

GENOSSEN SCHAFT DREIECK

JAHRESBERICHT



Bericht des Vorstands

Das Jahr 2024 stand im Zeichen des Bauens: Mit der Instandsetzung der Nietengasse 5 und 7 nahm die Genossenschaft Dreieck die erste grosse Herausforderung in Angriff, die seit dem Kauf der vier Wohnhäuser 2018 auf uns wartete. Gleichzeitig mussten erstmals seit über zehn Jahren die Mietzinse erhöht werden – Teuerung, höhere Instandhaltungskosten sowie der An-

stieg der Baukosten machten diesen Schritt nötig. Daneben lief das Alltagsgeschäft: Der Vorstand traf sich zu elf Sitzungen im Jahr und einer Retraite, es wurden sechs Wohnungen und zwei Gewerberäume neu vermietet, Pflichtenhefte und Verträge erneuert und schliesslich feierten wir im Sommer ein lauschiges Fest im Innenhof.

© Roger Frei



Das Jahr beginnt und noch immer ist das Drillingshaus Ankerstrasse 12, 14, 16 eingestrichelt. Die Sandsteinsanierung kann aufgrund des kalten Wetters nicht wie geplant vor Weihnachten abgeschlossen werden, sondern verzögert sich bis in die ersten warmen Tage im neuen Jahr. Dafür ist es umso schöner, als nach rund einem halben Jahr Lärm und Staub endlich abgerüstet wird: Das 130-jährige Gebäude erstrahlt in neuer Frische. Und prompt erhält der Vorstand eine Anfrage einer dubiosen Immobilienfirma, ob das schön unterhaltene Haus nicht etwa zu verkaufen sei – was wir natürlich höflich, aber bestimmt

verneinen. Trotz der Bauverzögerungen zeigt die Endabrechnung schliesslich ein befriedigendes Resultat: Wir sind deutlich unter dem Kostendach geblieben.

Instandsetzung an der Nietengasse

Nur wenige Wochen später, es ist mittlerweile Frühling geworden, ist Aufbruchstimmung an der Nietengasse 5 und 7. Alle Bewohner:innen müssen vorübergehend ausziehen, denn hier steht die erste Gesamtinstandsetzung seit unserer Gründung 1996 an. Unter der Leitung des engagierten Büros Forrer Zimmermann Architekten sowie einer

Objektbaukommission, bestehend aus Vertreter:innen der Mietparteien und der Kommission Bau und Unterhalt, wird dieses Projekt in Angriff genommen: Das Wohnhaus (Nietengasse 7) und das Hofgebäude (Nietengasse 5) sind zuletzt in den 1970er-Jahren saniert worden. Erst muss Asbest entfernt werden, danach werden die in die Jahre gekommenen Küchen und Bäder ersetzt, Treppenhaus, Eingangstüren und Böden erneuert und schliesslich erhält die oberste Wohnung durch das Anheben der hofseitigen Dachfläche mehr nutzbare Wohnfläche. Aussen werden beide Häuser neu gedämmt, das Hofgebäude er-

hält ein neues Dach und auf dem Wohnhaus werden Solarpaneele installiert. Die Arbeiten sind noch im selben Jahr abgeschlossen, was im November mit einem Apéro gefeiert wird. Im Dezember 2024 können alle Mieter:innen in ihre aufgefrischten Wohnungen zurückkehren. Die Schlussabrechnung dieses Projekts liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor, wir bewegen uns aber im Rahmen der veranschlagten Kosten.





Gaudenz Pfister, Vorstand, Co-Präsidium



Katharina Niedermann, Vorstand



Johanna Onstein, Vorstand



Simone Sommer, Verwaltungskommission

Mietzinsanpassung

Neben den wichtigen Unterhalts- und Instandsetzungsprojekten muss sich der Vorstand auch unliebsamen Themen annehmen: Lange haben wir versucht, eine Mietzins-erhöhung abzuwenden, doch nun ist sie nötig geworden: Nach über zehn Jahren seit der letzten Mietzinsanpassung – die damals notabene gegen unten ging! – sind wir aufgrund der allgemeinen Teuerung sowie der Steigerung der Bau- und Instandhaltungskosten dazu gezwungen, die Mietzinse in allen Liegenschaften anzuheben. Nur so lässt sich ein sich anbahnendes strukturelles Defizit langfristig vermeiden. Wir entscheiden uns für ein möglichst sozialverträgliches Modell, das nur

so viel einbringt, dass wir ein strukturelles Defizit abwenden können. Gleichzeitig nehmen wir im Vorstand die Hausaufgabe mit, in der kommenden Zeit an einem grundlegend neuen Mietzinsmodell zu arbeiten, das unsere finanzielle Stabilität in Zukunft langfristig sicherstellt und gleichzeitig den unterschiedlichen Standards gerecht wird.

Generalversammlung 2024

2024 ist ein Wahljahr und anlässlich der GV kommt es zu drei Rücktritten: Co-Präsident Pascal Kählin erreicht nach drei Legislaturen sein Amtszeitende. Mit seinem Rücktritt wird auch das Ressort Kultur und Kommunikation frei. Florence Willi, die in der Kommission Bau und Unterhalt die Erneuerungsstrategie und das Instandsetzungsprojekt an der Nietengasse wesentlich vorangetrieben hat, verlässt den Vorstand nach sechs Jahren. Und mit Marc Latzel, der sieben Jahre Vorstandsarbeit und ein Jahr Gremientätigkeit in der Verwaltungskommission hinter sich hat, demissioniert unser dienstältestes Mitglied. Die drei werden für ihren grossen, unermüdlichen Einsatz in nicht im-

mer einfacheren Zeiten herzlich verdankt! Alle bisherigen werden in ihrem Amt bestätigt. Gleichzeitig begrüßen wir mit Gaudenz Pfister, Katharina Niedermann und Johanna Onstein drei neue Personen im Vorstand, wobei Gaudenz Pfister zusammen mit Jonas Schädler ins Co-Präsidium gewählt wird. Mit Simone Sommer erhält zudem die Verwaltungskommission ein neues Mitglied, das mit ihrer Stimme die Bewohner:innen vertritt.

© Roger Frei





Ein kleines, feines Sommerfest

Es ist kurz nach der GV und schon beinahe Sommerferien, aber im Innenhof wird gewerkt und gebastelt: Es laufen die Vorbereitungsarbeiten für das Sommerfest, das das Organisationskomitee rund um Pascal Kämlin, Katharina Niedermann und Maja Kuhn dieses Jahr auf die Beine gestellt wird. Nebst Essensständen und Barbetrieb gibt es eine Cocktailbar und eine Bühne, auf der Robertson Head Music Machine auftreten. Danach beehren uns DJ Ale und Hum Records, der Plattenladen von der Ankerstrasse 11, der heuer sein 20-jähriges Bestehen feiert, mit heissen Scheiben. Trotz abendlichem Regen wird es ein gemütliches Fest. Vielen Dank an die Organisator:innen und die vielen Helfer:innen!



Die Autor:innen Nima Schaper, Armeghan Taheri, Tanasgol Sabbagh und Moderator Armin Djamali bei der Lesung «tofan (Sturm) – Literarische Interventionen aus revolutionären Bewegungen» im September 2024.

Die Arbeit geht weiter

Nach den Sommerferien geht die Arbeit für den Vorstand wieder richtig los. Dank der Neuwahlen sind wir eine Person mehr, dadurch können alle Ressorts und Kommissionen wieder gemäss Organisationsreglement besetzt werden. Die neue Zusammensetzung bringt frischen Wind und neue Energie. In den ersten Monaten geht es darum, sich in die laufenden Prozesse und Projekte einzuarbeiten, aber auch alte, in die Jahre gekommenen Prinzipien unserer Genossenschaft nachzudenken. An der Reiraité im November finden wir als Arbeitsgemeinschaft richtig zusammen. Gleichzeitig wird allen klar, dass uns in den kommenden Jahren einige grosse Themen erwarten, die Zeit, Fachwissen und Finanzierung bedürfen. (Mehr dazu schreibt Gaudenz Pfister in seinem Artikel auf den nächsten Seiten.)

Leider müssen wir aber feststellen, dass das Gästezimmer an der Herdernstrasse 82 weit-aus weniger genutzt wird und mehr kostet als es einbringt. Deshalb beschliesst der Vorstand anfangs 2025, das Gästezimmer aufzuheben und wieder als reguläre Wohnung zu vermieten.

Neue Pflichtenhefte, neue Verträge

Wir freuen uns, dass wir seit vielen Jahren das Reinigungspersonal (fast ausschliesslich) aus den Reihen unserer Mieter:innen besetzen können. Dadurch ist ein enger Bezug zur Genossenschaft Dreieck vorhanden und eine anhaltende Kontinuität in den Arbeitsabläufen sichergestellt. Weil sich der Arbeitsumfang sowie die Anstellungsbedingungen aber über die vergangenen Jahre verändert haben, überarbeitet das Ressort Personal im Herbst 2024 alle Pflichtenhefte. Im Zuge dessen werden auch alle Arbeitsverträge vereinheitlicht. An dieser Stelle möchten wir Astrit Asani, Besa Asani, Djesina Asani, Pendije Asani, Fatma Faki, Yasemin Karacolak, Igballe Krasniqi und Andrés Roa de la Cruz herzlich danken! Danke für euren grossen und gewissenhaften Einsatz, den ihr – zum Teil seit über einem Jahrzehnt – leistet!

Engagement und Selbstverwaltung

Zum Abschluss möchten wir auch all jenen danke sagen, die sich das Jahr über freiwillig engagiert haben. Sei es bei einem Einsatz am Sommerfest, beim Mitdenken an einer Info-bar, beim Bepflanzen der Dachterrassen oder beim Organisieren eines Pétanque-Turniers. Unsere Genossenschaft hat sich vor bald 30 Jahren gegründet. Damals wurde der Gedanke der Selbsthilfe und Selbstverwaltung an prominenter Stelle in den Statuten verankert. Auch heute noch sind das für uns wichtige Leitmarken. Gleichzeitig merken wir, dass zunehmend schwierig wird, Mieter:innen zu finden, die sich für ein Amt in einem Gremium oder im Vorstand zur Verfügung stellen möchten. 2024 können wir zwar alle Vakanzen besetzen, das Funktionieren der Genossenschaft ist aber auch inskünftig auf euer Müttun und Mitdenken angewiesen. An dieser Stelle sei allen gedankt, die sich derzeit in einem Gremium um das Funktionieren der Genossenschaft Dreieck bemühen – euer Einsatz wird geschätzt und ist viel Wert!

Im Namen des Vorstands der Genossenschaft Dreieck

Jonas Schädler, Co-Präsident

Wohnungen und Gewerbe

Die Verwaltungskommission kann im Jahr 2024 – auch wegen des Umbaus an der Nietengasse 5 und 7 und dadurch angestossene Wohnungswechsel – sechs Wohnungen neu vermieten. Es kommt zu einigen Rochaden, sodass wir am Ende drei neue Mietparteien im Dreieck begrüssen können. Daneben werden auch zwei Gewerberäume neu vergeben: Im Ecklokal an der Zweierstrasse 42 zieht der Getränkehandel The Bottle Shop – more than wine ein, der bereits an der Nietengasse 7 eine kleine Verkaufsfläche mietet. Und aus Phoenix Cycles an der Zweierstrasse 50 wird aufgrund der Geschäftsaufgabe des Vormieters Velo Crush. Wir freuen uns, alle neuen Mieter:innen im Dreieck zu begrüssen! Auch 2024 erfreuen sich die Kantine und das Gästezimmer an der Zweierstrasse 50 grosser Beliebtheit. Beide Räumlichkeiten sind oft vermietet.



Linke Herzkammer oder Immobilien-KMU?

«Grossbaustellen» in unserer Genossenschaft

«Willkommen bei der Genossenschaft Dreieck, der linken Herzkammer Zürichs», so steht es weit vorne auf unserer Webseite.

Die Realität ist eine andere. Die Genossenschaft Dreieck ist ein KMU mit Fr. 2 Mio. Umsatz und einem sehr ungleichmässigen Immobilienportfolio mit 17 Häusern, 122 Objekten und 66 Arbeitsplätzen. Zuviel, um sie im Milizprinzip von Bewohner:innen ohne Sachkenntnis führen zu lassen, zu wenig für eine professionelle Genossenschaftsverwaltung.

Das ist alles kein Problem, solange bei schönem Wetter das Schiff von alleine auf Kurs bleibt. Wir sind aber in ein Sturmsystem mit heftigen Wirbeln geraten. Der Druck auf dem Immobilienmarkt ist enorm viel grösser geworden: Spekulationsfreie Wohnungen sind ein rares Gut, noch dazu an zentralen innenstädtischen Lagen. Die Stadt als Leihgeberin der wertvollen Ressource Boden und Gebäude schaut genauer hin, dass diese Ressourcen zweckgemäss genutzt werden.

Seit einiger Zeit wälzen wir im Vorstand grössere Geschäfte, die Richtungsentscheide betreffen. Bisher haben sich noch keine konkreten Anträge ergeben, so gab es auch keine Möglichkeit für die Genossenschaftler:innen, mitzudiskutieren. Selbstverwaltung heisst aber Mitentscheiden. Und ohne Informationen keine Möglichkeit für seriöse Entscheidungen. Deshalb skizzieren wir im Folgenden die grossen Herausforderungen der nächsten Zeit in ihrem Zusammenhang.



Erneuerungsstrategie: Ein Kreiselkompass dreht durch

Die Genossenschaft des Stammdreiecks hat sich auf den heissen Immobilienmarkt gewagt, um der Spekulation Objekte zu entreissen. An der ausserordentlichen GV vom Herbst 2018 wurde das Versprechen abgegeben, dass sich die Mieten der bisherigen Mieter:innen durch den Kauf von vier weiteren Wohnliegenschaften nicht erhöhen würden. Dieses Versprechen beruhte auf dem Kaufpreis (einem moderaten Spekulationspreis) und der summarischen Aufnahme der Bausubstanz.

Den Mieter:innen der damaligen Häuser wurde gleichzeitig versprochen, dass sich ihre Mieten nicht erhöhen würden. Das ist solange kein Problem, als es keine grossen Erneuerungen gibt. Weil an den Häusern an der Nietengasse, Dienerstrasse und Herdernstrasse aber lange nichts gemacht wurde, standen und stehen die periodischen grossen Erneuerungen an. Für Spekulant:innen ist es einfach, Häuser verlottern zu lassen und irgendwann eine Gesamtanierung durch-

zuführen und die Kosten dafür den zukünftigen Mieter:innen zu überwälzen. Für eine Genossenschaft ist das keine gute Strategie. Deshalb hat der damalige Vorstand zuerst eine Bestandesaufnahme der Bausubstanz machen lassen und darauf aufbauend eine langfristige Planung über die nächsten Jahrzehnte, wo welche grossen Erneuerungen anstehen, inklusive einer Kostenschätzung. Für das Stammdreieck wurde schon lange ein Erneuerungsfonds angespart, für die neuen Häuser dagegen nicht. Die clevere Idee damals war: Aus den Zuflüssen in den schon überschwappenden Erneuerungsfonds des Stammdreiecks die Sanierungen der neu gekauften Häuser zu finanzieren. Bis dann die Sanierungen im Stammdreieck anstehen, sind die Erneuerungsfonds der neuen Häuser ausreichend gefüllt, um diese Schulden zurückzuzahlen. Damit konnte das Versprechen abgegeben werden, dass die Sanierungen nicht zu Mietzinserhöhungen im Stammdreieck führen.

Die Baukosten sind während und nach der Corona-Pandemie um 15% gestiegen, ebenso weitere Faktoren, die die Höhe der Mieten beeinflussen, wie Inflation, Referenzzinssatz und Gebäudeversicherungswert. Der finanzielle Teil der Erneuerungsstrategie geht nicht mehr auf wie geplant. Bisher wurde die Gesamtanierung an der Nietengasse 5 und 7 durchgeführt, die Sanierung der Herdernstrasse 82 ist für 2029 geplant, diejenige der Dienerstrasse 77 für 2031 und für die Dienerstrasse 75 2035. Mit den höheren Baukosten ist die Grundlage für das Versprechen, dass es keine Mietzinserhöhungen im Stammdreieck gibt, gefährdet. Wir sind noch daran, die Zahlen neu zu schätzen und einen Weg zu finden, wie es möglichst günstig geht.

Mietzinsen und ihre Verhältnisse

Mieter:innen interessieren sich naturgemäss dafür, wie viel ihre Wohnung kostet. Die Berechnung erfolgt aber vom Grossen zum Kleinen. Es gibt eine Gesamtmietzinssumme, die vom ganzen Haus oder der ganzen Siedlung erbracht werden muss und den Kosten entspricht. Aus dieser Gesamtmietzinssumme ergibt sich ein Quadratmeterpreis, der für das ganze Haus derselbe ist. Die einzelnen Wohnungen sind aber nicht nur unterschiedlich gross, sondern auch unterschiedlich attraktiv. Es braucht also Faktoren, die den Preis, die eine Wohnung aufgrund ihrer Quadratmeterzahl hat, nach oben oder unten anpassen.

Das Stammdreieck besteht aus alten renovierten und neu gebauten Häusern. Nach der Instandsetzung und der Realisierung der Neubauten im Jahr 2002 wurden die Mieten definiert: Anstatt für jedes Haus einzeln die Kosten zu erheben, wurde damals festgelegt, dass der Quadratmeter in einem Neubau 1,2-mal so viel kostet wie in einem Altbau. Die etwas später dazugekaufte Ankerstrasse 11 hatte ebenfalls einen Quadratmeterpreis von 1,2-mal.

Bei den vier 2018 gekauften Häusern gab es sehr unterschiedliche Mieten, die zuerst einigermassen vereinheitlicht werden mussten. Da diese Häuser sowieso höhere Mieten hatten, wurde bei der Mietzinserhöhung 2024 vor allem darauf geachtet, die hohen Mieten nicht noch weiter überschüssigen zu lassen. Was damit für die nächsten

Jahrzehnte fehlt, ist ein sachlich nachvollziehbares System, wie sich die Quadratmeterpreise der einzelnen Häuser zueinander verhalten. Die bisher verwendeten Faktoren, die die Attraktivität einer Wohnung bemessen und den reinen Quadratmeterpreis anpassen, sind sehr differenziert und dadurch auch kompliziert und teilweise subjektiv. Auch hier braucht es eine Auffrischung.

Jede Änderung bei den Bemessungsgrundlagen der Mietzinse ist schwierig. Der Vorstand wird an der Generalversammlung einen Mitwirkungsprozess vorschlagen, der die verschiedenen Anforderungen berücksichtigt.

Wie viel soll unsere Verwaltung kosten?

Nach der Instandsetzung des Dreiecks 2002 war alles Wichtige geregelt. Die Häuser waren frisch und die Verwaltung fast schon ein Selbstläufer. Die Zukäufe 2018 haben die Komplexität erhöht, ebenso die zunehmende Regeldichte von aussen. In der Verwaltung (Vorstand und Geschäftsleitung) hat es in den letzten Jahren mehrfach gerumpelt. Mit der Auslagerung eines Teils der Aufgaben (Buchhaltung) an den kommerziellen Dienstleister des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (Netz Genossenschaften) hat sich das stabilisiert. Dieser Dienstleister hat uns angeboten, unsere Verwaltungs- und Unterhaltskosten mit anderen Genossenschaften zu vergleichen. Auch wenn bei solchen Vergleichen immer Äpfel und Birnen verglichen werden, ist die Schlussfolgerung klar: Unsere Verwaltung ist im Verhältnis zur überschaubaren Grösse unserer Genossenschaft sehr deutlich teurer als die anderer Genossenschaften.



Als linke Genossenschaft ist es klar, dass neoliberale Rezepte für uns ausgeschlossen sind. Es bleibt aber die Frage, ob alle Strukturen und Leistungen, die sich die 1996 gegründete Genossenschaft mit damals sprudelnden Mieterträgen gegeben hat, heute noch aktuell sind. Diese Aufgabe will der Vorstand im nächsten Jahr angehen und wird dazu an der Generalversammlung eine Richtlinie vorlegen.

Wer bekommt eine Wohnung?

Einer der grossen Zeitfresser der Geschäftsstelle ist die Verwaltung der Genossenschaftler:innen. Der einzige Weg, im Dreieck eine Wohnung zu bekommen, ist der Weg über die Mitgliedschaft. Deshalb werden jeden Monat etwa 25 neue Genossenschaftler:innen aufgenommen. Der einfachste Weg, die Verwaltung zu entlasten, wäre ein Aufnahmestopp. Das führt aber dazu, dass in den kommenden Jahrzehnten bei Wohnungsvergaben nur noch der bestehende Pool an Genossenschaftler:innen berücksichtigt werden könnte. Für eine derart begehrte Ressource wie eine günstige Wohnung, ist das kein gutes Aufnahmeverfahren. Andere Genossenschaften haben Verfahren, die gerechter oder angemessener sind.

Wir haben also einen Komplex, in den unterschiedliche Anforderungen eingehen: Wie kann die Vergabe gerecht und effizient gestaltet werden? Was ist mit den Ansprüchen der bisherigen Genossenschaftler:innen? Im Vorstand haben wir die oben aufgeführten Baustellen priorisiert und sind deshalb diese Frage noch nicht angegangen.

Gaudenz Pfister, Co-Präsident



Jahresrechnung 2024

Ergebnis 2024

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Verlust von Fr. 81'596 (Vorjahr: Verlust von Fr. 129'122). Die Mitte 2024 umgesetzte pauschale Mietzinserhöhung zeigt mit leicht gestiegenen Liegenschaftserträgen (+4.5% bzw. +Fr. 92'045) erste Wirkung zur Bereinigung des aufgrund der stark gestiegenen Kosten entstandenen strukturellen Defizits, jedoch wird ein Ausgleich erst im Geschäftsjahr 2025 erwartet. Das Ergebnis wird auch durch die aufgrund der Instandsetzungsarbeiten in der Nietengasse erforderlichen ausserordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds (+ Fr. 150'500) belastet. Da die Abrechnung der Baukonten erst im laufenden Jahr 2025 erfolgen wird, ist auch für 2025 mit einer erheblichen Ergebnisbelastung zu rechnen, da der Umfang des Vorhabens die Einlagen in den Erneuerungsfonds weit übersteigt.

Die Kosten des Liegenschaftenerhalts fielen im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer aus (- Fr. 81'254), was die Ergebnisbelastung aufgrund der Sanierungskosten für die Nietengasse leicht abgemildert hat. Der Personalaufwand in Verwaltung und Vorstand konnte deutlich gesenkt werden (- Fr. 22'977), ebenso der Verwaltungs-, Beratungs- und Büroaufwand (- Fr. 22'542) und der übrige betriebliche Aufwand (- Fr. 11'933).

Wie aufgrund der steigenden Zinsen und des Refinanzierungsbedarfes zu erwarten war, haben sich die Kosten im Bereich des Finanzaufwandes jedoch weiter erhöht (+ Fr. 11'159).

Insgesamt zeigt das Jahresergebnis, dass das an der GV 2024 aufgezeigte strukturelle Defizit in der laufenden Rechnung mit der im 2024 realisierten moderaten Mietzinsanpassung und den erfolgten Kostensenkungen in der Verwaltung und im Betrieb deutlich reduziert werden konnte. Um die Finanzlage der Genossenschaft nachhaltig zu stabilisieren, die Erneuerungsstrategie vor dem Hintergrund massiv gestiegener Bau- und Finanzierungskosten wie geplant umsetzen zu können und eine objektgerechte Verteilung der Mietzinssumme sicherzustellen, ist eine Anpassung der Mietzinsformel geplant. Die Vorschläge dazu werden an der GV 2026 zur Abstimmung vorgestellt. Der laufende Einbezug der Genossenschafter:innen in das Vorhaben soll über eine Fachgruppe erfolgen.

Entschädigung des Vorstands

Der Stundenansatz für die Entschädigungen der Vorstands- und Kommissionsmitglieder ist weiterhin Fr. 60. Die Entschädigung für Vorstandsmitglieder belief sich im Jahr 2024 auf Fr. 22'890 (Vorjahr: Fr. 27'115). Entschädigungen für Mitglieder des Vorstandes für Mitarbeit in der Baukommission (in den entsprechenden Baukonten verbucht) wurden im Jahr 2024 nicht ausgewiesen. In Art. 19 des Rechnungsreglements (AS 841.170) legt die Stadt Zürich Richtwerte für die Gesamtentschädigung der Vorstandsmitglieder (excl. Tätigkeiten in der Baukommission gem. Art. 20) fest. Für die Genossenschaft Dreieck liegt dieser Richtwert für das Rechnungsjahr 2024 bei maximal Fr. 65'985 und wurde damit abermals deutlich unterschritten.

Finanzierung

Hypothekar-, Baurechtszinsen, Private Darlehen

Der weitere deutliche Anstieg der Zinskosten ist im Jahr 2024 leicht ersichtlich.

In Fr.	2024	2023	Veränderung
Baurechtszins	67'449	67'449	-
Hypotheken & hypothekarisch gedeckte Darlehen			
Bestand	22'855'420	21'606'480	+ 1'248'940
Zinsen	291'593	287'145	+ 4'448
Private Darlehen			
Bestand	1'850'000	1'950'146	- 100'146
Zinsen	17'990	11'235	+ 6'755

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. Auf die bisher separierte Darstellung nach Pflichtanteilsscheinen für Mieter:innen und Anteilsscheinen von Externen wurde für die Jahresrechnung 2024 aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Gefährdete Forderungen wurden einzeln wertberichtigt.

In Fr.	2024	2023	Veränderung
Total Anteilscheinkapital	2'986'500	2'869'000	+101'500

Fondseinlagen

Erneuerungsfonds

In den Erneuerungsfonds wird Geld für künftige Renovationen angespart. Dies ermöglicht 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, damit 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). 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 01.01.2024	6'525'213
Fondseinlagen 2024 (gemäss Detailplanung pro Liegenschaft)	665'500
Fondsentrnahmen 2024 für Erneuerungen	53'994
Bestand per 31.12.2024	7'123'719

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 01.01.2024	3'717'700
Fondseinlagen 2024	166'200
Bestand per 31.12.2024	3'883'900

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 01.01.2024	84'440
Solidaritätsbeiträge 2024 (Fr. 5 pro Mietverhältnis und Monat)	7'312
Ausbezahlte Unterstützungsbeiträge 2024 (à fonds perdu)	-
Bestand per 31.12.2024	91'752
Ausstehende Darlehen per 31.12.2024	Keine

Der Bericht der Revisionsstelle ist auf der folgenden Seite abgebildet. Der vollständige Bericht inklusive Anhängen ist auf unserer Website einsehbar: <https://genossenschaftdreieck.ch/aktuell/>.

Merlin Meinhold, Finanzkommission




Bilanz per
in Fr.**31.12.2024** **31.12.2023**

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'125'726.06	733'794.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		7'847.25	42'549.30
./ Delkredere		-400.00	-10'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen			
- gegenüber Dritten		2'196.35	5'637.20
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		99'623.45	104'544.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen		64'562.00	83'961.95
Total Umlaufvermögen		1'299'555.11	960'487.83
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	1)	278'000.00	278'000.00
Mobile Sachanlagen		83'720.70	90'996.45
Immobilien			
- Grundstücke		4'029'145.56	4'029'145.56
- Gebäude auf eigenem Land		16'116'586.24	16'116'586.24
./ Wertberichtigungen (kumulierte Abschreibungen)		-1'390'150.00	-1'228'983.00
- Gebäude im Baurecht		16'600'757.38	16'600'757.38
./ Wertberichtigungen (Heimfallfonds)		-3'883'900.00	-3'717'700.00
- Baukonten	2)	2'756'826.97	995'006.65
Nicht einbezahltes Genossenschaftsanteilkapital		15'950.00	0.00
Total Anlagevermögen		34'606'936.85	33'163'809.28
Total Aktiven		35'906'491.96	34'124'297.11

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		233'099.60	258'699.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		251'060.00	251'060.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern		0.00	11'089.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	279'695.20	251'326.22
Total kurzfristiges Fremdkapital		763'854.80	772'175.07
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten (Hypotheken)		22'855'420.00	21'606'480.00
- gegenüber Mietern / Genossenschaftern (Darlehen)		1'850'000.00	1'950'145.55
Erneuerungsfonds	4)	7'123'718.89	6'525'213.24
Total langfristiges Fremdkapital		31'829'138.89	30'081'838.79
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteilkapital		2'986'500.00	2'869'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		27'900.00	27'900.00
Solidaritätsfonds	5)	91'752.17	84'439.67
Bilanzgewinn			
- Gewinnvortrag		288'943.58	418'065.51
- Jahresverlust		-81'597.48	-129'121.93
Total Eigenkapital		3'313'498.27	3'270'283.25
Total Passiven		35'906'491.96	34'124'297.11

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember
in Fr.**2024** **2023**

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettoliegenschaftenertrag	6)	2'123'172.11	2'031'126.95
Übriger betrieblicher Ertrag		26'248.05	13'542.98
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		2'149'420.16	2'044'669.93
Liegenschaftenerhaltung		-230'191.55	-311'445.45
Personalaufwand Unterhalt		-143'387.45	-143'375.20
Einlagen Erneuerungsfonds		-652'500.00	-502'000.00
Nebenkostenaufwand		-31'177.00	-3'424.55
Abgaben, Gebühren, Liegenschaftensicherungen		-24'863.30	-27'390.85
Aufwand Gästezimmer / Kantine		-6'307.30	-5'455.95
Betrieblicher Nettoerfolg		1'060'993.56	1'051'577.93
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	7)	-193'507.30	-216'484.75
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-177'449.05	-199'990.89
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-23'180.90	-20'837.10
Übriger betrieblicher Aufwand		-26'932.85	-38'865.90
Abschreibungen	8)	-339'427.75	-338'710.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		300'495.71	236'689.29
Finanzaufwand	9)	-378'345.79	-367'186.77
Finanzertrag		3'028.85	2'100.20
Jahresergebnis vor Steuern		-74'821.23	-128'397.28
Direkte Steuern		-6'776.25	-724.65
Jahresverlust		-81'597.48	-129'121.93



Ostschweizerische Treuhand Zürich
AKTIENGESELLSCHAFT
GRIESHÜBELSTRASSE 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 2024 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 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, 23. April 2025

Beilagen:
 • Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
 • Antrag über die Verwendung des Reinertrags



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



© Roger Frei

Genossenschaft Dreieck am 31.12.2024	1209 Genossenschafter:innen 149 wohnhafte Genossenschafter:innen 49 Gewerbebetriebe inkl. Ateliers und Büros 40 Austritte während des Jahrs
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	Merlin Meinhold (Delegierter der Stadt Zürich) Nello Meo Katharina Niedermann Johanna Onstein Gaudenz Pfister (Co-Präsident) Jonas Schädler (Co-Präsident)
Ressort Kultur und Kommunikation	Katharina Niedermann
Ressort Personal	Jonas Schädler
Kommission Bau und Unterhalt	Andrin Coaz Désirée Cuttat Christoph Irniger Regula Schweizer Florence Willi
Finanzkommission	Katrin Bollinger Merlin Meinhold Gaudenz Pfister Dario Wettstein
Verwaltungskommission	Katrin Bollinger Susana Méndez Nello Meo Simone Sommer
Schlichtungskommission	Sonja Anders Stefan Blum Jonas Schädler
Revisionsstelle	Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Zürich



Impressum

Mai 2025

Herausgeberin: Genossenschaft Dreieck

Redaktion: Katharina Niedermann, Jonas Schädler

Bilder: Stéphanie Couson, Roger Frei, Jonas Schädler

Gestaltung: Claudia Labhart