

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschaffer

Das Jahr 2017 war ein eher ruhiges in der Geschichte der Genossenschaft Dreieck. Sind wir – wie schon im Jahresbericht von 2008 ein erstes Mal befürchtet – eine langweilige Genossenschaft geworden?

Auf der Website des Bundes steht im Ratgeber für KMU zum Thema Genossenschaft: «Hinderlich, weil verlangsamend, kann sich das breit abgestützte Mitspracherecht der Genossenschaft auswirken.» Dieses Mitspracherecht ist sehr positiv, da es eine kontrollierende Wirkung hat und zum Beispiel Lohnexzesse oder unsinnige Alleingänge wie in hierarchisch organisierten Betrieben verhindert. Das Mitspracherecht, das einer der Grundpfeiler einer Genossenschaft ist, verlangt aber auch ein echtes Interesse seitens der Mitglieder.

Da wir momentan in ruhigeren Gewässern fahren, scheint das Mitsprachebedürfnis etwas geschrumpft zu sein. Zum Beispiel kommen an die regelmässig durchgeführten Info-Bars eher wenige Interessierte. Einerseits ist dies ein gutes Zeichen – das Vertrauen in die Entscheidungen des Vorstands scheint (wieder) gestiegen zu sein – andererseits aber auch ein Schlechtes, denn Selbstverwaltung funktioniert über Beteiligung. Wenn wir diese stärken sollen, wie schon mehrfach gewünscht wurde, dann hilft es sehr, sich zu engagieren und sich zu informieren, denn in der Genossenschaft zählt jede Stimme gleich viel. Deshalb: Kommt an die Info-Bars, fragt nach, seid kritisch, bringt euch ein – interessiert Euch.

Wir wohnen hier im spannendsten Quartier der Stadt in wunderbaren Häusern. Sie sind zusammen mit der Genossenschaft gealtert – sogar unsere Neubauten sind schon über 15-jährig. All dies gilt es zu schätzen, aber auch zu unterhalten, wie in diesem Jahresbericht noch zu lesen sein wird. So freuen wir uns auf kommende «langweilige» Jahre, in denen wir viel Zeit damit verbringen werden, das Bestehende zu pflegen, zu erneuern und für die nächsten 25 Jahre fit zu machen.

Bericht des Vorstandes

Im Jahr 2017 tagte der Vorstand an zehn ordentlichen Sitzungen und hat zwei Retraiten durchgeführt. Die im Vergleich zu einem normalen Jahr doppelte Anzahl Retraiten hatte organisatorische Gründe: Neu findet die Retraite jeweils im Herbst statt im Frühjahr statt.

Vorstandszusammensetzung

An der ordentlichen GV ist Désirée Cuttat nach neun Jahren im Vorstand und acht Jahren als Co-Präsidentin mit grossem Dank verabschiedet worden. Ihr Fachwissen und Engagement wird Désirée zum Glück als Mitglied der Kommission Bau und Unterhalt weiterhin für uns einsetzen. Ebenfalls zu verabschieden war Ingrid Heumann, die nach drei intensiven Jahren aus dem Vorstand und als geschätzte Personalverantwortliche zurücktrat. Als Nachfolger von Désirée Cuttat wurde Daniel Ryser als Co-Präsident gewählt und Pascal Kählin hat als neues Vorstandsmitglied das Ressort Personal übernommen.

Revision von Statuten und Reglementen

2017 konnten wir an der ausserordentlichen GV im November die Statutenrevision abschliessen. Dank der umsichtigen Vorbereitung durch die Arbeitsgruppe Statuten und drei Workshops mit den Genossenschaftler*innen wurden sowohl der neue Zweckartikel als auch die Grundsätze mit deutlicher Mehrheit angenommen. Das Organisationsreglement und das Soli-Fonds-Reglement wurden 2016 bzw. 2017 aktualisiert. Offen ist jetzt nur noch die Revision des Vermietungsreglements, welche weiter auf der Agenda bleibt.

Expansion

Auch im Jahr 2017 hat der Vorstand diverse Kaufangebote von Häusern geprüft und zwei Offerten für Liegenschaften in den Kreisen 3 und 4 abgegeben. Beide Male konnten wir die «Schwelle zur weiteren Qualifikation» nicht erreichen, da andere Anbieter deutlich höhere Kaufsummen geboten hatten. Auf dem überhitzten Immobilienmarkt sind die gemeinnützigen Genossenschaften zwar interessante Mitbieterinnen, verkauft wird aber zuletzt meist doch zum höchsten Preis – und den zahlen in der Regel private Investoren. Trotz schwierigem Umfeld werden wir weiterhin versuchen, preiswerten Wohnraum in unserem boomenden Quartier zu erhalten.

Nutzungsstudie

Das eine tun und das andere nicht lassen, heisst die Devise. Die ordentliche GV 2017 begrüsst mit grosser Mehrheit die Absicht, eine Nutzungsstudie für das

Nachbargrundstück an der Zweierstrasse 61 durchführen zu lassen. Mit dieser Studie als Basis möchten wir Verhandlungen mit der Stadt über eine Abgabe der Parzelle im Baurecht aufnehmen. Das städtische Grundstück beherbergt heute in einem fast 30-jährigen Provisorium das Jugendfoyer und ist Heimat von rund 25 Parkplätzen. Die Ausschreibung der Nutzungsstudie wurde an alle Genossenschaftsmitglieder verschickt. Den Zuschlag erhielt ein junges Architekturbüro aus dem Quartier: Wülser Bechtel Architekten. Wir sind gespannt, wie sich das Jugendfoyer mit anderen Nutzungen kombinieren lässt und wie viele Wohnungen und Gewerberäume entstehen können.



Koch-Areal

Im Juni 2017 hat die Stadt Zürich, das Koch-Areal ausgeschrieben, was die meisten Zürcher Genossenschaften in Aufregung versetzt hat. Auch wir haben einige Vorgespräche geführt und uns viele Gedanken gemacht. Schliesslich haben wir aber schweren Herzens auf die Beteiligung an der Ausschreibung verzichtet. Der vorgegebene Zeitplan war extrem sportlich, über die Sommerferien und sehr komplex. Für all das fehlte es uns schlicht an den Kapazitäten. Schade.





Vernetzung

Auch wenn wir selbst im Moment nicht expandieren können, so unterstützen wir zumindest andere dabei. Wir sind Mitglied der jungen Genossenschaft Wohnwerk in Luzern geworden und haben dort für 10'000 Franken Anteilscheine gezeichnet. Wohnwerk Luzern will mit vier anderen Genossenschaften ein Areal an der Industriestrasse in Luzern zu Wohn- und Arbeitsraum für 500 Menschen entwickeln. Ebenfalls sind wir Gründungsmitglied des Vereins Noigass, der sich im Juni 2017 formiert hat. Er setzt sich für 100% preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum auf dem SBB-Areal an der Neugasse ein. Wir finden, dass auf SBB-Land mehr gemeinnütziger Wohnraum entstehen muss, um das vorgegebene städtische Ziel von 33% zu erreichen. Neu sind wir auch Nena1 beigetreten; wir wollen den Austausch mit anderen Genossenschaften weiter intensivieren.



Veranstaltungen

Im Juli haben wir unsere Genossenschaft mit einem rauschenden Fest gefeiert. Gutes Essen, zwei Bars, Musik von Zayk und besseres Wetter als erwartet. Der

Innenhof war voll, die Stimmung ausgelassen – bis die Polizei gegen 3 Uhr nachts um Ruhe mahnte. Weitere Anlässe, die das Leben im Dreieck bereicherten, waren der erste Dreiecks-Jass im Frühjahr, die vierteljährlichen Info-Bars und der Weihnachtsbrunch im Dezember.

Ausblick

Im Jahr 2018 werden uns das Areal an der Zweierstrasse 61 und die Revision des Vermietungsreglements weiter beschäftigen. Zusammen mit der Kommission Bau und Unterhalt wollen wir der Frage nachgehen, welche grösseren Erneuerungen in unseren Häusern während der nächsten Jahre anstehen und dies in einer Erneuerungsplanung festhalten. Und last but not least machen wir uns langsam Gedanken zum näherrückenden 25-Jahr-Jubiläum der Genossenschaft Dreieck im 2021.



Bericht der Verwaltungskommission

In der Verwaltungskommission gab es 2017 keine personellen Änderungen. Die Kommission, bestehend aus Julia Hintermüller, Alexandra Wymann, Philipp Rohner und Jost Fetzer, traf sich zu sieben ordentlichen Sitzungen.

Wohnungen

Iris Vollenweider und Res Keller gelangten mit dem Anliegen an die Verwaltungskommission, die nächste freie Wohnung als temporären Wohnraum für Sans-Papiers zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltungskommission fand diese Idee prüfenswert, alleine mangelte es an freien Wohnungen im Dreieck. Im Jahr 2017 gab es keinen einzigen Wohnungswechsel in der Genossenschaft.

Immerhin konnte der befristete Mietvertrag mit der Stiftung Domicil für eine Wohnung im Dreieck um weitere 5 Jahre verlängert werden. Die Stiftung Domicil kümmert sich um Personen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, vermittelt günstigen Wohnraum und übernimmt die Solidarhaftung.

Um Solidarität geht es auch beim wiederkehrenden Thema der Wohnungs-Unterbelegung. Allen Betroffenen ist klar, dass eine Unterbelegung innerhalb von 12 Monaten zu beheben ist. Die Einhaltung dieser Regel wird von der Verwaltungskommission regelmässig überprüft.

Kantine und Gästezimmer

Weiterhin viel zu diskutieren gab die Nutzung der Kantine. Auf Anfang Jahr reduzierte Martina Vogel die Öffnungszeiten des Mittagstisches auf drei Tage pro Woche und bewirtete die Gäste fortan ohne ihren ehemaligen Geschäftspartner. Für eine bessere Auslastung wurde die Kantine probeweise als Backstube an das Café Bros Beats&Beans vermietet. Daraus ergab sich jedoch keine langfristige Nutzung. Regelmässiger Mieter der Kantine ist Philipp Rohner, welcher hier jeweils Suppen in grösseren Mengen für das Si o No vorkocht.

Gleichzeitig nahmen die kurzfristigen Vermietungen wieder zu. 90 Vermietungen generierten Einnahmen in der Höhe von Fr. 9'520. Das sind 10% mehr Vermietungen als im Vorjahr und trotzdem 10% weniger Einnahmen, da ein Grossteil der Vermietungen zu äusserst günstigen Konditionen an Dreiecks-Bewohnerinnen erfolgte.

Das Gästezimmer wurde zu 92% an Genossenschaftler*innen und nur noch selten an externe Gäste vermietet. Bei gleichbleibenden Einnahmen von rund Fr. 11'000 war das Zimmer 239 Nächte besetzt – und somit rund 10% häufiger als im Vorjahr.



Büro, Atelier und Bastelraum

Da die Möglichkeit zur stundeweisen Nutzung der ehemaligen Geschäftsstelle keinen grossen Anklang fand, wurde das kleine Büro an der Gartenhofstrasse 27 im Januar fest an Christa Baumberger und Jörg Hüsey vermietet.

Einen Mieterwechsel gab es auch an der Zweierstrasse 56. Der Fotograf Helmut Wachter und langjährige Untermieter von Oliver Bartenschlager übernahm den Mietvertrag für das Atelier im Untergeschoss.

Anfang 2017 konnte der Bastelraum im Untergeschoss der Ankerstrasse 20 in Betrieb genommen werden. Der Raum steht allen Interessierten offen – Maja Kuhn und Nadine Spengler übernehmen vorerst Koordination, Planung und Verantwortung. Der Mittwochnachmittag ist reserviert für Kinder, an allen übrigen Tagen kann die Werkstatt frei und gratis genutzt werden. Für grössere Projekte oder Gruppen kann man den Raum reservieren.



Bericht der Finanzkommission

Die Kommission traf sich insgesamt zu vier Sitzungen mit den jeweiligen Schwerpunkten «Budget», «Halbjahres- und Jahresabschluss» sowie «Revisionsbesprechung».

Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung 2017 schliesst mit einem Gewinn von Fr. 76'868 und liegt damit deutlich über den Erwartungen und dem Vorjahresergebnis (Fr. 9'783). Die markante Zunahme ist mehrheitlich auf tiefere Kosten für den allgemeinen Liegenschaftenunterhalt zurückzuführen. Stattdessen wurden vermehrt und in grösserem Umfang Erneuerungsarbeiten ausgeführt, welche dem Erneuerungsfonds zu belasten waren. Die Abschätzung des Unterhalts- und Erneuerungsbedarfs im Rahmen der Budgetierung ist erfahrungsgemäss eher ungenau und die vorausschauende Kategorisierung der verschiedenen Arbeiten nach Unterhalt oder Erneuerung schwierig. Der Vorstand hat sich zum Ziel gesetzt, in Zusammenarbeit mit der Kommission Bau und Unterhalt die Planungssicherheit in diesem Bereich zu verbessern.

Entschädigung des Vorstands

In Art. 19 des Rechnungsreglements (AS 841.170) legt die Stadt Zürich die Grenzen für die Gesamtentschädigung der Vorstandsmitglieder fest. Für das Dreieck liegt dieser Maximalbetrag bei Fr. 48'640. Die effektive Entschädigung für Vorstandsmitglieder belief sich im Jahr 2017 auf Fr. 29'046 (Vorjahr Fr. 33'464).

Trotz einer zusätzlich durchgeführten Vorstandsretraite im Berichtsjahr ist die Gesamtentschädigung damit tiefer ausgefallen.

Finanzaufwand und -ertrag, Flüssige Mittel

Hypothekar- und Baurechtszinsen

Im Hypothekenportfolio gab es im Jahr 2017 mit Ausnahme der ordentlichen direkten Amortisationen und der Verlängerung einer fälligen Festzinshypothek keine nennenswerten Veränderungen. Der Zinsaufwand liegt leicht unter dem Vorjahr.

	2017	2016	Veränderung
Hypothekarzinsen	320'224	326'083	- 5'859
Baurechtszinsen	96'357	96'357	0

Der Baurechtszins wird jeweils für 5 Jahre festgelegt und richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Die letzte Anpassung erfolgte im Jahr 2015.

Finanzertrag

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

	2017	2016	Veränderung
Finanzertrag (Zinsen)	19'464	14'584	+ 4'880

Wie die Veränderung der Flüssigen Mittel zeigt, wurden zur Optimierung der Zinserträge im 2017 die Einlagen auf den Depositenkonten nochmals um rund Fr. 500'000 erhöht.

in Mio. Fr.	2017	2016	Veränderung
Kasse, Post, Bank	0,74	0,65	+ 0,09
Depositenkonten ABZ, FGZ und Kalkbreite	2,53	2,02	+ 0,51
Total Flüssige Mittel	3,27	2,67	+ 0,60

Fondseinlagen

Erneuerungsfonds

Im Erneuerungsfonds wird Geld für künftige Renovationen angespart. Der Fonds ermöglicht damit eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung. In den Erneuerungsfonds sind jährlich mind. 1% des Brandversicherungswerts einzulegen, bis der Bestand den steuerbefreiten Betrag von 15% erreicht hat (Art. 14 Rechnungsreglement).

Bestand per 01.01.2017	4'348'731
Fondseinlage 2017 (1% von 35'596'000)	+ 355'960
Fondsentnahmen für Erneuerungen	- 65'579
Bestand per 31.12.2017	4'639'112
<i>Steuerbefreiter Maximalbetrag (15% des Brandversicherungswerts von Fr. 35'596'000)</i>	5'339'400

Heimfallfonds

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

Bestand per 01.01.2017	2'554'300
Fondseinlage 2017 (1% der Anlagekosten der Gebäude im Baurecht von Fr. 16'697'745)	+ 166'200
Bestand per 31.12.2017	2'720'500

Solidaritätsfonds

Der Solidaritätsfonds ermöglicht es dem Vorstand, Mieter*innen oder nahestehende Organisationen in Form von Darlehen oder Beiträgen à fonds perdu finanziell zu unterstützen. Details zur Anspruchsberechtigung und Verwendung regelt das Reglement des Solidaritätsfonds. Zur Öffnung des Fonds wird pro Mietverhältnis ein monatlicher Solidaritätsbeitrag von Fr. 5 erhoben.

Bestand per 01.01.2017	55'904
Einbuchung Darlehen (Praxisänderung)	+ 10'000
Solidaritätsbeiträge 2017 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	+5'445
Ausbezahlte Unterstützungsbeiträge (à fonds perdu)	- 1'254
Bestand per 31.12.2017	70'095
Ausstehende Darlehen per 01.01.2017	10'000
Ausstehende Darlehen per 31.12.2017	6'128

Im Jahr 2017 wurde auf Anraten der Revisionsstelle die Praxis bei der Verbuchung der Darlehen geändert. Diese sind neu in der Bilanz in den Forderungen enthalten und werden nicht mehr wie bisher dem Fondskonto belastet. Aufgrund dieser Praxisänderung wurden die per 01.01.2017 ausstehenden Darlehen im Umfang von Fr. 10'000 entsprechend umgegliedert.

Bilanz per 31.12.17

in CHF

	31.12.17	31.12.16
Aktiven		
<i>Umlaufvermögen</i>		
Flüssige Mittel	3'273'872.75	2'672'518.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber GenossenschafterInnen	15'360.15	14'418.75
Wertberichtigung auf Forderungen aus L&L	-1'536.00	-1'440.00
Übrige kurzfristige Forderungen	21'073.65	7'623.40
Vorräte	719.10	1'302.29
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	71'389.37	84'324.75
Andere aktive Rechnungsabgrenzungen	1'500.75	62'820.10
Total Umlaufvermögen	3'382'379.77	2'841'567.34
<i>Anlagevermögen</i>		
<i>Finanzanlagen</i>		
Anteilscheine	227'500.00	217'500.00
Sachanlagen		
Gebäude im Baurecht	16'688'654.85	16'697'744.85
abzüglich Heimfallfonds (kumulierte Abschreibungen)	-2'720'500.00	-2'554'300.00
Gebäude im Eigentum	2'615'202.80	2'615'202.80
abzüglich kumulierte Abschreibungen	-353'295.00	-327'695.00
Total Anlagevermögen	16'457'562.65	16'648'452.65
Total Aktiven	19'839'942.42	19'490'019.99

Bilanz per 31.12.17

in CHF

	31.12.17	31.12.16
Passiven		
<i>Fremdkapital</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	40'657.33	44'627.23
gegenüber GenossenschafterInnen	171'715.25	168'270.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	25'000.00	25'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7'747.95	16'748.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	62'373.20	68'014.41
Total kurzfristiges Fremdkapital	307'493.73	322'661.19
<i>Zweckgebundene Fonds</i>		
Solidaritätsfonds	70'094.80	55'904.05
Total zweckgebundene Fonds	70'094.80	55'904.05
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen	12'840'000.00	12'865'000.00
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich	300'000.00	300'000.00
Erneuerungsfonds	4'639'112.00	4'348'731.20
Total langfristiges Fremdkapital	17'779'112.00	17'513'731.20
Total Fremdkapital und Fonds	18'156'700.53	17'892'296.44
<i>Eigenkapital</i>		
Genossenschaftskapital	1'282'150.00	1'273'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	19'100.00	18'610.00
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	305'123.55	295'830.97
Jahresgewinn	76'868.34	9'782.58
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	381'991.89	305'613.55
Total Eigenkapital	1'683'241.89	1'597'723.55
Total Passiven	19'839'942.42	19'490'019.99

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 8
Mühlebachstrasse 72
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, 4. Mai 2018

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 2017 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
Zulassung als Revisionsexperte
(Mandatsleiter)


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

Beilagen:

- Jahresrechnung 2017 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Erfolgsrechnung 2017

in CHF

Erfolgsrechnung pro	2017	2016
Mietzinslöse	1'436'887.40	1'437'935.70
Hauswarts- und Verwaltungsschädigungen	26'718.01	26'450.77
Erlöse Waschsalon	10'700.00	10'650.00
Debitorenverluste / Veränderung Wertberichtigungen	-96.00	-342.00
Übriger Betriebsertrag	3'286.65	3'760.05
Total Betriebsertrag	1'477'496.06	1'478'454.52
Personalaufwand	-213'261.70	-228'596.90
Liegenschaftenaufwand	-153'191.20	-300'476.55
Entnahme Erneuerungsfonds	65'579.20	174'175.80
Einlage in Erneuerungsfonds	-355'960.00	-355'960.00
Büro- und Verwaltungsaufwand	-70'043.19	-78'530.94
Übriger betrieblicher Aufwand	-51'337.54	-63'221.76
Total Betriebsaufwand	-778'214.43	-852'610.35
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	699'281.63	625'844.17
Einlage in Heimfallfonds (Abschreibungen)	-166'200.00	-166'200.00
Abschreibungen auf Gebäude im Eigentum	-25'600.00	-25'600.00
Übrige Abschreibungen Sachanlagen	-9'090.00	-7'558.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	498'391.63	426'486.17
Baurechtszinsen	-96'357.00	-96'357.00
Hypothekenzinsen	-320'224.04	-326'082.84
Übriger Finanzaufwand	-1'086.95	-1'294.60
Finanzertrag	19'580.70	14'763.95
Jahresergebnis vor Steuern	100'304.34	17'515.68
Steuern	-23'436.00	-7'733.10
Jahresgewinn	76'868.34	9'782.58

Anhang zur Jahresrechnung 2017

in CHF

Anhang zur Jahresrechnung	2017	2016
<i>Anzahl Mitarbeitende</i>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	< 10	< 10
<i>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven</i>		
1) Selbständiges und dauerndes Baurecht an Kat.-Nr. 6680, Blatt 3323, Zürich-Aussersihl, bis 30. August 2057	13'968'154.85	14'143'444.85
Bilanzwert (netto inkl. Heimfallfonds)	15'040'000.00	15'040'000.00
Schuldbriefsumme nominell	14'000'000.00	14'000'000.00
davon verpfändet	12'150'000.00	12'165'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht		
2) Eigene Liegenschaft Ankerstrasse 11, Zürich-Aussersihl		
Bilanzwert (netto nach Wertberichtigung)	2'261'907.80	2'287'507.80
Schuldbriefsumme nominell	2'325'000.00	2'325'000.00
davon verpfändet	2'125'000.00	2'325'000.00
Kreditsumme effektiv beansprucht	1'040'000.00	1'250'000.00
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</i>	<i>0.00</i>	<i>4'649.10</i>

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 Bilanzierungsprinzipien. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

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

Anhang zur Jahresrechnung 2017 (Fortsetzung)

in CHF	2017	2016
Anhang zur Jahresrechnung		
<i>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</i>		
1) Liegenschaften 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) Eigene Liegenschaft Ankerstrasse 11	3'001'000.00	3'001'000.00
Total Brandversicherungswerte	35'596'000.00	35'596'000.00
<i>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</i>		
1) Liegenschaften im Baurecht		
Ankerstrasse 12, 14, 16	48	48
Ankerstrasse 16A		
Ankerstrasse 20	13	13
Zweierstrasse 42 / Gartenhofstrasse 27	53	53
Gartenhofstrasse 31	9	9
Zweierstrasse 48	14	14
Zweierstrasse 50, 54, 56 / Ankerstrasse 6	60	60
Zweierstrasse 54A		
2) Eigene Liegenschaft Ankerstrasse 11	16	16
Total Wohnungsbestand nach Zimmerzahl:	213	213
<i>Entschädigungen Vorstand und Kontrollstelle</i>		
Vorstandsmitglieder	29'045.80	33'463.75
Revisionsstelle (inkl. MWST und Auslagen)	6'806.80	6'366.60

Angaben aufgrund von Vorschriften der Statuten / des Rechnungsreglementes der Stadt Zürich

Antrag über die Verwendung der freien Gewinnreserven

in CHF	2017	2016
Freiwillige Gewinnreserven am 1. Januar	305'123.55	295'830.97
Jahresgewinn	76'868.34	9'782.58
<i>zur Verfügung der Generalversammlung</i>	381'991.89	305'613.55
Verzinsung Anteilscheine	0.00	0.00
Zuweisung an die Gesetzlichen Gewinnreserven	4'000.00	490.00
Freiwillige Gewinnreserven am 31. Dezember	377'991.89	305'123.55



Bericht Kommission Bau und Unterhalt

Im Jahr 2017 fand sich die Bau- und Unterhaltskommission zu insgesamt zehn Sitzungen zusammen. Die Zusammensetzung der Kommission änderte sich 2017 wie folgt: Désirée Cuttat hat nicht mehr als Vertreterin des Vorstands Einsitz, sondern neu als Kommissionsmitglied. Vorstandsvertreter ist seit Juni Marc Latzel. Auf eigenen Wunsch ist Ueli Nüesch auf Ende 2017 zurückgetreten. Wir danken ihm an dieser Stelle für seine stets freundliche, aber bestimmte Art und sein immer wieder erstaunliches Wissen, mit dem er die Kommission viele Jahre bei ihren Aufgaben unterstützt hat. Die fundierten Kenntnisse, das grosse Engagement und der unerschütterliche Pragmatismus von Hermann Dammann und Andrin Coaz bleiben der Kommission glücklicherweise weiterhin erhalten.

Holz, Hitze und Wasser...

Morsches Gehölz in der Genossenschaft: Der Rost auf der Dachterrasse der Ankerstrasse 11 wurde ersetzt und unser ältestes Gebäude mit Baujahr 1879, die Zweierstrasse 48, erhielt neue Balkonlatten mit innovativen, schlau gestalteten Wasserablaufrippen. Überhaupt beschäftigte uns dieses Haus das ganze Jahr über und es sind noch nicht alle Arbeiten abgeschlossen: Zu sanierende Treppenstufen, frischer Anstrich im gesamten Treppenhaus, einige morsche Balken und die lädierte Eingangstüre sind Stichworte dazu.

Das Problem, dass die Abwärme der Kühlvitriolen vom Welschlandladen im Keller stets für sommerliche Temperaturen sorgt, konnte provisorisch mit einer Abluftanlage gelöst werden. Längerfristig soll ein Wärmetauscher oder ein anderes Verfahren zur Energierückgewinnung installiert werden - die entsprechenden Abklärungen laufen. Das Ladenlokal selber wurde mit einer Klimaanlage ausgestattet, denn die tropischen Temperaturen im Sommer wären für Personal und Käse (Stichwort ungewolltes Raclette...) gleichermassen problematisch: 25–31°C wurden in Keller und Laden gemessen.

Eine an der Zweierstrasse 50 schon während des Baus falsch verlegte Ablaufrinne auf der Dachterrasse sorgte in der darunterliegenden Wohnung für eine durchnässte Gipsmauer und für lange Gesichter. Das Problem konnte fachmännisch behoben werden und das Wasser fliesst nun wie geplant in die Sickergruben im Innenhof. Apropos Wasser, gleich an zwei Stellen im Innenhof wurde einer Versumpfung entgegengewirkt: Um den beliebten Ping-Pong-Tisch herum sorgen neu verlegte Zementplatten dafür, dass keine mit Wasser sich füllende Wannan entstehen. Ebenso wurde mit verschiedenen Massnahmen versucht, die Spielwiese

trocken zu legen. Dieses Problem ist leider noch nicht gelöst.

Die Renovation der wettergeschädigten feuchten Fassade und Isolation an der Gartenhofstrasse 27 und als Folge davon auch der morschen Fenster und undichten Storenkästen ist von Herbst 2017 auf den Frühsommer 2018 verschoben worden; wir werden uns während ca. 4 Wochen am Anblick eines Gerüsts im Innenhof erfreuen können, und hoffen alle Probleme schnell in den Griff zu bekommen.

An der Zweierstrasse 50 konnte ein echtes Evergreen auf der Pendenzenliste abgehakt werden: Die seit vielen Jahren störenden Geruchsemissionen der Lüftung im 2. Stock wurden durch eine totale Versiegelung aller Kanäle und der Steigleitung erfolgreich unterbunden! Freuen dürfen sich auch schon bald unsere Gäste, denn es ist beschlossene Sache, das etwas in die Jahre gekommene Gästezimmer im Sommer 2018 komplett neu zu gestalten und frisch zu möblieren!

Gefüllte Kässeli und Erneuerungsplanung

Ein grosses Thema, mit dem sich die Kommission immer wieder befasst, ist die Erneuerungsplanung und die Erarbeitung einer entsprechenden Strategie. Das heisst: Welche grösseren Renovations- oder Erneuerungsarbeiten stehen in den nächsten fünf, zehn oder zwanzig Jahren an? Das Dreieck hat zwischenzeitlich einen gut gefüllten Erneuerungsfonds und diese Gelder sollen auch für Erneuerungen ausgegeben werden. Andernfalls könnte ab etwa 2019 das steuerbefreite maximale Fondsvermögen von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht sein. Weitere Fondseinlagen würden ab diesem Zeitpunkt besteuert. Die nötige Erneuerungsstrategie und -planung zu definieren obliegt dem Vorstand zusammen mit der Baukommission und ist ein sehr komplexes Unterfangen. Unsere bauliche Zukunft mit der nötigen Voraussicht zu planen, ist eine der grossen Aufgaben, die uns ab Ende 2017 beschäftigen wird.





Bernhard Kämpf



Daniel Ryser



Dominique Jud



Jost Fetzer



Pascal Kählin



Marc Latzel



Corinna Heye



Genossenschaft Dreieck	249 Genossenschafter*innen 148 Bewohner*innen 56 Arbeitsplätze
Vorstand	Bernhard Kämpf (Delegierter der Stadt) Corinna Heye (Co-Präsidium) Daniel Ryser (Co-Präsidium ab Juni 2017) Désirée Cuttat (Co-Präsidium bis Juni 2017) Dominique Jud Ingrid Heuman (bis Juni 2017) Jost Fetzer Marc Latzel Pascal Kählin (ab Juni 2017)
Geschäftsführung	Alexandra Wymann
Verwaltungskommission	Alexandra Wymann Jost Fetzer Julia Hintermüller Philipp Rohner
Finanzkommission	Alexandra Wymann Bernhard Kämpf Corinna Heye
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Hermann Dammann Marc Latzel (ab Juni 2017) Ueli Nüesch (bis Dezember 2017)
Personal	Ingrid Heuman (bis Juni 2017) Pascal Kählin (ab Juni 2017)
Recht	Dominique Jud
Kultur und Kommunikation	Daniel Ryser Marc Latzel (bis Juni 2017)
Schlichtungskommission	Claudia Labhart (bis Juni 2017) Dominique Jud Sonja Anders Stefan Blum
Hauswartung und Liegenchaftenunterhalt	Andrin Coaz Astrit und Tefik Asani
Buchhaltung	Barbara Klemm

Bericht aus dem Ressort Personal

Wenn 2016 mit der Neubesetzung von gleich zwei Stellen im Dreieck ein Jahr des Übergangs war, dann wurde 2017 zum Jahr der Festigung. Sowohl Alexandra wie auch Andrin haben sich im Dreieck eingelebt und die Menschen, die Abläufe und die speziellen Eigenheiten unserer Genossenschaft kennengelernt. Die Zusammenarbeit mit den beiden in den Kommissionen und im Vorstand klappt ausgezeichnet.

Alexandra hat 2017 die Weiterbildung «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» angefangen. An der Retraite des Vorstands hat sie dazu eine Zusammenfassung des bisher Gelernten vorgestellt, die sehr interessant war. Andrin hat in seinem Bereich viel mit Tefik und Astrit zu tun. Auch diese wichtige Schnittstelle funktioniert bestens.

Unsere vielen Teilzeitangestellten mit kleineren Pensen leisteten wieder gute Arbeit. Allen voran Tefik, der seit Jahren im Hof zum Rechten schaut und immer schnell da ist, wenn etwas in Ordnung zu bringen ist. Tefiks Sohn Astrit unterstützt ihn dabei tatkräftig und er konnte dank seinen profunden Elektriker-Kenntnissen auch immer wieder Andrin entlasten. Unsere Treppenhäuser wurden auch 2017 von Besa Asani, Fatma Faki, Igballe Krasniqi und Ziza Sylva sauber gehalten. Wir sind sehr zufrieden mit dieser internen Lösung. Zu guter Letzt sei noch eine besonders treue Seele erwähnt. Pendije Asani arbeitet nun seit über 20 Jahren für das Dreieck. Legionen von Schmutz und Staub hat sie wohl in dieser Zeit aus Waschsalon, Büro und Kantine entfernt. Vielen herzlichen Dank an dieser Stelle.

Dreiecksfest

Im Vorfeld und auch am Tag des rauschenden Festes selbst, wurde sehr viel Arbeit geleistet. Die Federführung übernahmen in erster Linie Monika Buser und Daniel Ryser – ein ungleiches Duo, das aber ein sehr erfolgreiches Fest organisierte. Wollen sich die Erwachsenen in aller Ruhe dem Apéro widmen, müssen die Kinder «versorgt» sein: Maja Kuhn hat dies souverän

mit einem Kinderprogramm im Bastelkeller des Dreiecks gelöst. Die Bars, der Aufbau, der Abbau, der Grill, die Würste dazu, die Plastikplanen und noch sehr vieles mehr beanspruchten unzählige Hände, die hiermit kollektiv verdankt seien. Ohne euch geht nichts!

Wechsel im Ressort Personal

Zu einem Wechsel kam es in diesem Jahr in der Besetzung des Personalressorts. Ingrid Heuman hatte die Personalverantwortung 2014 übernommen und sie nun mit ihrem Rücktritt aus dem Vorstand an den neu gewählten Pascal Kählin übergeben. An dieser Stelle danken wir Ingrid nochmals herzlich für ihren Einsatz. Mit der Neubesetzung der beiden «grossen» Stellen im Dreieck hat sie so viel Arbeit geleistet, wie schon lange niemand vor ihr in diesem sonst eher ruhigen Ressort.

Schlichtungskommission

Die Schlichtungskommission kam erfreulicherweise auch 2017 nicht zum Einsatz.



Impressum



Mai 2018 Auflage: 300

Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck,
Gartenhofstrasse 27, 8004 Zürich, www.dasdreieck.ch

Texte und Redaktion: Alexandra Wymann, Bernhard Kämpf, Corinna Heye, Jost Fetzer, Marc Latzel, Pascal Kählin
Bilder: Stéphanie Couson, Daniel Spalinger (Titelseite), Ueli Nüesch (Seite 4, unten)

Layout: Claudia Labhart

Lektorat: Marc Latzel, Alexandra Wymann