die Finanzkontrolle der Stadt Zürich und hat Einsitz in unserer Finanzkommission. Rausan und Carole ergänzen den bisherigen Vorstand, bestehend aus Pascal Kählin (Präsident, Ressort Personal), Marc Latzel (Verwaltungskommission), Nello Meo (Finanzkommission), Florence Willi (Kommission Bau und Unterhalt) und Jonas Schädler (Ressort Kultur und Kommunikation). Auf der Geschäftsstelle haben wir im Herbst **Amanda Felber** als neue Mitarbeiterin begrüsst. Amanda ist temporär als Assistentin zur Entlastung unserer Geschäftsleiterin Melanie J. Auerbach angestellt. Wir bedanken uns bei allen ehemaligen Vorstandsmitgliedern für den grossen und langjährigen Einsatz. Gleichzeitig freuen wir uns über die neuen Gesichter im Vorstand und auf der Geschäftsstelle.

Sommerfest, Konzerte und Führungen

Nachdem im Jubiläumsjahr 2021 aufgrund der Covid-19-Situation viele Veranstaltungen nur im Kleinen stattfinden konnten, gab es 2022 wieder die Gelegenheit für grössere kulturelle Anlässe. An einem schönen Samstag im Juli gab es nach drei Jahren wieder ein Dreiecksfest in unserem Innenhof an der An-



Carole Wüthrich

ker-, Gartenhof- und Zweierstrasse, das Maja Kuhn und Jonas Schädler gemeinsam organisiert hatten. Nebst Essenständen und zwei Bars fand auf der grossen Bühne das Theaterstück «Die Quadratur des Dreiecks» statt, gefolgt von den Konzerten von Bandazora und Assignments. Das Fest war gut besucht und viele Bewohner:innen haben tatkräftig beim Aufbau, an der Bar und beim Abbau mitgeholfen. Übers Jahr verteilt hatte das Ressort Kultur & Kommunikation noch weitere kleinere Konzerte organisiert sowie Führungen durch die Genossenschaft für Interessierte gegeben.

Kultur lebt aber vor allem auch vom Einsatz der Genossenschafter:innen. So fanden auch dieses Jahr wieder ein Pétanque-Turnier und ein Flohmarkt statt – organisiert von motivierten Bewohner:innen.



Fernwärme, Bauprojekte und Unterhaltsarbeiten

Verschiedene Bauprojekte und Unterhaltsarbeiten beschäftigten die Kommission Bau und Unterhalt das ganze Jahr über. Während des Sommers begann der Einbau der Fernwärmeheizzentrale am Standort Dienerstrasse/Nietengasse durch Energie 360°. Dieser machte eine grössere Baustelle in den betreffenden Liegenschaften nötig, was die Mieter:innen in den betroffenen Liegenschaften für einige Monate spürten. Dafür ist fortan der gesamte Wohnblock ans Fernwärmesystem angeschlossen, was aus energetischen und ökologischen Gründen sehr sinnvoll ist. Ebenfalls konnte mit den Planungsarbeiten für die Er-



Amanda Felber

neuerung der Nietengasse 5 und 7 begonnen werden. Dies markiert den ersten Schritt zur Umsetzung unserer Erneuerungsstrategie. 2024 sollen hier die Sanierungsarbeiten beginnen, was die umsichtige Planung und eine enge Zusammenarbeit unserer Kommissionen erfordert. Die Kommission Bau und Unterhalt konnte mit Gerhard Stettler eine geeignete Bauherrenvertretung für dieses Projekt beauftragen. Zudem fand noch Ende 2022 die Wahl des ausführenden Architekturbüros statt: Forrer Zimmermann Architekten wird für das Dreieck die Sanierung planen und ausführen. Das Projekt wird in einer eigenen Objektbaukommission ausgearbeitet, welche aus Bauträgervertretung und Architekturbüro sowie aus je zwei Vertreter:innen der Mieter:innen und der Kommission Bau und Unterhalt

besteht. Schliesslich gab es auch im Tagesgeschäft viel zu tun im Dreieck. So machte etwa der Auszug eines langjährigen Mieters an der Zweierstrasse 42 grössere Renovationsarbeiten nötig, es wurde über Möglichkeiten zur Begehbarkeit der Hofterrasse diskutiert und über die Umnutzung eines Ladenlokals zu einer kleinen Wohnung nachgedacht.

Kaum Wohnungen, dafür viel Gewerbe

Im Gegensatz zu den letzten zwei Jahren wurde 2022 nur eine Einzimmerwohnung im Dachgeschoss der Herdernstrasse 82 frei, die durch die Verwaltungskommission neu vermietet wurde. Dagegen gab es gleich drei



Mieter:innenwechsel im Gewerbe. Im ersten Obergeschoss der Zweierstrasse 50 ist ein langjähriger Mieter aus einem Büroraum ausgezogen, den die Verwaltungskommission neu an die Brupbacher Treuhand AG vergeben konnte. Im Erdgeschoss an der Gartenhofstrasse 27 hat sich der verpackungsfreie Laden Foifi mit der Genossenschaft Grassrooted zusammengeschlossen. Das Ladenlokal heisst neu Rampe 5 und wird seit Oktober mit einem vergrösserten Sortiment von einer jungen Betriebsgruppe geführt. Und im Hochparterre an der Zweierstrasse 42 ist die Anarchistische Bibliothek nach fünf Jahren ausgezogen. Weil einige Sanierungsmassnahmen anstehen, wurde das Ladenlokal als Zwischennutzung an das Künstlerduo huber.huber vergeben. Alle Neumieter:innen möchten wir herzlich im Dreieck willkommen heissen! Mehr über die neuen Gewerbebetriebe erfährt ihr im separaten Portrait.

Tätigkeiten der Finanzkommission

Das Projekt zur Implementierung der neuen Buchhaltungs- und Bewirtschaftungssoftware hat auch noch das Rechnungsjahr 2022 geprägt. Insbesondere für die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen musste einiges an der Software auf die Eigenheiten des Dreiecks angepasst werden. Dies beanspruchte zusätzliche Ressourcen in der Geschäftsstelle und verursachte Mehrkosten für externe Informatik- und Beratungsdienstleistungen. Die Umsetzung konnte schliesslich erfolgreich bewältigt werden. Gleichzeitig äusserten sich die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten im Bereich der Finanzen. Die Inflation, der einhergehende Wandel im Zinsumfeld und die steigenden Baukosten sowie auch der Fachkräftemangel machen die Arbeiten in der Finanzkommission zu einer grösseren Herausforderung. Unter anderem aufgrund des Anstiegs der Baukosten wurden per 01.01.2023 die Gebäudeversicherungswerte nach oben angepasst, so können zusätzliche Einlagen in die Erneuerungsfonds vorgenommen werden, dies unterstützt die Umsetzung unserer Erneuerungsstrategie und erhöht gleichzeitig die höchstzulässige Kostenmiete.

Danke für eure Mithilfe

Der Vorstand möchte sich bei allen Mitarbeiter:innen und Gremienmitgliedern herzlich bedanken! Ihr sorgt dafür, dass unsere Häuser gut in Schuss bleiben, dass die Pflanzen im Innenhof gedeihen, dass Wohnungen vergeben und Verträge unterzeichnet werden, dass die Treppenhäuser und Keller sauber sind, dass die Buchhaltung stimmt, dass Fotos geknipst wurden, dass das Gästezimmer vermietet wird, dass durchdachte Bauprojekte entstehen, dass die IT-Infrastruktur funktioniert, dass die Abfallcontainer regelmässig geleert werden, dass Telefonate geführt, E-Mails beantwortet und Rechnungen bezahlt werden. Vielen Dank an Astrit Asani, Besa Asani, Pendije Asani, Melanie J. Auerbach, Alejandro Capin, Andrin Coaz, Stéphanie Couson, Désirée Cuttat, Fatma Faki, Amanda Felber, Julia Hintermüller, Christoph Irniger, Igballe Krasniqi, Maja Kuhn, Claudia Labhart, Nello Meo, Suzana Mirić, Andrés Roa de la Cruz, Regula Schweizer, Ziza Sylva, Petra Uekermann, Tara Welschinger und Adrian Zaugg! Auch Sonja Anders und Stefan Blum sei gedankt. Die Schlichtungskommission, in der sie beide vertreten sind, kam erfreulicherweise wieder nicht zum Einsatz.

Vorstand Genossenschaft Dreieck

Neues Gewerbe im Dreieck

2022 übernahmen drei neue Gewerbebetriebe ein Ladenlokal in der Genossenschaft Dreieck: die Lebensmittelkooperative rampe5, das Treuhandbüro Brupbacher sowie – als Zwischennutzung – das Atelier huber.huber.

An einem nasskalten Wintermorgen versammelt sich vor der Gartenhofstrasse 27 eine grössere Traube von Menschen. Manche sind zu Fuss da, andere haben das Fahrrad samt Anhänger dabei. Alle warten geduldig darauf, bis sie an der Reihe sind. Es handelt sich nicht um eine Warteschlange für eine Wohnungsbesichtigung, zusammengekommen sind Menschen, die sich an einer Sammelbestellung beteiligen. Sie sind hier, um einen der 150 Kartons abzuholen, die sich vor dem Schaufenster des Ladens rampe5 auftürmen. Jeder Karton ist gut gefüllt mit Orangen aus Sizilien. Früchte, die es nicht in die Regale des Supermarkts geschafft hätten. Die Genossenschaft Grassrooted, Betreiberin der rampe5, organisiert seit 2018 solche Sammelbestellungen für Früchte und Gemüse. «Teilweise sind es Produkte, die von der Form her nicht konform sind für Grosshändler. Bei anderen handelt sich um Überschussware, Produkte die bald ablaufen oder für die einfach ein anderer Absatz fehlt», erklärt Janina Finger. Die Mittzwanzigerin ist Teil von Grassrooted und Verkäuferin im Ladenlokal.

Aus Foifi wurde rampe5

Aus dem Wunsch heraus, die Produktionsbedingungen und Lieferketten von Lebensmitteln zu überblicken, entstand die Idee, sozial und ökologisch nachhaltig hergestellte Produkte gleich selbst zu verkaufen. Grassrooted begann als Verein und wurde im Oktober 2022 in eine Genossenschaft umge-

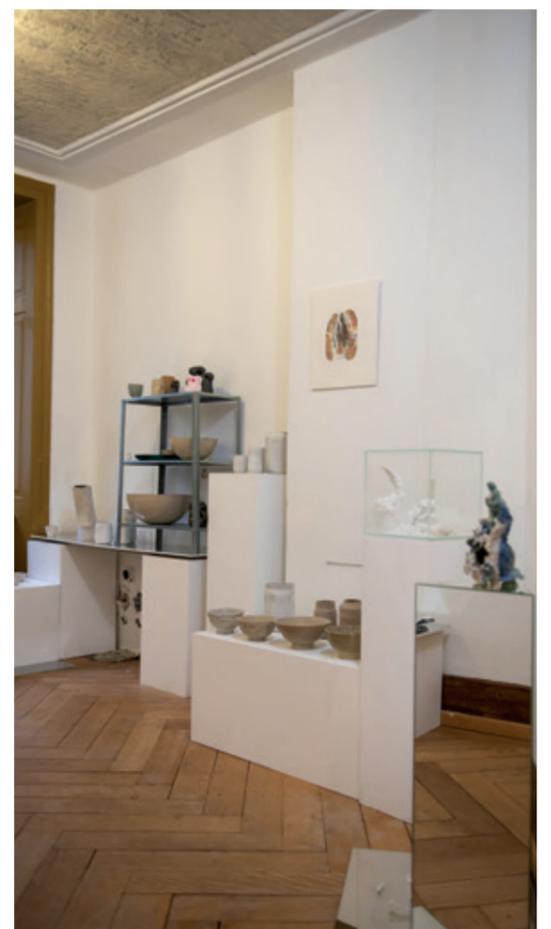
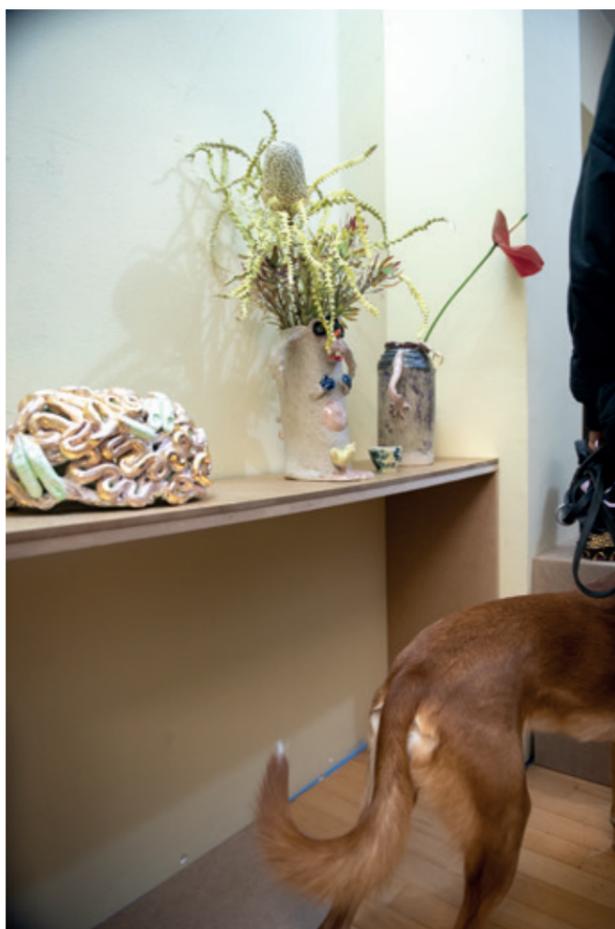
wandelt. Diese zählt mittlerweile etwa 160 Mitglieder. Eine Betriebsgruppe führt das Ladenlokal rampe5 an der Gartenhofstrasse 27. Hier war bislang der Zero Waste-Laden Foifi untergebracht, welcher in der rampe5 aufgegangen ist. Daher auch der Name. Verkauft werden mittlerweile rund 400 Produkte. Bei der Auswahl ist die Förderung der Diversität, die Umsetzung fairer Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft sowie die nachhaltige Bodenbewirtschaftung zentral. In der Regel stammen die Produkte aus der Region, das Angebot ist saisonal ausgerichtet. Das Geschäft funktioniert mit einem Mitgliedermodell: Mitglieder leisten einen einkommensabhängigen monatlichen Beitrag und beziehen dadurch die Produkte günstiger. Janina ist überzeugt, mit dem Laden einen wichtigen Beitrag für die Lebensmittelversorgung im Quartier zu leisten. «Zwar bieten wir keine billigen Preise an, wie es Grossverteilern können, dafür wissen wir genau, woher kommt.» Und das scheinen die Leute zu schätzen, die in der rampe5 einkaufen, denn monatlich wächst der Kreis der Mitglieder.



Neues Gewerbe im Dreieck

Bilder und Skulpturen auf Zeit

Im Erdgeschoss des Eckhauses Zweierstrasse 42 ist seit Ende Dezember 2022 ein weiterer Gewerberaum neu besetzt. Weil im Ladenlokal in der zweiten Jahreshälfte 2023 kleinere Umbauarbeiten anstehen, wurde der Raum als Zwischennutzung vermietet. Hier sind für die kommenden Monate Reto und Markus Huber mit ihrem Projekt namens FRIENDS zu Hause. Die beiden sind 1975 geboren und – wie der gemeinsame Jahrgang vermuten lässt – Zwillinge. Seit 2005 sind sie als Künstlerduo unter dem Namen huber.huber tätig. Ihr Atelier befindet sich am äussersten, westlichen Rand von Zürich, beim Werdhölzli. Mit FRIENDS an der Zweierstrasse verfügen sie nun über einen etwas zentraler gelegenen Raum, in dem sie verschiedene Projekte kuratieren. «Wir wollen befreundeten Künstler:innen und Projektentwickler:innen die Möglichkeit geben, diesen Raum zu nutzen», erzählt Reto. «Das hat zwar oft mit Kunst zu tun, soll aber überhaupt nicht ausschliesslich so sein.» Geplant sind neben thematischen Werkausstellungen und thematischen Schwerpunkten etwa auch ein Tomatensetzlingsmarkt oder ein Abend, der sich um Olivenöl dreht. Dabei ist den Brüdern das Zusammenkommen mit anderen besonders wichtig, holt Reto aus: «Eine Galerie kann auch ein sehr sozialer und unkommerzieller Ort sein, wo Menschen einfach reinkommen können und Kunst für alle zugänglich ist.» FRIENDS finanziert sich teilweise über Verkäufe, hauptsächlich steckt aber viel ehrenamtliche Arbeit dahinter. Diese leisten Markus und Reto gemeinsam. Dass das Projekt befristet ist, kommt den Brüdern daher auch entgegen: «So können wir hier einfach mal etwas ausprobieren, für das wir sonst keine Zeit haben.» Wie es danach weitergeht, ist noch offen.



Neues Gewerbe im Dreieck

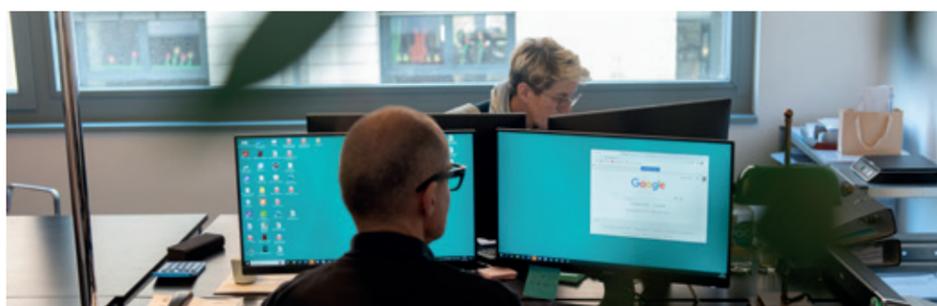
Keine Architekturmodelle mehr

Zweierstrasse 50, Treppe hoch ins erste Stockwerk, erster Eingang links. Seit Sommer 2022 ist hinter dieser Tür die Brupbacher Treuhand AG zu Hause. Der knapp 50 Quadratmeter grosse Büroraum ist schlicht eingerichtet: Teeküche, gemütliche Sitzecke mit Sofa und ein Besprechungstisch definieren den vorderen Bereich, ein grosser Bürotisch



mit vier Arbeitsplätzen befindet sich im hinteren Teil des Raums. Hinter der Brupbacher Treuhand AG steht der Treuhänder Matthias Brupbacher, der bis vor kurzem einen Arbeitsplatz in einem Architekturatelier an der Zweierstrasse 35 gemietet hatte und nun froh über die eigenen vier Bürowände ist: «Bislang mussten Leute, die zu mir wollten, über Architekturmodelle steigen. Jetzt hat der Weg weniger Hindernisse.» Matthias hat eine Mitarbeiterin, Ursula Borst, die neben ihrer Arbeit als Teilzeitbuchhalterin für alles Administrative beim A-Bulletin zuständig ist. Die beiden beraten Inhaber:innen von Mikrofirmen und Selbständige, die Unterstützung in buchhalterischen Angelegenheiten und bei der

Personaladministration brauchen oder Fragen zu ihren Steuern oder der Unternehmensstrategie haben. Der Treuhänder erklärt: «Dazu gehören ganz normale Geschäfte, wie der Coiffeur um die Ecke, kleine Start-ups aber auch Menschen aus der Kulturindustrie.» Der soziale Ansatz ist der Brupbacher Treuhand AG generell wichtig. So übernehmen Matthias und Ursula auch Aufträge von Menschen mit wenig Geld pro bono, verzichten dann also auf Bezahlung. Einen Gewerberaum im Dreieck mieten zu können, finden sie deshalb nicht nur wegen der Lage grossartig. «Schön ist, dass wir durch den günstigen Mietzins auch mal Kund:innen entgegenkommen können», finden beide einstimmig.



Jahresrechnung 2022

Ergebnis 2022

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem Gewinn von Fr. 1'477 (Vorjahr: Verlust von Fr. 947). Die Einarbeitung in die neue Buchhaltungs- und Bewirtschaftungssoftware, der Bauprojektstart im Rahmen der Erneuerungsstrategie sowie der Zuwachs an Genossenschafter:innen und der damit verbundene administrative Aufwand werden in den höheren Personalkosten (+ Fr. 21'498) und im nur leicht gesunkenen Büro- und Verwaltungsaufwand (- Fr. 5'754) gespiegelt. Demgegenüber stehen die Mietzinslöse, welche gering zugenommen haben (+ Fr. 6'874).

Entschädigung des Vorstands

Der Stundenansatz für die Entschädigungen der Vorstands- und Kommissionsmitglieder ist Fr. 60. Die Entschädigung für Vorstandsmitglieder belief sich im Jahr 2022 auf Fr. 26'106 (Vorjahr: Fr. 36'532). In Art. 19 des Rechnungsreglements (AS 841.170) legt die Stadt Zürich die Grenzen für die Gesamtentschädigung der Vorstandsmitglieder fest. Für die Genossenschaft Dreieck liegt dieser Maximalbetrag für das Rechnungsjahr 2022 bei rund Fr. 62'000.

Finanzierung

Hypothekar-, Baurechtszinsen, Private Darlehen

Der Anstieg der Zinskosten ist im Jahr 2022 leicht ersichtlich.

In Fr.	2022	2021	Veränderung
Baurechtszins	67'449	67'449	-
Hypotheken & hypothekarisch gedeckte Darlehen			
Bestand	22'114'850	22'864'660	- 749'810
Zinsen	234'433	231'978	+ 2'455
Private Darlehen			
Bestand	2'010'000	2'030'000	- 20'000
Zinsen	8'912	10'841	- 1'929

Anteilscheinkapital

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

In Fr.	2022	2021	Veränderung
Pflichtanteilscheine (Mieter:innen)	1'353'649	1'328'337	+25'312
Anteilscheine (Externe)	1'378'392	1'209'892	+168'500
Total Anteilscheinkapital	2'732'041	2'538'229	+193'812

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 festgelegt. Damit sind die Weichen gestellt, dass die Genossenschaft 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 gemäss Art. 14 Rechnungsreglement).

Bestand per 01.01.2022	5'695'473
Fondseinlagen 2022 (gemäss Detailplanung pro Liegenschaft)	+ 465'900
Fondsentrnahmen 2022 für Erneuerungen	- 138'160
Bestand per 31.12.2022	6'023'213

Heimfallfonds

Der Heimfallfonds gilt als Amortisationskonto der im Baurecht erstellten Bauten und ist nach den Vereinbarungen des Baurechtsvertrags vom 21.12.1994 zu äufnen (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 01.01.2022	3'385'300
Fondseinlagen 2022	+ 166'200
Bestand per 31.12.2022	3'551'500

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.

Bestand per 01.01.2022	69'579
Solidaritätsbeiträge 2022 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	+ 7'443
Ausbezahlte Unterstützungsbeiträge 2022 (à fonds perdu)	-
Bestand per 31.12.2022	77'022
Ausstehende Darlehen per 31.12.2022	keine

Bilanz per **31.12.2022** **31.12.2021**
in CHF

Aktiven		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	1'072'186.58	1'243'696.78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber GenossenschafterInnen	98'124.50	45'124.35
Wertberichtigung auf Forderungen aus L&L	-14'000.00	-10'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	636.15	1'930.87
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	130'394.14	367'974.98
Andere aktive Rechnungsabgrenzungen	61'235.70	47'716.90
Total Umlaufvermögen	1'348'577.07	1'696'443.88
<i>Anlagevermögen</i>		
Finanzanlagen		
Anteilscheine	278'000.00	277'000.00
Sachanlagen		
Gebäude im Baurecht	16'660'002.83	16'652'294.85
abzüglich Heimfallfonds (kumulierte Abschreibungen)	-3'551'500.00	-3'385'300.00
Gebäude mit Land im Eigentum	20'192'425.80	20'195'078.80
abzüglich kumulierte Abschreibungen	-1'067'816.00	-906'649.00
Total Anlagevermögen	32'511'112.63	32'832'424.65
Total Aktiven	33'859'689.70	34'528'868.53
Passiven		
<i>Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	103'082.30	317'756.07
gegenüber GenossenschafterInnen	265'841.46	507'089.06
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	251'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	11'286.60	26'532.20
gegenüber GenossenschafterInnen	0.00	7'729.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	76'387.55	27'331.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	707'657.91	1'137'498.48
<i>Zweckgebundene Fonds</i>		
Solidaritätsfonds	77'022.17	69'579.52
Total zweckgebundene Fonds	77'022.17	69'579.52
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	21'563'790.00	22'313'600.00
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	300'000.00	300'000.00
Darlehen Genossenschafter	2'010'000.00	2'030'000.00
Erneuerungsfonds	6'023'213.24	5'695'473.06
Total langfristiges Fremdkapital	29'897'003.24	30'339'073.06
Total Fremdkapital und Fonds	30'681'683.32	31'546'151.06
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	2'732'040.87	2'538'229.02
Gesetzliche Gewinnreserve	27'800.00	27'800.00
Bilanzgewinn am 1. Januar	416'688.45	417'635.40
Jahresergebnis	1'477.06	-946.95
Bilanzgewinn am 31. Dezember	418'165.51	416'688.45
Total Eigenkapital	3'178'006.38	2'982'717.47
Total Passiven	33'859'689.70	34'528'868.53

Die Genossenschaft Dreieck hat im Jahr 2022 folgende Organisationen unterstützt:

Verein Bildung für Alle, Fr. 1'500.-
Verein Noigass, Fr. 1'000.-
Schweizer Heimatschutz, Fr. 35.-

Beiträge für bestehende und neue Mitgliedschaften:

WBG Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Fr. 1'275.-
WBG Solidaritätsfonds, Fr. 860.-
Idée Coopérative Genossenschaft, Fr. 500.-
Stiftung Domicil, Fr. 250.-
Casafair, Fr. 200.-
Schweizer Heimatschutz, Fr. 150.-
NeNa1, Fr. 60.-

Und die Genossenschaft Dreieck hat Anteilscheine gekauft bei:

Idée Coopérative Genossenschaft, Fr. 1'000.-

ARGO CONSILIUM

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, 13. April 2023

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Genossenschaft Dreieck für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Argo Consilium AG



Marc-André Eigenmann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)



ppa. Karin Masiero
Treuhänderin mit eidg. Fachausweis
zugelassene Revisionsexperten

Beilage:

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

 Mitglied von EXPERTSuisse



Erfolgsrechnung pro in CHF	2022	2021
Mietzinslöse	1'950'936.57	1'944'062.33
Pauschale Nebenkosten	20'185.75	41'042.05
Erlöse Waschsalon	10'520.85	8'738.10
Debitorenverluste / Veränderung Wertberichtigungen	-4'000.00	-3'693.00
Übriger Betriebsertrag	52'857.73	29'088.80
Total Betriebsertrag	2'030'500.90	2'019'238.28
Personalaufwand	-382'082.87	-360'584.52
Liegenschaftenaufwand	-452'785.64	-522'719.07
Entnahme Erneuerungsfonds	138'159.82	236'059.19
Einlage in Erneuerungsfonds	-465'900.00	-450'900.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-230'718.00	-236'471.96
Übriger betrieblicher Aufwand	-13'866.23	-27'580.75
Total Betriebsaufwand	-1'407'192.92	-1'362'197.11
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	623'307.98	657'041.17
Einlage in Heimfallfonds (Abschreibungen)	-166'200.00	-166'200.00
Abschreibungen auf Gebäude im Eigentum	-161'167.00	-161'167.00
Übrige Abschreibungen Sachanlagen	-12'484.05	-15'343.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	283'456.93	314'331.17
Baurechtszinsen	-67'449.00	-67'449.00
Hypothekarzinsen	-234'432.85	-231'977.85
Darlehenszinsen	-8'912.20	-10'841.10
Übriger Finanzaufwand	-1'242.92	-1'360.97
Finanzertrag	1'834.70	1'814.80
Ausserordentlicher Erfolg	33'716.05	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	6'970.71	4'517.05
Steuern	-5'493.65	-5'464.00
Jahresergebnis	1'477.06	-946.95

Anhang zur Jahresrechnung 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.

Ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung

In der Position Ausserordentlicher Erfolg wurde (u.a.) die Entschädigung von CHF 30'180 von Energie 360 Grad AG für die Einräumung einer Dienstbarkeit im Zusammenhang mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz verbucht.

Anzahl Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt: < 10 < 10

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

1) Gebäude im Baurecht		
Bilanzwert (netto inkl. Heimfallfonds)	13'108'502.83	13'266'994.85
Schuldbriefsumme nominell	15'040'000.00	15'040'000.00
davon verpfändet	14'000'000.00	14'000'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	10'960'000.00	10'975'000.00
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
Bilanzwert (netto nach Wertberichtigung)	19'124'609.80	19'288'429.80
Schuldbriefsumme nominell	14'675'000.00	14'675'000.00
davon verpfändet	14'325'000.00	14'325'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	11'154'850.00	11'889'660.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0.00	12'037.10

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

Anhang zur Jahresrechnung (Fortsetzung) in CHF

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

Brandversicherungswerte der Sachanlagen (gültig am 1. Januar Folgejahr)

1) Gebäude im Baurecht		
Ankerstrasse 12, 14, 16	8'417'122.00	7'635'000.00
Ankerstrasse 16A	1'267'849.00	1'150'000.00
Ankerstrasse 20	2'315'122.00	2'100'000.00
Zweierstrasse 42 / Gartenhofstrasse 27	7'606'786.00	6'900'000.00
Gartenhofstrasse 31	1'477'224.00	1'340'000.00
Zweierstrasse 48	2'177'362.00	1'975'000.00
Zweierstrasse 50, 56, 58 / Ankerstrasse 6 + 8	12'446'548.00	11'290'000.00
Zweierstrasse 54A	226'013.00	205'000.00
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
Ankerstrasse 11	3'308'397.00	3'001'000.00
Dienerstrasse 75	2'739'561.00	2'485'000.00
Dienerstrasse 77	1'565'464.00	1'420'000.00
Herdernstrasse 82	3'439'610.00	3'120'000.00
Nietengasse 5/7	2'652'441.00	2'406'000.00
Total Brandversicherungswerte	49'639'499.00	45'027'000.00

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

1) Gebäude im Baurecht		
1 - 1.5 Zimmer	5	5
2 - 2.5 Zimmer	1	1
3 - 3.5 Zimmer	16	16
4 - 4.5 Zimmer	28	28
5 - 5.5 Zimmer	1	1
6 - 6.5 Zimmer	3	3
Gewerbe/übrige	38	38
Total	92	92
2) Gebäude mit Land im Eigentum		
1 - 1.5 Zimmer	6	6
2 - 2.5 Zimmer	9	9
3 - 3.5 Zimmer	9	9
4 - 4.5 Zimmer	5	5
5 - 5.5 Zimmer	1	1
6 - 6.5 Zimmer	0	0
Gewerbe/übrige	11	11
Total	41	41

Entschädigungen Vorstand und Kontrollstelle

Vorstand und Kommissionen	46'657.85	61'020.15
Revisionsstelle (inkl. MWSt und Auslagen)	17'092.80	7'687.10

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns in CHF

Bilanzgewinn am 1. Januar	416'688.45	417'635.40
Jahresergebnis	1'477.06	-946.95
zur Verfügung der Generalversammlung	418'165.51	416'688.45
Verzinsung Anteilscheine	0.00	0.00
Zuweisung an die Gesetzlichen Gewinnreserven	100.00	0.00
Einlage in den Solidaritätsfonds	0.00	0.00
Bilanzgewinn am 31. Dezember	418'065.51	416'688.45





Genossenschaft Dreieck am 31.12.2022	1151 Genossenschafter:innen 153 wohnhafte Genossenschafter:innen ¹ 49 Gewerbebetriebe inkl. Ateliers und Büros 22 Austritte
Vorstand	Pascal Kählin (Präsident) Marc Latzel Nello Meo Rausan Noori Jonas Schädler Florence Willi Carole Wüthrich (Delegierte der Stadt Zürich)
Geschäftsleitung	Melanie J. Auerbach
Geschäftsstelle	Melanie J. Auerbach Amanda Felber Suzana Mirić
Verwaltungskommission	Melanie J. Auerbach Marc Latzel Tara Welschinger
Finanzkommission	Melanie J. Auerbach Nello Meo Carole Wüthrich
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Christoph Irniger Regula Schweizer Florence Willi
Ressort Personal	Pascal Kählin
Ressort Recht	Rausan Noori
Ressort Kultur und Kommunikation	Jonas Schädler
Schlichtungskommission	Sonja Anders Stefan Blum Rausan Noori
Verwaltung Kantine und Gästezimmer	Maja Kuhn
Hauswartung	Alejandro Capin
Reinigung	Astrit Asani Besa Asani Pendije Asani Fatma Faki Igballe Krasniqi Andrés Roa de la Cruz Ziza Sylá
Revisionsstelle	Argo Consilium AG, Stäfa

¹ Die Zahl weicht gegenüber dem Vorjahr ab, da in früheren Jahren auch Bewohner:innen gezählt wurden, die nicht Genossenschafter:innen sind, beispielsweise in WGs.



Impressum
 Mai 2023 / Auflage: 1300
 Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck
 Texte: Jonas Schädler, Carole Wüthrich
 Redaktion: Jonas Schädler
 Bilder: Stéphanie Couson
 Gestaltung: Claudia Labhart
 Druck: Inka Druck AG, Zürich