



GESCHÄFTSBERICHT
2021

**kaufmännischer
verband**

*Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich*



VORSTAND/REVISIONSSTELLE/VERWALTUNG	4
EINLADUNG UND TRAKTANDEN DER	
GENERALVERSAMMLUNG 2022	5
JAHRESBERICHT 2021	6
KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2021	8
JAHRESRECHNUNG	
BILANZ	10
ERFOLGSRECHNUNG	12
GELDFLUSSRECHNUNG	14
ANHANG	15
ANTRAG GEWINNVERWENDUNG	16
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	18
WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN	19
ERNEUERUNGSFONDS	20
HYPOTHEKEN	21
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26

VORSTAND/REVISIONSSTELLE/ VERWALTUNG

VORSTAND		TELEFON	IM AMT SEIT
Präsident	Philipp Furrer Dörnlerstrasse 4A, 8545 Rickenbach Sulz	076 562 76 86	2010/15
Finanzen	Sylvia Benz Lättenstrasse 26, 8142 Uitikon Waldegg	044 715 28 62	1997
Bau und Unterhalt	Yanyck Couchet Kreuzgasse 3, 8716 Schmerikon	044 400 28 28	2015
Siedlung Rütihof	Caroline Schwarz Rütihofstrasse 12, 8049 Zürich	079 703 55 60	2021
Siedlung Heugatter 1 & 2	Thomas Suremann Heugatterstrasse 7A, 8600 Dübendorf	044 820 09 82	2015
Compliance	Daniel Tiboldi Kaufmännischer Verband Zürich Pelikanstrasse 18, Postfach 8021 Zürich	044 211 33 22	2014
Revisionsstelle	BDO AG Fabrikstrasse 50, Postfach 8031 Zürich	044 444 35 55	1989
Verwaltung	Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof Mattenhof 25, Postfach 8051 Zürich	044 317 20 20	2017
Betriebspersonal	Heugatter 1 und 2: Markus Maurer Dübendorfstrasse 182, 8051 Zürich	078 408 91 86	2020
	Rütihof: Heinz Diem Geeringstrasse 61, 8049 Zürich	043 311 19 80	2005

GENERALVERSAMMLUNG BAUGENOSSENSCHAFT DES KAUFMÄNNISCHEN VERBANDES ZÜRICH VOM 30. MAI 2022

Gerne laden wir Sie zur jährlichen Generalversammlung ein.

Wann Montag, 30. Mai 2022, 19 Uhr

Wo Kaufleuten
Pelikanstrasse 18, 8001 Zürich

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzählenden und Protokollprüfenden
2. Geschäftsbericht
 - Jahresbericht
 - Bericht der Revisionsstelle
 - Abnahme der Erfolgsrechnung 2021 und der Bilanz per 31. Dezember 2021
 - Beschlussfassung Verwendung Reingewinn / Verzinsung Anteilscheinkapital
 - Entlastung des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
 - Baukredit «Energetische Sanierung und Balkonerweiterung Rütihof» (Beilage)
 - Statutenänderungen – Anträge René Kuhlmann (Beilage)
5. Diverses

Sie haben die Gelegenheit, dem Vorstand bereits vorgängig zur Generalversammlung Fragen schriftlich zu unterbreiten, damit diese an der Generalversammlung beantwortet werden können. Die Stimmrechtsausweise erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Türkontrolle ab 18.30 Uhr.

JAHRESBERICHT DES VORSTANDES 2021

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wer hätte gedacht, dass auch das Jahr 2021 nochmals so aussergewöhnlich verlaufen würde. Die Corona-Krise tangiert unser Leben weiterhin. Und selbst beim Schreiben dieses Berichts ist kein Ende absehbar.

Die Konsequenzen für die Genossenschafts-Demokratie sind einschneidend. Trotz Ungewissheiten hoffen wir, dass dieses Jahr wieder eine physische Generalversammlung stattfinden kann. Die direkte Information aus dem Vorstand, die Möglichkeit Fragen zu diskutieren und der gegenseitige Austausch sind für uns als solidarische, demokratische Gemeinschaft wichtig.

Der Vorstand konnte seine Arbeit im Berichtsjahr trotz den bekannten Einschränkungen wahrnehmen. An acht Sitzungen, einer Retraite und mehreren Baukommissionssitzungen wurden verschiedene Traktanden behandelt. Dabei sind folgende Schwerpunkte erwähnenswert: Die geplante Sanierung der Siedlung Heugatter 1 bleibt pending. Ende 2021 wurde die neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf publiziert. Sollte diese rechtskräftig werden, wird für die Siedlung eine höhere Ausnutzung möglich. Was dies für das Sanierungsprojekt bedeutet, werden wir mit der definitiven Fertigstellung der Machbarkeitsstudie erfahren. Eine Information zum weiteren Vorgehen wird zeitnah erfolgen.

An der geplanten energetischen Sanierung im Rütihof wurde weitergearbeitet und das Projekt konkretisiert. Neben dem Fensterersatz, der neuen Fassade und des Dachs erfahren auch die Balkone eine Vergrösserung und Aufwertung. Zudem möchten wir im Rahmen der Energiewende Strom mit einer eigenen Photovoltaikanlage erzeugen. Die Bewohnenden werden über die nächsten Schritte und die Kosten informiert.

In der Siedlung Heugatter 2 ist die bestehende Gasheizung leider bereits am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Auch hier gilt es unter Beachtung der ökologischen Nachhaltigkeit und der verschärften Gesetzgebung eine möglichst umweltschonende Wärmeversorgung zu finden. Dazu haben wir eine auf nachhaltige Lösungen spezialisierte Firma beauftragt, verschiedene Varianten vorzuschlagen.

Mit dem geplanten Heizungsersatz und den anstehenden Sanierungen wird es in den nächsten Jahren möglich sein, alle Siedlungen ohne fossile Energieträger zu heizen und damit einen aktiven Beitrag zur CO₂-Reduktion zu leisten.

Um unser genossenschaftliches Erfolgsmodell weiterzuführen und auf die grosse Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum zu reagieren, haben wir erneut verschiedene Erweiterungsprojekte geprüft. Die Stadt Dübendorf hat zweimal ein Grundstück zur Kostenmiete ausgeschrieben. Zusammen mit einem renommierten, lokalen Architekturbüro haben wir eine Bewerbung eingereicht. Unser intensives Engagement wurde leider nicht honoriert. Die Enttäuschung und Ernüchterung waren gross.

Finanziell ist unserere Genossenschaft gut aufgestellt. Dies hilft uns, die Mieten selbst bei kostenintensiven Sanierungen und Unterhaltsarbeiten nur moderat zu erhöhen. Teilweise ist gar eine Mietzinssenkung möglich. Die Aussichten an den Kapitalmärkten gehen nach einer jahrlangen Phase von tiefen Zinsen von einer leichten Erhöhung und Normalisierung des Zinsniveaus aus. Ob die Inflationstendenzen gar zu einem deutlichen Zinsanstieg führen, ist ungewiss. Auf jeden Fall sind wir dank langfristiger Absicherung der Hypothekarzinsen und der



tiefen Belegung unserer Liegenschaften gut darauf vorbereitet.

Bei den Wahlen an der vergangenen (schriftlich durchgeführten) Generalversammlung gab es eine Änderung in der Zusammensetzung des Vorstandes. Anstelle der zurückgetretenen Bettina Kopta wurde Caroline Schwarz in den Vorstand gewählt. Der restliche Vorstand wurde für die nächste dreijährige Amtsperiode wiedergewählt. Unser Team ist sehr motiviert, sich weiterhin für ein angenehmes Zusammenleben in gut erhaltenen und preisgünstigen Wohnungen einzusetzen und nach

Möglichkeit und wo sinnvoll das Wohnungsangebot zu vergrössern.

Wir hoffen auf ein baldiges Ende der Pandemie und eine Rückkehr zur Normalität. Dies würde eine physische Präsenz an der Generalversammlung vom 30. Mai 2022 erlauben. Es würde uns ausserordentlich freuen, wenn wir Sie dazu begrüssen dürfen.

Ihr Vorstand

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Das vergangene Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem Gewinn von CHF 143'000 im Rahmen des Vorjahres abgeschlossen werden.

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Die Mieterträge liegen wie im Vorjahr bei 2.56 Mio. Franken und die Bruttoendite beträgt unverändert 5.5%, was dem Branchendurchschnitt (wbg Zürcher Wohnbaugenossenschaften) entspricht.

Für den Unterhalt der Mietobjekte und der Umgebung mussten CHF 84'000 weniger ausgegeben werden, obwohl darin Planungskosten von CHF 103'000 für die bevorstehende Sanierung Rütihof enthalten sind.

Der Aufwand für die Liegenschaftenverwaltung liegt mit knapp CHF 300'000 im Bereich der Vorjahre. Darin sind wiederum auch die Kosten für die Hauswartung enthalten.

Die Einlage in die Erneuerungsfonds beträgt im Berichtsjahr CHF 706'000. Davon entfallen CHF 546'000 auf die ordentliche Einlage (1% vom Gebäudeversicherungswert) und CHF 160'000 auf eine Sondereinlage für die Siedlung Rütihof. Dieser gesamte Betrag von CHF 706'000 wurde in den Erneuerungsfonds der Liegenschaft Rütihof eingelegt. Dies deshalb, da der Fondsbestand der Siedlung Rütihof im Hinblick auf die vorgesehene Sanierung zu tief ist.

Wie im Vorjahr sind auf den Liegenschaften die steuerlich maximal möglichen Abschreibungen von CHF 347'000 (0,75% vom Anlagewert inklusive Land) vorgenommen worden.

Der Verschuldungsgrad ist von 57,8% auf 57,6% nochmals leicht zurückgegangen und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Der Finanzaufwand ist dank der im Vorjahr erfolgten Amortisation von Hypotheken zurückgegangen und mit 10,7% der Mieteinnahmen unter dem Branchenmittelwert von 16,7%. Der durchschnittliche Kapitalkostensatz beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund 1%.

Die Steuern sind bis 2019 definitiv gemäss Steuererklärung veranlagt worden. Der in der Jahresrechnung 2021 ausgewiesene Steueraufwand ist deutlich tiefer, da eine Rückzahlung für die Steuern 2019 enthalten ist.

GELDFLUSSRECHNUNG

Dank des tieferen Unterhalts hat der Cashflow gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Da praktisch keine Investitionen getätigt und nur in geringem Umfang Schulden getilgt wurden, hat der Geldfluss zu einer Erhöhung der flüssigen Mittel am Bilanzstichtag geführt.

GEWINNVERWENDUNG

Der verfügbare Gewinn (Gewinnvortrag und Jahresgewinn) beträgt CHF 926'000. Der Vorstand empfiehlt die Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 1,25% (Vorjahr 1,25%). Nach Abzug der Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve und nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals soll der Restbetrag von CHF 875'000 auf die neue Rechnung vorgetragen werden.

MIETERFRANKEN BAUGENOSSENSCHAFT KAUFMÄNNISCHER VERBAND ZÜRICH

Zum dritten Mal publizieren wir den sogenannten Mieterfranken. Er zeigt auf, für welche Kosten die Mieteinnahmen aufgewendet werden. Gegenüber dem Vorjahr haben sich nur leichte Veränderungen ergeben.

Mit der zusätzlichen Einlage in den Erneuerungsfonds für die Sanierung der Siedlung Rütihof sind die Rückstellungen mit Abstand der grösste Kostenblock. Erstmals überhaupt sind die Finanzierungskosten (Zinsauf-

wand) tiefer als der Verwaltungs- und Betriebsaufwand. Der Zinsaufwand könnte sich in Zukunft jedoch erhöhen, sollten die Inflationstendenzen bestehen bleiben und die Hypothekarzinsen ansteigen. Unterhaltsaufwand, Abgaben und Steuern bewegen sich im Rahmen der letzten Jahre. Der Ertragsüberschuss liegt nahe am Ergebnis des Vorjahres.

Die Erträge und die Kosten unserer Genossenschaft sind stabil. Damit sind wir für die bevorstehenden Sanierungen finanziell gut gerüstet.

MIETERFRANKEN

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich 2021



	2019	2020	2021
Steuern	3.1%	3.1%	2.2%
Abgaben	5.7%	6.9%	5.5%
Unterhaltsaufwand	24.3%	27.8%	23.5%
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	10.8%	10.1%	11.1%
Zinsaufwand	12.5%	11.7%	10.6%
Rückstellungen & Abschreibungen	35.0%	34.9%	41.4%
Ertragsüberschuss	8.6%	5.6%	5.6%

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

AKTIVEN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'662'162	644'022
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	1'059	2'984
Aktive Rechnungsabgrenzungen	201'367	126'219
Total Umlaufvermögen	1'864'587	773'225
Anlagevermögen		
Wertschriften		
AK BG mehr als wohnen	33'000	33'000
AK Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Total Finanzanlagen	38'000	38'000
Sachanlagen		
Heugatter 1	14'565'518	14'565'518
Heugatter 2	16'634'000	16'634'000
Rütihof	15'000'000	15'000'000
Wertberichtigung Liegenschaften	-7'748'000	-7'401'000
Total Liegenschaften	38'451'518	38'798'518
Mobile Sachanlagen	12'877	1'135
Total Sachanlagen	38'464'395	38'799'653
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	2'500	0
Total Anlagevermögen	38'504'895	38'837'653
Total Aktiven	40'369'483	39'610'878

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2021

PASSIVEN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142'188	174'619
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	90'230	90'230
Passive Rechnungsabgrenzungen	381'628	380'273
Total Kurzfristiges Fremdkapital	614'046	645'122
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken Heugatter 1	6'964'940	6'964'940
Hypotheken Heugatter 2	10'500'000	10'500'000
Hypotheken Rütihof	9'062'950	9'134'840
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	26'509'550	26'599'780
Diverse Rückstellungen	80'000	40'000
Erneuerungsfonds	8'610'000	7'904'000
Total Rückstellungen	8'690'000	7'944'000
Total Langfristiges Fremdkapital	35'199'550	34'543'780
Total Fremdkapital	35'813'596	35'188'902
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	3'454'000	3'420'000
Gesetzliche Gewinnreserve	176'000	168'000
Gewinnvortrag Vorjahr	782'956	690'064
Jahresgewinn	142'930	143'912
Total Eigenkapital	4'555'886	4'421'976
Total Passiven	40'369'483	39'610'878

ERFOLGSRECHNUNG 2021

	2021 in CHF	2020 in CHF
Mieten	2'562'195	2'562'086
Miet-Zuschüsse	1'900	1'900
Liegenschaftenertrag	2'564'095	2'563'986
Unterhalt und Reparaturen	-494'994	-578'787
Versicherungen	-31'659	-30'733
Abgaben und Gebühren	-109'196	-145'671
Liegenschaftsverwaltung	-299'245	-298'813
Einlagen Erneuerungsfonds	-706'000	-546'000
Liegenschaftenaufwand	-1'641'093	-1'600'002
Bruttoergebnis	923'002	963'984
Büromaterial, Drucksachen	-2'623	-1'594
Veranstaltungen	-5'388	-5'253
Verbandsbeiträge	-6'479	-6'479
Übriger Verwaltungsaufwand	-8'433	-7'186
Übrige Versicherungen	-2'298	-1'730
Vorstand	-63'395	-65'083
Revisionsstelle	-6'139	-6'139
Übriger betrieblicher Aufwand	-94'755	-93'465
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	828'247	870'519
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	-355'585	-347'756
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	472'662	522'763

	2021 in CHF	2020 in CHF
Hypothekarzinsen	-271'730	-298'660
Post- und Bankspesen	-1'337	-1'428
Finanzertrag	731	0
Finanzerfolg	-272'337	-300'087
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	200'325	222'676
Ertrags- und Kapitalsteuern	-57'395	-78'764
Jahresgewinn	142'930	143'912

GELDFLUSSRECHNUNG 2021

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Jahresgewinn	142'930	143'912
Abschreibungen	355'585	347'756
Veränderung langfristiger Rückstellungen	746'000	546'000
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	1'244'515	1'037'668
Veränderung kurzfristiger Forderungen	1'925	-2'984
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen	-75'148	41'597
Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten	-32'431	30'087
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	1'355	68'747
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'140'217	1'175'115
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Sachanlagen	-20'327	0
Veränderung Anlageprojekte	0	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-20'327	0
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	-90'230	-1'590'230
Veränderung Genossenschaftskapital	31'500	56'000
Verzinsung Genossenschaftskapital	-43'020	-49'849
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-101'750	-1'584'079
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1'018'140	-408'964
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	644'022	1'052'986
per 31. Dezember	1'662'162	644'022
Veränderung Fonds Flüssige Mittel	1'018'140	-408'964

ANHANG PER 31. DEZEMBER 2021

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt. Sofern bei den einzelnen Bilanzpositionen nichts anderes aufgeführt wird, erfolgt die Bilanzierung höchstens zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

ERNEUERUNGSFONDS

Für zukünftige Grossreparaturen wird ein Erneuerungsfonds geführt. Die jährliche Einlage erfolgt gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Aufgelaufene Heizkosten	201'367	126'219
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	201'367	126'219
2.2 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Aufwandabgrenzungen	126'584	126'938
Vorausbezahlte Mietzinse	116'599	114'927
Akontozahlungen Heizung/Warmwasser	138'445	138'408
Total passive Rechnungsabgrenzungen	381'628	380'273

3. NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

4. SONSTIGE ANGABEN

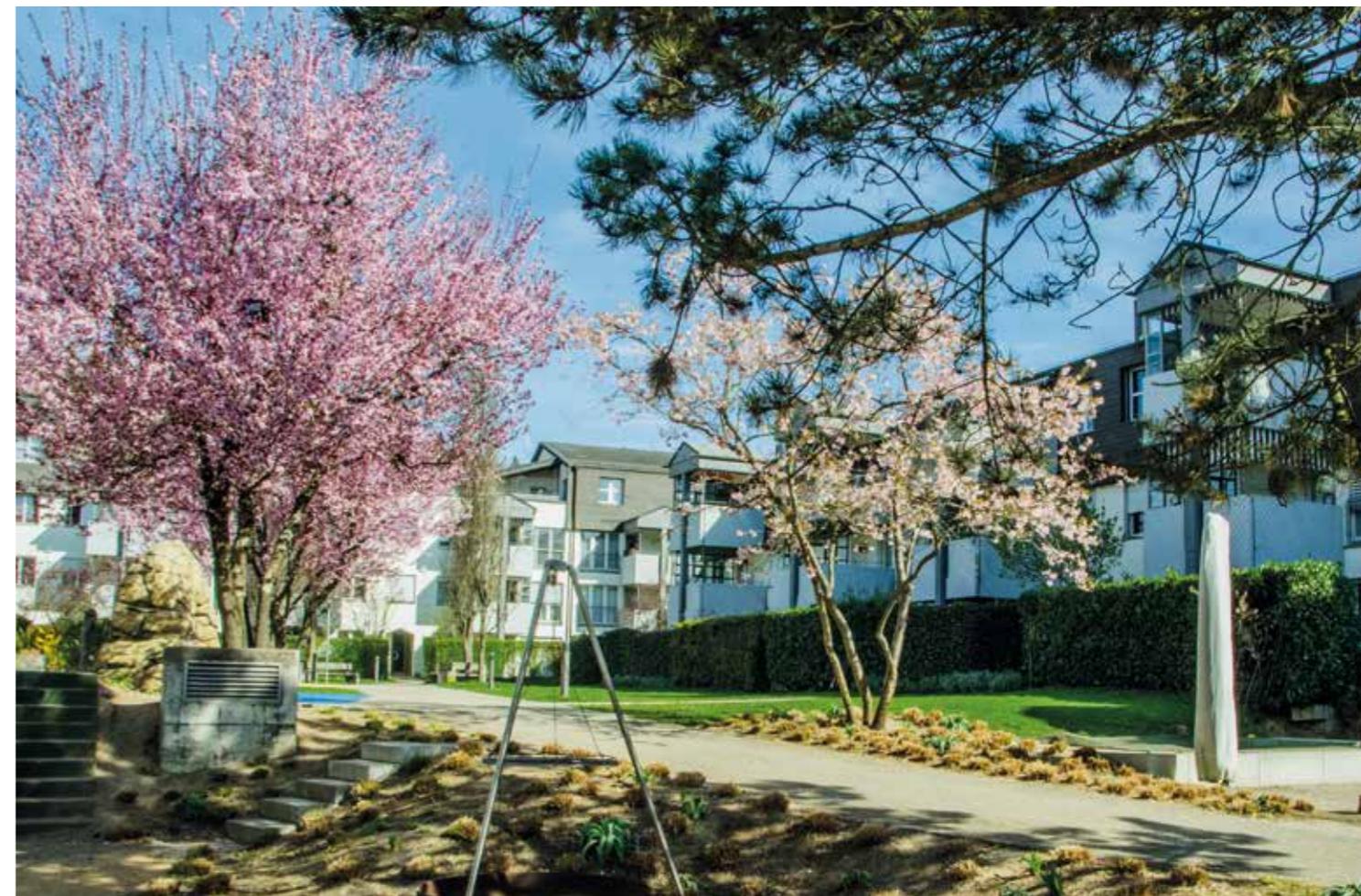
	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
4.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven		
Liegenschaften (Buchwert)	38'451'518	38'798'518
Hypotheken und Darlehen	26'599'780	26'690'010
4.2 Gebäudeversicherungen		
Gebäudeversicherungswerte der Sachanlagen	54'563'000	54'563'000
4.3 Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen		
Nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

5. GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages.

ANTRAG DES VORSTANDES ZUR GEWINNVERWENDUNG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Gewinnvortrag	782'956	690'064
Jahresgewinn	142'930	143'912
Verfügbarer Gewinn	925'886	833'976
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-8'000	-8'000
Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu 1.25%	-42'729	-43'020
Vortrag auf neue Rechnung	875'157	782'956





Tel. 044 444 35 55
 Fax 044 444 35 35
 www.bdo.ch

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich für das am 31.12.2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 16. Februar 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte

WERTBERICHTIGUNG LIEGENSCHAFTEN

	2021 in CHF	2020 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	2'968'000	2'859'000
Einlage	109'000	109'000
Bestand am 31. Dezember	3'077'000	2'968'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'059'000	1'934'000
Einlage	125'000	125'000
Bestand am 31. Dezember	2'184'000	2'059'000
Rütihof		
Bestand am 1. Januar	2'374'000	2'261'000
Einlage	113'000	113'000
Bestand am 31. Dezember	2'487'000	2'374'000
Total Wertberichtigung Liegenschaften	7'748'000	7'401'000

ERNEUERUNGSFONDS

	2021 in CHF	2020 in CHF
Heugatter 1		
Bestand am 1. Januar	3'304'000	3'100'000
Einlage	0	204'000
Bestand am 31. Dezember	3'304'000	3'304'000
Heugatter 2		
Bestand am 1. Januar	2'618'000	2'449'000
Einlage	0	169'000
Bestand am 31. Dezember	2'618'000	2'618'000
Rüthof		
Bestand am 1. Januar	1'982'000	1'809'000
Einlage	706'000	173'000
Bestand am 31. Dezember	2'688'000	1'982'000
Total Erneuerungsfonds Liegenschaften	8'610'000	7'904'000

HYPOTHEKEN PER 31. DEZEMBER 2021

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
				0.970%
Zürcher Kantonalbank	4'500'000		4'500'000	f bis 25.05.2024
	2'500'000		2'500'000	1.420% f bis 17.10.2022
	2'500'000		0	1.420% f bis 17.10.2020
	2'000'000		4'000'000	0.750% f bis 20.11.2028
	2'000'000		2'000'000	1.170% f bis 31.05.2023
	2'000'000		2'000'000	1.340% f bis 30.05.2025
	1'500'000		0	0.650% f bis 29.05.2020
	1'400'000		1'400'000	1.500% f bis 31.10.2022
	1'300'000		800'000	0.781% f bis 29.05.2028
	1'000'000		0	0.700% f bis 11.05.2018
	500'000		500'000	2.350% f bis 20.12.2023
Total Zürcher Kantonalbank	21'200'000	0	17'700'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
EGW	2'900'000	0	2'900'000	0.750% f bis 24.09.2024
	2'900'000	0	2'900'000	1.125% f bis 24.09.2029
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
	1'000'000	0	1'000'000	0.375% f bis 27.05.2030
Total EGW	7'800'000	0	7'800'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
wbg CH (Fonds de Roulement)	1'000'000	-52'640	710'480	1.000% v
	330'000	-18'340	112'300	1.000% v
Total wbg CH	1'330'000	-70'980	822'780	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Stadt Zürich				
unverzinslich	200'000	0	200'000	0.000% v
Total Stadt Zürich	200'000	0	200'000	

Gläubiger	Ursprünglich in CHF	Abzahlung/ Aufnahme im Rechnungsjahr in CHF	Bestand am 31. Dezember in CHF	Zinskonditionen
Kanton Zürich				
Vorzugszins	230'000	-11'500	46'000	0.500% v
Vorzugszins	155'000	-7'750	31'000	0.500% v
Total Kanton Zürich	385'000	-19'250	77'000	
Total Hypotheken	30'915'000	1'409'770	26'599'780	

f = fixer Zinsfuss / v = variabler Zinsfuss



LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 31. DEZEMBER 2021

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 1 – HEUGATTERSTRASSE 10–18, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Juli 1968 – seit 1. Oktober 1988 im freitragenden Wohnungsbau
Heugatter 10 (mit 12 Wohnungen) dazu erworben: 31. Mai 2007

Anlagewert	CHF 14'565'518	2-Zimmer-Wohnungen	15
Gebäudeversicherungswert	CHF 20'421'000	3-Zimmer-Wohnungen	38
		4-Zimmer-Wohnungen	21
		Total Wohnungen	74
		Autoabstellplätze in der Garage	49
		im Freien	35
		Motorradabstellplätze	3

LIEGENSCHAFT HEUGATTER 2 – HEUGATTERSTRASSE 7–9, 8600 DÜBENDORF

Erstbezug 1. Januar und 1. April 2002

Anlagewert	CHF 16'634'000	4 1/2-Zimmer-Wohnungen	32
Gebäudeversicherungswert	CHF 16'867'000	5 1/2-Zimmer-Wohnungen	8
		Total Wohnungen	40
		Autoabstellplätze in der Garage	62
		Motorradabstellplätze	6
		Motorradrollerabstellplätze	7
		Mofaabstellplätze	2
		Bastelräume	4

LIEGENSCHAFT RÜTIHOF – RÜTIHOFSTRASSE 2–12, 8049 ZÜRICH-HÖNGG

Erstbezug 1. März 1984

Anlagewert	CHF 15'000'000	2-Zimmer-Invalidenwohnungen	4
Gebäudeversicherungswert	CHF 17'275'000	2 1/2-Zimmer-Alterswohnungen	6
		2-Zimmer-Wohnungen	5
		3 1/2-Zimmer-Wohnungen	18
		4 1/2-Zimmer-Wohnungen	11
		5 1/2-Zimmer-Wohnungen	4
		2 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		4 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		5 1/2-Zimmer-Attikawohnung	1
		Total Wohnungen	51
		Autoabstellplätze in der Garage	45
		Motorradabstellplätze	6
		Lager	3
		Bastelräume	5

Impressum

Herausgeberin
Baugenossenschaft
des Kaufmännischen Verbandes Zürich
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Gestaltung/Layout
Michael Müller

Druck
OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe
Mai 2022

