

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

JAHRESBERICHT

2023



Bericht des Vorstands

2023 war ein ereignisreiches Jahr für die Genossenschaft Dreieck: Personelle Wechsel im Vorstand und auf der Geschäftsstelle brachten eine gewisse Unruhe mit sich. Wir haben gleichzeitig den finanziellen Teil der Verwaltung wieder ausgelagert. Daneben nahm das Tagesgeschäft seinen Lauf: Der Vorstand hat sich zu zehn Sitzungen und einer Retraite getroffen, es konnten drei Wohnungen neu vermietet werden, das Instandsetzungsprojekt für die Nietengasse 5 und 7 wurde ausgearbeitet und es fand ein lauschiges Sommeressen im Innenhof statt.

Das Jahr beginnt mit viel Arbeit und auch etwas Nervosität auf der Geschäftsstelle und im Vorstand: Der Jahresabschluss steht an und mit der neuen Software ist einiges noch nicht so eingespielt, wie es sein sollte. Gleichzeitig fällt unsere Geschäftsleiterin krankheitsbedingt aus und es staut sich einiges an Arbeit an. In Folge gibt es auf der Geschäftsstelle viel zu tun und neben Melanie Auerbach und Andrin Coaz arbeiten zeitweise mehrere Leute im Büro in Teilzeit mit: Suzana Mirić arbeitet an der Nebenkostenberechnung, Amanda Felber unterstützt die Geschäftsleiterin als Assistentin und Petra Uekermann ist an der Buchhaltung dran. Daneben hilft Carole Wüthrich von der Finanzkommission mit einem externen Berater beim Jahresabschluss.

Zusammenarbeit mit Netz Genossenschaften

Währenddessen beschäftigt sich der Vorstand mit der Suche nach einem neuen Mitglied, da Marc Latzel nach sieben Jahren Vorstandsarbeit an der Generalversammlung 2023 zurücktreten wird. Gleichzeitig schreibt die Geschäftsleitung eine Stelle für die Buchhaltung aus. Da sich diese aber nicht leicht besetzen lässt und das nötige finanztechnische Wissen auf der Geschäftsstelle fehlt, nimmt der Vorstand Kontakt zu Netz Genossenschaften auf. Unser Dachverband, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, bietet seit einiger Zeit an, kleinere Genossenschaften bei der kaufmännischen Immobilienbewirtschaftung zu unterstützen. Der Vorstand entscheidet sich für das Modell, weil es die Geschäftsstelle künftig entlasten wird und damit langfristig sichergestellt ist, dass das Finanz- und Rechnungswesen professionell funktioniert.

Zwei Rücktritte und eine neue Geschäftsleiterin

Die grosse Arbeitsbelastung von Anfang Jahr und die Unruhe hinterlassen leider Spuren: Carole Wüthrich, die städtische Delegierte, kündigt ihren Rücktritt an. Fast zeitgleich kündigt Melanie Auerbach ihre Stelle als Geschäftsleiterin. Sie zu ersetzen ist eine grössere Aufgabe und braucht einiges an Einsatz. Ein Ausschuss des Vorstands schreibt die Stelle neu aus, lädt mehrere Kandidat:innen zum Gespräch ein. In Katrin Bollinger finden wir schliesslich eine erfahrene und motivierte neue Geschäftsleiterin, die einen nahtlosen Übergang gewährleisten kann. Die Fachstelle



Katrin Bollinger, Geschäftsleiterin

für Gemeinnütziges Wohnen hilft ausserdem beim Ersatz der städtischen Person und mandatiert Merlin Meinhold aus dem Finanzdepartement als neuen städtischen Delegierten. Kurz vor der Generalversammlung gibt auch Rausan Noori ihren Rücktritt aus dem Vorstand bekannt, ihre Position im Ressort Recht bleibt vorläufig vakant.



Merlin Meinhold, städtischen Delegierter

Generalversammlung 2023

Zum ersten Mal seit dem Corona-Jahr 2020 findet unsere Generalversammlung wieder fristgerecht im Juni statt. In der gut besuchten Kanzleiturhalle kommt es teils auch zu etwas aufgewühlten Diskussionen: Die Rücktritte im Vorstand, der personelle Wechsel auf der Geschäftsstelle und das Mandat an Netz Genossenschaften geben Anlass zu Fragen. Gleichzeitig erfährt der Vorstand grosse Unterstützung durch die Genossenschaft und es werden alle Vorlagen angenommen. Jonas Schädler, seit 2020 im Vorstand, wird zum neuen Co-Präsidenten neben Pascal Kählin gewählt. Dazu verstärken Susana Méndez die Verwaltungskommission und Dario Wettstein die Finanzkommission. Wir bedanken uns bei den scheidenden Vorstandsmitgliedern für ihren Einsatz und bei der General-



Susana Méndez, Verwaltungskommission

versammlung für das Vertrauen. Gleichzeitig gratulieren wir den neu Gewählten zur Wahl und freuen uns auf die Zusammenarbeit. Jetzt ist der Vorstand stark verkleinert. Er besteht aus vier gewählten Mitgliedern plus städtischer Vertreter. Das hat Vorteile: Sitzungen



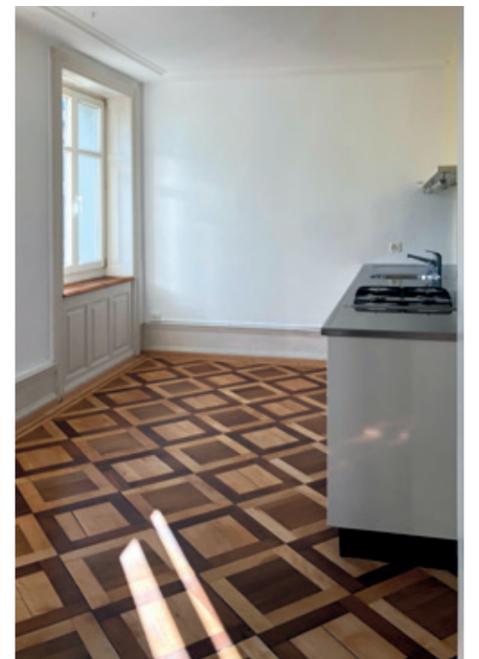
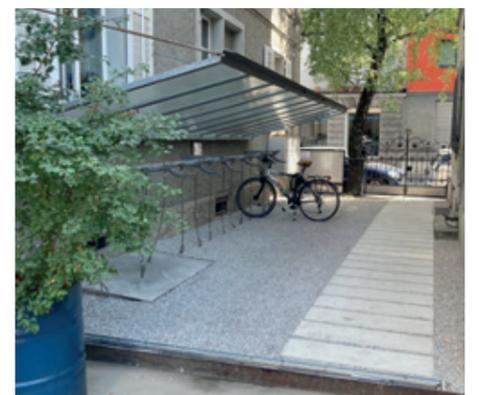
sind kurz und man ist speditiv. Es bedeutet aber auch, dass die Verantwortung auf sehr wenigen Schultern lastet. Deshalb ist klar: Die Suche nach neuen Mitgliedern steht in den kommenden Monaten im Zentrum.



Dario Wettstein, Finanzkommission

Fernwärme, Sandstein, Nietengasse 5 und 7

Die Kommission Bau und Unterhalt arbeitet das ganze Jahr über an grösseren Projekten: Im April sind die Umbauarbeiten des städtischen Energiedienstleisters Energie 360° im Keller der Dienenstrasse 75 abgeschlossen und die neue Fernwärme-Heizzentrale geht ans Netz. Sie versorgt das Geviert auf nachhaltige Weise mit Wärme und ersetzt die alten Gasbrenner. Gleichzeitig entscheidet der Vorstand, die Sandsteinfassaden der Häuserreihe Ankerstrasse 12, 14 und 16 zu sanieren. Die mehr als 120jährigen Gesimse, Lisenen und Verdachungen bröckeln schon lange und aus Sicherheitsgründen ist die Sanierung angezeigt. Das ist unser bisher grösstes Bauprojekt seit den Anfangszeiten des Dreiecks. Und da es schwierig ist, überhaupt eine Firma zu finden, welche diese Arbeiten ausführen kann, kommt die Ankündigung recht kurzfristig. Schon im Sommer wird das Gerüst hochgezogen und mehrere Monate lang ist die Geräuschkulisse im Dreieck vom konstanten Hämmern geprägt. Schliesslich kommt das Vorprojekt für die Instandsetzung der Nietengasse 5 und 7 zu einem Abschluss. Projekt und der Kredit erhalten an der Generalversammlung grossen Zuspruch: Jetzt heisst es, die Details auszuarbeiten, sodass die Instandsetzung im Frühjahr 2024 starten kann. Daneben gibt es viele kleinere Arbeiten: Eine Asphaltfläche im Hof wird entsiegelt und mehrere alte Parkettböden werden geschliffen und geölt oder sogar ganz ersetzt.



Hohe Kosten und eine Mietzinserhöhung

Die steigende Inflation aufgrund der unsicheren geopolitischen Lage und deren wirtschaftlichen Auswirkungen sind 2023 im Baukostenbereich und bei externen Dienstleistungen besonders spürbar. Gepaart mit den Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte und den angestiegenen Hypothekenzinsen steuert die Genossenschaft Dreieck daher auf einen Jahresverlust zu, welcher ohne Gegenmassnahmen zu einem strukturellen Defizit führen würde. Die Finanzkommission analysiert die Auswirkungen und erarbeitet verschiedene Lösungsvorschläge zur Verbesserung der Ertragslage. Der Vorstand beschliesst Ende Jahr, 2024 eine Mietzinsanpassung umzusetzen.

Eine Zwischennutzung und drei Wohnungen

Um mehr Wohnraum zu schaffen, möchte der Vorstand die grosse und etwas ungünstig geschnittene Gewerbefläche im Eckhaus Zweierstrasse 42 in eine Kleinwohnung und ein Ladenlokal umwandeln. Der Raum wurde deshalb schon 2022 vorübergehend als Zwischennutzung vermietet. Während der Ausarbeitung des Projekts offenbart sich aber, dass weitere Abklärungen nötig sind: Direkt unterhalb des Lokals liegt die Wärmezentrale des Dreiecks, die eine Geräusch- und Vibrationsbelastung im Haus verursacht, sodass an Wohnen im Erdgeschoss zurzeit nicht zu denken ist. Die Kommission Bau und Unterhalt sucht nach Lösungen zusammen mit dem EWZ, derweil wird die Zwischennutzung bis Ende Jahr verlängert. Trotz dieser Bremse hat die Verwaltungskommission 2023 zu tun: Sie kann drei frei gewordene Wohnungen neu vergeben, alle an der Zweierstrasse. Und mit einem internen Wohnungsaustausch kann sie ausserdem die Ausnutzungsziffer zweier Wohnungen verbessern. Zudem erfreuen sich auch Gästezimmer und Kantine hoher Beliebtheit. Beide sind das ganze Jahr über häufig vermietet.



Musik, Pétanque – und ein Dankeschön

Trotz der grossen Arbeitsbelastung kommt auch 2023 die Kultur nicht zu kurz. So finden während des ganzen Jahres kleinere Anlässe statt, die teils vom Vorstand, teils von engagierten Bewohner:innen organisiert werden: Im Februar spielt Andrej Ruesch in der Kantine ein feines Konzert. Im Frühling folgt ein weiteres Konzert von Blasnost, bei schönstem Wetter im Innenhof vor der Kantine. Im Spät-

sommer kommen an die 100 Mieter:innen im Hof zum gemeinsamen Dreieckessen zusammen und das ganze Jahr über rollen immer wieder die Pétanque-Kugeln über den Kiesplatz. Es sind nicht zuletzt diese Momente, die den grossen Wert unserer Genossenschaft zeigen und Freude machen auf Mittun. Deshalb möchten wir uns für das grosse Engagement aller Gremienmitglieder, die Mithilfe vieler Bewohner:innen und den riesigen Einsatz unserer Angestellten bedanken. Ihr sorgt

dafür, dass das Dreieck funktioniert, dass es sauber ist, dass es vorwärts geht. Das diesjährige Portrait auf Seite 4 und 5 ist euch gewidmet und setzt die Arbeiten ins Zentrum, die tagtäglich erledigt werden, ohne dass dies gross bemerkt wird.

Für den Vorstand der Genossenschaft Dreieck

Pascal Kählin & Jonas Schädler



Durchs Dreieck mit Alejandro

Er war bereits in allen Wohnungen, hat jeden Keller betreten und sämtliche Dachböden gesehen. Kaum einer kennt das Dreieck und seine Bewohner:innen so gut wie Alejandro Capin, Hauswart unserer Genossenschaft. Ein Rundgang durch seinen Arbeitsalltag.



Autolackierer, Snowboarder, Gärtner

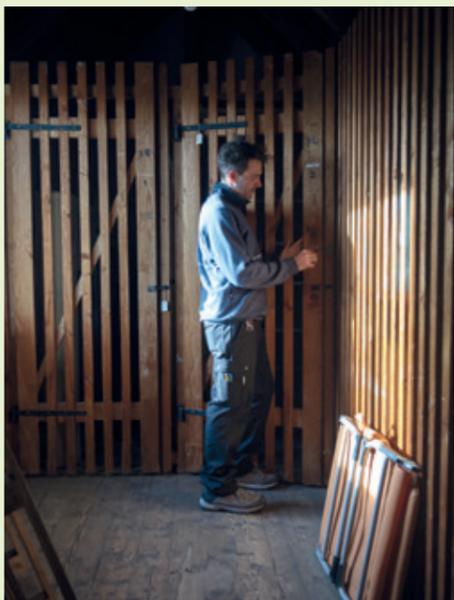
Das alles bringt der 46-Jährige mit. Nach einer Lehre als Autolackierer setzte Alejandro aufs Snowboard und macht sich als Chandro Capin anfangs der 2000er-Jahre einen Namen in der Profiszene. Nach Stationen in Grindelwald und St. Moritz zieht er nach Zürich. Er lebt aber hauptsächlich aus dem Koffer und bereist die halbe Welt mit seinem Brett. Mit 30 Jahren ist er zweifacher Vater und arbeitet einige Jahre lang im Innenausbau. Er ist bauleitender Monteur und installiert auf Grossbaustellen freitragende Decken aus Holz, Metall und Glasfaser. Irgendwann kommt der Wunsch nach etwas Neuem. Alejandro schnuppert als Gärtner und sieht dann Ende 2019 per Zufall die Ausschreibung der Hauswartstelle im Dreieck. «Ich kannte die Genossenschaft bereits ein wenig. Als ich dann erfuhr, dass hier ein neuer Hauswart gesucht sei, wusste ich: Da muss ich hin, das ist meine Traumstelle.» Alejandro erhält die 50%-Stelle und tritt im Februar 2020 die Nachfolge des langjährigen Hauswarts Tefik Asani an.

Alejandro sitzt im Pullover auf dem Dach der Zweierstrasse 48a. Die Frühlingssonne erreicht gerade den lauschigen Sitzplatz auf dem Innenhofgebäude. In der einen Hand eine Selbstgedrehte, in der anderen eine Tasse Kaffee, genießt er sichtlich seine Pause. «Das hier ist eine kleine Oase», schwärmt er. «Ich arbeite jetzt seit vier Jahren hier und es gab noch nie einen Tag, an dem ich keine Lust hatte, ins Dreieck zu kommen». Als Hauswart sorgt Alejandro in unseren Häusern tagtäglich für Ordnung. Er flickt oder ersetzt allerlei Bauteile, die aufgrund ihres Alters den Geist aufgeben. Er reinigt Dachrinnen und unterhält den Aussenraum, indem er sich um die Bepflanzung kümmert, giesst und jätet. Die Arbeit ist äusserst vielseitig und erfordert handwerkliches Geschick, soziales Gespür, Flexibilität und auch ein wenig Kreativität.



Ordnung und Freestyle

Die Arbeit im Dreieck gefällt Alejandro seit Anfang an. «Hier kommt alles zusammen, was ich mag: Handwerk, Gartenarbeit, im Freien zu sein.» Schön findet er vor allem, dass er mit allen Leuten zu tun hat, die hier Wohnen und Arbeiten und täglich kleine Probleme lösen kann: Mal ist es eine alte Küchenarmatur, die er austauschen muss, mal läuft eine Waschmaschine nicht mehr und braucht einen Service. Immer wieder müssen die Holztüren der über hundertjährigen Häuser richtig eingestellt werden, weil sich diese mit den Jahren verzogen haben. Besonders gut gefallen Alejandro die Umgebungsarbeiten: Neue Bäume und Sträucher einpflanzen und Neophyten jäten, Rasen ansähen und Laub zusammenrechnen, Schnee räumen und Sickerleitungen freilegen. «Ich Sorge sehr gerne für Ordnung in diesem überschaubaren Raum und mag den sozialen Austausch», schwärmt er. «Die Zusammenarbeit mit Andrin und Katrin auf der Geschäftsstelle ist super. Und das Dreieck ist halt schon ziemlich Freestyle.» Es sei hier einfach alles etwas weniger starr als an anderen Orten. Im Unterschied etwa zur Familienheimgenossenschaft Zürich am Friesenberg, wo Alejandro wohnt und alles durchorganisiert und geregelt sei. Es ist gerade die Unbeschwertheit des Dreiecks, die diesen Ort so sympathisch mache.



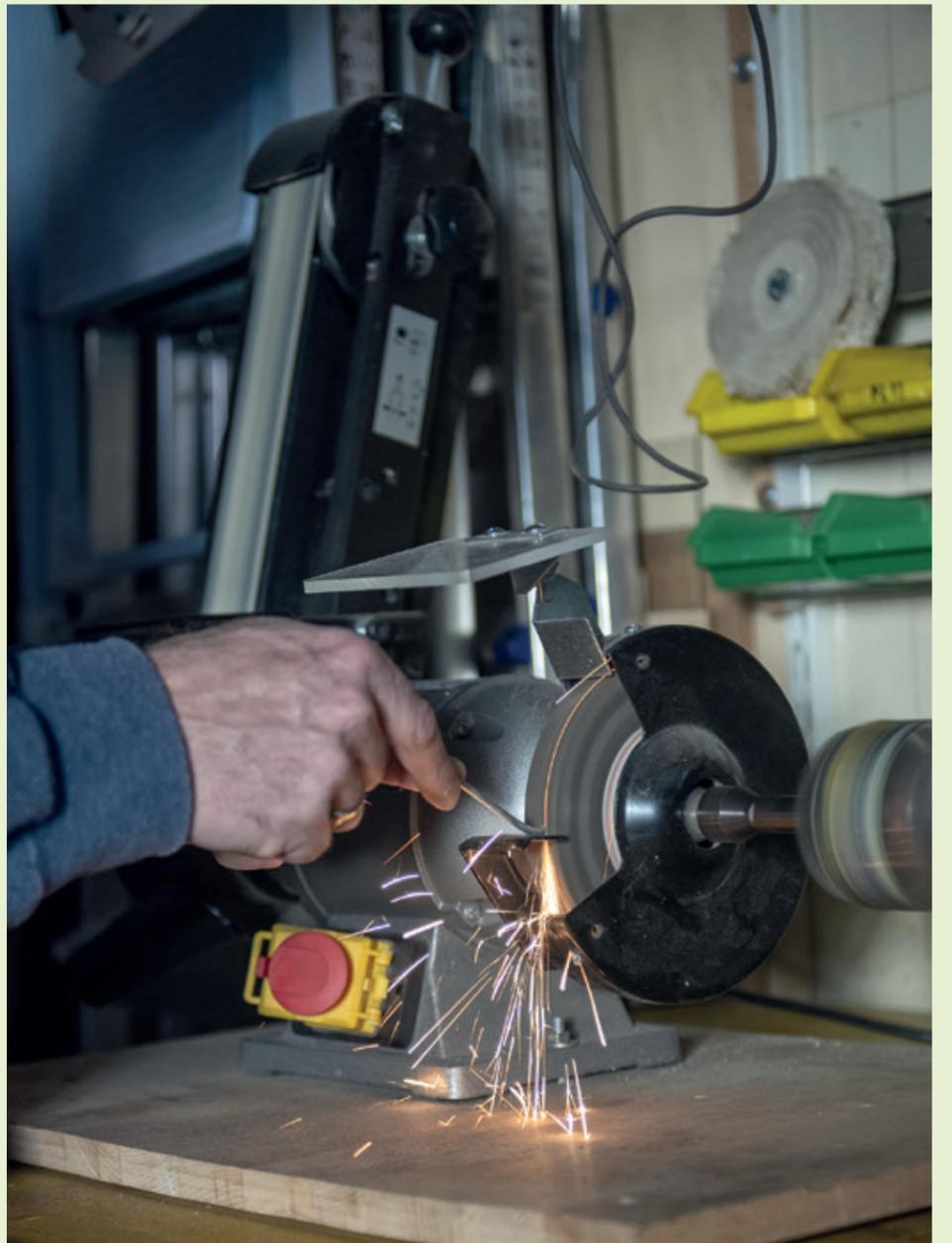
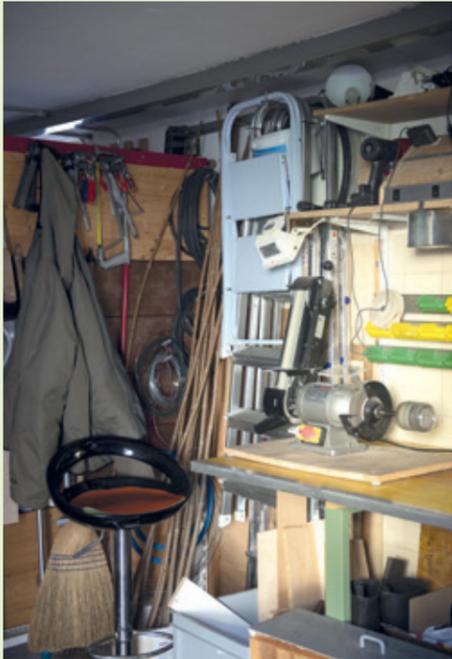
Mitten im Dreieck

Wenn Alejandro nicht draussen anzutreffen ist, so ist er mit grosser Wahrscheinlichkeit in der Zweierstrasse 54a. Das zweigeschossige, freistehende Häuslein steht im südwestlichen Bereich des Innenhofs. Es wurde 1930 erbaut und diente damals als Wagenremise. Heute ist hier im Erdgeschoss Alejandros Werkstatt eingerichtet. An den Wänden hängt Werkzeug, in einer Ecke eine grosse Werkbank. In zwei Schubladenmöbeln sind feinsäuberlich Nägel, Schrauben, Glühbirnen und historische Türgriffe sortiert, daneben stehen Metallrohre und Holzlatten unterschiedlicher Stärke. Man merkt, hier herrscht Ordnung. «In der Werkstatt versuche ich Dinge zu flicken, die kaputt gegangen sind. Dafür brauche ich das Werkzeug und die verschiedenen Materialien.» Früher war die Werkstatt in einem düsteren Kellerraum untergebracht. 2022 wurde dieser Raum mitten im Innenhof frei und da bot sich die Möglichkeit, die Werkstatt neu hier einzurichten. So kann die Flickarbeit nicht nur bei Tageslicht stattfinden, auch steht der Hauswart seither wortwörtlich im Mittelpunkt des Dreiecks.



Unterwegs und zu Hause

Als Hauswart ist Alejandro nicht bloss im «Stammdreieck» tätig. Mit dem Velo fährt er regelmässig auch an der Nietengasse, Diererstrasse und Herdernstrasse vorbei und sieht da zum rechten. Die Arbeit an verschiedenen Standorten gehört im Dreieck dazu. Das sei ein grosser Vorteil, wie Alejandro findet. So kommt er mehr als alle anderen mit allen Bewohner:innen in Kontakt, weiss Bescheid von den kleinen Probleme jeder Wohnung und findet Lösungen dafür. Mittlerweile kennt er alle Häuser vom Keller bis zur Zinne. Auf die Frage, in welchem er denn am liebsten selbst wohnen würde, meint Alejandro: «In keinem! Ich mag das Dreieck sehr, aber ich bin einfach extrem gerne am Friesenberg zu Hause. Da habe ich meinen Garten und kann entspannen. Und dann freue ich mich wieder aufs Dreieck!»



Jahresrechnung 2023

Ergebnis 2023

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Verlust von CHF 129'122 (Vorjahr: Gewinn von CHF 1'477). Bei inflationsbereinigt annähernd stabilen Liegenschaftserträgen konnte der im Vorjahr realisierte ausserordentliche Erfolg aus der Entschädigung für die Einräumung einer Dienstbarkeit im Jahr 2023 nicht realisiert werden, was das Jahresergebnis auf der Ertragsseite belastete (- CHF 33'716).

Insgesamt haben sich die Kosten aufgrund der gestiegenen Inflation und Hypothekarzinsen deutlich erhöht. In erster Linie betrifft dies gestiegene Aufwände im Liegenschaftunterhalt (+ CHF 43'196) und im Personalaufwand für den Unterhalt (+ CHF 38'781) aber auch erhöhte Einlagen in den Erneuerungsfonds (+ CHF 36'100). Ebenso stieg der Verwaltungs-, Beratungs- und Büroaufwand an (+ CHF 18'056) und es gab erhebliche Steigerungen im Finanzaufwand (+ CHF 55'150). Gegenläufer waren ein geringerer Personalaufwand in der Verwaltung und im Vorstand (- CHF 40'452) sowie ein geringerer Aufwand für Kommunikation und Anlässe (- CHF 24'372), da im Jahr 2023 keine ausserordentliche Generalversammlung stattfand.

Insgesamt zeigt das Jahresergebnis ein aufgrund der bisher nicht umgelegten massiven Kostensteigerungen durch externe Faktoren ein strukturelles Defizit auf. Um dieses Defizit perspektivisch zu bereinigen hat der Vorstand 2023 beschlossen, den Mietzins moderat anzuheben.

Entschädigung des Vorstands

Der Stundenansatz für die Entschädigungen der Vorstands- und Kommissionsmitglieder liegt bei CHF 60. Die Entschädigung belief sich im Jahr 2023 auf CHF 27'115 (Vorjahr: CHF 26'106). Hinzu kamen Entschädigungen für die Mitarbeit in der Baukommission in Höhe von CHF 24'885 (in den entsprechenden Baukonten verbucht). In Art. 19 des Rechnungsreglements legt die Stadt Zürich die Grenzen für die Gesamtentschädigung der Vorstandsmitglieder fest. Für die Genossenschaft Dreieck liegt dieser Maximalbetrag für das Rechnungsjahr 2023 bei CHF 71'770.

Finanzierung

Hypothekar-, Baurechtszinsen, Private Darlehen

Der deutliche Anstieg der Zinskosten ist im Jahr 2023 leicht ersichtlich:

In CHF	2023	2022	Veränderung
Baurechtszins	67'449	67'449	-
Hypotheken und hypothekarisch gedeckte Darlehen			
Bestand	21'606'480	21'857'540	- 251'060
Zinsen	287'145	234'433	+ 52'713
Private Darlehen			
Bestand	1'950'146	2'010'000	- 59'854
Zinsen	11'235	8'912	+ 2'323

Anteilscheinkapital

Die Genossenschaft Dreieck verzeichnet ein konstantes Wachstum des Anteilscheinkapitals. Auf die bisher separierte Darstellung nach Pflichtanteilsscheinen für Mieter:innen und Anteilscheinen von Externen wurde für die Jahresrechnung 2023 aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen wurden einzeln wertberichtet.

In CHF	2023	2022	Veränderung
Total Anteilscheinkapital	2'869'000	2'699'341	+169'659

Fondseinlagen

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird Geld für Sanierungen angespart, was eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung ermöglicht. Aufgrund der seit November 2021 vorliegenden Erneuerungsstrategie wurden die Einlagen in die Erneuerungsfonds gemäss dem effektiv ausgewiesenen Sanierungsbedarf pro Liegenschaft festgelegt. Damit kann die Genossenschaft Dreieck die Umsetzung der Erneuerungsstrategie in den nächsten rund zehn Jahren sicherstellen. Dabei wurde beachtet, dass der Gesamtbetrag der Einlagen nach wie vor 1% der Brandversicherungswerte nicht unterschreitet (Art. 14 Rechnungsreglement). Aufgrund der 2021 nicht vorhersehbaren massiven Teuerung im Bereich Baumaterialien und -dienstleistungen sowie Refinanzierungskosten bedarf die Erneuerungsstrategie hinsichtlich der mittelfristigen Planung einer Überprüfung.

Bestand per 01.01.2023, in CHF	6'023'213
Fondseinlagen 2023 (gemäss Detailplanung pro Liegenschaft)	502'000
Fondsentrnahmen 2023 für Erneuerungen	0
Bestand per 31.12.2023	6'525'213

Heimfallfonds

Der Heimfallfonds gilt als Amortisationskonto für die 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 auch 2023 wieder eine Amortisation von 1% vorgenommen.

Bestand per 01.01.2023, in CHF	3'551'500
Fondseinlagen 2023	166'200
Bestand per 31.12.2023	3'717'700

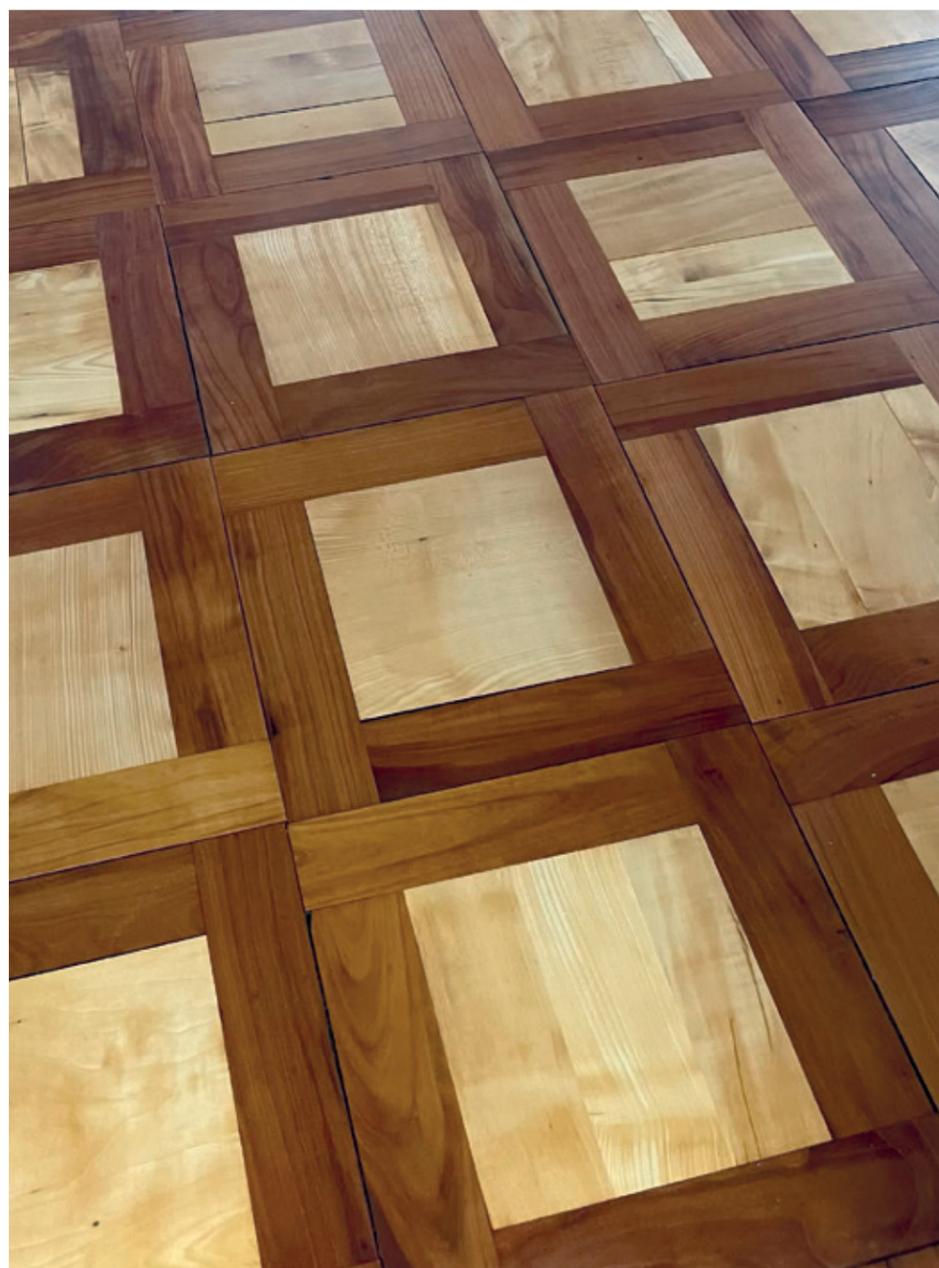
Solidaritätsfonds

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 CHF 5 erhoben.

Bestand per 01.01.2023, in CHF	77'022
Solidaritätsbeiträge 2023 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	+ 7'418
Ausbezahlte Unterstützungsbeiträge 2023 (à fonds perdu)	-
Bestand per 31.12.2023	84'440
Ausstehende Darlehen per 31.12.2023	keine

Schlussbemerkung

Aufgrund der Umstellung des Rechnungswesens und des Wechsels der Revisionsstelle wurde die Darstellung der Jahresrechnung gegenüber den Vorjahren verändert. Die Vorjahreszahlen sind entsprechend angepasst abgebildet, jedoch kann in einzelnen Bereichen die Vergleichbarkeit eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2022 gilt unverändert die an der Generalversammlung vom 20. Juni 2023 genehmigte Jahresrechnung. Der Bericht der Revisionsstelle ist auf der folgenden Seite abgebildet. Der vollständige Bericht inklusive Anhängen ist auf unserer Homepage einsehbar: <https://genossenschaftdreieck.ch/aktuell/>.



Die Genossenschaft Dreieck hat im Jahr 2023 folgende Organisationen unterstützt:

Spenden:

Stiftung Sozialwerk Pfarrer Sieber, Zürich: 1000 CHF
Mietenplenum, Zürich: 500 CHF

Beiträge für Mitgliedschaften:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich: 1935 CHF
Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich: 1290 CHF
idée coopérative Genossenschaft, Bern: 500 CHF
Casafair, Bern: 250 CHF
Stiftung Domicil, Zürich: 250 CHF
Schweizer Heimatschutz, Zürich: 150 CHF
Bau- und Wohngenossenschaft NeNai, Zürich: 60 CHF

Bilanz per in CHF		31.12.2023	31.12.2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		733'794.53	1'072'186.58
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		42'549.30	65'424.50
./. Delkredere		-10'000.00	-14'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen			
- gegenüber Dritten		5'637.20	636.15
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		104'544.85	130'394.14
Aktive Rechnungsabgrenzungen		83'961.95	61'235.70
Total Umlaufvermögen		960'487.83	1'315'877.07
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	1)	278'000.00	278'000.00
Mobile Sachanlagen		90'996.45	102'339.45
Immobilien			
- Grundstücke		4'029'145.56	4'029'145.56
- Gebäude auf eigenem Land		16'116'586.24	16'117'340.79
./. Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen)		-1'228'983.00	-1'067'816.00
- Gebäude im Baurecht		16'600'757.38	16'600'002.83
./. Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-3'717'700.00	-3'551'500.00
- Baukonten	2)	995'006.65	3'600.00
Total Anlagevermögen		33'163'809.28	32'511'112.63
Total Aktiven		34'124'297.11	33'826'989.70

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		258'699.20	110'094.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		251'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		0.00	10'474.70
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern		11'089.65	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	251'326.22	342'279.01
Total kurzfristiges Fremdkapital		772'175.07	713'907.91
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken)		21'606'480.00	21'857'540.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Darlehen)		1'950'145.55	2'010'000.00
Erneuerungsfonds	4)	6'525'213.24	6'023'213.24
Total langfristiges Fremdkapital		30'081'838.79	29'890'753.24
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteilkapital		2'869'000.00	2'699'340.87
Gesetzliche Gewinnreserven		27'900.00	27'800.00
Solidaritätsfonds	5)	84'439.67	77'022.17
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		418'065.51	416'688.45
- Jahresverlust / -gewinn		-129'121.93	1'477.06
Total Eigenkapital		3'270'283.25	3'222'328.55
Total Passiven		34'124'297.11	33'826'989.70

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember in CHF		2023	2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettoliegenschaftenertrag	6)	2'031'126.95	2'013'702.07
Übriger betrieblicher Ertrag		13'542.98	14'590.58
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		2'044'669.93	2'028'292.65
Liegenschaftenerhaltung		-311'445.45	-268'248.97
Personalaufwand Unterhalt		-143'375.20	-104'594.20
Einlagen Erneuerungsfonds		-502'000.00	-465'900.00
Nebenkostenaufwand		-3'424.55	0.00
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen		-27'390.85	-28'114.35
Aufwand Gästezimmer / Kantine		-5'455.95	-8'548.45
Betrieblicher Nettoerfolg		1'051'577.93	1'152'886.68
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	7)	-216'484.75	-256'936.67
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-199'990.89	-181'935.00
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-20'837.10	-45'209.45
Übriger betrieblicher Aufwand		-38'865.90	-45'497.58
Abschreibungen	8)	-338'710.00	-339'851.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		236'689.29	283'456.93
Finanzaufwand	9)	-367'186.77	-312'036.97
Finanzertrag		2'100.20	1'834.70
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	10)	0.00	33'716.05
Jahresergebnis vor Steuern		-128'397.28	6'970.71
Direkte Steuern		-724.65	-5'493.65
Jahresverlust / -gewinn		-129'121.93	1'477.06

Ostschweizerische Treuhand Zürich	
AKTIENGESELLSCHAFT	
GIESHÖBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55	
Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Dreieck, Zürich	
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Dreieck für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 13. April 2023 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.	
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 dieser Revision.	
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.	
Ostschweizerische Treuhand Zürich AG	
 M. Harsch Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor	 M. Gmünder Zugelassener Revisionsexperte
Zürich, 26. April 2024	
Beilagen: • Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) • Antrag über die Verwendung des Reinertrags	
 MITGLIED VON EXPERTSUISSE	 HLB WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



Genossenschaft Dreieck am 31.12.2023	1139 Genossenschafter:innen 153 wohnhafte Genossenschafter:innen 49 Gewerbebetriebe inkl. Ateliers und Büros 25 Austritte
Geschäftsleiterin	Katrin Bollinger
Liegenschaftsunterhalt	Andrin Coaz
Hauswart	Alejandro Capin
Vermietung Kantine und Gästezimmer	Maja Kuhn
Reinigungsteam	Astrit Asani Besa Asani Djesina Asani Pendije Asani Fatma Faki Yasemin Ileri Igballe Krasniqi Andrés Roa de la Cruz
Vorstand	Pascal Kählin (Co-Präsident) Merlin Meinhold (Delegierter der Stadt Zürich) Nello Meo Jonas Schädler (Co-Präsident) Florence Willi
Ressort Kultur und Kommunikation	Pascal Kählin
Ressort Personal	Jonas Schädler
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Christoph Irniger Regula Schweizer Florence Willi
Finanzkommission	Katrin Bollinger Merlin Meinhold Dario Wettstein
Verwaltungskommission	Katrin Bollinger Marc Latzel Susana Méndez Nello Meo
Schlichtungskommission	Sonja Anders Stefan Blum Jonas Schädler
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich



Impressum
 Mai 2023 / Auflage: 1400
 Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck
 Texte: Pascal Kählin, Merlin Meinhold, Jonas Schädler
 Redaktion: Jonas Schädler
 Bilder: Stéphanie Couson, Pascal Kählin, Jonas Schädler
 Gestaltung: Claudia Labhart
 Druck: Inka Druck AG, Zürich